



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度業績公告

業績

英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績連同二零零七年度之比較數字載列如下。

財務摘要（未經審核）

業績

	租賃物業		出售物業		物業發展		酒店經營業務		已終止及其他經營業務		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	<u>201,379</u>	<u>164,697</u>	<u>1,487,218</u>	<u>18,993</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,283</u>	<u>69,495</u>	<u>11,284</u>	<u>155,329</u>	<u>1,770,164</u>	<u>408,514</u>
供款	<u>184,568</u>	<u>146,307</u>	<u>600,000</u>	<u>67,157</u>	<u>(16,326)</u>	<u>(28,481)</u>	<u>9,037</u>	<u>8,261</u>	<u>3,388</u>	<u>62,460</u>	<u>780,667</u>	<u>255,704</u>
重估	<u>743,945</u>	<u>259,018</u>	<u>4,112</u>	<u>-</u>	<u>(6,643)</u>	<u>79,041</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>741,414</u>	<u>338,059</u>
經營業績（包括融資成本）	<u>800,503</u>	<u>289,988</u>	<u>602,211</u>	<u>67,157</u>	<u>(30,763)</u>	<u>50,560</u>	<u>9,037</u>	<u>8,261</u>	<u>3,388</u>	<u>62,460</u>	<u>1,384,376</u>	<u>478,426</u>
加／（減）：												
未分配企業開支－淨額											<u>(49,689)</u>	<u>(37,808)</u>
購股權成本											<u>(14,957)</u>	<u>-</u>
捐款											<u>(9,334)</u>	<u>(6,447)</u>
壞賬撥回											<u>-</u>	<u>10,591</u>
出售附屬公司之收益											<u>3,777</u>	<u>-</u>
分佔英皇娛樂酒店有限公司之供款											<u>77,412</u>	<u>94,882</u>
本公司股本持有人應佔年度溢利											<u>1,317,917</u>	<u>487,677</u>
每股盈利											<u>HK\$0.79</u>	<u>HK\$0.36</u>
資產負債表												
總資產											<u>10,920,846</u>	<u>8,071,525</u>
總負債											<u>4,520,353</u>	<u>3,405,265</u>
資產淨值											<u>6,400,493</u>	<u>4,666,260</u>

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額		1,765,213	284,829
銷售成本		(909,839)	(26,805)
直接經營費用		(37,098)	(46,049)
毛利		818,276	211,975
其他收入		17,588	7,122
貼現收購一間聯營公司額外權益		39,634	–
投資物業公平價值變動		743,945	259,018
出售附屬公司所得收益		3,777	–
出售投資物業所得收益		20,931	63,408
減值(確認)虧損撥回－淨額	4	(10,131)	78,999
銷售及市場推廣費用		(22,614)	(7,581)
行政費用		(116,905)	(102,094)
保證金融資及其他應收款之呆賬 撥備撥回－淨額		577	18,363
財務費用		(137,705)	(115,337)
應佔聯營公司業績		88,391	95,813
除稅前溢利	5	1,445,764	509,686
稅項	6	(129,663)	(49,411)
持續經營業務之年度溢利		1,316,101	460,275
已終止經營業務之年度溢利	7	1,664	30,341
年度溢利		<u>1,317,765</u>	<u>490,616</u>
應佔溢利：			
本公司股本持有人		1,317,917	487,677
少數股東權益		(152)	2,939
		<u>1,317,765</u>	<u>490,616</u>
每股盈利	8		
持續及已終止經營業務			
基本		0.79港元	0.36港元
攤薄		0.79港元	不適用
持續經營業務			
基本		0.79港元	0.33港元
攤薄		0.79港元	不適用

