



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）



2014/2015
年報

目錄

公司資料及重要日期	2
財務概要	3
管理層討論與分析	4
環境、社會及管治報告	14
董事及高級行政人員之履歷	21
董事會報告	23
企業管治報告	40
獨立核數師報告	51
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合股東權益變動表	56
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	60
五年財務概要	130
物業概要	131

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
 廖慶雄**
 鄭嘉裕**
 黃德明**

* 非執行董事
 ** 獨立非執行董事

公司秘書

廖翠英

審核委員會

黃德明 (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
 黃德明

企業管治委員會

范敏嫦 (主席)
 廖慶雄
 黃德明
 一名公司秘書職能之代表
 一名財務及會計職能之代表

執行委員會

黃志輝 (主席)
 范敏嫦
 張炳強

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

投資者關係聯繫資訊

陸文靜
 電郵：ir163@emperorgroup.com

網站

<http://www.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)

Codan Services Limited
 Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM 11
 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183號
 合和中心22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
 中國銀行股份有限公司澳門分行
 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
 華僑永亨銀行有限公司

美國預託證券銀行

BNY Mellon Shareowner Services
 P.O. Box 30170
 College Station, TX 77842-3170

重要日期

年度業績公告	2015年6月24日
暫停辦理股份過戶登記日期	
—就2015股東週年大會	2015年8月17日及18日
—就末期股息	2015年8月25日及26日
記錄日期	
—就2015股東週年大會	2015年8月18日
—就末期股息	2015年8月26日
2015股東週年大會	2015年8月18日
派付末期股息	2015年9月17日 (每股0.06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香港聯合交易所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)及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。

截至3月31日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元	變動
收入			
物業租賃	730,497	639,276	+14.3%
物業發展	12,750	60,005	-78.8%
酒店及酒店相關業務	2,078,226	2,314,616	-10.2%
總收入	2,821,473	3,013,897	-6.4%
毛利	2,124,427	2,386,757	-11.0%
投資物業重估收益	737,708	1,385,251	-46.7%
分部溢利總額 (不包括重估收益)	1,249,067	1,494,273	-16.4%



羅素街 (香港)

隨香港主要的旅遊區零售物業租賃需求穩固，以及個人消費抗跌力較強，香港黃金購物區之租金水平保持穩定。

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

市場回顧

於截至2015年3月31日止年度(「本年度」)內，全球市場繼續面對各種不明朗因素。美國經濟持續呈現復甦趨勢，而歐元區及日本之經濟狀況於量化寬鬆方案公佈後回穩。受強勢美元及美國潛在加息影響，引發其他貨幣激烈貶值，致使市況多變，全球金融市場大幅波動。

經濟及物業相關政策使香港物業市場一直面臨挑戰。儘管如此，購買意欲及一手物業交易量均有理想增長。有關增長主要由於組織新家庭及個人收入增加，帶動最終用家的強勁需求，加上有更多新項目推出市面。隨香港主要的旅遊區零售物業租賃需求穩固，以及個人消費抗跌力較強，香港黃金購物區之租金水平保持穩定。

於2014年11月，滬港通成立啟動及香港居民每日20,000元人民幣(「人民幣」)之人民幣兌換限額取消等等的發展落實，再次鞏固香港作為全球人民幣貿易結算中心的地位，吸引更多商務旅客訪港。因此，市場對商務旅客及遊客酒店住宿的需求依然強勁。

財務回顧

整體回顧

於本年度，本集團錄得收入2,821,500,000港元(2014年：3,013,900,000港元)。由於本集團之物業位於黃金地段，其投資物業組合之租金收入抗跌能力較強；儘管本集團部份投資物業於本年度被空置並有待重建轉型，務求在不久的將來創造更佳的回報潛力，惟租金收入仍增長14.3%至730,500,000港元(2014年：639,300,000港元)，佔總收入之25.9%(2014年：21.2%)。在澳門，由於市場對博彩及酒店服務的需求放緩，酒店分部之收入為2,078,200,000港元(2014年：2,314,600,000港元)，佔總收入之73.7%(2014年：76.8%)。

毛利為2,124,400,000港元(2014年：2,386,800,000港元)。於本年度，投資物業重估收益減少至737,700,000港元(2014年：1,385,300,000港元)。分部溢利總額(不包括投資物業重估收益)為1,249,100,000港元(2014年：1,494,300,000港元)。本公司擁有人應佔年度溢利為898,100,000港元(2014年：1,858,100,000港元)。有關減少主要由於(1)於本年度本集團重估投資物業產生之公允價值收益大幅減少；及(2)整體經營開支及融資成本增加。

每股基本盈利為0.24港元(2014年：0.51港元)。本公司董事會(「董事會」或「董事」)建議派付末期股息每股0.06港元(2014年：0.059港元)。連同中期股息每股0.05港元(2014年：0.055港元)，本年度合計每股股息0.11港元(2014年：0.114港元)。

流動資金及財務資源

本集團擁有主要物業組合面積逾5,000,000平方呎。於2015年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為25,558,900,000港元(2014年：24,952,600,000港元)及每股6.96港元(2014年：6.80港元)。

The Pulse (香港)



於2015年3月31日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為3,807,600,000港元（2014年：3,194,200,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為16,959,600,000港元（2014年：13,685,900,000港元）及本集團之債務對資產總值比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）為34.6%（2014年：31.6%）。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之現金流、銀行借貸、無抵押票據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。於本年度，本公司發行無抵押票據2,950,000,000港元，為本集團提供一般營運資金。有關票據固定年票息率為5%，須每半年支付。有關票據中的1,650,000,000港元須於2017年7月前償還，而其餘1,300,000,000港元將於2020年2月至3月期間償還。本集團之銀行借貸以港元及人民幣計值，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，匯率波動較小，本集團承受有限度及不重大的匯率波動風險。

業務回顧

投資物業

由於本集團零售物業大部份坐落於黃金地段，於本年度本集團零售物業組合之整體出租率超過99%。

香港－零售物業

本集團在香港擁有大量優質投資物業，主要集中在香港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及50-56號、波斯富街76號及駱克道507、523號、尖沙咀廣東道4、6及8號、彌敦道81號、海防道35-37號及漢口道25-29號、43-49A號、北角健威坊購物商場及屯門新都商城之零售物業。正增長的續租租金、幾乎全滿的出租率及持續資本升值，再次證明本集團擅長為其投資物業增值。於本年度，羅素街22-24號正在重建，有待轉型為較高檔次的街道景象並於2015年中重新推出。整幢物業已預租予意大利名貴貼身服品牌La Perla，作開設La Perla全球最大旗艦店。



The Pulse已於本年度進行試業。此為一幢樓高四層的大型購物商場，總建築面積約167,000平方呎，坐落世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。有別於其他一般市區購物商場，**The Pulse**明確定位為集結海濱格調及潮流於一身之大型商場，提供美食餐飲、立體視覺藝術博物館、時尚商品、健身中心、兒童地帶、幼兒遊戲小組及優質大型超市之獨特綜合體驗，並計劃打造成具備新鮮、玩樂、刺激及共聚天倫形象之購物商場。前期市場推廣工作已透過多個渠道進行，包括社交網絡、印刷媒體、戶外廣告及流動廣告。

於本年度，本集團收購位於**倫敦牛津街181-183號**的一幢7層高(包括地庫)之零售及辦公樓，總樓面面積約為13,000平方呎。於本年度後，本集團進一步收購位於**倫敦牛津街25-27號**的一幢8層高(包括地庫)之零售及辦公樓，樓面面積約為12,000平方呎。該等收購項目標誌著本集團擴展其物業投資組合至大中華以外地區之重大里程碑。位於倫敦主要購物中心，為國際遊客之旅遊熱點之一，本集團對長遠租金增長潛力及資本升值持樂觀態度。

香港—辦公、商業及住宅大樓

除上述零售物業外，本集團亦持有**英皇集團中心**及位於灣仔**告士打道60號**之商業大樓。於本年度，**告士打道60號**之辦公大樓已按計劃進行翻新工程。於本年度，本集團收購位於灣仔之**霸田商業中心**、**觀塘新傳媒集團中心**以及葵涌**國瑞路45-51號**之大樓。該等收購項目將進一步多元化本集團的投資物業組合，從而擴大租金收入基礎。透過均衡的零售及辦公室組合，預期本集團將享有穩定收入增長。於本年度，本集團亦收購位於跑馬地**奕蔭街17-19號**之土地。其可發展總建築面積約為16,500平方呎，計劃發展為21層高、擁有60個單位的住宅樓宇，作出租用途，預計於2017年完工。該地區充滿活力，鄰近香港商業區，並可迅速抵達香港賽馬會及香港大球場觀看國際體育賽事，以及香港養和醫院進行身體檢查，有助確保穩固短期的租賃需求。

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**地盤之建築工程正在進行中。位於澳門傳統博彩地區澳門半島的市中心購物熱點，該項目將成為城中標誌性的建築物。

中國

於中國方面，位於北京黃金商業地段**長安東大街**（「北京物業」）的地盤正在進行封頂工程。該地盤計劃開發成為一幢甲級辦公大樓，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，並將於**2016**年成為中國首都著名街道的另一個地標。收購北京物業（「收購事項」）（包括與北京物業相關之其他應付費用）乃以本公司於**2006**年進行之先舊後新配售（「先舊後新配售」）所得款項、銀行借貸及本集團之內部資源撥付。由於與北京物業**70%**實益權益之賣方有爭議，**160,000,000**元人民幣之代價已扣留，以待有關爭議判定或解決，以及先舊後新配售所籌集之所得款項淨額已按擬定用途被悉數用於收購事項及與北京物業相關之其他費用。

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，該項目完成後將於未來帶來可觀且穩定的租金收入。



位於長安東大街之
辦公大樓（北京）效果圖

物業發展

本集團各個發展項目進度良好。飽覽維多利亞港景觀之豪宅大樓**維港峰**樓高42層，按計劃將於2015年下半年落成，其總建築面積約為185,000平方呎，設有125個單位。於本年度，該項目大部份之封頂工程已完成，並於2014年12月開始市場預售。因市場反應熱烈，於2015年3月31日，近70%的單位已售出。相關銷售所得款項將於2015/16年財政年度確認。

另一項位於屯門**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，將發展成為14座低層獨立或半獨立屋。於本年度，地盤平整工程已按計劃進行，預期整個項目於2015年落成。

位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之海景住宅用地，總建築面積約29,000平方呎，將發展成為擁有獨立屋及公寓之低層豪宅項目。預期該項目於2018年年中落成。隨著深港西部通道開通，加上日後落成的屯門至赤鱗角連接路與港珠澳大橋，將使該發展項目及**小欖**的發展項目享有四通八達的交通網絡；而該兩個發展項目亦鄰近英國貴族級學府哈羅公學在香港開設的分校－哈羅香港國際學校(Harrow International School Hong Kong)。



於本年度，本集團與兩名合作夥伴聯手投得位於香港**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**之豪宅用地，地盤總面積約**117,000**平方呎。該土地位處傳統豪宅地段，其發展機遇極為罕有。該項目計劃發展為**20**幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。該收購將優化本集團之土地儲備組合，於日後有更佳的升值潛力。預期整個項目於**2018**年年中落成。

於本年度後，本集團投得位於九龍**深水埗福榮街新九龍地段第6538號**之住宅地盤，並將承建市區重建項目，總建築面積約為**54,000**平方呎。該項目計劃重新發展為一幢**26**層高的住宅大樓，擁有**138**個單位，計劃於**2018**年落成。

酒店經營及有關服務

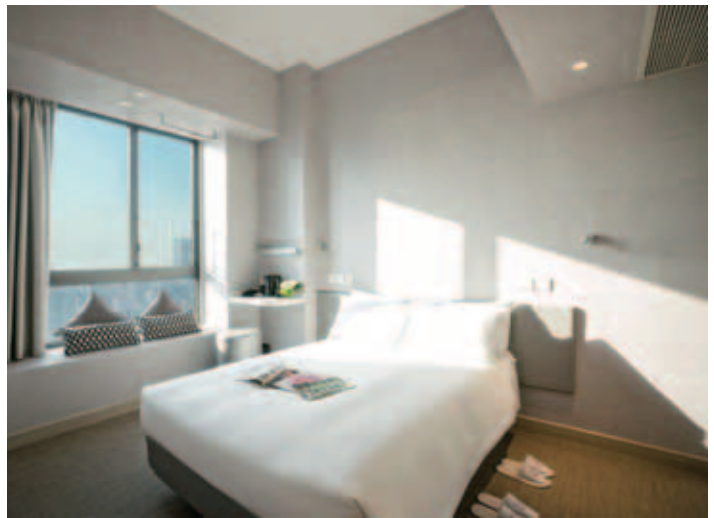
本集團不斷致力全面發展酒店業務，於本年度新設立**英皇酒店集團**，涵蓋香港及澳門幾家酒店及服務式公寓。**英皇酒店集團**是一個多方位的品牌，強調高品質，提供令人驚喜的優秀服務，美食及無與倫比的酒店體驗。在香港，其目前涵蓋**英皇駿景酒店**、**香港盛世酒店**、**MORI MORI服務式公寓**及灣仔一家新酒店項目。在澳門，其涵蓋**英皇娛樂酒店**及**澳門盛世酒店**（將由澳門格蘭酒店重新命名），其中來自酒店及博彩業的收入已併入本集團。

英皇駿景酒店位於跑馬地，為本集團的旗艦項目，擁有歐式建築及裝潢的古典美。其為一幢**26**層高的酒店，提供**150**間客房，總建築面積約為**84,000**平方呎。位於該酒店內之川粵菜餐廳—駿景軒連續第五年獲評為米芝蓮一星食府。

位於九龍油麻地的**香港盛世酒店**之建築工程於本年度內完成。酒店的總建築面積約為**48,000**平方呎，樓高**30**層，提供**200**間客房。酒店位於主要娛樂、購物及餐飲地區，交通便利，可迅速抵達旺角的購物地帶、女人街以及油麻地的玉器市場，確保賓客真正體驗到香港作為一個充滿活力及迷人的城市。酒店已於**2015**年**4**月開業。



香港盛世酒店



MORI MORI服務式公寓坐落於灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，按短期及長期租約，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士提供18個時尚的服務式公寓。憑藉先進設施及專業客戶服務，**MORI MORI服務式公寓**重新定義現代生活方式。

同時，灣仔**皇后大道東373號**已於本年度進行地基及封頂工程，其總建築面積約115,000平方呎，將發展為一幢29層高的酒店，設300間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施，預期於2016年落成。其將被視為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，其可進一步提高酒店分部之品牌認受性。

英皇娛樂酒店（「GEH」）乃本集團另一旗艦項目，位於澳門半島，總建築面積約為655,000平方呎，為一幢26層高的酒店，擁有307間精緻客房，並配備高級餐廳、酒吧以及博彩設施。該酒店獲得多個業界享負盛名的獎項。

澳門盛世酒店乃一幢17層高的酒店，總建築面積約為209,000平方呎，擁有285間客房。透過從半島擴大覆蓋範圍至氹仔，本集團可全面捕捉澳門酒店市場的潛力。

前景

有見整體續租租金增長正面、維持高入住率以及來自新投資物業之貢獻，預計本集團租金收入將穩步提升。鑑於主要旅遊區穩固的租賃需求及個人消費抗跌力強，本集團認為，租金收入增長將強勁，而該租金收入將繼續為長遠主要收入增長動力。**The Pulse**為不同目標客戶群創造獨特及多元化的購物及生活體驗，並將成為香港島南區沿岸具代表性的時尚地帶。位於銅鑼灣**羅素街22-24號**的整幢物業將於2015年中租予意大利名貴貼身服品牌**La Perla**，作為其全球最大之旗艦店。通過轉換及提升物業及租戶質素，有關轉型項目將再次成為本集團成功創造價值之另一典範，並進一步提升現有投資物業組合之內在價值。同時，本集團將繼續在大中華搜尋具良好潛力的優質及高檔投資物業，以增強其投資組合及優化零售及非零售物業之間的平衡。

由於組織新家庭及個人收入增加，帶動最終用家的強勁需求，預計住宅市場將維持正面。本集團的發展項目正在平穩地按計劃推進，為住宅單位銷售帶來長遠貢獻。本集團的**維港峰**項目及位於**壽臣山**的豪宅用地，再次突顯其以港島區優質住宅項目為策略發展核心。展望未來，本集團將繼續補充其土地儲備以增強盈利及股東價值。

即將推出的跨境基建發展—港珠澳大橋及廣深港高速鐵路—將使內地與香港間之往來更快捷及靈活，推動人流增長。隨著商務旅客及遊客酒店住宿市場需求日益增長，本集團進一步拓展酒店營運業務。本集團相信，將於灣仔**皇后大道東373號**落成的酒店將成為商務旅客及各地遊客一個具吸引力的選擇。本集團將不斷檢討及改善服務質素，以滿足客戶需求。

大規模基建項目正在進行，加上收入水平逐步提升，預計香港經濟於2015/2016年將繼續以溫和速度增長。本集團仍審慎地尋求投資機會，以提升股東回報。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(包括董事酬金)為648,500,000港元(2014年:570,100,000港元)。於本年度末,本集團聘用1,733名僱員(2014年:1,674名)。僱員薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工,本公司已採納購股權計劃,有關詳情列載於第117至119頁之「購股權」一節內。

資產抵押

於2015年3月31日,本集團已將賬面值39,355,400,000港元(2014年:33,786,500,000港元)之資產用作為銀行融資額之抵押。

其他資料

收購附屬公司

- (i) 於2014年10月10日,本集團與獨立第三方訂立買賣協議,以購買偉威有限公司(「偉威」)(其最終持有灣仔霸田商業中心)及偉威應付賣方之貸款之全部金額,總代價約為818,900,000港元。是項交易根據上市規則構成本公司之一項須予披露交易,並已於2014年12月18日完成。
- (ii) 於2014年10月3日,本集團與獨立第三方訂立買賣協議,以購買Fine Gene Company Limited(「Fine Gene」)(其最終持有葵涌國瑞路45-51號)及Fine Gene應付賣方/Fine Gene中間控股公司之貸款,總代價約為418,000,000港元。是項交易根據上市規則構成本公司之一項須予披露交易,並已於2015年1月2日完成。
- (iii) 於2014年12月23日,本集團與新傳媒集團有限公司訂立買賣協議,以收購琦俊控股有限公司(「琦俊」)(其最終持有觀塘新傳媒集團中心)及琦俊應付賣方之股東貸款。交易之代價為414,700,000港元。是項交易根據上市規則構成本公司之一項須予披露及關連交易,並已於2015年2月27日完成。
- (iv) 於2015年2月26日,本集團與獨立第三方訂立一份具法律約束力的諒解備忘錄,以購買Apex Delight Holdings Limited(「Apex Delight」)(其最終持有灣仔駱克道75-79號(「灣仔物業」))及Apex Delight結欠和應付賣方之貸款。代價總額包含(a)灣仔物業之代價683,000,000港元及(b)與灣仔物業有關的應收款之代價約64,000,000港元。是項交易根據上市規則構成本公司之一項須予披露交易,並已於2015年6月15日完成。

