

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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）

截至二零一三年三月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	
收入			
物業租賃	627,032	489,968	+28.0%
物業發展	3,002,849	636,682	+371.6%
酒店及酒店相關業務	2,073,584	1,832,953	+13.1%
總收入	<u>5,703,465</u>	<u>2,959,603</u>	+92.7%
分類溢利			
物業租賃	560,571	459,728	+21.9%
物業發展	1,499,449	154,784	+868.7%
酒店及酒店相關業務	825,594	711,160	+16.1%
分類溢利總額	<u>2,885,614</u>	<u>1,325,672</u>	+117.7%
物業重估收益	<u>4,599,033</u>	<u>3,975,065</u>	+15.7%
本公司擁有人應佔之年度溢利	<u>6,156,029</u>	<u>4,459,091</u>	+38.1%
每股盈利			
基本	<u>1.68港元</u>	<u>1.22港元</u>	+37.7%
攤薄	<u>1.68港元</u>	<u>1.22港元</u>	+37.7%

* 僅供識別之用

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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同二零一二年相應年度之比較數字載列如下。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔全面總收益：			
本公司擁有人		6,166,316	4,545,562
非控股權益		470,459	466,924
		<u>6,636,775</u>	<u>5,012,486</u>
每股盈利	7		
基本		<u>1.68港元</u>	<u>1.22港元</u>
攤薄		<u>1.68港元</u>	<u>1.22港元</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

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

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

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「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（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。本綜合財務報表乃按歷史成本基準（除就若干金融工具及投資物業按公允價值計量）根據香港財務報告準則而編製。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂

金融工具：披露一轉讓金融資產

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

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

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則、修訂及詮釋（「新增及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年期間之年度改善¹

香港財務報告準則第7號之修訂

披露—金融資產與金融負債互相抵銷¹

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第9號及過渡性披露之強制性生效日期³

香港財務報告準則第7號之修訂

香港財務報告準則第10號、

綜合財務報表、共同安排及其他實體權益之披露：過渡性指引¹

香港財務報告準則第11號及

香港財務報告準則第12號之修訂

香港財務報告準則第10號、

投資實體²

香港財務報告準則第12號及

香港會計準則第27號之修訂

香港財務報告準則第9號

金融工具³

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表¹

香港財務報告準則第11號

共同安排¹

香港財務報告準則第12號

其他實體權益之披露¹

香港財務報告準則第13號

公允價值計量¹

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）

僱員福利¹

香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）

獨立財務報表¹

香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）

於聯營公司及合營企業之投資¹

香港會計準則第1號之修訂

其他全面收益項目之呈列⁴

香港會計準則第32號之修訂

金融資產與金融負債互相抵銷²

香港（國際財務報告詮釋委員會）

露天礦場生產階段之剝採成本¹

—詮釋第20號

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

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」為全面收益表及收益表引進新名稱。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」將易名為「損益及其他全面收益報表」。香港會計準則第1號之修訂亦規定將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配—修訂並無更改對現有其他全面收益項目（不論除稅前後）之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂乃於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效，應用該等修訂將不會對未來會計期間之業績及綜合財務報表之呈列造成重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

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

本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第13號，應用該項新訂準則不大可能會對綜合財務報表內所呈報之金額造成影響，但可能導致綜合財務報表之披露更為廣泛。

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

香港會計準則第32號之修訂釐清現時與金融資產與金融負債互相抵銷要求有關之應用問題。具體而言，該等修訂釐清「目前擁有可合法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

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

香港財務報告準則第7號之修訂自本集團二零一三年四月一日開始之年度期間及該等年度期間之中期期間生效。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號之修訂於本集團二零一四年四月一日開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂或會導致日後須就抵銷金融資產及金融負債作出更多的披露。

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新增及經修訂準則

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

該等準則與本集團有關之主要規定詳述如下。

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

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排如何分類的問題。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資」將自香港財務報告準則第11號的生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營或合營企業，視乎各方根據安排之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於本集團在附屬公司之權益。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

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

本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納該五項準則連同就其過渡性指引之修訂。本公司董事正在評估新增及經修訂香港財務報告準則之新釋義下就其附屬公司而言之控制權。本公司董事預期，應用該五項準則不大可能會對現時在綜合財務報表所申報有關本公司附屬公司之金額造成重大影響。根據香港財務報告準則第11條，本集團之共同控制業務將歸類為共同業務。應用香港財務報告準則第12號將會導致本集團綜合財務報表內有關非控股權益之披露更為廣泛。

除上述新增及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用其他新增或經修訂之準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分類資料