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		6,673,676	3,996,002
物業、機器及設備		226,704	227,512
發展中物業		644,878	441,748
收購物業所支付之按金		91,891	46,675
預付租賃付款		671,834	741,875
聯營公司權益		798,803	564,512
聯營公司欠款		2,645	38,717
應收貸款		1,940	6,669
無形資產		–	771
商譽		1,940	1,940
可供銷售之金融資產		–	138
其他資產		4,442	8,990
遞延稅項資產		–	1,582
		9,118,753	6,077,131
流動資產			
存貨		619	1,196
持作出售之物業		26,714	38,111
發展中物業		788,742	1,438,587
預付租賃付款		12,825	5,962
應收賬款、按金及預付款項	10	107,752	238,885
持作買賣用途之證券投資		161	139
可退回稅項		200	2,587
已抵押銀行存款		691,192	18,820
銀行結餘(客戶之分開賬戶)		–	119,368
銀行結餘(一般賬戶)及現金		173,888	130,739
		1,802,093	1,994,394

綜合資產負債表 (續)

	附註	於三月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
應付賬款、客戶訂金及應計費用	11	365,357	471,579
欠一名主要股東款項		1,575,510	635,927
欠一間聯營公司款項		298	—
欠附屬公司之少數股東款項		19,504	21,040
應付稅項		3,212	1,087
有抵押銀行借款—一年內到期		915,674	1,310,206
		<u>2,879,555</u>	<u>2,439,839</u>
流動負債淨額		<u>(1,077,462)</u>	<u>(445,445)</u>
總資產減流動負債		<u>8,041,291</u>	<u>5,631,686</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款—一年後到期		1,316,762	769,975
遞延稅項負債		324,036	195,451
		<u>1,640,798</u>	<u>965,426</u>
資產淨值		<u><u>6,400,493</u></u>	<u><u>4,666,260</u></u>
資本及儲備			
股本		17,752	14,132
儲備		6,382,671	4,651,714
		<u>6,400,423</u>	<u>4,665,846</u>
本公司股本持有人應佔權益		6,400,423	4,665,846
少數股東權益		70	414
		<u>6,400,493</u>	<u>4,666,260</u>
總權益		<u><u>6,400,493</u></u>	<u><u>4,666,260</u></u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按歷史成本常規，並經就投資物業及若干金融工具按公平價值計量作出修訂後根據香港普遍採納之會計原則而編製。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度內，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則乃於二零零七年四月一日開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

應用新香港財務報告準則並不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成影響。因此未有確認前期調整。

本集團已分別採用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號項下披露之規定。若干於上個年度根據香港會計準則第32號之規定提呈之資料已移除及於本年度首次提呈根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之規定而編製之相關比較資料。

本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效之新增、修改及經修訂之準則或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂）	可沽售財務工具及流動資金產生之承擔 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定福利資產的限制、最低資金要求及相互的關係 ³

- ¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度生效
- ² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度生效
- ³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度生效
- ⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度生效

採用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響於自二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或之後開始之收購日期之業務合併政策。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響母公司於附屬公司權益之所有權變動之處置將不會導致控制虧損，該等變動將入賬為權益交易。本公司董事認為採用其他新增及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

業務分類

有關業務分類之資料如下：

	持續經營業務					已終止經營業務			綜合 千港元
	物業 租賃 千港元	物業 銷售 千港元	經營 酒店 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	合計 千港元	證券 經紀 千港元	融資 千港元	合計 千港元	
截至二零零八年三月三十一日 止年度									
損益表									
營業額									
對外銷售	<u>201,379</u>	<u>1,487,218</u>	<u>70,283</u>	<u>6,333</u>	<u>1,765,213</u>	<u>3,803</u>	<u>1,148</u>	<u>4,951</u>	<u>1,770,164</u>
分類業績(附註)	<u>942,765</u>	<u>566,891</u>	<u>9,037</u>	<u>1,724</u>	<u>1,520,417</u>	<u>941</u>	<u>723</u>	<u>1,664</u>	<u>1,522,081</u>
利息收入					5,230			-	5,230
未分配之企業費用－淨額					(73,980)			-	(73,980)
財務費用					(137,705)			-	(137,705)
出售附屬公司 所得收益					3,777			-	3,777
貼現收購一間 聯營公司之額外 權益					39,634			-	39,634
應佔聯營公司業績					<u>88,391</u>			-	<u>88,391</u>
除稅前溢利					<u>1,445,764</u>			<u>1,664</u>	<u>1,447,428</u>
稅項					<u>(129,663)</u>			-	<u>(129,663)</u>
年度溢利					<u>1,316,101</u>			<u>1,664</u>	<u>1,317,765</u>
截至二零零七年三月三十一日 止年度									
損益表									
營業額									
對外銷售	<u>164,697</u>	<u>18,993</u>	<u>69,495</u>	<u>31,644</u>	<u>284,829</u>	<u>77,877</u>	<u>45,808</u>	<u>123,685</u>	<u>408,514</u>
分類業績(附註)	<u>520,559</u>	<u>2,482</u>	<u>8,261</u>	<u>26,205</u>	<u>557,507</u>	<u>23,357</u>	<u>12,898</u>	<u>36,255</u>	<u>593,762</u>
利息收入					5,367			-	5,367
未分配之企業費用淨額					(33,664)			-	(33,664)
財務費用					(115,337)			-	(115,337)
應佔聯營公司業績					<u>95,813</u>			-	<u>95,813</u>
除稅前溢利					<u>509,686</u>			<u>36,255</u>	<u>545,941</u>
稅項					<u>(49,411)</u>			<u>(5,914)</u>	<u>(55,325)</u>
年度溢利					<u>460,275</u>			<u>30,341</u>	<u>490,616</u>