本集團貫徹可持續發展的原則，嚴格堅守高水平的企業社會責任。本集團明白到持分者的需要，並重視彼等對本集團可持續發展以及其業務的關注。與持分者定期溝通有助確保更透徹了解彼等對本集團的期望。本集團不斷努力，以保證在其日常營運中實施不同的可持續發展規例及政策。

本報告旨在向持分者概述本集團在日常營運上對環境、社會及管治方面所構成的影響。

工作環境質素

員工

本集團視其員工為最寶貴的資產。本集團一直致力於爭取一個公平的工作環境，並成為關心其員工的理想僱主。本集團提供員工平等的就業機會及終身培訓，同時強調追求職業生涯目標，並高度重視所有員工工作與生活的平衡。

於2015年3月31日，本集團的全職僱員共計1,733名，分別在香港總部、澳門及中國地區辦事處，以及香港及澳門之酒店及酒店相關營運任職。本集團員工（於2015年3月31日）分佈資料概述如下：

地區分佈		年齡分佈	
香港	25%	≤25	14%
澳門	30%	26-35	33%
中國	35%	36-45	24%
其他	10%	46-55	20%
		≥56	9%
	100%		100%

本集團的員工團隊來自不同年齡層及性別，提供多元化的意念及各種程度的技能，對本集團的成功作出貢獻。本集團一直堅守兩性平等原則，尤其支持女性在董事會、管理及營運層面之參與。女性佔本集團整體員工約54%。年內，管理人員之流失率相對較低，反映員工對本集團之滿意度及歸屬感甚高。

管理層相信，員工乃本集團之重要資產，因此已採取公平政策，以長遠地挽留員工。於2015年3月31日，約34%員工於本集團任職達5年或以上。

健康及安全

本集團致力提供安全、高效及舒適之工作環境，並以此自豪。本集團落實合適安排、培訓課程及指引，以確保健康及安全的工作環境。於入職時，每名員工均獲發職業健康與安全的辦公備忘錄。於本年度，本集團舉辦不同主題的工作坊及研討會，以展示最新資訊，及讓辦公室、酒店及項目地盤工作的僱員加強對職業健康及安全方面的意識。

所有的建築工作均由外包承包商的建築工人進行。本集團所委聘的所有承包商均必須遵守本集團的環保及安全政策。彼等均獲得安全簡介，以確保安全的措施得以嚴格遵守。據聘用的承包商所報告，於本年度，意外及工傷率保持在低水平。

本集團積極識別潛在的職業性風險，以減少員工發生事故的機會。獲指派於建築地盤工作之員工必須遵守附加的安全指引。於酒店經營方面，所有餐廳員工須穿防滑鞋及防切傷手套，以防受傷。一旦發生工傷事故(如有)，必須通報集團人力資源部，並根據內部指引程序進行獨立評估。

本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有各項福利，包括醫療及人壽保險及其他具競爭力之附加福利。

發展及培訓

為了促進員工的長遠職業發展，本集團大力支持員工參加外部專業機構舉辦的培訓課程，並根據員工的職業發展需要向彼等提供資助及補貼。於本年度，旗下員工參加由專業機構如香港建築師學會、香港測量師學會、英國特許建造學會及英國皇家特許測量師學會所舉辦的培訓課程，以提高彼等之建築及測量方面的專業水平。

在酒店業務方面，本集團定期舉辦各項培訓課程，以加強員工之職業安全、個人及食物衛生、應對火警及緊急事故、急救及客戶服務技巧。本集團亦為前線員工提供澳門職業技能認可基準(「MORS」)認證計劃認可的專業培訓課程，以提升員工之職業技能水平。於2015年3月31日，約150位前線員工已按所屬專業範疇取得MORS認證，包括助理廚師、港澳點心及粵菜烹調師、調酒員、行李員、前堂服務員、客戶關係主任、房務員、保安員、西餐及中菜侍應生。

於本年度，本集團於員工培訓方面投放約20,536小時，相當於每名僱員參與約12小時之培訓。

本集團相信，保持工作與生活的平衡對每一位員工的持續發展及身心健康至為重要。為了支持員工保持工作與生活的平衡，本集團積極為員工提供各種慈善及員工活動，例如運動會、烹飪班、植樹日及建立團隊精神之活動。該等活動有助於加強員工之間的關係，並促進健康和諧的工作環境。

環境保護

作為香港獲高度認可的發展商之一，本集團常把環保列入優先考慮因素，並認為業務增長與環境的可持續發展性息息相關。秉承持續追求綠色管理，本集團在旗下辦公室、酒店及建築工地引進環保措施，以減少浪費及促進有效利用資源。本集團亦積極肩負企業責任，推動減少碳排放，並採取各項環保措施，以減緩全球暖化。

資源利用

全球暖化及氣候變化乃世界上每一個角落所面對的主要環境問題。本集團已實施若干措施，以減輕旗下辦公室所產生的排放，例如在夜間減少使用製冷機組，採用LED燈，於辦公時間後關掉乘客升降機等。此外，本集團於為項目添置必要的設備時，傾向購買貼有能源標籤的節能電器，並安裝大功率LED照明，以減少能源使用及碳排放。

酒店業務方面，本集團藉著促進善用資源及採納綠色科技，致力為客戶提供綠化體驗。本集團已實施下列環保舉措並取得正面成果，使能源效益得以顯著提升：

- 將空調餘熱回收系統所產生之廢棄熱能，循環利用至鍋爐；
- 採用冷卻塔系統以提升制冷設備的能源效益；
- 使用升降機省電裝置；
- 安裝環保電燈泡；
- 確保妥善管理蒸汽洩漏及隔熱；
- 於客房無人使用時關掉照明及空調；
- 安裝附室外溫度感應器的恆溫器，使室溫保持並控制在理想的能源效益的水平；及
- 在廚房範圍安裝抽氣扇系統。

於本年度，GEH勇奪澳門環保酒店銀獎。該獎項由澳門環境保護局與澳門特別行政區旅遊局合辦，嘉許本集團透過在酒店採用各項環保措施，堅守及持續投入環境保護的工作。

環境及自然資源

營造無紙化的工作環境可節省空間、促進透過電腦網絡資訊互享及削減繁複文書程序，既能減少對環境造成破壞，亦合乎商業考慮。近年來，本集團已於其內部通訊（包括僱員工時表、工資單、財務及存貨管控）實行無紙化程序。另外，雙面列印及複製已成為本集團的慣常做法，大大減少紙張消耗及節省成本。本集團定時收集及評估有關列印之數據，藉此監控無紙化環境之成效。

此外，本集團在其酒店業務加入各項環保措施，務求減少製造廢物。本集團參與香港大學舉辦的香皂循環再用計劃，讓經循環再造的香皂分發到弱勢社群，並收集可重複使用的物品及材料（例如文件夾、紙箱及床單）。此外，沐浴露瓶經過特別衛生處理後循環再用。本集團亦致力將棄置物品轉化為有價值的資源，從棄置物中將紙、鋁罐、玻璃、金屬、塑膠樽及廚餘分類，竭力回收工作。

綠色建築

除了在日常的辦公室及營運方面實踐環保，本集團亦致力為旗下正在進行的項目爭取綠色建築認證，建立綠色生活環境，並將其環保承諾延伸至社會其他方面。

建築程序乃根據香港建築環境評估法（「BEAM」）的指引進行嚴格監督。於本年度，本集團於香港的六個項目為BEAM或BEAM Plus的綠色認證建築。在中國，位於北京的英皇集團中心獲領先能源與環境設計（LEED）結構體（CS）黃金級認證，顯示本集團致力於商業項目中提供綠化及潔淨工作環境的決心，並進一步強化本集團於環保物業發展的領先地位。本集團將繼續確保綠色認證建築佔本集團項目高比重。

經營常規

供應鏈管理

於本年度，本集團為香港、澳門及中國物業項目聘用超過400個承包商及供應商。本集團非常重視其營運及產品的質素。本集團經常與第三方密切合作，在選擇供應商、承包商及投標人方面制定規則及政策，以繼續成為高度負責任的發展商。這使本集團的服務及產品持續享有良好聲譽及客戶滿意度。

本集團認為，可持續業務發展的關鍵在於注重細節，並從心出發提供客戶服務。本集團致力為客戶提供最高品質，同時希望從所選的投標者獲得相同的品質。因此，本集團在選擇投標者方面遵從嚴格流程。在招標過程中，投標者需要提交彼等的環保計劃、品質控制計劃及安全計劃作為主要考慮因素。在外包過程中，於選擇可靠的供應商之前，會考慮公司歷史、行業聲譽及過去工作的參考。實地考察確保所選的承包商符合本集團的安全標準及產品品質。定期讓監督人員參觀生產工場，並向品質監控小組提供每週進度報告，以確保品質符合高水準。本集團亦聘請專業顧問（例如建築師及工程師）按要求檢驗地盤，並提供具體的專業意見。

至於酒店業務，本集團與多名提供各種酒店用品（包括客房消耗品、餐具、傢俬及食物飲品）的供應商保持緊密合作。供應商乃根據質素、價格、送貨時效、供應商的實力及經驗等準則進行甄選，若能履行環保的供應商獲優先考慮。

客戶服務

客戶關係有助本集團更了解其市場。本集團採用問卷調查以收集客戶反饋意見，透過監察客戶滿意度以提高整體營運表現；亦會偶爾誠意拜訪代理商，以徵求意見及建議。

本集團在收集、處理及使用所有客戶、合作夥伴及員工的個人資料過程中，對保障彼等的私隱給予最高度的重視。本集團嚴格依循適用的資料保護法例並確保設立適當之技術措施，保障個人資料免被未經授權挪用或存取。本集團亦確保客戶個人資料獲安全妥善地保存，並只會按收集時指定的用途處理。顯示客戶資料的文件均適當地存檔，並於使用後以公司的碎紙機或由外部承包商銷毀，並具切碎證明文件。

保障知識產權

為保障本集團之知識產權，本集團已註冊其域名，及已於香港、澳門、中國及其他相關司法權區就多個類別申請或註冊多個商標，並採取所有適當行動，以維護其知識產權。

防止貪污／防止洗黑錢

為建立一套企業道德的文化及常規，本集團已建立預防貪污及防止洗黑錢之政策及程序。本集團亦採納舉報制度及報告程序，以報告(其中包括)集團內潛在的刑事罪行及不當行為(例如貪污及洗黑錢)或其他事項。

上述政策及程序可在員工手冊及公司內聯網中找到。員工參加本集團舉辦之入職簡介會或香港廉政公署及澳門廉政公署定期舉辦關於防止貪污之研討會，同時負責進行交易、啟動或建立業務關係之員工均進行防止洗黑錢培訓。

此外，為防止貪污，所有項目均採用招標程序，而所有投標文件均保密，並限制予有關人士。招標評審乃根據本集團的內部政策有系統地進行。

年內，並無對本集團或其員工就貪污或洗黑錢行為提出起訴之法律案件。同時，亦無收到涉及刑事罪行或不當行為之舉報。

遵守法律及法規

已制定合規程序，以確保本集團遵守(尤其是)對其產生重大影響之該等適用法律、規則及法規。企業管治委員會由董事會委派監察有關本集團遵守法律及監管之政策及常規，並對此定期作出審閱。相關員工及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

本集團持有提供產品及服務所需之相關牌照，例如地產代理牌照(物業代理服務)；由博彩監察協調局頒發之博彩中介人執照及澳門政府旅遊局頒發的營運牌照(於澳門提供娛樂及酒店服務)等，而管理層確保企業的行為符合所適用之法律及法規。

參與社區活動

本集團致力改善社區福利及社會服務。以「取諸社會，用諸社會」為使命，本集團已制定各種社區活動，涵蓋長者福利及臨終關懷服務、保健、教育、體育、環保及幫助貧困兒童。該等活動與本集團之可持續發展之承諾相輔相承，本集團管理層在動員參與此等活動方面擔任重要角色。本集團相信，鼓勵員工參與廣泛的慈善活動將提高及推動對社區之關懷，啟發更多人參與社區服務。

於2014年9月，志願員工參加為期四天的中國湖北省之旅，拜訪及幫助住在「湖北慈善香港英皇關愛老人護養中心」的獨居長者。這是本集團連續第七年參加外展義工活動，結果令人滿意。通過送禮物表達愛心及關懷，鼓勵長者們有尊嚴地面對人生的最後階段。

本集團持續支持各類環保活動。本集團參加由國際百萬森林計劃於2014年5月舉辦的植樹日及善寧會於2015年3月舉辦的籌款活動「登山善行」。此外，為了更深入地參與環境保護及通過綠色教育推廣環保意識，本集團於本年度註冊為世界自然基金會香港分會的成員。本集團與該組織合作，安排導賞團讓員工及其家屬前往米埔自然保護區參觀。在親近大自然之同時，參加者可探索濕地生物多樣性，提高彼等保護自然美的意識。

於2014年6月，為激勵員工養成減少對環境破壞及拯救地球的好習慣，本集團與苗圃行動攜手支持「舊書回收義賣大行動」，收集舊書後再轉售，將籌集所得的資金捐贈予中國農村地區的有需要人士。

除了投入環保工作，本集團強調幫助弱勢社群。於2014年10月，員工與基層家庭成員一起於「盛食同學會煮食樂」協作，以表愛心及關懷。此外，本集團參與「月餅轉贈活動」，並將月餅捐贈予博愛醫院慧妍雅集新Teen地，以派發予天水圍之弱勢家庭。於2015年1月，員工成立志願團體，並拜訪安老院、低收入家庭及傷健人士之家居，提供免費房屋清潔服務。此「棚屋復修計劃」乃由仁人家園協會推出，該協會旨在為弱勢人士改善居所環境。於2015年3月，尊賢會舉辦及由英皇慈善基金贊助「耆舞派對2015」（為長者而設的椅子舞競賽同樂活動），以促進長者的身心健康。志願員工參加該活動，與過千名長者一起進行結合音樂、節奏及動感的輕快活動。

於本年度，本集團再度榮獲10年Plus「商界展關懷」標誌，表揚其履行企業社會責任持久承諾。



1. 「湖北慈善香港英皇關愛老人護養中心」義工之旅
2. 善寧會登山善行籌款活動



非執行董事(主席)

陸小曼，現年59歲，為本公司主席。彼於1999年6月加盟本公司。陸女士現亦擔任英皇娛樂酒店有限公司(股份代號：296)(「英皇娛樂酒店」)之非執行董事兼主席，該家公司為本公司之附屬公司。彼於銀行業任職近10年。彼畢業於多倫多大學，持有商業學士學位。

執行董事兼董事總經理

黃志輝，現年59歲，為本公司董事總經理。黃先生於1991年加盟本公司。彼負責本集團之策略規劃、業務增長及發展，以及監察集團之財務管理。彼亦為本公司執行委員會主席及薪酬委員會成員以及本公司若干附屬公司之董事。彼亦為兩間於香港上市公司之董事，其為英皇娛樂酒店及英皇鐘錶珠寶有限公司(股份代號：887)(「英皇鐘錶珠寶」)，該等公司為本公司之相聯公司。彼曾為另一間香港上市公司新傳媒集團控股有限公司(現名為恒大健康產業集團有限公司)(股份代號：708)(「恒大」)之董事，並於2015年3月27日辭任。黃先生擁有逾20年之財務及管理經驗，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、金融證券、藝人管理、以及娛樂製作和傳媒及出版業務等範疇具有廣泛經驗。黃先生為香港會計師公會會計師及特許公認會計師公會資深會員。

范敏嫦，現年52歲，為本公司之董事總經理。范女士於1990年加盟本公司。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。范女士亦為本公司企業管治委員會主席及執行委員會和提名委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。范女士亦為英皇娛樂酒店及英皇鐘錶珠寶之董事。彼曾為恒大之董事，並於2015年3月27日辭任。彼擁有逾26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、藝人管理、以及娛樂製作和傳媒及出版業務等範疇具有廣泛經驗。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。

執行董事

張炳強，現年59歲，於2005年加盟本公司並於2007年2月獲委任為本公司執行董事。彼為本公司執行委員會成員及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。於1997年至2005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40年經驗。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。

獨立非執行董事

廖慶雄，現年51歲，於2004年9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。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。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。

鄭嘉裕，現年42歲，於2012年8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。彼自1998年於香港獲取律師資格，現為胡百全律師事務所合夥人。鄭女士於1995年畢業於香港大學，持有法律學士學位。

黃德明，現年39歲，於2013年8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。彼現於香港經營一家專業會計公司並於審計及會計行業擁有逾10年經驗。黃先生現亦為聯交所主板上市公司世紀建業(集團)有限公司(股份代號：79)的獨立非執行董事。黃先生為香港執業會計師及為英格蘭及威爾士特許公認會計師協會會員，且為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。

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47。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於第53頁之綜合損益及其他全面收益表內。本年度內已派付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0.05港元之中期股息（2013年／2014年年度：每股0.055港元），總額約為183,600,000港元（2013年／2014年年度：201,700,000港元）。

董事建議向於2015年8月26日（星期三）名列股東登記冊之股東派付每股0.06港元（2014年：0.059港元）之本年度末期股息，總額約為220,300,000港元（2014年：216,600,000港元），惟須待股東於2015年8月18日（星期二）舉行之應屆股東週年大會（「2015股東週年大會」）上批准後方可作實。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要載於年報第130頁。

投資物業

於本年度內，本集團以約2,438,044,000港元之成本收購投資物業及動用約442,152,000港元之成本於發展中之投資物業上。

於2015年3月31日，本集團按公開市值基準重估名下全部投資物業。約737,708,000港元之公允價值之增加已計入綜合損益及其他全面收益表內。

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2015年3月31日之主要物業之概述載於第131至第136頁。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團以約117,543,000港元之成本購入物業、機器及設備及動用約243,942,000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35。