本集團之經營及可呈報業務分類為物業租賃、物業發展及酒店及酒店相關業務，以供分配資源及評估表現。

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

經營及可呈報業務分類之主要活動如下：

物業租賃	–	持作出租之已完成投資物業及發展中物業
物業發展	–	興建及重建物業以作出售用途
酒店及酒店相關業務	–	澳門英皇娛樂酒店及香港英皇（駿景）酒店之酒店及酒店相關業務，包括中場業務、貴賓廳及角子機業務，以及於英皇娛樂酒店提供博彩相關市場推廣及公共關係服務

執行董事一併審閱澳門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。

分類溢利指各分類在未計及中央行政費用、銀行存款利息收入、財務費用、分佔聯營公司業績、出售一間附屬公司之收益及衍生金融工具公允價值之變動收益（虧損）淨額時所賺取之溢利。此乃呈報予執行董事以作資源分配及評估表現之方式。

有關上述分類之資料呈報如下。

業務分類

	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
截至二零一三年三月三十一日止年度				
分類收入及業績				
來自外部客戶之分類收入	<u>627,032</u>	<u>3,002,849</u>	<u>2,073,584</u>	<u>5,703,465</u>
分類業績	<u>5,159,604</u>	<u>1,499,729</u>	<u>825,594</u>	7,484,927
銀行利息收入				23,866
未分配之企業費用－淨額				(114,118)
衍生金融工具之公允價值變動淨溢利				3,014
財務費用				(210,447)
應佔一間聯營公司業績				(7)
除稅前溢利				<u>7,187,235</u>
稅項				<u>(560,765)</u>
年度溢利				<u><u>6,626,470</u></u>
其他資料				
計量分類業績時計入之款項：				
呆賬撥備	-	-	19,231	19,231
物業、機器及設備之折舊	-	1,616	118,851	120,467
撥出預付租賃付款	-	-	8,568	8,568
撥回作出售用途之發展中物業 之撇減	-	280	-	280
物業公允價值增加	4,599,033	-	-	4,599,033
定期提供予執行董事但計量分類業績時並未計入之款項(計入未分配之企業費用－淨額)：				
				千港元
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊				15,420

	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
截至二零一二年三月三十一日止年度				
<i>分類收入及業績</i>				
來自外部客戶之分類收入	<u>489,968</u>	<u>636,682</u>	<u>1,832,953</u>	<u>2,959,603</u>
分類業績	<u>4,434,793</u>	<u>155,934</u>	<u>711,160</u>	5,301,887
銀行利息收入				18,180
未分配之企業費用－淨額				(78,316)
出售一間附屬公司之收益				26,287
衍生金融工具公允價值之變動				
虧損淨額				(22,906)
財務費用				(164,817)
分佔一間聯營公司業績				17
除稅前溢利				5,080,332
稅項				<u>(154,392)</u>
年度溢利				<u>4,925,940</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
物業、機器及設備之折舊	–	980	98,005	98,985
撥出預付租賃付款	–	–	8,568	8,568
撥回作出售用途之發展中物業 之撇減	–	1,150	–	1,150
物業公允價值增加	3,975,065	–	–	3,975,065
定期提供予執行董事但計量分類業績時並未計入之款項(計入未分配之企業費用－淨額)：				
				千港元
呆賬撥備				7
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊				15,216

由於本集團按經營分類劃分之資產及負債分析並無定期提供予執行董事作審閱，故此並無披露該等分析。

地域資料

本集團於香港、中華人民共和國（「中國」）及澳門經營業務。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產（不包括一間聯營公司欠款、有關發展項目之應收款項及就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款）之資料（按資產之地理位置劃分）詳述如下：

	來自客戶之收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	3,643,775	1,153,888	25,481,104	19,743,993
中國	19,783	11,623	3,405,077	2,751,401
澳門	2,039,907	1,794,092	3,637,173	3,065,285
	<u>5,703,465</u>	<u>2,959,603</u>	<u>32,523,354</u>	<u>25,560,679</u>

有關主要客戶之資料

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

4. 除稅前溢利

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	135,887	114,201
撥出預付租賃付款	8,568	8,568
出售一間附屬公司之收益	—	26,287
	<u>144,455</u>	<u>149,056</u>

5. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	241,218	17,111
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	100,583	80,002
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,054	913
	<u>346,855</u>	<u>98,026</u>
往年撥回所得補充稅撥備	(22,687)	(18,130)
往年(超額撥備)撥備不足		
香港利得稅	(214)	(541)
所得補充稅	12	—
土地增值稅	16,259	1,029
	<u>16,057</u>	<u>488</u>
	<u>340,225</u>	<u>80,384</u>
遞延稅項		
本年度	220,540	74,008
	<u>560,765</u>	<u>154,392</u>

香港利得稅乃根據兩個年度應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施規定，中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起訂為25%。