附註： 425,000港元財務費用(二零零七年：23,607,000港元)已計入融資分類。

4. 減值虧損(確認)撥回－淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(已確認)撥回之減值虧損：		
發展中物業	(6,643)	79,041
汽車登記號碼	(7,600)	(42)
持作出售之物業	4,112	—
	<u>(10,131)</u>	<u>78,999</u>

5. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：						
無形資產攤銷						
(包括在行政費用)	—	—	—	294	—	294
折舊	20,232	17,922	59	1,061	20,291	18,983
解除預付租賃費用	5,430	5,962	—	—	5,430	5,962
員工成本(包括董事酬金 及退休福利計劃供款)	113,660	85,303	2,899	46,477	116,559	131,780
及已計入：						
總租金收入減支銷						
約10,048,000港元						
(二零零七年：10,565,000港元)	<u>191,331</u>	<u>154,132</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191,331</u>	<u>154,132</u>

6. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出包括：						
本期稅項						
香港利得稅	<u>(5,248)</u>	<u>(1,266)</u>	<u>-</u>	<u>(5,953)</u>	<u>(5,248)</u>	<u>(7,219)</u>
往年超額撥備(撥備不足)						
香港利得稅	<u>75</u>	<u>(44)</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>75</u>	<u>(27)</u>
中國企業所得稅	<u>(40)</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40)</u>	<u>28</u>
	<u>35</u>	<u>(16)</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>35</u>	<u>1</u>
遞延稅項(開支)抵免	<u>(124,450)</u>	<u>(48,129)</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>(124,450)</u>	<u>(48,107)</u>
	<u>(129,663)</u>	<u>(49,411)</u>	<u>-</u>	<u>(5,914)</u>	<u>(129,663)</u>	<u>(55,325)</u>

香港利得稅按年度估計應課稅溢利之17.5%(二零零七年：17.5%)計算。

中華人民共和國(「中國」)企業所得稅按中國現行稅率計算。

7. 已終止經營業務之年度溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4,951	123,685
直接經營費用	(1,655)	(40,197)
其他收入	213	2,296
行政費用	(1,420)	(26,109)
撇銷呆壞賬撥備	-	187
財務費用	(425)	(23,607)
除稅前溢利	1,664	36,255
稅項	-	(5,914)
年度溢利	<u>1,664</u>	<u>30,341</u>

8. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司普通股本持有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利	<u>1,317,917</u>	<u>487,677</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數	1,668,385,380	1,365,653,523
購股權具潛在攤薄影響之普通股	<u>6,561,575</u>	<u>—</u>
普通股加權平均數(潛在攤薄)	<u>1,674,946,955</u>	<u>1,365,653,523</u>

由於該等購股權之行使價高於該年度之平均市價，故並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度尚未行使購股權之每股攤薄盈利。