債權證

本公司於本年度內所發行之債權證（以無抵押票據形式）之詳情載於綜合財務報表附註32。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情載於第56及57頁。

本公司之可分派儲備

本公司之繳入盈餘乃(a)本公司附屬公司之綜合資產淨值與本公司依據於1991年12月生效之集團重組而發行之股份面值兩者差額；(b)於2003年3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之總額。

根據百慕達1981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2015年3月31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3,903,978,000港元（2014年：4,305,911,000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：

廖慶雄先生

鄭嘉裕女士

黃德明先生

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，惟可於相關股東週年大會上膺選連任。

根據本公司之章程細則第87(1)條及第87(2)條，范敏嫦女士(「范女士」)、廖慶雄先生及黃德明先生(「黃先生」)將於2015股東週年大會上輪值告退。范女士及黃先生均符合資格並願意膺選連任，而廖慶雄先生(彼作為獨立非執行董事已服務本公司逾九年)亦符合資格，但不膺選連任。

各非執行董事已與本公司就其擔任本公司之非執行董事／獨立非執行董事而訂立委任函件，初步為期一年，其後每年自動重續一年，直至任何一方發出書面通知終止為止。

概無建議於2015股東週年大會上重選之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）而終止之未屆滿服務合約。

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於2015年3月31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
陸小曼女士（「陸女士」）	配偶權益	2,747,610,489 (附註1)	74.83%
范女士	實益擁有人	5,000,000	0.14%

(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（「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	5,769,475 (附註2)	0.16%

(iii) 債權證

董事姓名	身份／權益性質	所持債權證金額
陸女士	配偶權益	270,000,000港元 (附註3)

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉—續

(a) 於本公司之好倉權益—續

附註：

1. 該等股份由英皇集團(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。
2. 該等購股權乃根據本公司於2003年9月9日採納之購股權計劃授予董事。
3. 該等債權證由楊博士所創立之AY Trust所最終擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有該等債權證的權益。

(b) 於相聯法團普通股之好倉權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持 已發行普通股 數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	816,287,845 (附註1)	62.67%
	英皇鐘錶珠寶	配偶權益	3,617,860,000 (附註1)	52.57%
	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	3,089,498,815 (附註2)	78.25% (附註3)

附註：

1. 英皇娛樂酒店及英皇鐘錶珠寶均為股份於聯交所上市之公司。各有關股份乃由AY Trust之受託人STC International所持有之楊受成產業控股最終擁有。楊博士作為AY Trust之創立人，被視為擁有該等股份之權益。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。
2. 英皇證券集團乃股份於聯交所上市之公司。該等股份當中，1,773,516,907股由AY Trust(楊博士所設立之酌情信託)之受託人STC International所持有之楊受成產業控股間接持有。餘下1,315,981,908股英皇證券集團股份指楊受成產業控股全資附屬公司英皇證券集團控股有限公司當時所認購及包銷之供股股份。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。
3. 該百分比乃根據經發行供股股份擴大後之英皇證券集團已發行股份數目計算。有關詳情，請參閱英皇證券集團日期為2015年3月26日之公告。

除上文所披露者外，於2015年3月31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2003年9月9日所採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於2013年9月在十年之期限屆滿時自動失效。於舊購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟根據舊購股權計劃已授出而尚未行使之購股權將繼續有效並可予以行使。

本公司為確保購股權計劃之持續性，以向包括董事及本集團合資格僱員在內之參與者提供激勵或獎勵，股東於2013年8月8日舉行之本公司股東週年大會通過一項普通決議案，批准採納新購股權計劃。自該購股權計劃採納以來，概無購股權獲授出。

根據舊購股權計劃尚未行使之購股權及其於本年度內之變動詳情載列如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (經調整) 港元	購股權數目		
				於2014年 4月1日 尚未行使	已於本年度 內行使	於2015年 3月31日 尚未行使
董事						
黃志輝先生	2005年8月11日	2005年8月11日至 2015年8月10日	1.746	10,769,475	—	10,769,475
范女士	2005年8月11日	2005年8月11日至 2015年8月10日	1.746	5,769,475	—	5,769,475
				16,538,950	—	16,538,950

本年度內，概無購股權根據舊購股權計劃獲授出、已告失效或被註銷。

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，致使董事或本公司主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲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。

其他人士之證券權益及淡倉

於2015年3月31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

股東名稱	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	74.83%
STC International	AY Trust之受託人	2,747,610,489	74.83%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.83%

附註：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。

所有上述權益均為好倉。於2015年3月31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2015年3月31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2015年3月31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 所擁有之楊受成產業控股之 若干附屬公司	主要股東	物業發展／投資
范女士	Bacchus International Limited 及其附屬公司	董事及股東	物業投資
黃志輝先生及其聯繫人士	威達服務有限公司	主要股東及董事	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2015年3月31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

收購琦俊控股有限公司(「琦俊」)之全部股權

於2014年12月23日，本公司之全資附屬公司Good Force Investments Limited(作為買方)與新傳媒集團有限公司(作為賣方)訂立收購協議，內容有關買賣琦俊全部股權及琦俊應付賣方之股東貸款。交易代價為414,700,000港元。

賣方乃新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒集團控股」)之間接全資附屬公司。於該協議日期，本公司及新傳媒集團控股均由AY Trust所擁有之楊受成產業控股間接控制，因此，賣方乃本公司之關連人士。鑒於陸女士為楊博士(彼為AY Trust之創立人，並被視為本公司及新傳媒集團控股之主要股東)之配偶，彼被視為於該協議中擁有權益。該交易已於2015年2月27日完成。

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)
英皇鐘錶珠寶旗下公司				
(1) 麗盟有限公司 (「麗盟」) (附註1)	2012年11月16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	2012年11月17日至 2014年11月16日	794
(2) 麗盟(附註1)	2014年11月14日	英皇集團中心地下G01-G05號舖	2014年11月17日至 2017年11月16日	2,789
(3) 麗盟(附註1)	2013年3月28日	英皇集團中心地下G03-05號舖	2013年4月1日至 2016年3月31日 (於2014年11月16日 提早終止)	4,143
(4) 麗盟(附註1)	2013年12月31日	英皇集團中心15樓1505室	2014年1月1日至 2016年3月31日 (於2014年12月8日 提早終止)	230
(5) 麗盟(附註1)	2013年3月28日	英皇集團中心25樓整層及 地庫二層第27號泊車位	2013年4月1日至 2016年3月31日	3,480

董事之重要合約權益及關連交易－續

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)
(6)	麗盟(附註1)	2011年11月29日	香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心(前稱羅素街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)	2011年12月1日至 2014年11月30日 (於2014年9月11日提早終止)	9,307
(7)	麗盟(附註1)	2014年9月12日	香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下第1及第2號店舖，連同(i) 1樓外牆廣告位1號、(ii) 6至29樓及天台外牆廣告位2號、(iii) 5樓外牆液晶顯示屏、(iv) 1至3樓2個外牆廣告牌、(v) 5樓2個外牆廣告牌及(vi) 1樓外牆廣告位A之使用權	2014年9月12日至 2017年9月11日	20,499
(8)	麗盟(附註1)	2011年11月29日	香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心1樓外牆廣告位B	2011年11月30日至 2014年11月29日	1,992
(8a)	麗盟(附註1)	2014年11月14日	一同上－	2014年11月30日至 2017年11月29日	1,008
(9)	麗盟(附註1)	2011年5月25日	香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下第3及5號舖	2011年11月30日至 2014年11月29日	16,066
(9a)	麗盟(附註1)	2014年10月22日	一同上－	2014年11月30日至 2017年11月29日	10,683

董事之重要合約權益及關連交易－續

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)
(10) 麗盟(附註1)	2011年5月25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)	2011年7月1日至 2014年6月30日	3,942
(10a) 麗盟(附註1)	2014年5月28日	-同上-	2014年7月1日至 2017年6月30日	16,740
(11) 麗盟(附註1)	2014年5月29日	香港銅鑼灣羅素街50-52號 德發大廈4樓B室(連平台)	2014年6月1日至 2016年5月31日	96
(12) 麗盟(附註1)	2011年5月25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	2011年10月23日至 2014年10月22日	27,472
(12a) 麗盟(附註1)	2014年10月22日	-同上-	2014年10月23日至 2017年10月22日	27,022
(13) 麗盟(附註1)	2011年5月25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)	2011年10月23日至 2014年10月22日	9,431
(13a) 麗盟(附註1)	2014年10月22日	-同上-	2014年10月23日至 2017年10月22日	10,043

董事之重要合約權益及關連交易－續

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)
(14) 麗盟(附註1)	2011年12月15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	2012年1月4日至 2015年1月3日	48,096
(15) 麗盟(附註1)	2014年12月23日	香港九龍廣東道4-8號之地下及1樓、3樓套房A及B、4樓套房A之A部份及天台，連同外牆4個戶外廣告牌	2015年1月4日至 2018年1月3日	14,950
(16) 麗盟(附註1)	2014年2月28日	香港九龍廣東道4-8號之伸延廣告牌	2014年3月、4月及6月	1,170
(16a) 麗盟(附註1)	2014年1月29日	-同上-	2014年2月、8月、 10月及12月	1,858
(16b) 麗盟(附註1)	2015年1月30日	-同上-	2015年2月、8月、 10月及12月	560
(17) 麗盟(附註1)	2014年2月28日	香港彌敦道81號喜利大廈地下A、D2及E2號舖及外牆伸延廣告牌	2014年4月1日至 2017年3月31日	15,000
(18) 英皇鐘錶珠寶 (澳門)有限公司 (前稱英皇鐘錶珠寶 有限公司)(「EWJ澳門」) (附註1)	2011年6月30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	2011年7月1日至 2014年6月30日	1,033
(18a) EWJ澳門(附註1)	2014年6月30日	-同上-	2014年7月1日至 2017年6月30日	4,250
(19) EWJ澳門(附註1)	2011年6月30日	澳門殷皇子大馬路65-A號1樓B座	2011年8月1日至 2014年6月30日	21

董事之重要合約權益及關連交易－續

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)
(19a) EWJ澳門(附註1)	2014年6月30日	-同上-	2014年7月1日至 2017年6月30日	77
(20) EWJ澳門(附註1)	2012年3月28日	澳門南灣中巷11-41號英皇娛樂酒店 地下1-4號舖(亦即澳門商業 大馬路251-292號D英皇娛樂 酒店地下1至4號舖)	2012年4月1日至 2015年3月30日	4,128
(21) EWJ澳門(附註1)	2011年6月28日	澳門南灣中巷11-41號英皇娛樂 酒店地下5號舖(亦即澳門商業 大馬路251-292號D英皇娛樂 酒店地下5號舖)	2011年7月1日至 2014年6月30日	442
(21a) EWJ澳門(附註1)	2014年6月30日	-同上-	2014年7月1日至 2017年6月30日	1,685
英皇證券集團旗下公司				
(22) 嘉奇發展有限公司 (「嘉奇」)(附註2)	2013年9月13日	英皇集團中心6樓603室	2013年9月15日至 2016年3月31日	285
(23) 嘉奇(附註2)	2012年12月20日	英皇集團中心6樓604室	2013年1月1日至 2014年12月31日	485
(23a) 嘉奇(附註2)	2014年12月23日	-同上-	2015年1月1日至 2016年3月31日	182
(24) 嘉奇(附註2)	2013年9月13日	英皇集團中心6樓606室	2013年9月15日至 2016年3月31日	505
(25) 嘉奇(附註2)	2013年9月13日	英皇集團中心20樓2006室	2013年9月15日至 2016年3月31日	525
(26) 嘉奇(附註2)	2014年3月31日	英皇集團中心24樓	2014年4月1日至 2017年3月31日	3,593

董事之重要合約權益及關連交易－續

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 旗下其他公司				
(27) 英皇娛樂(香港)有限公司 (附註3)	2013年3月28日	英皇集團中心27樓	2013年4月1日至 2016年3月31日	3,624
(28) 英皇電影(香港)有限公司 (「英皇電影香港」) (附註3)	2014年3月31日	香港新界屯門建發里4號 歐化傢俬中心12樓部分	2014年4月1日至 2017年3月31日	252
(29) 英皇電影香港 (附註3)	2012年12月27日	英皇集團中心8樓802室及 9樓901-902室 (於2013年8月1日退租802室)	2013年2月1日至 2015年3月31日	1,002
(30) 英皇電影香港 (附註3)	2013年7月3日	英皇集團中心9樓903室	2013年7月3日至 2016年6月30日 (於2014年12月11日 提早終止)	268
(31) 英皇電影香港 (附註3)	2013年11月29日	英皇集團中心20樓2001室	2013年12月1日至 2016年6月30日	699
(32) 英皇代理有限公司 (「英皇代理」) (附註3)	2013年3月28日	英皇集團中心6樓601室	2013年4月1日至 2015年3月31日	702
(33) 英皇代理(附註3)	2014年3月31日	英皇集團中心8樓801室	2014年4月1日至 2016年3月31日	863
(34) 英皇代理(附註3)	2012年12月27日	英皇集團中心17樓1701室	2013年1月1日至 2015年3月31日	740
(35) 英皇代理(附註3)	2013年11月29日	英皇集團中心17樓1702-1707室	2013年12月1日至 2015年3月31日	2,603
(36) 英皇代理(附註3)	2013年3月28日	英皇集團中心21樓2101室	2013年4月20日至 2015年5月31日 (於2015年3月13日 提早終止)	742

董事之重要合約權益及關連交易－續

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)
(37) 英皇代理(附註3)	2013年3月28日	英皇集團中心21樓2102室	2013年6月1日至 2015年5月31日 (於2015年3月13日 提早終止)	336
(38) 英皇代理(附註3)	2014年3月31日	英皇集團中心23樓及28樓A室	2014年4月1日至 2016年3月31日	5,520
(39) 寶屋有限公司 (附註3)	2012年4月2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)	2012年4月1日至 2015年3月31日	3,255
(40) 權望有限公司 (附註3)	2012年4月2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)	2012年4月1日至 2015年3月31日	9,435
(41) 瑞典歐化(遠東) 有限公司 (附註3)	2014年3月31日	英皇集團中心12樓1206-1207室	2014年4月1日至 2016年3月31日	1,127

B. 金融服務協議項下之金融服務

本公司於2014年7月4日發表公佈，內容有關英皇證券集團與楊受成產業控股(附註4)於2012年9月28日訂立金融服務協議之金融服務年度上限，據此，英皇證券集團已同意於2012年10月1日至2015年9月30日期間不時向楊受成產業控股旗下其他上市成員公司(包括本公司)提供(i)金融服務(包括證券、期貨及期權買賣之經紀服務)，並擔任配售代理、包銷商或分包銷商；(ii)孖展貸款；(iii)首次公開發售貸款；(iv)定期貸款；及(v)金融諮詢服務，旨在讓楊受成產業控股旗下之上市集團公司能更靈活地按符合成本效益之方式，適時獲得英皇證券集團提供金融服務，配合個別上市集團公司之企業活動及／或投資機遇之需要。於本年度，本集團已向英皇證券集團支付28,960,000港元之金融服務費。(附註5)

董事之重要合約權益及關連交易－續

持續關連交易－續

C. 總採購協議

於2014年7月4日，本公司與楊受成產業控股訂立總採購協議，據此，楊受成產業控股同意，就本集團未來之發展項目（包括酒店、住宅及商業發展項目），促使其附屬公司及聯營公司向本集團提供產品及服務。此協議將於2017年3月31日屆滿。於本年度，本集團向楊受成產業控股之集團成員採購4,988,000港元之產品及服務（附註4）。

附註：

- (1) 該等公司均為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司，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。
- (4) 楊受成產業控股乃由AY Trust間接全資擁有。
- (5) 英皇證券集團乃由AY Trust間接控制。

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。

D. 與集團顧問訂立之住所合約

如於2014年3月31日所公佈，本公司之一間全資附屬公司Emperor Investment (Management) Limited於2014年3月31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，本集團繼續向自2002年4月1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號之住所（包括有關使用該物業之相關費用），作為其於2014年4月1日至2017年3月31日期間向本集團提供顧問服務之薪酬。截至2015年3月31日，由一間獨立專業估值師行計算之市場租值及該宿舍之相關開支約為9,836,000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。

董事之重要合約權益及關連交易－續 持續關連交易－續

E. 有關經營GEH之服務協議

訂約日期

2010年2月19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GEH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2009年10月1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2020年3月31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2015年3月31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1,578,557,000港元。

遵守披露規定

除綜合財務報表附註45(a)所載「向關連公司支付之金融服務費」、「向關連公司購買物業、機器及設備及商品」及「向關連公司收取之租金」(為數295,750,000港元)及附註39(a)及45(c)所載交易根據上市規則第14A章構成本公司關連交易外，附註45所載之所有其他交易(「來自一間合營企業之股東之利息收入」除外，其並非關連交易)乃根據上市規則第14A章獲豁免遵守公告、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章之披露要求。

董事之重要合約權益及關連交易－續 持續關連交易－續

有關已披露持續關連交易之核數師函件

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」(「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.56條發出無保留意見函件，內含其就本年報第29至37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。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55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，並確認該等交易：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按一般商業條款或更佳(視情況而定)；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，並且符合股東之整體利益。

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

獨立非執行董事之獨立確認書

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

薪酬政策

執行董事之酬金由薪酬委員會參照一套書面薪酬政策(以確保與業務策略緊密聯繫，並符合股東之權益及現行最佳常規)、本集團之營運業績、個別人士表現及比較市場統計數字提供推薦意見，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。

僱員薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。

薪酬組合包括(視情況而定)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及個人表現掛鈎之酌情花紅、特別獎勵及其他具有競爭力之額外福利(如醫療及人壽保險)。為鼓勵合資格參與者(包括董事及僱員)，薪酬組合擴大至包括本公司採納之購股權計劃授出之購股權，購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。董事及本集團五名最高薪酬人士之薪酬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**14,838,000**港元。

主要客戶及供應商

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**73%**。最大客戶佔本集團總收入之**62%**。

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**27%**。最大供應商佔本集團採購貨品及聘用服務總額之**14%**。

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**40**頁至第**50**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所規定之公眾持股量超過本公司已發行股份之**25%**。

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**44**。

核數師

一項動議重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於**2015**股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
陸小曼

香港
2015年6月24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之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有條文。

董事會

董事會之組成

於2015年3月31日，董事會由七名董事組成，包括一名非執行董事（亦為董事會主席）、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21至22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1999年以來一直獲委任為主席，帶領董事會。在本公司公司秘書（「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。