由於上市聯營公司潛在普通股之行使價高於其於兩個年度之平均市價，故未有呈列應佔上市聯營公司業績產生影響之潛在攤薄股份對盈利之影響及有關股份數目。

來自持續經營業務

本公司普通股持有人應佔持續經營業務每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司股本持有人應佔年度溢利	1,317,917	487,677
減：已終止經營業務之年度溢利	1,664	30,341
持續經營業務就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利	<u>1,316,253</u>	<u>457,336</u>

所用之分母與上文所述每股基本及攤薄盈利之分母相同。

來自已終止經營業務

根據已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日止年度溢利1,664,000港元(二零零七年：溢利30,341,000港元)及上文所述每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.001港元(二零零七年：每股盈利0.02港元)及已終止經營業務每股攤薄盈利為每股0.001港元(二零零七年：無)。

9. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已確認作分派：		
本財務年度中期股息每股0.04港元 (二零零七年：0.04港元)	71,010	56,527
上一財務年度末期股息每股0.06港元 (二零零六年：0.051港元)	106,515	68,706
	<u>177,525</u>	<u>125,233</u>
建議派付：		
結算日後擬派二零零八年度末期股息每股0.062港元 (二零零七年：0.06港元)	<u>110,065</u>	<u>106,515</u>

此外，於二零零七年四月以實物分派特別股息，每持有五股本公司股份可獲派發一股英皇證券集團有限公司(「英皇證券」)之普通股股份，總值達211,254,000港元。

10. 應收賬款、訂金及預付款項

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至三十日	5,674	4,360
三十一日至九十日	505	339
九十一日至一百八十日	325	103
一百八十日以上	235	121
	<u>6,739</u>	<u>4,923</u>

負債、訂金及預付款項之分析如下：

負債，賬面淨值	6,739	4,923
墊款及股份保證金客戶貸款	–	80,622
其他應收款項，賬面淨值	78,756	36,304
來自證券及期貨買賣之應收款項	–	104,103
訂金及預付款項	22,257	12,933
	<u>107,752</u>	<u>238,885</u>

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

通常不會授出信貸期予酒店客戶，惟授出30日之平均信貸期予彼等高信貸水平之客戶。

證券及期貨合約買賣所產生之應收款項於交易日一至兩日後收款。墊款及股份保證金貸款乃以客戶之證券及股份保證金作抵押。墊款項須於一年內償還，而股份保證金貸款則按要求償還。財務報表中並無列出證券及期貨買賣應收款項、墊款及股份保證金貸款之賬齡分析，理由為董事認為鑑於有關業務之性質，透過賬齡分析並不能提供相關資料。

11. 應付賬款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至九十日	4,584	1,668
九十一日至一百八十日	31	—
一百八十日以上	87	220
	4,702	1,888
來自證券及期貨買賣之應付款項	—	162,961
其他應付款項	200,838	220,930
客戶訂金及應計費用	159,817	85,800
	365,357	471,579

末期股息

董事會建議派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.062港元（「末期股息」）（二零零七年：0.06港元），末期股息總額約110,000,000港元，惟須待股東於本公司將於二零零八年八月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准。本年度全年之每股分派合共為0.102港元（二零零七年：0.10港元），包括已派付之中期股息每股0.04港元。倘獲批准，末期股息將於二零零八年九月二十六日派付予於二零零八年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定收取末期股息之股東資格，本公司之股份登記處將於二零零八年八月二十六日（星期二）至二零零八年八月二十八日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期內亦不會辦理股份過戶登記手續。

為符合領取末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零八年八月二十五日（星期一）下午四時三十分前交回本公司在香港之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層之討論及分析

概述

於本年度，本集團之持續經營業務錄得營業額約1,765,200,000港元，較去年之284,800,000港元顯著上升1,480,400,000港元或約519.7%。本公司之股東應佔溢利為1,317,900,000港元，而去年為487,700,000港元。每股盈利為0.79港元，較二零零七年之0.36港元上升119.4%。

本年度溢利主要來自銷售物業之溢利、租金收入上升及投資物業之公平值收益。本公司亦獲得其聯營公司英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店公司」）之貢獻。於本年度內，該聯營公司貢獻約77,400,000港元（二零零七年：94,900,000港元），主要來自於澳門之英皇娛樂酒店及酒店內兩個自行管理貴賓廳。