黃志輝先生及范敏嫦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、審計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，其後按年重續，惟可由任何一方發出書面通知提早終止，獨立非執行董事亦須根據本公司之章程細則輪值退任及可膺選連任。

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。

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以協助彼等為本公司執行職責，費用由本公司承擔。

董事會－續 授權予管理層

管理層乃由董事會之執行董事領導，並獲授予權力及職權，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
- 須以公告形式發出通知有關集團架構或董事會組成之重大變動
- 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
- 本公司之資本重組及發行新證券
- 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、股權及業務權益披露之責任及相關指引資料。每一位新獲委任的董事均已接受全面、正式及為其而設的入職介紹，並於其後收到簡介及所需專業發展，以確保彼適當了解本公司的營運及業務，以及完全知悉其於成文法及普通法、上市規則、法律及其他適用監管要求及企業管治常規下之責任。

董事確認，彼等已遵守企業管治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
黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生
廖慶雄先生
鄭嘉裕女士
黃德明先生

(a)及(b)
(a)、(b)及(c)
(a)、(b)及(c)
(a)、(b)及(d)
(a)及(b)
(a)及(b)
(a)、(b)及(c)

附註：
(a) 企業管治
(b) 監管
(c) 財務
(d) 行業相關

董事會－續

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	出席會議／舉行會議次數						
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	執行委員會	股東大會
非執行董事							
陸小曼女士	18/18	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
執行董事							
黃志輝先生(附註1)	18/18	不適用	1/1	不適用	不適用	3/5	2/2
范敏嫦女士(附註2)	18/18	不適用	不適用	1/1	1/1	5/5	2/2
張炳強先生	18/18	不適用	不適用	不適用	不適用	5/5	2/2
獨立非執行董事							
廖慶雄先生(附註3)	18/18	3/3	1/1	不適用	1/1	不適用	0/2
鄭嘉裕女士(附註4)	18/18	3/3	1/1	1/1	不適用	不適用	2/2
黃德明先生(附註5)	18/18	3/3	不適用	1/1	1/1	不適用	2/2
舉行會議之總數	18	3	1	1	1	5	2

附註：

1. 執行委員會主席
2. 企業管治委員會主席
3. 薪酬委員會主席
4. 提名委員會主席
5. 審核委員會主席

經檢討(a)各董事就其投入時間發出之年度確認；(b)各董事所持之董事職務及主要任命；及(c)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彼等職責。

董事會－續

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。各個董事會定期會議及董事委員會會議舉行前最少3日，一般會向全體董事寄發董事會會議文件連同所有適用、完備及可靠資料，以讓彼等作出知情決策。

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、企業管治委員會及執行委員會。

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2004年9月23日成立)

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為黃德明先生(委員會主席)、廖慶雄先生及鄭嘉裕女士。

審核委員會之具體書面職權範圍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了三次會議。

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2014年3月31日止財政年度之年度財務報表及截至2014年9月30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；

董事會－續

董事委員會－續

1. 審核委員會(於2004年9月23日成立)－續

- iii. 對本集團於截至2014年3月31日止年度之非豁免持續關連交易進行年度審閱；
- iv. 審批截至2015年3月31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
- v. 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2005年7月19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(委員會主席)與鄭嘉裕女士，以及董事總經理黃志輝先生。

薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。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了一次會議。

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2012年3月28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)與黃德明先生，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、人數及成員多元性；(b)釐定董事提名之政策及物色潛在董事候選人；(c)評核獨立非執行董事的獨立性；(d)檢討各董事所投入的時間；(e)檢討董事會多元化政策；及(f)就董事會之任何建議變動，或甄選個別提名人士出任董事，或就董事委任、重新委任或重選向董事會提出建議。提名委員會於本年度舉行了一次會議。

董事會－續

董事委員會－續

3. 提名委員會(於2012年3月28日成立)－續

提名委員會於本年度內履行之工作概要載列如下：

- i. 檢討董事會的架構、人數及多元化；
- ii. 檢討獨立非執行董事之獨立性；
- iii. 檢討董事就履行擔任董事之職責所投入之時間作出之確認；及
- iv. 就提名董事於2014股東週年大會上重選向董事會提供推薦意見。

誠如董事會所採納，董事會多元化政策旨在從最廣義角度實現董事會多元化，以達致適合本公司業務性質之均衡的技巧、經驗及多元觀點。選擇董事會候任董事乃基於多方面考慮，包括性別、年齡、服務期限、專業資格及經驗。提名委員會亦評估任何建議重選的董事或獲提名委任為董事之候選人之優點及貢獻，並以客觀準則評選，充分考慮董事會多元化的裨益，從而對現有董事會提供互補作用。

4. 企業管治委員會(於2012年3月28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)、獨立非執行董事黃德明先生及廖慶雄先生、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)檢討董事及本集團有關員工之行為守則；及(d)檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在本報告內之披露。企業管治委員會於本年度舉行了一次會議。

企業管治委員會於本年度所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. 檢討董事及本集團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及於企業管治報告內之披露。

董事會－續

董事委員會－續

5. 執行委員會(於2014年10月22日成立)

執行委員會由三名成員組成，其分別為黃志輝先生(委員會主席)、范女士及張炳強先生，彼等均為執行董事。執行委員會之主要職責為(a)就與本集團管理及營運有關之事項制定業務政策及作出決定；及(b)擁有董事會之所有權力及授權，惟董事會不時採納之「需要董事會決定及由董事會授權之事項之正式預定計劃表」所載指定由全體董事會作決定之事項除外。

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綜合財務報表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內部財務報表更新資料，載有本集團之表現、狀況及前景的公平及易於理解的評估。

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。本集團推行該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。

內部監控－續

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. 就租賃本集團物業而言，已設有控制租金收入、控制租賃條款及條件、委任代理、控制資產安全及表現審閱之政策及檢查清單；
- ii. 收購物業的內部程序；
- iii. 定期為管理層編製收入、借據簽單應收款賬齡及應收款賬齡的報告及內部財務報告，此舉提供本集團財務表現的持平及易於理解之評估；
- iv. 內部審計部門對於賭場內持有之現金、籌碼及客戶存碼及賭場優惠券進行突擊點算，以保障資產；
- v. 定期審閱酒店及博彩業務部門之營運系統，以確保服務質素；
- vi. 每月向全體董事提供有關主要財務資料之更新資料，充分地載列有關本集團之表現、財務狀況及前景之持平及易於理解之評估；
- vii. 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；
- viii. 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；
- ix. 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
- x. 設立舉報政策以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，本公司一直維持穩健及有效之內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。

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：(a) 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；(b) 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；(c) 發放本集團之最新資料於本公司之網站www.EmperorInt.com；及(d) 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「公司資料及重要日期」一節查閱。

為支持環保及減省成本以保障股東之利益，本公司已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。

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。本公司就2014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足十個營業日向股東發送有關通知。

2014股東週年大會主席、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之主席／成員及外聘核數師均有出席2014股東週年大會，以解答股東所提出之疑問。大會主席已於該大會上解釋以點票方式進行表決之程序。

股東權利

根據企業管治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

根據百慕達1981年公司法及本公司之章程細則，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(a)須列明大會的目的，及(b)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，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。

股東權利－續

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－續

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相同方式召開。

根據百慕達1981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週年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主要辦事處(註明收件人為公司秘書)，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「公司資料及重要日期」一節。

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察核數師之獨立性，以確保綜合財務報表審計過程之客觀性及有效性。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2015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集團提供核數服務及若干非核數服務，而本集團已付／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	6,763
非核數服務	780
一 根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函申報委聘準則第400號 「告慰函及盡職審查會議」之企業行動	

Deloitte.

德勤

致 EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

英皇集團（國際）有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

列位股東

本核數師行已審核載於第53至第129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2015年3月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、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解釋資料。

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。

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

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2015年3月31日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現和現金流量，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

2015年6月24日

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年3月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	7	2,821,473	3,013,897
物業銷售成本		(8,322)	(24,982)
酒店及酒店相關業務成本		(635,647)	(567,789)
租賃投資物業之直接經營開支		(53,077)	(34,369)
毛利		2,124,427	2,386,757
其他收入		129,598	123,394
投資物業公允價值之變動		737,708	1,385,251
其他收益及虧損	9	(13,357)	2,884
銷售及市場推廣費用		(563,316)	(602,272)
行政費用		(492,566)	(422,745)
財務費用	10	(296,432)	(218,151)
分佔一間合營企業之業績	19	(71)	–
除稅前溢利	11	1,625,991	2,655,118
稅項	13	(350,298)	(265,688)
年度溢利		1,275,693	2,389,430
其他全面收益			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		5,725	73,743
年度全面總收益		1,281,418	2,463,173
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		898,129	1,858,140
非控股權益		377,564	531,290
		1,275,693	2,389,430
應佔年度全面總收益：			
本公司擁有人		903,849	1,931,444
非控股權益		377,569	531,729
		1,281,418	2,463,173
每股盈利	15		
基本		0.24港元	0.51港元
攤薄		0.24港元	0.51港元

綜合財務狀況表

於2015年3月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	36,525,060	33,140,675
物業、機器及設備	17	3,261,792	3,088,093
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		127,390	6,399
有關一項發展項目之應收款項		187,471	187,244
預付租賃付款	18	625,876	644,578
於一間合營企業之權益	19	572,474	—
商譽	21	56,683	56,683
其他資產	22	4,092	4,092
		41,360,838	37,127,764
流動資產			
存貨	23	14,827	14,262
持作出售之物業	24	202,071	210,393
持作出售之發展中物業	25	2,641,237	2,148,806
預付租賃付款	18	18,702	18,702
貿易及其他應收款項	26	941,085	577,622
衍生金融工具	31	3,241	—
可退回稅項		11,520	10,490
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款	20	10,072	11,685
已抵押銀行存款	27	2,450,870	2,414,396
短期銀行存款	27	—	15,066
銀行結餘及現金	27	1,356,769	764,769
		7,650,394	6,186,191

綜合財務狀況表

於2015年3月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	2,138,073	926,167
應付一間關連公司款項	29	456,108	424,257
應付附屬公司之非控股權益款項	30	152,576	188,566
衍生金融工具	31	1,084	8,496
應付稅項		443,240	384,536
銀行及其他借貸—一年內到期	33	2,861,948	2,085,713
		6,053,029	4,017,735
流動資產淨額			
		1,597,365	2,168,456
總資產減流動負債			
		42,958,203	39,296,220
非流動負債			
應付一間關連公司款項	29	3,062,083	3,041,701
無抵押票據	32	3,761,206	850,717
衍生金融工具	31	23,324	15,141
銀行及其他借貸—一年後到期	33	6,665,704	7,094,984
遞延稅項	34	998,088	759,891
		14,510,405	11,762,434
		28,447,798	27,533,786
資本及儲備			
股本	35	36,718	36,718
儲備		25,522,133	24,915,862
本公司擁有人應佔權益		25,558,851	24,952,580
非控股權益	37	2,888,947	2,581,206
		28,447,798	27,533,786

第53頁至第129頁所載之綜合財務報表於2015年6月24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2015年3月31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		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)				
於2013年4月1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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,858,140	1,858,140	531,290	2,389,430
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	73,304	-	-	-	-	73,304	439	73,743
年度全面總收益	-	-	73,304	-	-	-	1,858,140	1,931,444	531,729	2,463,173
發行股份	50	9,760	-	(1,081)	-	-	-	8,729	-	8,729
因增加一間附屬公司已發行股本而攤薄於一間附屬公司之權益	-	-	-	(1,375)	-	10,515	-	9,140	12,860	22,000
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(1,810)	-	2,112	302	-	302
收購附屬公司之額外權益 (附註38)	-	-	-	-	-	(2,316)	-	(2,316)	(7,678)	(9,994)
因初步確認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29)	-	-	-	-	-	64,184	-	64,184	-	64,184
向本公司擁有人支付之股息										
- 2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	(205,339)	(205,339)	-	(205,339)
- 2014年中期股息	-	-	-	-	-	-	(201,948)	(201,948)	-	(201,948)
向非控股權益支付之股息										
- 2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,659)	(34,659)
- 2014年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,350)	(29,350)
於2014年3月31日	36,718	4,551,984	322,619	3,575	125,445	496,185	19,416,054	24,952,580	2,581,206	27,533,786

綜合股東權益變動表

截至2015年3月31日止年度

本公司擁有人應佔

	資產							總額 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	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	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	累計溢利 千港元			
於2014年4月1日	36,718	4,551,984	322,619	3,575	125,445	496,185	19,416,054	24,952,580	2,581,206	27,533,786
年度溢利	-	-	-	-	-	-	898,129	898,129	377,564	1,275,693
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	5,720	-	-	-	-	5,720	5	5,725
年度全面總收益	-	-	5,720	-	-	-	898,129	903,849	377,569	1,281,418
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(1,672)	-	1,954	282	-	282
收購附屬公司之額外權益 (附註38)	-	-	-	-	-	924	-	924	(8,772)	(7,848)
因初步確認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29)	-	-	-	-	-	101,440	-	101,440	-	101,440
向本公司擁有人支付之股息										
- 2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	(216,635)	(216,635)	-	(216,635)
- 2015年中期股息	-	-	-	-	-	-	(183,589)	(183,589)	-	(183,589)
向非控股權益支付之股息										
- 2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,743)	(36,743)
- 2015年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,313)	(24,313)
於2015年3月31日	36,718	4,551,984	328,339	3,575	123,773	598,549	19,915,913	25,558,851	2,888,947	28,447,798

附註：本集團之其他儲備乃因(i)向非控股權益收購附屬公司之額外權益；(ii)因增加附屬公司已發行股本而令於該附屬公司之權益被攤薄；及(iii)本公司擁有人之視作出資而產生。

綜合現金流量表

截至2015年3月31日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,625,991	2,655,118
調整：		
利息收入	(89,929)	(63,592)
利息開支	291,236	207,970
撥出預付租賃付款	18,702	8,866
物業、機器及設備之折舊	184,452	160,549
分佔一間合營企業之業績	71	-
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	1,286	(8,852)
撥回持作出售之發展中物業之撇減	-	(508)
投資物業之公允價值增加	(737,708)	(1,385,251)
衍生金融工具及持作買賣用途之證券之 未變現公允價值變動	13,357	(2,375)
(撥回)呆賬撥備	(2,612)	4,306
未計營運資金變動前之營運現金流量	1,304,846	1,576,231
存貨之增加	(565)	(83)
持作出售之物業之減少	8,322	24,045
持作出售之發展中物業之增加	(436,480)	(308,510)
貿易及其他應收款項之(增加)減少	(357,866)	138,196
貿易及其他應付款項之增加(減少)	1,150,879	(49,189)
衍生金融工具之變動	(15,827)	7,152
來自營運之現金	1,653,309	1,387,842
已繳所得稅		
- 香港	(55,436)	(252,493)
- 中華人民共和國(「中國」)	-	(4,413)
- 澳門	(3,601)	-
來自經營業務之現金淨額	1,594,272	1,130,936

綜合現金流量表

截至2015年3月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
投資活動			
提取已抵押銀行存款		1,229,920	1,178
出售投資物業所得款項		238,450	39,757
收取利息		83,520	31,394
提取短期銀行存款		15,571	326,001
出售物業、機器及設備所得款項		2,057	11,090
提取就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		1,613	3,116
收購投資物業及發展中投資物業所產生之成本		(2,787,640)	(2,341,108)
存放已抵押銀行存款		(1,266,394)	(2,415,274)
向一間合營企業墊款		(569,200)	-
收購物業、機器及設備		(331,543)	(488,054)
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		(126,693)	(6,399)
存放短期銀行存款		(505)	(318,823)
收購預付租賃付款		-	(362,300)
用於投資活動之現金淨額		(3,510,844)	(5,519,422)
融資活動			
新籌集之銀行及其他貸款		7,934,538	6,132,300
發行無抵押票據		2,900,792	850,611
一間關連公司之墊款		2,033,098	948,702
發行股份所得款項		-	8,729
償還銀行及其他借貸		(7,185,567)	(3,588,738)
還款予一間關連公司		(1,941,194)	(1,200,822)
(償還)支取銀行透支		(402,016)	407,887
向本公司擁有人支付之股息		(400,224)	(407,287)
支付利息		(335,892)	(216,342)
向附屬公司非控股權益支付之股息		(61,056)	(64,009)
還款予附屬公司非控股權益		(35,990)	(43,465)
收購附屬公司之額外權益	38	(7,848)	(9,994)
發行英皇娛樂酒店有限公司股份所得款項		-	22,000
來自融資活動之現金淨額		2,498,641	2,839,572
現金及現金等價物之增加(減少)淨額		582,069	(1,548,914)
年初之現金及現金等價物		764,769	2,309,974
匯率變動影響		9,931	3,709
年終之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金		1,356,769	764,769

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（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司）。其最終控股公司為楊受成產業控股有限公司（「楊受成產業控股」）（於英屬處女群島註冊成立之有限公司），而楊受成產業控股由STC International Limited（「STC International」）（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（「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47。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之下列香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂及一項新詮釋（以下統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅

於本年度應用此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於綜合財務報表所載之披露並無構成重大影響。

更改會計政策

於本年度，本集團已評估及更改其有關如何把獲得物業銷售合約之增加成本入賬之會計政策。香港會計師公會於2014年7月頒佈之香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」為應如何把有關增加成本入賬提供具體指引；有關成本以預期收回該等成本之程度為限確認為一項資產，並將於確認來自客戶之相關代價為收入時於損益中支銷。於更改之前，香港會計準則第18號並無提供有關此方面之指引，而本集團於開支產生時即時支銷成本。本公司董事（「董事」）認為，有關變動更好反映此等成本與收入之間的關係，因此總結，更改能夠為綜合財務報表使用者提供更相關之資料。有關更改已追溯應用，而會計政策更改對本集團本年度及過往年度之綜合財務報表並不構成重大影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於2010年至2012年期間之年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於2011年至2013年期間之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於2012年至2014年期間之年度改進 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產銷售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合報表之例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ⁴
香港會計準則第16號及第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁴

¹ 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

² 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

³ 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

⁴ 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

⁵ 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效，並訂有有限之例外情況。可提早應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號隨後於2010年修訂加入對金融負債分類及計量與取消確認之規定，並且於2013年作出進一步修訂以包括一般對沖會計處理方法之新規定。於2014年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入(a)有關金融資產之減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值計入其他全面收益」（「按公允價值計入其他全面收益」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續 香港財務報告準則第9號「金融工具」－續

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 屬香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。尤其是就以收取合約現金流為目的之業務模式持有之債務投資，及純為支付本金及尚未償還本金所生利息之合約現金流之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按公允價值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體能不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公允價值變動，並一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公允價值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公允價值變動之金額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配。因金融負債之信貸風險而導致其公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益的金融負債之全部公允價值變動金額乃於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每個報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖之新會計處理規定保留現時可使用之三類對沖會計機制。然而，為符合對沖會計處理之交易類型引入更大之靈活性，特別是擴闊符合對沖工具之工具類型及符合對沖會計處理之非金融項目之風險組成部分之類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動之強化披露規定。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額產生潛在影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估計該影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於2014年7月，香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型，以確認來自客戶合約之收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務之金額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法以確認收入：

- 第1步：識別與一名客戶訂立之合約
- 第2步：識別合約內之履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約義務時（即當貨品或服務按特定之履約義務轉移並由客戶「控制」時）確認收入。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛之披露。

董事預計日後應用香港財務報告準則第15號可能對已於本集團綜合財務報表內呈報之金額及作出之披露產生潛在影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估計香港財務報告準則第15號之全部影響。

董事預計應用其他新增及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據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而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，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及服務之代價之公允價值為基準。

3. 主要會計政策－續

公允價值是指市場參與者之間在計量日期進行有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用另一估值方法估計得出。在估計資產或負債之公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露之公允價值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易、以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度及公允價值計量輸入數據其整體之重要性，分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據為實體於計量日期可以取得相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第1級內包括之報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

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本公司控制之實體（及其附屬公司）之財務報表。取得控制權是指本公司：

- 有權控制被投資公司；
- 因參與被投資公司而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其對被投資公司之權力以影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。

當本集團取得對附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去對附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，本年度收購或出售附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各部份均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

3. 主要會計政策－續 綜合賬目基準－續

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之會計政策一致。

本集團內公司間有關本集團成員間交易之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量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。

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。非控股權益數額之調整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。

業務合併

企業收購按收購法入賬。於業務合併時轉讓之代價按公允價值計量，而公允價值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔之負債及本集團為獲得被收購方控制權所發行股本權益於收購日期之公允價值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債分別按照香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或本集團為取代被收購方以股份為基礎之付款安排而訂立之以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具，於收購日期按照香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組合），根據該準則計量。

3. 主要會計政策－續

業務合併－續

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購人以往持有之被收購方股權公允價值(如有)之總和超出所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購人以往持有之被收購人股權公允價值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股權益乃按其公允價值或(如適用)其他準則規定之基準計量。

商譽

收購企業所產生之商譽按於收購企業日期所確定之成本(見上述會計政策)減任何累計減值虧損(如有)列賬。

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。

於合營企業之投資

合營企業指一項聯合安排，據此，就安排擁有共同控制權之訂約方對聯合安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

3. 主要會計政策－續 於合營企業之投資－續

合營企業之業績及資產與負債以權益會計法納入綜合財務報表，除非有關投資（或當中部分）分類為持作出售，於此情況下，則按香港財務報告準則第5號入賬。用於權益會計法之合營企業之財務報表，乃採用與本集團在類似交易及相若情況下事項所用之統一會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資均按成本值於綜合財務狀況表內初始確認，並於其後調整按本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益。當本集團應佔合營企業之虧損超逾本集團於該合營企業之權益（包括任何實質上構成本集團於合營企業投資淨額一部分之任何長期權益），則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅以本集團已招致之法律或推定義務或代表該合營企業支付之款項為限進行確認。

於合營企業之投資乃自投資對象成為合營企業當日起按權益法入賬。於收購一間合營企業之投資時，任何投資成本超逾本集團應佔投資對象可識別資產及負債之公允價值淨值確認為商譽，並計入該投資之賬面金額內。任何本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超逾投資成本，當重新估值後，則於完成投資期間即時確認計入損益內。

於釐定是否需要確認本集團於合營企業的投資的任何減值虧損時採用香港會計準則第39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。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

當集團實體與本集團之合營企業進行交易時，與合營企業進行交易所產生之溢利及虧損於本集團之綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關之合營企業權益為限。

於合營業務之權益

合營業務為一種聯合安排，據此就聯合安排擁有共同控制權之各方對該安排之資產享有權利並對負債承擔責任。共同控制權指按照合約協定對一項安排所分享之控制權，僅在相關活動必須獲得分享控制權之各方一致同意方能決定時存在。倘若一個集團實體根據合營業務開展其活動，本集團（作為合營經營者）就下列各項確認有關其於合營業務之權益：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同產生之任何負債；
- 其出售應佔合營業務產出之收入；
- 其出售合營業務產出之收入份額；及
- 其開支，包括其應佔共同產生之任何開支。

3. 主要會計政策－續 於合營業務之權益－續

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支之香港財務報告準則就其於合營業務之權益所佔資產、負債、收入及開支入賬。

當集團實體與合營業務交易而集團實體為合營企業方(例如出售或注入資產)，本集團被視為與合營業務之其他方交易，而交易所產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟限於其他方於合營業務之權益。

當集團實體與合營業務交易而集團實體為合營企業方(例如購買資產)，本集團直至該等資產轉售予第三方後方確認其應佔收益及虧損。

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(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值計量。根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之所有本集團物業權益均按投資物業入賬，並按公允價值計量。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)乃於物業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，並為重新發展以賺取租金及資本增值而確認開始發展時，會將投資物業撥至發展中投資物業。該等物業於轉撥當日之公允價值將作為發展中投資物業之認定成本。

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1995年9月30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1995年9月30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;(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。

持作出售之發展中物業在開始自用證明其已改變用途時轉撥至物業、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。

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(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。減值虧損應立即於損益中確認。

倘其後出現減值虧損撥回，則該項資產(或現金產生單位)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賃。

本集團作為出租人

經營租賃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。經營租賃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

經營租賃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，被列為經營租賃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融資租賃，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。可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及作出有關銷售所需之成本。

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。可變現淨值指估計售價減市場推廣及銷售將產生之所有預計成本。

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。可變現淨值指估計售價減市場推廣及銷售將產生之所有預計成本。

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。

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

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、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，以攤銷成本減任何減值計量。

利息收入乃應用實際利率法予以確認，惟短期應收款項除外，其利息確認將不重大。

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，資產會按整體基準進行減值評估，即使彼等被評估為不會個別出現減值。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、組合中超越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。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，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金融資產原來實際利率之貼現價)之差額。

金融資產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。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撥備賬目。撥備賬目之賬面值變動會於損益內確認。

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

金融負債及權益性工具

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

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、無抵押票據、銀行及其他借貸)其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

就應付附屬公司非控股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。本集團已透過按初始實際利率計算估計未來現金流量之目前價值重新計算賬面值。有關差額經調整至非控股權益及本公司權益擁有人之視作出資。

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。

財務擔保合約

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。

本集團所發行之財務擔保合約初步按公允價值計量及倘並非指定為透過損益按公允價值列值，其後按以下兩者之較高者計量：

- 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約項下責任之金額；及
- 初步確認之金額減(倘適用)根據收入確認政策所確認之累計攤銷。

3. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融負債及權益性工具－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。

來自經營租賃的租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

3. 主要會計政策－續

收入之確認－續

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。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他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。

3. 主要會計政策－續

稅項－續

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及資產時，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。

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貨幣（外幣）計價之交易乃按交易日期之現行匯率以其各自之功能貨幣（即該實體業務所在之主要經濟環境之貨幣）記錄。在報告期間末，以外幣為單位之貨幣性項目均按該日之現行匯率再換算。按公允價值列賬並以外幣為單位之非貨幣性項目均按公允價值釐定當日之現行匯率再換算。以歷史成本計量並以外幣計價之非貨幣性項目不會再重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。因換算按公允價值列賬之非貨幣性項目產生之匯兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於其他全面收益中確認盈虧之非貨幣性項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於其他全面收益中確認。

於列報綜合財務報表時，本集團境外業務之資產及負債，按各報告期末之現行匯率換算為本集團之列報貨幣（即港元）。收入及支出項目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（歸屬於非控股權益（如適用）），並將於出售境外業務時由權益重新分類至損益。

以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

依據所授予購股權於授出日期之公允價值而釐定之所獲取服務之公允價值，當所授出購股權即時歸屬時在授出日期全數確認為開支，並會於權益（購股權儲備）相應計入有關增加時確認。

當購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於歸屬日後沒收或於屆滿日仍未行使，則以往於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

3. 主要會計政策－續 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判斷、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負債或資產而言，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、澳門及英國之投資物業於2015年3月31日賬面值總額為7,922,362,000港元(2014年：6,336,200,000港元)乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用(而非出售)投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事決定駁回位於中國、澳門及英國之有關投資物業的賬面值可透過出售而收回之假設。因此，本集團已就須於各司法權區繳納所得稅之投資物業公允價值變動確認遞延稅項負債為867,759,000港元(2014年：641,941,000港元)，惟假設該等投資物業將透過使用而收回。就位於香港總賬目值28,602,698,000港元(2014年：26,804,475,000港元)之投資物業而言，董事總結，該等投資物業並非根據業務模式持有，其目的是隨時間耗用(而非出售)該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益。因此，於計量本集團於投資物業之遞延稅項時，董事決定不駁回採用公允價值模式計量之位於香港之投資物業的賬面值可全數透過出售而收回之假設。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項，原因為預期於出售其位於香港之投資物業時將毋須繳納任何所得稅。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 – 續 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2015年3月31日，為數36,525,060,000港元(2014年：33,140,675,000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、貼現率及完成在建投資物業之發展的預計成本。

估值基準於附註16中披露。該等假設及輸入數據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

於釐定本集團持作出售之發展中物業2,641,237,000港元(2014年：2,148,806,000港元)是否需要撇減時，本集團考慮現時市場狀況及估計物業之市值(即估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成物業之成本。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。由於市場狀況之改變及/或預算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，則可能作出重大撇減。

償還應付一間附屬公司之非控股權益款項之估計

本集團於2015年3月31日應付一間附屬公司之非控股權益之免息款項之賬面值為150,000,000港元(2014年：186,000,000港元)(詳情見附註30)。按照股東協議，該等款項僅當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。本集團根據Luck United之現金流預測及盈餘資金之可動用性修訂對非控股權益之償還款項及時間之估計後，應付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，影響按應付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(如有)。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源－續 估計不明朗因素之主要來源－續

應付一間關連公司款項之估計

本集團於2015年3月31日應付一間關連公司款項之賬面值為3,518,191,000港元(2014年: 3,465,958,000港元)(詳情見附註29), 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。應付一間關連公司款項及視作由該關連公司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, 影響按應付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2015年3月31日之貿易應收款項之賬面值為200,371,000港元(2014年: 234,880,000港元)(詳情見附註26)。

遞延稅項資產

於2015年3月31日, 有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產約28,748,000港元(2014年: 26,517,000港元)(詳情見附註34)已於本集團之綜合財務狀況表內確認。由於不能預測未來之溢利情況, 故並無就其餘609,973,000港元(2014年: 521,537,000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。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源－續 估計不明朗因素之主要來源－續

公允價值計量及估值程序

本集團部分資產及負債以公允價值計量以作財務報告之目的。董事有一個專責團隊，以就計量公允價值確定適當之估值技術及輸入數據。

在估計本集團投資物業之公允價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，建立及確定第2級及第3級公允價值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則本集團會先考慮及採用第2級輸入數據。如無第2級輸入數據，則本集團會採用含第3級輸入數據之估值技術。倘資產公允價值發生重大變動，會向董事報告波動原因。有關釐定本集團投資物業公允價值所用估值技術及輸入數據之資料於附註16披露。

在估計本集團透過損益按公允價值列值之金融資產及負債（即在附註31披露之本集團之衍生金融工具）之公允價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。本集團管理層將於報告期末根據貼現現金流量方法評估衍生金融工具之估值。本集團管理層將根據以往經驗，建立及確定適當之估值技術及估值模式之輸入數據。倘資產／負債公允價值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。附註6提供了有關釐定本集團透過損益按公允價值列值之金融資產／負債之公允價值所採用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳細資料。

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（包括分別於附註29、30、32及33所披露之應付一間關連公司款項、應付附屬公司之非控股權益款項、無抵押票據、銀行及其他借貸）、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

	2015年 千港元	2014年 千港元
金融資產		
<u>透過損益按公允價值列值</u>		
衍生金融工具	3,241	—
<u>貸款及應收款項</u>		
有關發展項目之應收款項	187,471	187,244
就發展物業存於指定銀行賬戶之存款	10,072	11,685
貿易及其他應收款項	773,800	533,857
已抵押銀行存款	2,450,870	2,414,396
短期銀行存款	—	15,066
銀行結餘及現金	1,356,769	764,769
	4,778,982	3,927,017
金融負債		
<u>透過損益按公允價值列值</u>		
衍生金融工具	24,408	23,637
<u>按攤銷成本</u>		
貿易及其他應付款項	598,491	615,882
應付一間關連公司款項	3,518,191	3,465,958
應付附屬公司之非控股權益款項	152,576	188,566
無抵押票據	3,761,206	850,717
銀行及其他借貸	9,527,652	9,180,697
	17,558,116	14,301,820

(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列值之交易中，本集團並無面臨重大外幣風險。由於澳門元與港元掛鈎，因此，認為以港元為功能貨幣之集團實體內以澳門元定值之結餘之風險不重大。

6. 金融工具－續

(b) 財務風險管理宗旨及政策－續

市場風險－續

外幣風險－續

本集團就於報告期末發行在外之外幣定值貨幣項目(包括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)承受外幣風險。對發行在外之外幣定值貨幣項目所產生之外幣風險之敏感度乃根據人民幣與港元間外幣匯率之合理可能變動而釐定。就人民幣兌港元升高1%而言，本集團於本年度之稅後溢利將增加25,437,000港元(2014年：24,830,000港元)。倘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。

於報告期末，本集團亦面臨關於外匯遠期合約之外幣風險。外匯遠期合約所產生之外幣風險之敏感度乃根據人民幣與港元之間的遠期匯率之合理可能變動而釐定。倘人民幣兌港元升高5%，則本集團之年度稅後溢利將增加43,452,000港元(2014年：44,006,000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

本集團就固定利率已抵押銀行存款及短期銀行存款、固定利率其他借貸及固定票息利率無抵押票據面對公允價值利率風險。本集團主要就其銀行結餘、浮動利率應付一間關連公司款項、利率掉期合約及已抵押銀行借貸亦面對現金流利率風險。本集團已訂立支付固定利率／收取浮動利率之掉期合約，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，主要集中於來自一間關連公司及已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，並於相應年度內保持不變。

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

除銀行結餘及存款以5個基點(2014年：5個基點)為基準外，倘利率上升100個基點(2014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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度除稅後溢利增加(減少)		
－銀行結餘	669	376
－應付一間關連公司款項	(29,377)	(28,941)
－利率掉期合約	5,032	8,812
－銀行及其他借貸	(57,794)	(44,763)
	(81,470)	(64,516)

倘利率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。

信用風險

於2015年3月31日，本集團因對手方未能履行責任及本集團提供財務擔保造成本集團財務損失而面對之最高信用風險產生自：

- 綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值；及
- 如附註19所披露，本集團所發出之財務擔保。

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有關一項發展項目之應收款項之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損準備。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78%(2014年：85%)及79%(2014年：85%)乃分別應收自酒店及酒店相關業務之本集團最大客戶及前五大客戶，因此本集團之信貸風險較為集中。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認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。

本集團依賴已抵押銀行借貸及其他借貸及無抵押票據作為流動現金之重要來源。於2015年3月31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合約到期日之詳情。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已抵押銀行借貸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負債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合約現金流出淨額而編製。本集團衍生金融負債之流動資金分析乃按照合約到期日而編製，原因是管理層認為合約到期日對理解衍生工具現金流之時間屬必要。

流動資金表

	加權平均 實際利率	少於1年或 按要求償還 千港元	1年至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於2015年3月31日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	598,491	-	-	598,491	598,491
應付一間關連公司款項	3.27%	563,284	3,353,176	-	3,916,460	3,518,191
應付附屬公司之非控股 權益款項—非計息	-	152,576	-	-	152,576	152,576
浮息銀行透支	1.54%	5,871	-	-	5,871	5,871
浮息已抵押銀行借貸	2.17%	3,068,971	5,290,453	1,764,559	10,123,983	9,521,781
無抵押票據	5.41%	188,428	4,350,675	-	4,539,103	3,761,206
財務擔保(附註)	-	941,600	-	-	941,600	-
		5,519,221	12,994,304	1,764,559	20,278,084	17,558,116
衍生工具—淨額結算						
利率掉期合約—淨額	-	-	9,735	-	9,735	9,368
外匯遠期合約—淨額	-	1,084	13,956	-	15,040	15,040
		1,084	23,691	-	24,775	24,408

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

	加權平均 實際利率	少於1年或 按要求償還 千港元	1年至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於2014年3月31日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	615,882	-	-	615,882	615,882
應付一間關連公司款項	3.42%	604,672	3,422,130	-	4,026,802	3,465,958
應付附屬公司之非控股 權益款項－非計息	-	188,566	-	-	188,566	188,566
浮息銀行透支	1.51%	408,400	-	-	408,400	407,887
浮息已抵押銀行借貸	2.19%	1,548,353	5,736,169	1,746,965	9,031,487	8,457,810
固定利率其他借貸	5%	322,292	-	-	322,292	315,000
無抵押票據	4.85%	40,928	1,016,377	-	1,057,305	850,717
		3,729,093	10,174,676	1,746,965	15,650,734	14,301,820
衍生工具－淨額結算						
利率掉期合約－淨額	-	-	14,681	-	14,681	13,806
外匯遠期合約－淨額	-	8,496	1,335	-	9,831	9,831
		8,496	16,016	-	24,512	23,637

附註：上述財務擔保包括倘擔保對方提出索償，本集團可能被迫根據安排就全部擔保金額結算之最高金額。根據於報告期末之預計，本集團認為較有可能毋須根據安排支付有關金額。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出索償之可能性而有變，而提出索償之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

具有可隨時按要求還款條款的已抵押銀行借貸於上述到期情況分析中列入「少於1年或按要求償還」時間範疇內。於2015年3月31日及於2014年3月31日，該等銀行借貸的總賬面值分別為155,281,000港元及131,650,000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。董事相信該等已抵押銀行借貸將會於報告日期後15年（2014年：8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「少於1年」、「1年至5年」及「5年以上」的時間範疇內分別為18,979,000港元、98,699,000港元及50,284,000港元（2014年：16,131,000港元、90,724,000港元及35,658,000港元）。