於本年度內，本集團之潛在溢利（不包括投資物業之重估盈餘）為574,000,000港元，較二零零七年之228,700,000港元增加345,300,000港元或約151.0%。於本年度內，本集團成功分拆其投資經紀及融資業務。

於二零零八年三月三十一日，股東應佔資產淨值為6,400,400,000港元，較一年前之4,665,800,000港元增加約37.2%。資產負債率約為35.1%。

業務回顧

物業投資

物業發展及投資為本集團之核心業務。來自投資物業之租金為本集團主要收入來源之一。出租投資物業之營業額約201,400,000港元，較二零零七年之164,700,000港元上升約22.3%。

本集團投資物業組合主要由香港及澳門商舖及辦公室所組成。由於經濟及物業市場持續暢旺，從而令物業租金及價值取得令人滿意的升幅。

由於本集團零售物業大部份位於黃金地區，故該等物業之整體出租率超過95%。主要投資物業包括灣仔英皇集團中心之購物中心、荃灣之英皇娛樂廣場及銅鑼灣羅素街之眾多商舖及一個購物中心。零售租金普遍急增，乃由於受惠於遊客及本地顧客消費增長，租戶之業務收入增加。

在香港，本集團已擴展其於黃金地段之零售物業，尤其是擁有較高人流量及遊客之地區，包括銅鑼灣及中環。本集團亦已收購九龍灣一處總面積約為311,702平方呎之優質物業，以分享東九龍的繁榮發展。該項收購預期將長期貢獻穩固之租金收入資源。

本集團正在淺水灣興建一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目建築面積約166,824平方呎，實際於年內竣工，預計其將為本集團帶來長期租金收入。

於本年度結束前不久，本集團已完成收購位於澳門零售及商業發展黃金地段南灣大馬路的一處優質物業。該地盤約5,425平方呎，且建築面積約29,673平方呎，為一聯排三層高商業／住宅大樓，地下有商舖。該地盤計劃於二零零九年重新開發。該項目預期於二零一零年完成重新開發後將租賃予零售商，從而帶來穩定的租金收入。

在中國，本集團擁有沿北京長安東大街約88,365平方呎之地盤，計劃開發作一幢商業綜合大樓。該項目規劃建築面積約636,465平方呎，包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。清拆工程已於本年度內開始。

得益於香港及澳門物業市場日益改善，本集團錄得重估盈餘741,400,000港元（二零零七年：338,100,000港元）。其中743,900,000港元來自其投資物業，而4,100,000港元來自其計劃銷售物業。

銷售物業

於本年度內，本集團自銷售物業及開發地盤錄得營業額1,487,200,000港元，較二零零七年之19,000,000港元增加1,468,200,000港元或超過78倍。

顯著增加主要由於在二零零七年十一月以1,468,000,000港元出售香港半山之一幅住宅用地。本集團於二零零六年二月開始收購該物業之個別單位，而於二零零七年九月完成購買整幅土地。本集團自該出售中錄得溢利577,100,000港元，證實本集團於物業投資之實力以及香港物業市場之持續改善。

除半山之地盤外，本集團亦已於本年度內出售眾多商舖、住宅公寓、泊車場及辦公室。出售該等物業為本集團提供資源以繼續改善其投資物業之組合，並為該等物業帶來滿意之租金回報或高開發價值。

物業發展

在香港，土地供應有限，而香港島的新公寓需求持續增加。在具備物業專長管理層之領導下，本集團已能夠識別並收購數幅市區地盤之足夠份數，從而擴充其土地儲備。該等地盤面積介乎於約4,000至10,000平方呎不等，並計劃將該等地盤重新發展為市場需求日益上升且可為發展商帶來豐厚回報之住宅、混合式綜合大樓或酒店發展物業。