6. 金融工具－續

(c) 金融工具之公允價值計量

按經常性基準以公允價值計量之本集團金融資產及金融負債之公允價值

本集團若干金融資產及金融負債於各報告期末按公允價值計量。下表提供此等金融資產及金融負債之公允價值如何釐定之資料(尤其是所採用之估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度公允價值計量所歸入之公允價值等級(第1至3級)。

金融資產／負債	2015年 千港元	2014年 千港元	公允價值	
			等級	估值技術及主要輸入數據
(i) 透過損益按公允價值列值之 金融資產			第2級	貼現現金流量：未來現金流量乃根據遠期外幣匯率(來自於報告期末之可觀察收益曲線)及約定外幣匯率，並按反映各對手方信貸風險之比率予以貼現而估計。
外匯遠期合約	3,241	—		
透過損益按公允價值列值 之金融負債				
外匯遠期合約	(15,040)	(9,831)		
(ii) 透過損益按公允價值列值之 金融負債			第2級	貼現現金流量：未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期末之可觀察收益曲線)及約定利率，並按反映各對手方信貸風險之比率予以貼現而估計。
利率掉期合約	(9,368)	(13,806)		

於截至2015年3月31日及2014年3月31日止年度，第1級、第2級與第3級之間並無轉撥。

7. 收入

本集團之收入分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
酒店及酒店相關業務		
博彩業務之服務收入	1,731,070	2,050,106
酒店客房收入	169,852	97,559
餐飲銷售	161,908	152,998
其他	15,396	13,953
	2,078,226	2,314,616
物業銷售	12,750	60,005
投資物業租金收入	730,497	639,276
	2,821,473	3,013,897

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本集團營運部門提供之產品及服務分析，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
物業發展	—	發展及重建物業以作出售用途
酒店及酒店相關業務	—	於澳門及香港經營酒店及酒店相關業務，包括中場、貴賓廳、角子機業務及為澳門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之酒店及酒店相關業務及香港之酒店業務，因此該等業務被歸類及識別為單一經營分類—酒店及酒店相關業務。

經營及可呈報分類之會計政策與附註3內所述之本集團會計政策相同。分類業績指各分類在未計及中央行政費用、利息收入、財務費用、分佔一間合營企業業績及衍生金融工具公允價值之變動時所賺取之溢利或產生之虧損。此乃呈報予執行董事以作資源分配及評估表現之方式。

8. 分類資料—續

有關上述分類之資料呈報如下：

截至2015年3月31日止年度

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	酒店及酒店 相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入—來自外部客戶	730,497	12,750	2,078,226	2,821,473
分類業績	1,370,453	(64,293)	680,615	1,986,775
利息收入				89,929
未分配之企業費用—淨額				(140,853)
衍生金融工具之公允價值變動 淨虧損				(13,357)
財務費用				(296,432)
分佔一間合營企業之業績				(71)
除稅前溢利				1,625,991
稅項				(350,298)
年度溢利				1,275,693

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

撥回呆賬撥備	—	—	2,612	2,612
物業、機器及設備之折舊	—	(683)	(155,266)	(155,949)
撥出預付租賃付款	—	—	(18,702)	(18,702)
投資物業公允價值增加	737,708	—	—	737,708

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)：

企業層面持有之物業、機器及設備之折舊	千港元
	28,503

8. 分類資料—續

截至2014年3月31日止年度

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	酒店及酒店 相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入—來自外部客戶	639,276	60,005	2,314,616	3,013,897
分類業績	1,958,064	24,245	897,215	2,879,524
利息收入				63,592
未分配之企業費用—淨額				(72,223)
衍生金融工具之公允價值變動淨收益				2,376
財務費用				(218,151)
除稅前溢利				2,655,118
稅項				(265,688)
年度溢利				2,389,430

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

呆賬撥備	—	—	(4,306)	(4,306)
物業、機器及設備之折舊	—	(1,154)	(137,189)	(138,343)
撥出預付租賃付款	—	—	(8,866)	(8,866)
撥回作出售用途之發展中物業 之撇減	—	508	—	508
投資物業公允價值增加	1,385,251	—	—	1,385,251

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)：

企業層面持有之物業、機器及設備之折舊	22,206
--------------------	--------

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、澳門及英國經營業務。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產(不包括有關一項發展項目之應收款項及於一間合營企業之權益)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3月31日止年度		於3月31日	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
香港	764,196	730,671	30,488,098	28,349,355
中國	5,664	6,024	4,896,888	3,892,164
澳門	2,047,544	2,277,202	4,813,145	4,699,001
英國	4,069	—	402,762	—
	2,821,473	3,013,897	40,600,893	36,940,520

有關主要客戶之資料

於本年度內，來自佔本集團總收入10%以上之一名(2014年：一名)客戶之收入達1,735,421,000港元(2014年：2,052,264,000港元)。該收益與酒店及酒店相關業務有關。

9. 其他收益及虧損

	2015年 千港元	2014年 千港元
衍生金融工具公允價值之變動(虧損)收益淨額	(13,357)	2,376
撥回持作出售之發展中物業之撇減(附註)	—	508
	(13,357)	2,884

附註：截至二零一四年三月三十一日止年度，管理層參照現行市場環境檢討持作出售之發展中物業之回收可能性，並撥回早前確認之撇減508,000港元。於2014年3月31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

	2015年 千港元	2014年 千港元
利息：		
—須於五年內悉數償還之銀行借貸	131,435	99,975
—毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	65,572	63,419
—須於五年內悉數償還之其他借貸	4,229	628
—須於五年內悉數償還之無抵押票據	114,851	11,815
—應付一間關連公司款項	53,103	52,321
	369,190	228,158
應付一間關連公司之款項之應計利息開支	61,769	66,282
	430,959	294,440
減：於合資格資產成本中之已資本化款項	(139,723)	(86,470)
	291,236	207,970
銀行費用	5,196	10,181
	296,432	218,151

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2.01%至2.62%（2014年：1.67%至1.78%）計算。

11. 除稅前溢利

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	6,763	6,750
（撥回）呆賬撥備	(2,612)	4,306
物業、機器及設備之折舊	184,452	160,549
撥出預付租賃付款	18,702	8,866
博彩業務之佣金開支（已計入銷售及市場推廣費用）	412,297	523,618
持作買賣用途之證券之公允價值變動	—	1
租賃物業之經營租賃租金	8,309	6,704
匯兌虧損淨額	48,939	51,798
員工成本（包括董事酬金及退休福利計劃供款）（附註12）	648,471	570,050
已確認為開支之持作出售物業成本	8,322	24,982
已確認為開支之酒店及酒店相關業務存貨成本	53,830	51,947
出售物業、機器及設備之虧損（收益）	1,286	(8,852)
利息收入	(89,929)	(63,592)

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	張炳強 千港元	陳文漢 千港元 (附註c)	黃德明 千港元 (附註d)	鄭嘉裕 千港元	廖慶雄 千港元	總額 千港元
2015年									
袍金	-	300	300	150	-	200	200	200	1,350
其他酬金：									
薪金及其他福利(附註a)	-	3,744	2,004	4,248	-	-	-	-	9,996
與表現有關之獎勵 款項(附註b)	-	4,000	4,000	6,000	-	-	-	-	14,000
退休福利計劃供款	-	262	140	18	-	-	-	-	420
總酬金	-	8,306	6,444	10,416	-	200	200	200	25,766
2014年									
袍金	-	300	300	150	71	130	200	200	1,351
其他酬金：									
薪金及其他福利(附註a)	-	3,492	1,752	4,020	-	-	-	-	9,264
與表現有關之獎勵 款項(附註b)	-	3,500	3,500	4,000	-	-	-	-	11,000
退休福利計劃供款	-	244	123	15	-	-	-	-	382
總酬金	-	7,536	5,675	8,185	71	130	200	200	21,997

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) 陳文漢先生於2013年8月8日退任董事。
- (d) 黃德明先生於2013年8月8日獲委任為董事。

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，3名（2014年：3名）為董事，彼等之酬金載於上文。餘下2名（2014年：2名）最高薪酬人士之總酬金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金及其他福利	16,299	17,730
退休福利計劃供款	214	—
	16,513	17,730

彼等薪金介乎以下範圍：

	2015年 千港元	2014年 千港元
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1
9,000,001港元至9,500,000港元	—	1
9,500,001港元至10,000,000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2000年12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2000年12月1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。

自2014年9月1日起，本集團亦為本集團於澳門之一間附屬公司之所有合資格僱員參加定額供款退休計劃。該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。於損益內確認之退休計劃費用乃為本集團按有關計劃規則指定之比率對基金應付之供款。倘若本集團僱員於獲授予全數供款前退出該計劃，則本集團須支付之供款可因應被沒收供款額而作出扣減。

12. 董事、主要行政人員之酬金及僱員薪酬－續

(iii) 退休福利計劃－續

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等退休福利計劃供款。本集團對該等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**18,175,000**港元(2014年：6,444,000港元)。

13. 稅項

	2015年 千港元	2014年 千港元
税金支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	51,540	47,230
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	83,763	110,764
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	225
	135,303	158,219
撥回往年所得補充稅撥備	(21,846)	(22,339)
往年(超額撥備)撥備不足		
香港利得稅	(120)	4,994
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,369	-
	3,249	4,994
遞延稅項(附註34)		
本年度	233,592	124,814
	350,298	265,688

香港利得稅乃分別根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率**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2008年1月1日起訂為**25%**。

所得補充稅乃分別按兩個年度之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內失效。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2009年評估年度之部分相關所得補充稅撥備**21,846,000**港元(2014年：有關2008年評估年度之**22,339,000**港元)。

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

13. 稅項－續

年內稅項支出可與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前溢利對賬如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前溢利	1,625,991	2,655,118
按香港利得稅16.5%計算之稅項支出	268,289	438,095
分佔一間合營企業業績之稅務影響	12	—
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(206,401)	(177,115)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	253,450	44,410
土地增值稅(扣除企業所得稅之稅務影響)	—	169
動用先前並無確認之稅項虧損	(871)	(6,163)
未確認稅項虧損之稅務影響	16,473	5,491
附屬公司於其他司法權區經營稅率不同之影響	37,432	(22,834)
撥回過往年度稅項撥備	(21,846)	(22,339)
過往年度之撥備不足	3,249	4,994
其他	511	980
年內稅項	350,298	265,688

14. 股息

	2015年 千港元	2014年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2014年末期股息：每股0.059港元 (2014年：就2013年派發每股0.056港元)	216,635	205,339
已派2015年中期股息：每股0.05港元 (2014年：就2014年派發每股0.055港元)	183,589	201,948
	400,224	407,287

董事會建議派發截至2015年3月31日止年度每股0.06港元(2014年：0.059港元)之末期股息，共約220,307,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

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：

	2015年 千港元	2014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)	898,129	1,858,140
	2015	2014
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之已發行普通股加權平均數	3,671,776,192	3,668,296,740
潛在攤薄普通股影響：		
本公司之購股權	-	3,163,576
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	3,671,776,192	3,671,460,316

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔之年度溢利及經假設根據本公司之購股權計劃已發行之普通股加權平均數調整後之普通股加權平均數計算。於本年度，本公司並無任何具潛在攤薄影響之普通股。由於本公司附屬公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)之所有購股權已於截至2014年3月31日止年度行使，截至2015年3月31日止年度，並無有關行使英皇娛樂酒店購股權之攤薄影響。截至2014年3月31日止年度，有關行使英皇娛樂酒店之購股權之攤薄影響並不重大。

16. 投資物業

	已落成 投資物業 千港元	2015年 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	2014年 發展中 投資物業 千港元	總額 千港元
按公允價值						
於4月1日	26,495,675	6,645,000	33,140,675	23,332,827	6,025,000	29,357,827
外匯調整	875	4,056	4,931	1,960	59,720	61,680
添置	2,438,044	442,152	2,880,196	2,180,913	194,761	2,375,674
出售	(238,450)	-	(238,450)	(39,757)	-	(39,757)
自發展中投資物業 重新分類至已落成 投資物業	-	-	-	1,700,000	(1,700,000)	-
自己落成投資物業 重新分類至發展中 投資物業	-	-	-	(1,499,300)	1,499,300	-
公允價值(減少)增加淨額	(287,084)	1,024,792	737,708	819,032	566,219	1,385,251
於3月31日	28,409,060	8,116,000	36,525,060	26,495,675	6,645,000	33,140,675

16. 投資物業—續

於報告期結束時，投資物業之賬面值包括：

	2015年 千港元	2014年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	17,750,492	16,978,540
— 中期租約	10,852,206	9,825,935
位於中國：		
— 長期租約	1,714,000	1,602,000
— 中期租約	3,175,000	2,282,000
位於澳門：		
— 長期租約	291,000	270,000
— 中期租約	732,000	720,200
— 短期租約	1,607,600	1,462,000
位於英國之永久業權	402,762	—
	36,525,060	33,140,675

本集團所有根據經營租賃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2015年3月31日、2014年3月31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)於該等日期根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)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59,232,000港元(2014年：31,872,000港元)。

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。

16. 投資物業—續

年內，估值技術並無變動。下表提供有關此等投資物業之公允價值如何釐定之資料(尤其是所採用之估值技術及主要輸入數據)，以及根據公允價值計量之主要輸入數據之可觀察程度公允價值計量所歸入之公允價值等級(第1至3級)。

本集團所持有之 投資物業	公允價值		公允價值 等級	估值技術及主要 輸入數據	重大可觀察輸入數據	公允價值不可觀察 輸入數據之 敏感度/關係
	2015年 千港元	2014年 千港元				
香港						
零售商舖/商場	17,416,323	17,246,130	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、臨街面及大小，其介 乎每平方米5,800港元至1,400,000港元 (2014年：5,800港元至1,540,000港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
零售商舖/商場	3,675,000	4,064,000	第3級	收入資本化方法，以市場 單位租金及資本化率作為 主要輸入數據	每月租金，根據市場直接可比較物業 之淨樓面面積，並經計及物業之時間、 位置、臨街面及大小，其介乎每平方米 25港元至2,300港元(2014年：40港元至 2,500港元)	月租越高，則公允價值越高，反 之亦然。
					資本化率，經計及潛在租金收入之資本 化、物業之性質、現行市場狀況，其介 乎每年2.8%至3.3%(2014年：2.7%至 5%)	資本化率越高，則公允價值越低， 反之亦然。
發展中零售/商業/ 住宅物業	1,945,000	1,610,000	第3級	殘值法 主要輸入數據為：		
				(1) 開發總價值	按落成開發總價值基準，主要經計及可 比較物業與該等物業間之時間、位置、 設計、臨街面、佈局及大小	開發總值越高，則公允價值越高， 反之亦然。
				(2) 預算成本	預算建築及其他成本	預算成本越高，則公允價值越低， 反之亦然。
				(3) 發展商之溢利	發展商之溢利為2.5%(2014年：10%)， 經計及該物業之工程進度	發展商溢利越高，則公允價值越 低，反之亦然。

16. 投資物業—續

本集團所持有之 投資物業	公允價值		公允價值 等級	估值技術及主要 輸入數據	重大可觀察輸入數據	公允價值不可觀察 輸入數據之 敏感度/關係
	2015年 千港元	2014年 千港元				
香港						
辦公室物業	3,175,150	2,454,030	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、質素、樓層及大小， 其介乎每平方呎5,900港元至20,000港 元(2014年：5,600港元至20,900港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
工業物業	1,608,095	724,095	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、質素、樓層及大小， 其介乎每平方呎1,650港元至7,100港元 (2014年：1,600港元至6,300港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
住宅物業	783,130	706,220	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、質素、景觀、樓 層及大小，其介乎每平方呎4,600港元 至25,000港元(2014年：3,900港元至 18,400港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
澳門						
零售商舖/商場	1,190,500	1,146,700	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法 /收入資本化方法，以市 場單位租金及資本化率作 為主要輸入數據	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、臨街面及大小，其 介乎每平方呎7,700港元至171,000港元 (2014年：6,900港元至159,700港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
					每月租金，根據市場直接可比較物業 之淨樓面面積，並經計及物業之時間、 位置、臨街面及大小，其介乎每平方呎 300港元至1,700港元(2014年：300港元 至1,300港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
					資本化率，經計及潛在租金收入之資本 化、物業之性質、現行市場狀況，其介 乎每年4.0%至4.5%(2014年：3.5%至 4.5%)	資本化率越高，則公允價值越低， 反之亦然。

16. 投資物業—續

本集團所持有之 投資物業	公允價值		公允價值 等級	估值技術及主要 輸入數據	重大可觀察輸入數據	公允價值不可觀察 輸入數據之 敏感度/關係
	2015年 千港元	2014年 千港元				
澳門						
發展中零售/ 商業物業	1,397,000	1,263,000	第3級	殘值法 主要輸入數據為：		
				(1) 開發總價值	按落成開發總價值基準，主要經計及可 比較物業與該等物業間之時間、位置、 設計臨街面、佈局及大小	開發總值越高，則公允價值越高， 反之亦然。
				(2) 樓層調整	物業個別樓層之樓層調整，介乎特定 樓層之約20%至35%(2014年：20%至 35%)	樓層上調越多，則公允價值越高， 反之亦然。
				(3) 預算成本	預算建築及其他成本	預算成本越高，則公允價值越低， 反之亦然。
				(4) 發展商之溢利	發展商之溢利為10%(2014年：12.5%)， 經計及該物業之工程進度	發展商溢利越高，則公允價值越 低，反之亦然。
住宅物業	43,100	42,500	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物 業間之時間、位置、質素、景觀、樓層 及大小，其介乎每平方呎7,700港元至 7,900港元(2014年：7,700港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
中國						
零售商舖/商場	115,000	112,000	第3級	以市場單位價格作為主要 輸入數據進行直接比較法	市場單位價格，主要經計及可比較物業 間之時間、位置、臨街面及大小，其介 乎每平方呎2,200港元至3,900港元(2014 年：2,100港元至3,900港元)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。

16. 投資物業—續

本集團所持有之 投資物業	公允價值		公允價值 等級	估值技術及主要 輸入數據	重大可觀察輸入數據	公允價值不可觀察 輸入數據之 敏感度/關係
	2015年 千港元	2014年 千港元				
中國						
發展中零售/ 商業物業	4,774,000	3,772,000	第3級	殘值法 主要輸入數據為：		
				(1) 開發總價值	按落成開發總價值基準，主要經計及可 比較物業與該等物業間之時間、位置、 設計臨街面、佈局及大小	開發總值越高，則公允價值越高， 反之亦然。
				(2) 樓層調整	物業個別樓層之樓層調整，介乎特定 樓層之約50%至80%(2014年：55%至 85%)	樓層上調越多，則公允價值越高， 反之亦然。
				(3) 預算成本	預算建築及其他成本	預算成本越高，則公允價值越低， 反之亦然。
				(4) 發展商之溢利	發展商之溢利介乎12%至30%(2014年： 15%至30%)，經計及該等物業之工程進 度	發展商溢利越高，則公允價值越 低，反之亦然。
英國						
零售商舖/商場	402,762	-	第3級	收入資本化方法，以市場 單位租金及資本化率作為 主要輸入數據	每月租金，根據市場直接可比較物業之 淨樓面面積，並經計及物業之時間、位 置、臨街面及大小，其介乎每平方呎24 港元至500港元(2014年：無)	所採用市場單位價格大幅增加將 引致投資物業之公允價值大幅增 加，反之亦然。
					資本化率，經計及潛在租金收入之資本 化、物業之性質、現行市場狀況，其介 乎每年2.8%至3%(2014年：無)	資本化率越高，則公允價值越低， 反之亦然。

有關於中國發展中投資物業之合營業務

本公司之附屬公司Expert Pearl Investment Limited及其附屬公司(統稱為「Expert Pearl集團」)與Shanghai Zhangxi Investment Development Co., Ltd. (「合營夥伴」)訂立合營協議(「合營協議」)，以共同發展位於上海市之發展中投資物業(「該物業」)。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，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。根據合營協議之條款，該項目入賬為合營業務。

17. 物業、機器及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元	酒店物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	在建酒店 物業 千港元	其他 千港元	總額 千港元
成本或認定成本						
於2013年4月1日	212,283	1,484,583	311,364	960,871	308,682	3,277,783
外匯調整	128	–	37	–	90	255
添置	–	314,500	16,197	98,783	122,251	551,731
出售	–	–	(17,713)	–	(29,863)	(47,576)
於2014年3月31日	212,411	1,799,083	309,885	1,059,654	401,160	3,782,193
外匯調整	9	–	2	–	7	18
添置	–	–	67,321	243,942	50,222	361,485
重新分類	–	422,906	–	(422,906)	–	–
出售	–	–	(82)	–	(13,055)	(13,137)
於2015年3月31日	212,420	2,221,989	377,126	880,690	438,334	4,130,559
折舊						
於2013年4月1日	40,884	205,039	123,031	–	209,837	578,791
外匯調整	11	–	22	–	65	98
年內撥備	4,883	33,165	54,651	–	67,850	160,549
出售時抵銷	–	–	(17,475)	–	(27,863)	(45,338)
於2014年3月31日	45,778	238,204	160,229	–	249,889	694,100
外匯調整	2	–	2	–	5	9
年內撥備	4,883	41,705	58,225	–	79,639	184,452
出售時抵銷	–	–	(82)	–	(9,712)	(9,794)
於2015年3月31日	50,663	279,909	218,374	–	319,821	868,767
賬面值						
於2015年3月31日	161,757	1,942,080	158,752	880,690	118,513	3,261,792
於2014年3月31日	166,633	1,560,879	149,656	1,059,654	151,271	3,088,093

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：

租賃土地及樓宇	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 $\frac{1}{3}$ %

17. 物業、機器及設備－續

由於土地及樓宇部分之租賃款項無法可靠分配，整份租約重新分類為融資租賃，並包含於租賃土地及樓宇之賬面值。

上述租賃土地及樓宇與酒店物業之賬面值均處於按以下租期持有之土地上：

	2015年 千港元	2014年 千港元
位於香港之租賃土地及樓宇：		
－長期租約	36,457	37,399
－中期租約	40,651	41,922
	77,108	79,321
按長期租約持有之中國樓宇	5,954	6,270
按長期租約持有之澳門樓宇	78,695	81,042
	161,757	166,633
按長期租約持有之香港酒店物業	281,728	289,131
按中期租約持有之香港酒店物業	422,906	—
按中期租約持有之澳門酒店物業	1,237,446	1,271,748
	1,942,080	1,560,879
按長期租約持有之香港在建酒店物業	880,690	1,059,654

於年內，物業、機器及設備項目的資本化利息淨額為24,540,000港元（2014年：19,474,000港元）。

18. 預付租賃付款

	千港元
成本	
於2013年4月1日	309,846
添置	362,300
年內撥出	(8,866)
於2014年3月31日	663,280
年內撥出	(18,702)
於2015年3月31日	644,578

18. 預付租賃付款－續

	2015年 千港元	2014年 千港元
集團之預付租賃付款包括：		
位於澳門及按中期租約持有之租賃土地	644,578	663,280
為報告而分析為：		
－非流動部分	625,876	644,578
－流動部分	18,702	18,702
	644,578	663,280

19. 於一間合營企業之權益

於本年度，本集團與兩名獨立第三方成立一家名為Superb Land Limited的新實體，本集團持有其40%股權。Superb Land Limited持有傑懋有限公司（「傑懋」）之100%權益，而傑懋為物業發展公司，其發展項目位於香港壽臣山道西之鄉郊建屋地段第1198號。

	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市投資成本	—	—
攤佔收購後虧損及全面開支總額	(71)	—
	(71)	—
應收一間合營企業之款項	572,545	—
	572,474	—

於2015年3月31日，應收一間合營企業之款項乃按年利率2.2%計息。該款項並無固定還款期，而本集團無意於報告期末起12個月內行使其權利以要求償還該墊款。因此，該款項列為非流動。

於報告期末，本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立及 營業地點	本集團所持有之 所有權權益比例	主要業務
Superb Land Limited (前稱Powerland Holdings Limited)	英屬處女 群島／香港	40%	投資控股

於2015年3月31日，本集團就傑懋獲授之銀行融資向一間銀行提供企業擔保941,600,000港元（2014年：無），其中542,000,000港元（2014年：無）已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

董事認為，該合營企業對本集團而言並不重大，因此，認為不必要披露財務資料。

20. 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10,072,000港元(2014年: 11,685,000港元)(約等於人民幣7,978,000元(2014年: 人民幣9,267,000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%(2014年: 1.27%)計息。預計該存款將於報告期末起計十二個月內解除並歸類為流動資產。

21. 商譽

千港元

成本

於2013年4月1日、2014年3月31日及2015年3月31日

56,683

為數54,743,000港元(2014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(單一現金產生單位「現金產生單位」)，以進行減值測試。

於2015年3月31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%(2014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、增長率及預計收入及直接成本之變化有關。該預測乃按20%(2014年: 22%)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，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。收入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(2014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。

22. 其他資產

2015年
千港元

2014年
千港元

會所債券及會籍，按成本

4,092

4,092

會所債券及會籍具有無限年期。

23. 存貨

2015年
千港元

2014年
千港元

膳食存貨，按成本

14,827

14,262

24. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	2015年 千港元	2014年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	159,478	159,998
— 中期租約	42,096	49,898
	201,574	209,896
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	497	497
	202,071	210,393

25. 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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
位於香港：		
— 長期租約	2,441,767	2,092,364
— 中期租約	199,470	56,442
	2,641,237	2,148,806

該款項包括之持作出售之發展中物業約199,470,000港元（2014年：412,571,000港元）預計將於報告期末起計十二個月後收回。

年內，持作出售之發展中物業之資本化利息淨值為55,951,000港元（2014年：35,124,000港元）。

26. 貿易及其他應收款項

	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易及其他應收款項之分析如下：		
貿易應收款項	200,371	234,880
籌碼	135,386	87,239
其他應收款項	438,043	211,738
按金及預付款項	167,285	43,765
	941,085	577,622

26. 貿易及其他應收款項－續

於報告期末，根據本集團貿易應收款項(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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	179,172	215,047
31日至90日	6,715	5,024
91日至180日	856	51
180日以上	13,628	14,758
	200,371	234,880

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為其現金款項。

本集團並無向租賃物業之承租人授出信貸期。於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。本集團通常亦不會向酒店客戶授出信貸期，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，具有長期合作關係及穩定還款模式之客戶可獲授較長期限。

其他應收款項包括應收關連公司之款項30,625,000港元(2014年：29,900,000港元)。該等關連公司由楊受成產業控股間接控制，而楊受成產業控股由AY Trust(楊博士為AY Trust之創立人，並被視為本公司之主要股東)之受託人STC International持有。有關款項乃為無抵押、免息及須於一年內償還。

其他應收款項包括就銷售本集團持作出售之發展中物業收取之按金231,296,000港元(2014年：71,240,000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14,484,000港元(2014年：14,809,000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7,585,000港元(2014年：1,686,000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。

26. 貿易及其他應收款項－續

其他業務之貿易應收款項(已逾期但未減值)之賬齡

	2015年 千港元	2014年 千港元
逾期：		
1至30日	7,585	1,558
91日至180日	-	128
	7,585	1,686

呆賬撥備之變動

	2015年 千港元	2014年 千港元
於4月1日	23,614	19,310
確認減值虧損	1,130	4,306
年內收回款項	(3,742)	-
撇銷	-	(2)
於3月31日	21,002	23,614

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21,002,000港元(2014年：23,614,000港元)，管理層並不確定個別客戶會否償還已長期拖欠之結餘。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，並認為由於持續地自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。

貿易及其他應收款項包括下列以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣定值之金額：

	2015年 千港元	2014年 千港元
人民幣	37,551	33,747

27. 已抵押銀行存款／短期銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款包括(i)已抵押予銀行以作為本集團獲授銀行融資之存款2,450,549,000港元(2014年：2,414,080,000港元)；及(ii)已抵押予一間銀行以作為本集團使用一名第三方提供之船票售賣機之存款321,000港元(2014年：316,000港元)。已抵押銀行存款按固定年利率0.84%至3.70%(2014年：2.20%至3.80%)計算利息。

於2014年3月31日，原到期日為三個月以上但於一年以內之短期銀行存款按固定年利率0.35%至3.25%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4.40%(2014年：0.01%至2.90%)計算利息之銀行存款。

已抵押銀行存款、短期銀行存款與銀行結餘及現金包括下列以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣定值之金額：

	2015年 千港元	2014年 千港元
人民幣	2,506,197	2,449,293

28. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據貿易應付款項之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
0至90日	29,946	26,321
91日至180日	181	569
180日以上	9	-
	30,136	26,890
應付工程款項及應計費用	543,171	510,147
其他應付款項及應計費用	266,361	200,053
已收租賃按金	251,973	189,077
預售物業所收取按金	1,046,432	-
	2,138,073	926,167

29. 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1.15%至香港銀行同業拆息加1.46%（2014年：香港銀行同業拆息加1.18%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1.70%（2014年：1.40%）。

於年內，來自關連公司之進一步墊款為2,033,098,000港元（2014年：948,702,000港元），本集團已償還部分本金1,941,194,000港元（2014年：1,200,822,000港元）予關連公司。於2015年3月31日尚未償還之本金額為3,715,920,000港元（2014年：3,624,015,000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將被列為流動及非流動負債之應付關連公司款項之賬面值。於報告期完結時，本集團按實際利率3.25%（2014年：3.25%）計算估計未來現金流量。年內，由於本年度對關連公司所提供之進一步墊款之初步確認作公允價值調整，本集團已於權益內確認視作資本出資101,440,000港元（2014年：64,184,000港元）。

董事認為，應付關連公司款項之賬面值為3,062,083,000港元（2014年：3,041,701,000港元），根據估計還款時間表預計不會於未來12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，有關款項列為非流動負債。

30. 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) 2,576,000港元（2014年：2,566,000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150,000,000港元（2014年：186,000,000港元）之無抵押免息股東貸款。

根據股東協議之合約條款，應付Luck United非控股權益之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。

於報告期末，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股東之全部未償還本金額。因此，董事認為，於2015年3月31日及2014年3月31日，應付非控股權益款項賬面值150,000,000港元（2014年：186,000,000港元）需因應非控股權益之酌情決定而按要求償還。

31. 衍生金融工具

	2015年		2014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	—	9,368	—	13,806
外匯遠期合約	3,241	15,040	—	9,831
	3,241	24,408	—	23,637
為報告而分析為：				
流動	3,241	1,084	—	8,496
非流動	—	23,324	—	15,141
	3,241	24,408	—	23,637

(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，將其浮息已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2015年3月31日及2014年3月31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	2016年6月21日	香港銀行同業拆息 (三個月)	2.088%

31. 衍生金融工具－續

(b) 外匯遠期合約

本集團採用外匯遠期合約，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，外匯遠期合約之主要條款如下：

於2015年3月31日

名義金額	到期日	遠期合約匯率
4份合約合共買入 人民幣550,000,000元	一年內	人民幣1元兌1.2340港元 至人民幣1元兌1.2428港元
1份合約合共買入 人民幣300,000,000元	一至兩年間	人民幣1元兌1.2363元

於2014年3月31日

名義金額	到期日	遠期合約匯率
3份合約合共買入 人民幣450,000,000元	一年內	人民幣1元兌1.2512港元 至人民幣1元兌1.2830港元
2份合約合共買入 人民幣400,000,000元	一至兩年間	人民幣1元兌1.2363元 至人民幣1元兌1.2380元

32. 無抵押票據

	2015年 千港元	2014年 千港元
110,000,000美元按固定年票息4.8%計息， 須每半年付息並於2018年到期之無抵押票據之賬面值	851,094	850,717
1,650,000,000港元按固定年票息5%計息， 須每半年付息並於2017年到期之無抵押票據之賬面值	1,618,113	—
1,000,000,000港元按固定年票息5%計息， 須每半年付息並於2020年到期之無抵押票據之賬面值	993,513	—
300,000,000港元按固定年票息5%計息， 須每半年付息並於2020年到期之無抵押票據之賬面值	298,486	—
	3,761,206	850,717

於2013年12月，本集團間接全資附屬公司正泰投資有限公司（「正泰」）確定公開發行110,000,000美元（約等於852,665,000港元）無抵押票據。無抵押票據（股份代號：6005）於聯交所上市，按固定年票息4.8%計息，並須每半年付息。無抵押票據之實際年利率為4.85%。無抵押票據之本金須於2018年償還，並由本公司無條件及不可撤銷地擔保。

於2014年7月，本公司發行1,650,000,000港元無抵押票據。無抵押票據按固定年票息5%計息，並須每半年付息。無抵押票據之實際年利率為5.92%。無抵押票據之本金額須於2017年償還。

於2015年2月，本公司發行1,000,000,000港元無抵押票據。無抵押票據按固定年票息5%計息，並須每半年付息。無抵押票據之實際年利率為5.15%。無抵押票據之本金額須於2020年償還。

於2015年3月，本公司發行300,000,000港元無抵押票據。無抵押票據按固定年票息5%計息，並須每半年付息。無抵押票據之實際年利率為5.12%。無抵押票據之本金額須於2020年償還。

發行無抵押票據之所得款項擬用作本集團之一般營運資金。

33. 銀行及其他借貸

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行借貸：		
銀行貸款	9,521,781	8,457,810
銀行透支	5,871	407,887
	9,527,652	8,865,697
其他借貸	—	315,000
	9,527,652	9,180,697
	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行借貸之還款日期如下*：		
一年內	2,706,667	1,639,063
一至兩年間	2,582,838	3,145,566
兩至五年間	2,359,135	2,242,777
五年以上	1,723,731	1,706,641
	9,372,371	8,734,047
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)	155,281	131,650
	9,527,652	8,865,697
其他貸款之還款日期如下*：		
一年內	—	315,000
	9,527,652	9,180,697
減：於一年內到期款項(於流 動負債項下列示)	(2,861,948)	(2,085,713)
於一年後到期款項(於非流 動負債項下列示)	6,665,704	7,094,984

* 賬面值基於貸款協議所載之計劃還款日期。

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%(2014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(見附註40(a))。

於2014年3月31日，其他借貸乃無抵押及按固定年利率5.00%計算利息。

銀行及其他借貸之實際年利率介乎1.54%至2.17%(2014年：1.51%至5.00%)。

34. 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2013年4月1日	(125,008)	(4,191)	(523,429)	22,750	(629,878)
外匯調整	-	-	(5,501)	-	(5,501)
(扣自)計入損益(附註13)	(15,570)	-	(113,011)	3,767	(124,814)
計入權益	302	-	-	-	302
於2014年3月31日	(140,276)	(4,191)	(641,941)	26,517	(759,891)
外匯調整	-	-	(4,887)	-	(4,887)
(扣自)計入損益(附註13)	(14,892)	-	(220,931)	2,231	(233,592)
計入權益	282	-	-	-	282
於2015年3月31日	(154,886)	(4,191)	(867,759)	28,748	(998,088)

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2015年3月31日，本集團之稅項虧損為800,445,000港元(2014年：704,421,000港元)，可供與未來溢利抵銷。該等虧損中共190,472,000港元(2014年：182,884,000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609,973,000港元(2014年：521,537,000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2008年1月1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125,301,000港元(2014年：120,369,000港元)於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。

35. 股本

	股份數目	總額 千港元
本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於2013年4月1日、2014年3月31日及2015年3月31日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2013年4月1日	3,666,776,192	36,668
年內行使購股權(附註)	5,000,000	50
於2014年3月31日及2015年3月31日	3,671,776,192	36,718

附註：截至2014年3月31日止年度，5,000,000份購股權獲以每股1.746港元之行使價行使。於該年度內發行之新股份與現有股份於各方面享有相同權益。

36. 購股權計劃

本公司購股權計劃

本公司採納一項於2003年9月9日(「採納日期」)生效之購股權計劃(「舊購股權計劃」)。舊購股權計劃主要旨在鼓勵或嘉獎舊購股權計劃之參與者(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。

根據舊購股權計劃，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。根據舊購股權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%。根據舊購股權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28日。根據舊購股權計劃授出之購股權將保持有效，直至該等購股權於彼等之到期日失效。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。舊購股權計劃於2013年9月9日十年期限屆滿時自動失效。

36. 購股權計劃－續

本公司購股權計劃－續

本公司為確保購股權計劃之持續性，以及向包括本集團董事及合資格僱員在內之參與者提供激勵或獎勵，股東於2013年8月8日舉行之本公司股東週年大會通過一項普通決議案，批准採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。自採納以來，概無根據新購股權計劃授出任何購股權。