於本年度，本集團已與其渣華道項目合營企業夥伴合作，共同收購位於北角渣華道一處相鄰地盤及成功擴展一處聯合重新開發項目（本集團：66%），該地盤合共約6,818平方呎，擬開發為一幢多層商住兩用大廈，建築面積約57,120平方呎。清拆工程約於二零零八年六月完成，且該項目預期將於二零一一年竣工。

另一處開發地盤位於西灣河成安街。此4,382平方呎之地盤將提供一幢獨立住宅大廈，總建築面積約44,007平方呎。清拆工程已於二零零八年初開始，且該項目預期將於二零一一年下半年竣工。

本集團於西環德輔道西擁有一處地盤。於本年度後，本集團成功收購一幢相鄰大廈，因此該地盤擴展約為11,833平方呎。該地盤預期將開發為一幢住宅大廈或酒店，以滿足遊客及商務旅客對酒店客房不斷增加之需求。清拆工程於二零零七年下半年開始，且整個項目預期於二零一二年完成。

本集團亦已完成收購位於九龍太子道東之一處地盤，乃倚賴建設沙中線後之重新開發潛力。是項收購於本年度末後完成。總地盤面積約3,319平方呎。清拆工程計劃於二零零九年開始，並擬開發為一幢多層商住兩用大廈，建築面積約29,846平方呎。該項目預期將於二零一二年竣工。

在中國，本集團在廈門亦有一個正在發展中的商業住宅綜合發展項目，即英皇·湖畔華庭，預定於二零零九年年初落成，已於本年度內開始預售住宅單位，於二零零八年六月已售出48%之單位。

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港、澳門及中國擁有土地儲備約700,000平方呎(包括收購作開發及重新開發之土地)。

酒店

於本年度內，本集團於香港旗下之英皇駿景酒店業務穩定增長，錄得約70,300,000港元(二零零七年：69,500,000港元)，收益主要來自該酒店之150間客房，以及卡拉OK及咖啡室所售賣之餐飲。

該酒店在市場上建立起良好的「物有所值」的形象，並於本年度內繼續著力開發企業及個人遊客分部以及長期逗留及商業展覽會分部。除繼續與全球在線預訂系統緊密合作外，亦積極參與貿易展投標以及與各活動、運動會及會議組織者保持密切聯繫。

企業客戶之業務於年內獲得重大改善。酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率為70:30，而去年度為60:40。該收入比率在長遠而言將為該酒店帶來更為穩定及平衡之收益。

分拆證券經紀及融資業務

作為本集團重新定位為專注物業業務計劃之一部分，本集團已分拆其證券經紀及融資業務至英皇證券，英皇證券已於二零零七年四月二十四日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市。英皇證券股份主要以特別股息分派予本公司股東，且本公司股東可以優先發售方式額外認購英皇證券股份。是次分拆乃為本公司股東開放價值，並令證券經紀及融資業務得以作為獨立上市實體增長。

聯營公司之股權增加

於二零零七年八月，本集團已成功增加其於英皇酒店之股權，由35%增至約41%，而英皇酒店於英皇娛樂酒店及酒店內兩個自行管理貴賓廳之有效權益分別由45%及90%增至50%及100%。重組架構有助精簡本集團控股結構，並增加企業透明度。本集團預期其博彩平台會帶來龐大貢獻。

企業財務

本集團目標保持健康及審慎之財務管理原則，同時令股東取得最大之價值及回報。於二零零八年三月三十一日，本集團之資產負債率(債務／總資產)為35.1%。本集團概無適用任何衍生工具作投機用途。

企業社會責任

本集團憑着「取諸社會，用諸社會」之精神，作為一間關懷社會之企業，本集團一向支持及組織各種團體活動，以履行企業之社會責任。

本集團於一九九七年成立之英皇慈善基金，以支持香港及中國內地教育、醫療健康、文化、交流及環境保護方面的慈善活動。幫助窮人、小孩、老年人及有需要人士亦為該基金眾多使命之一。