尚未行使之購股權（乃根據舊購股權計劃授予董事）變動載列如下：

授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於2013年4月1日	於年內行使	於2014年3月31日
			尚未行使		及2015年3月31日
					尚未行使
2005年8月11日	2005年8月11日至 2015年8月10日	1.746	21,538,950	(5,000,000)	16,538,950

該等購股權於授出日期立即獲歸屬。

於截至2015年3月31日及2014年3月31日止年度，本公司概無根據舊購股權計劃授出購股權。

英皇娛樂酒店購股權計劃

英皇娛樂酒店於2002年9月2日（「英皇娛樂酒店舊採納日期」）採納一項購股權計劃（「英皇娛樂酒店舊購股權計劃」），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。英皇娛樂酒店舊購股權計劃已於2012年9月1日十年期限屆滿時自動失效。根據英皇娛樂酒店舊購股權計劃授出之購股權將保持有效，直至該等購股權於彼等之到期日失效。於2015年3月31日，概無根據英皇娛樂酒店舊購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

英皇娛樂酒店為確保購股權計劃之持續性，以及向包括英皇娛樂酒店董事及合資格僱員在內之參與者提供激勵或獎勵，股東於2013年8月8日舉行之英皇娛樂酒店股東週年大會通過一項普通決議案，批准採納新購股權計劃（「英皇娛樂酒店新購股權計劃」）。自英皇娛樂酒店新購股權計劃獲採納以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

36. 購股權計劃－續

英皇娛樂酒店購股權計劃－續

根據英皇娛樂酒店舊購股權計劃，英皇娛樂酒店之董事獲授權可於英皇娛樂酒店舊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。根據英皇娛樂酒店舊購股權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舊採納日期已發行股份總數之**10%**。根據英皇娛樂酒店舊購股權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**12**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**28**日。承授人於接納購股權時須繳付**1**港元之象徵式代價。

於**2005年8月11日**，英皇娛樂酒店根據英皇娛樂酒店舊購股權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舊購股權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 2013年4月1日		於 2014年3月31日 及 2015年3月31日	
			尚未行使	於年內行使	尚未行使	尚未行使
2005年8月11日	2005年8月11日至 2015年8月10日	2.20	10,000,000	(10,000,000)	-	-

於截至**2015年3月31日**及**2014年3月31日**止年度，英皇娛樂酒店概無根據英皇娛樂酒店計劃授出購股權。

37. 非控股權益

於2015年3月31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(2014年: 21,903,000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, 而有關貸款乃按彼等股權比例出資。

38. 收購附屬公司之額外權益

於截至2015年3月31日止年度, 本集團以現金代價7,848,000港元(2014年: 9,994,000港元)收購英皇娛樂酒店之額外3,655,000股(2014年: 3,725,000股)股份, 佔英皇娛樂酒店股權之0.28%(2014年: 0.29%)。已付代價7,848,000港元(2014年: 9,994,000港元)與非控股權益減少8,772,000港元(2014年: 7,678,000港元)之差額924,000港元(2014年: 2,316,000港元)已直接於其他儲備內確認。

39. 收購事項

本集團已收購以下重大物業權益:

- (a) 於2015年2月, 本集團透過收購琦俊控股有限公司, 向楊受成產業控股之一間間接擁有附屬公司以現金代價414,700,000港元收購位於香港九龍鴻圖道82號之物業權益。
- (b) 於2015年1月, 本集團透過收購Fine Gene Company Limited以現金代價418,000,000港元收購位於香港新界葵涌國瑞路45-51號之物業權益。
- (c) 於2014年12月, 本集團透過收購偉威有限公司以現金代價818,888,000港元收購位於香港灣仔駱克道81-85號之物業權益。
- (d) 於2014年11月, 本集團以現金代價35,000,000英鎊(約425,303,000港元)收購位於英國倫敦W1D 2JT Oxford Street 181-183號之物業權益。
- (e) 於2014年3月, 本集團透過收購Himson Enterprises Limited及Longham Investment Limited以現金代價900,000,000港元收購名為澳門格蘭酒店(將更名為澳門盛世酒店)之物業權益。
- (f) 於2013年9月, 本集團透過收購浙一地產有限公司以現金代價1,588,000,000港元收購位於香港名為永亨金融中心之物業權益。

40. 資產抵押

(a) 於2015年3月31日及2014年3月31日，本集團若干資產乃抵押予銀行以作為本集團獲授銀行信貸之抵押。該等資產於報告期末之賬面值如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行存款	2,450,549	2,414,080
投資物業	30,844,592	26,949,330
持作出售之發展中物業	2,441,767	1,736,234
樓宇(包括相關香港租賃土地)	77,048	79,259
酒店物業及在建酒店物業(包括相關香港租賃土地)	2,822,772	2,306,294
預付租賃付款	644,578	301,279
其他(附註)	74,078	-
	39,355,384	33,786,476

附註：其他指本集團其他資產(主要包括物業、機器及設備(酒店物業除外)、存貨、貿易及其他應收款項及銀行結餘)之浮動押記。

(b) 本集團亦有銀行存款321,000港元(2014年：316,000港元)乃抵押予銀行以作為本集團使用一名第三方提供之船票售賣機之抵押。

41. 承擔

	2015年 千港元	2014年 千港元
已批准但未訂約：		
—持作出售之發展中物業	483,125	779,237
—投資物業	442,045	1,257,391
—物業、機器及設備	109,790	673,948
	1,034,960	2,710,576
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	687,808	569,295
—投資物業	1,860,795	271,847
—物業、機器及設備	637,757	189,819
	3,186,360	1,030,961
	4,221,320	3,741,537

42. 經營租賃承擔
本集團作為承租人

	2015年 千港元	2014年 千港元
租賃物業本年度已付及應付之經營租賃最低租金	8,309	6,704

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賃須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	5,824	7,967
第2至第5年(包括首尾兩年在內)	1,980	7,014
	7,804	14,981

有關租約乃經磋商協定，租期由1至2年不等(2014年：1至3年)，而租金乃預先釐定及為固定金額。

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶訂約，可就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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	768,739	547,660
第2至第5年(包括首尾兩年在內)	941,456	352,122
超過5年	10,516	3,942
	1,720,711	903,742

本集團之投資物業內若干物業之租戶承租期介乎1至6年(2014年：1至6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3,334,000港元(2014年：3,567,000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。

43. 主要非現金交易

於截至2015年3月31日止年度，投資物業及物業、機器及設備之添置分別為300,000港元（2014年：60,279,000港元）及5,402,000港元（2014年：44,203,000港元），乃透過運用往年已付訂金結清。

44. 報告期後事項

根據本公司日期為2015年5月7日之公告，本公司之間接全資附屬公司Famous Awards Limited訂立買賣協議，以代價35,500,000英鎊（約419,646,000港元）收購位於英國倫敦W1D 2DW Oxford Street 25-27號之物業。是項交易已於2015年6月12日完成。

45. 關連方交易

(a) 除附註19、26、29、30及39(a)內所披露者外，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	2015年 千港元	2014年 千港元
向關連公司支付廣告及其他開支	746	1,108
向楊博士(以本集團貴賓廳客戶之身份)支付佣金	1,842	1,319
向關連公司支付金融服務費	28,960	1,135
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	493	1,040
向一間合營企業收取利息	3,345	—
向一間合營企業之一名股東收取利息	928	—
向關連公司支付利息	116,110	118,603
從關連公司購買物業、機器及設備及商品	4,988	706
向關連公司收取之租金	309,772	286,323
向一間關連公司支付秘書服務費	775	720
向關連公司收取服務費	192	388
關連公司分佔行政開支	80,465	74,241

附註：上述關連方由AY Trust或若干董事控制。

(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) 本集團已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2015年3月31日，該宿舍之市場租值及相關開支為9,836,000港元(2014年：9,072,000港元)。

46. 本公司之財務資料

本公司於2015年3月31日及2014年3月31日之財務資料如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
總資產		
附屬公司	11,429,626	8,898,752
其他應收款項	449	449
銀行結餘及現金	70	70
	11,430,145	8,899,271
總負債		
其他應付款項	23,778	1,083
無抵押票據	2,910,112	-
	2,933,890	1,083
資本及儲備		
股本	36,718	36,718
儲備(附註)	8,459,537	8,861,470
	8,496,255	8,898,188

附註：

	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2013年4月1日	4,542,224	4,656	109,474	4,605,376	9,261,730
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(1,652)	(1,652)
發行股份	9,760	(1,081)	-	-	8,679
2013年已派付末期股息	-	-	-	(205,339)	(205,339)
2014年已派付中期股息	-	-	-	(201,948)	(201,948)
於2014年3月31日	4,551,984	3,575	109,474	4,196,437	8,861,470
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(1,709)	(1,709)
2014年已派付末期股息	-	-	-	(216,635)	(216,635)
2015年已派付中期股息	-	-	-	(183,589)	(183,589)
於2015年3月31日	4,551,984	3,575	109,474	3,794,504	8,459,537

47. 附屬公司詳情

(a) 本公司於2015年3月31日及2014年3月31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 已發行股本之比例		主要業務
			2015年 %	2014年 %	
間接持有					
正泰	香港	1	100.00	100.00	投資控股
世紀創建有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	物業發展
倡兆有限公司	香港	1	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 ²	中國	5,000,000美元	97.19	97.19	物業發展
英皇企業管理有限公司	英屬處女群島	1美元	100.00	100.00	投資控股
英皇娛樂酒店控股有限公司	香港	100	100.00	100.00	投資控股
英皇娛樂酒店投資有限公司	英屬處女群島/ 澳門	50美元	62.67	62.39	投資控股
英皇娛樂酒店管理有限公司 ⁴	澳門	25,000澳門元	37.60	37.43	提供項目融資服務
英皇娛樂酒店 ³	百慕達	130,255	62.67	62.39	酒店及博彩業務
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
英皇酒店集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100.00	100.00	投資控股
英皇酒店管理有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資及酒店營運
英皇地產有限公司	香港	1,000	100.00	100.00	向集團公司提供 財務服務

47. 附屬公司詳情－續

(a) 本公司於2015年3月31日及2014年3月31日之主要附屬公司詳情如下：－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 已發行股本之比例		主要業務
			2015年 %	2014年 %	
間接持有－續					
Emperor Investment (Management) Limited	香港	100	100.00	100.00	提供管理服務
英皇工程策劃(香港) 有限公司	香港	100	100.00	100.00	提供項目管理服務
英皇物業代理有限公司	香港	100	100.00	100.00	提供物業代理服務
英皇物業發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100.00	100.00	投資控股
輝益有限公司	澳門	25,000澳門元	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	100.00	物業發展及投資
金飛馬置業有限公司	香港	100,000	100.00	100.00	物業投資
英皇娛樂酒店(澳門)有限公司 ⁴	澳門	500,000澳門元	37.60	37.43	提供酒店及餐飲服務
格蘭投資發展有限公司	澳門	100,000澳門元	62.67	62.39	提供酒店及餐飲服務
智揚投資有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
盛世酒店有限公司	香港	10,000	100.00	100.00	經營酒店
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

47. 附屬公司詳情－續

(a) 本公司於2015年3月31日及2014年3月31日之主要附屬公司詳情如下：－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 已發行股本之比例		主要業務
			2015年 %	2014年 %	
間接持有－續					
Keen Million Limited ⁴	英屬處女群島/澳門	1美元	37.60	37.43	博彩業務
Luck United ⁴	英屬處女群島/澳門	10,000美元	37.60	37.43	投資控股
Mori Investment Limited (前稱佳富行有限公司)	香港	2	100.00	100.00	物業投資
MORI MORI Serviced Apartments Limited(前稱極耀有限公司)	香港	1	100.00	100.00	經營服務式公寓
動之源有限公司	香港	100	100.00	100.00	物業發展
族標有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
境榮有限公司	香港	2	100.00	100.00	物業投資
泓軒有限公司	澳門	100,000澳門元	62.67	62.39	博彩業務及提供博彩 相關市場推廣及 宣傳服務
Quick Gain Investments Limited	英屬處女群島/澳門	1美元	62.67	62.39	投資控股
富雄投資有限公司	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 ⁴	英屬處女群島/澳門	1美元	37.60	37.43	投資控股
Shineon Investments Limited	英屬處女群島/英國	1美元	100.00	—	物業投資
維港峰有限公司 (前稱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	62.67	62.39	提供中介服務 及博彩業務

47. 附屬公司詳情－續

(a) 本公司於2015年3月31日及2014年3月31日之主要附屬公司詳情如下：－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 已發行股本之比例		主要業務
			2015年 %	2014年 %	
間接持有－續					
Very Sound Investments Limited	香港	10,000,000	100.00	100.00	物業投資
裕勝有限公司	香港	1	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 全外資企業。

³ 英皇娛樂酒店之股份於聯交所上市。

⁴ 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2015年3月31日，除正泰已發行110,000,000美元無抵押票據(詳情見附註32)外，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。

47. 附屬公司詳情－續

(b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列佔有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要營業地點	非控股權益所持擁有權 及投票權之比例		分配予非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
				千港元	千港元	千港元	千港元
英皇娛樂酒店	百慕達／澳門	37.33%	37.61%	377,612	533,397	2,885,192	2,577,408

英皇娛樂酒店*

	2015年 千港元	2014年 千港元
流動資產	3,506,559	3,238,007
非流動資產	2,867,386	2,918,343
流動負債	836,330	1,660,173
非流動負債	623,284	113,821
英皇娛樂酒店擁有人應佔權益	3,301,441	2,959,982
非控股權益	1,612,890	1,422,374
收入	2,034,787	2,265,476
成本、開支、其他收益及虧損	1,339,994	1,357,173
年度溢利及全面收益總額	694,793	908,303
下列應佔溢利及全面總收益：		
本公司擁有人	317,181	374,906
本公司非控股權益	377,612	533,397
	694,793	908,303
經營活動之現金流入淨額	862,489	1,027,706
投資活動之現金流出淨額	(24,279)	(3,339,545)
融資活動之現金(流出)流入淨額	(574,503)	715,916
現金流入(流出)淨額	263,707	(1,595,923)

* 指英皇娛樂酒店及其附屬公司

業績

	截至3月31日止年度				
	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	2,821,473	3,013,897	5,703,465	2,959,603	1,784,847
除稅前溢利	1,625,991	2,655,118	7,187,235	5,080,332	3,800,203
稅項	(350,298)	(265,688)	(560,765)	(154,392)	(99,373)
年度溢利	1,275,693	2,389,430	6,626,470	4,925,940	3,700,830
應佔溢利：					
本公司擁有人	898,129	1,858,140	6,156,029	4,459,091	3,444,702
非控股權益	377,564	531,290	470,441	466,849	256,128
	1,275,693	2,389,430	6,626,470	4,925,940	3,700,830

資產及負債

	於3月31日				
	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
資產總值	49,011,232	43,313,955	37,803,653	33,005,564	25,285,173
負債總額	(20,563,434)	(15,780,169)	(12,346,965)	(13,789,251)	(10,725,623)
	28,447,798	27,533,786	25,456,688	19,216,313	14,559,550
應佔權益：					
本公司擁有人	25,558,851	24,952,580	23,348,384	17,495,301	13,212,261
非控股權益	2,888,947	2,581,206	2,108,304	1,721,012	1,347,289
	28,447,798	27,533,786	25,456,688	19,216,313	14,559,550

本集團於2015年3月31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號舖	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、901、902、1206、1207、1505、1605、1701至1707、1807、2001至2007號單位	辦公室	42,006 (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1樓、3樓至4樓之舖位及23至29樓之若干商用單位	商業／辦公室	125,811 (建築)	36	100
7. 香港銅鑼灣駱克道523號地下及1樓	商業	1,850 (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 %
8. 香港銅鑼灣羅素街8號 地下1至3號及5號舖位、1樓、2樓 及3樓全層、地下至3樓之外牆、 5樓天台、包圍5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1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
13. 香港德輔道西444-452號 香港工業大廈地下A及B號舖	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號舖及入口、 1樓及2樓全層	商業	13,585 (實用)	—	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 %
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 (實用)	—	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	1,600 (建築)	—	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號舖	商業	3,235 (建築)	—	100
18. 九龍旺角上海街525號 地下1至6號舖連1樓及2樓全層、 第一及第二廣告外牆	商業	5,549 (建築)	—	100
19. 香港灣仔北海中心6樓C室	辦公室	940 (建築)	—	100
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	15,788 (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54-56號	商業／住宅	10,868 (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 %
26. 香港銅鑼灣羅素街20號地下	商舖	1,125 (建築)	—	100
27. 香港北角英皇道560號健威坊	商舖／車位	136,213 (建築)	353	100
28. 九龍有利大廈地下C及D號舖 及1樓A及B室	商舖	3,710 (建築)	—	100
29. 香港波斯富街76號地下	商舖	600 (建築)	—	100
30. 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室	商舖／辦公室	3,720 (建築)	—	100
31. 香港渣華道98號The Java地下商舖	商舖	4,435 (建築)	—	100
32. 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
33. 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
34. 香港威靈頓街67號地下	商舖	950 (建築)	—	100
35. 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
36. 九龍海防道35、36及 37號海利行地下C號舖	商舖	750 (建築)	—	100
37. 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
38. 香港灣仔告士打道60號	商舖／辦公室	107,121 (建築)	30	100
39. 香港淺水灣海灘道30號	商業／商舖	167,000 (建築)	97	100
40. 九龍鴻圖道82號	工業	89,500 (建築)	9	100
41. 香港灣仔駱克道81號至85號	商業／辦公室	53,426 (建築)	—	100
42. 新界國瑞路45號至51號	工業	129,147 (建築)	13	100
43. 英國倫敦牛津街181號至183號	商業／辦公室	12,731 (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. 香港銅鑼灣羅素街22-24號	商舖	2,337	7,824	提交入伙紙申請	2015年	-	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)	上層建築仍在進行	2016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	2017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	上層建築仍在進行	2015年	-	100
5. 香港奕蔭街17號至19號	住宅	2,019	17,211	地盤	2017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	上層建築仍在進行	2016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	2016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	2015年	64	100
3. 新界屯門小欖冠發街 屯門市地段436號	住宅	97,091	39,000	地基工程仍在進行	2015年	-	100
4. 新界屯門大欖 屯門市地段490號	住宅	22,000	29,000	地盤	2017年	-	100
5. 香港壽臣山道西鄉郊 建屋地段第1198號	住宅	116,896	87,673	地盤	2018年	-	40