英皇慈善基金不僅向各社會組織傳遞本集團之善款，亦向其僱員及關連人士募集善款。自其成立起，該基金之所有行政費用由本集團支付，以確保所有善款可供慈善所用。

於本年度，該基金向各慈善組織(包括公益金、香港紅十字會、聖雅各群福會及地球之友等)捐贈善款。該基金亦資助建立「湖北省慈善香港英皇關愛老人護養中心」，為無國界社工(香港非政府組織)管理之善行項目，於二零零七年四月贏得中國國家民政部頒發之「最具影響力慈善項目」提名獎，以及於二零零七年八月在湖北省贊助一所特別學校，該學校招收有才能的貧困學生。於二零零八年初，本集團募集超過1,400,000港元善款予受大暴雪影響之廣泛中國城區。於本年度，透過該基金策動及傳遞之善款總計超過11,000,000港元。

於年內，本集團亦率其員工參與各種慈善活動，如二零零七年六月之苗圃行動茶馬古道助學長征；二零零七年九月長者安居服務協會在中秋探望長者並贈送月餅作為禮品；參加二零零七年十一月智樂兒童遊樂協會為就醫兒童組織的一場戶外歡樂醫療活動－「您我童玩無限Fun」之志願者；及善寧會於二零零八年二月舉行之「登山善行2008」。

回顧年度後，四川省遭受致命地震，該基金已募集超過17,000,000港元之善款幫助災區救濟工作。

前景

於本年度內分拆經紀及融資業務後，本集團已轉型為物業投資者及發展商。一般而言，香港、澳門及中國內地物業市場預期於近期將持續穩定。

受正面經濟之推動，商舖之租金預期將有所提升。為自租金收入取得較高收益率，本集團亦將透過以具備更高資本或租金收益前景之物業取代非核心物業，以及提升租戶質素及透過重新開發及翻新工程增強其物業價值，力求繼續改善其投資物業之資產質素。

在香港，除擴展投資物業組合外，本集團亦將透過於市區收購舊租賃大廈擴展其土地儲備並將其重新開發為高質素之住宅或商住兩用發展項目。本集團亦可根據勾地表制度參與土地拍賣及市區重建局之投標項目。

就其酒店業務而言，本集團正繼續建立一個更有戰略價值之政策，以引進新激勵機制及獎賞計劃，並增強與其主要客戶及顧客之關係。本集團亦將更新其客房設施及設備，以提升酒店顧客之滿意度。

在中國內地，本集團將專著主要住宅或商業物業開發並增加其土地儲備，以從中國大好經濟前景中獲益。

展望未來，董事會將繼續定期監察本公司之股價及其相關資產淨值。當股價較其資產淨值出現具有吸引力之折扣時，董事會將考慮在聯交所回購其自有股份。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零八年三月三十一日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為3,827,700,000港元，而本集團之借貸比率（即本集團對外借貸總額佔總資產值之百分比）維持於35.1%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務所產生之流動現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為其業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金主要以港元計值。本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團於本年度完結日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零八年三月三十一日之僱員數目約為350名（二零零七年：約300名）。本年度之員工成本（包括董事酬金）總計約116,600,000港元（二零零七年：131,800,000港元）。所有僱員根據薪酬政策發放固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療津貼及其他額外福利。

為向員工提供激勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。於本年度，本公司向四名執行董事授出總計17,500,000份購股權，於二零零八年三月三十一日尚未行使之購股權為37,500,000份購股權。

資產抵押

本集團已將賬面值7,468,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

回顧年度業績

本年度之業績已經由本公司之審核委員會審閱，審核委員會包括本公司之三名獨立非執行董事。

企業管治

企業管治常規守則

於本年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有條文。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向本公司董事作出特定查詣後，彼等全體確認，彼等於整個年度一直遵守標準守則所載之進行交易之規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

刊發經審核年度業績及年報

年度業績公佈乃刊載於香港聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司之網站(<http://www.emp163.com>)。年報將於適當時候寄發予股東，閣下亦可於聯交所及本公司網站查閱年報。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

香港，二零零八年七月十六日

於本公告日期，本公司董事會之成員包括1.主席：陸小曼女士；2.董事總經理：黃志輝先生及范敏嫦女士；3.執行董事：莫鳳蓮女士及張炳強先生；及4.獨立非執行董事：陳文漢先生、廖慶雄先生及羅家明先生。

* 僅作識別之用