澳門所得補充稅乃按本年度估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。

根據澳門所得補充稅法，某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，本公司董事已重新評估所得補充稅撥備之充足性，並決定相應撥回本集團於二零零七年評估年度之部分相關所得補充稅撥備22,687,000港元(二零一二年：有關二零零六年評估年度之18,130,000港元)。

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

6. 股息

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

董事會建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度每股0.056港元(二零一二年：每股0.052港元)之末期股息約205,339,000港元，惟須待本公司股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

7. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

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

除上述披露之潛在攤薄普通股影響外，由於在截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，本公司及英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」，本公司之附屬公司)其他尚未行使購股權之行使價高於本公司及英皇娛樂酒店股份於該兩個年度內之平均市場價格，因此計算每股攤薄盈利時並無假設行使該等購股權。

8. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	230,451	219,521
籌碼	88,331	89,315
其他應收款項	313,383	343,089
有關發展項目之其他應收款項	-	183,183
按金及預付款項	45,267	80,588
	<u>677,432</u>	<u>915,696</u>

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發出日期起計所作出之賬齡分析如下：

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

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為其現金款項。

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

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

就博彩業務而言，本集團一般給予其貿易客戶最多60日之信貸期，惟若干具有長期關係及穩定還款模式之信譽良好客戶除外，彼等之信貸期獲延長至一段較長期間。

其他應收款項包括應收關連公司之款項23,936,000港元(二零一二年：25,094,000港元)。該等關連公司指本公司被視為主要股東且具有控制權益之公司。該款項為無抵押、免息並須於一年內償還。

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

9. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至九十日	59,116	20,120
九十一日至一百八十日	485	92
一百八十日以上	67	35
	<hr/>	<hr/>
	59,668	20,247
應付工程款項及應計費用	567,732	488,717
其他應付款項及應計費用	220,212	163,976
已收租賃按金	168,872	161,517
預售物業所收取按金	4,584	1,230,425
應付補地價	–	798,000
	<hr/>	<hr/>
	1,021,068	2,862,882

管理層討論及分析

本集團主要在香港、澳門及中國從事物業投資、物業發展及經營酒店。

市場回顧

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

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

財務回顧

整體回顧

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

於二零一三年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為2,310,000,000港元（二零一二年三月三十一日：1,315,900,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為10,177,300,000港元（二零一二年三月三十一日：10,263,500,000港元），本集團之債務對資產總值比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）維持在26.9%（二零一二年三月三十一日：31.1%）。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之流動資金、銀行借貸及向一間關連公司借取之無抵押貸款為其業務運作提供資金。本集團之銀行借貸以港元及人民幣（「人民幣」）計值，並跟隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金亦以港元、人民幣及澳門元（「澳門元」）計值。由於人民幣及澳門元相對穩定，本集團承受之匯率波動風險不大。

業務回顧

投資物業

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

香港

本集團在香港擁有大量優質投資物業，主要集中在最著名購物地區之高級零售地舖。主要投資物業包括位於銅鑼灣羅素街8、20、22-24及50-56號、波斯富街76號及駱克道507及523號、尖沙咀廣東道4、6及8號及彌敦道81號之零售商舖；以及灣仔英皇集團中心及北角健威坊購物商場之購物中心。租金大幅增長、出租率高企及資本升值再次證明本集團管理層透過高效的執行能力，擅長為其投資物業增值。於本年度，本集團收購尖沙咀海防道35-37號地下C號舖、漢口道25-29號地下B舖及彌敦道83-97號地下及閣樓30及33A號舖。有關收購進一步優化本集團的投資物業組合，並鞏固其於高級零售商舖之領導地位。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租金價格計算為全球價值最高之購物街道。本集團於羅素街的地舖擁有最大覆蓋範圍，客流量有保證，帶來可觀的租金增長。

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

澳門

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

中國

於中國方面，位於北京**長安東大街**的地盤之地基打樁及地庫挖掘工程已於本年度內開始動工，該地盤計劃開發成為一幢甲級辦公室及零售大樓，總建築面積約1,000,000平方呎。該大樓將包含多層零售平台、娛樂熱點及停車場設施，並將成為中國首都著名街道上之另一個地標。

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

物業發展

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

其他項目進展良好，營銷活動正按計劃進行。香港**干諾道西179-180號**及**德輔道西345-345A號**地盤(前稱長嘉工業大廈)之業權已完成統一，並計劃重建成為一幢飽覽維多利亞港景觀的高級綜合零售及住宅大廈，總建築面積約為185,000平方呎。拆卸工程已於本年度內完成，預期將於二零一三／二零一四財政年度開始預售。整個項目預計於二零一五年落成。

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

酒店經營及有關服務

此分類主要包括來自香港**英皇駿景酒店**之收入以及澳門**英皇娛樂酒店**（其酒店及相關服務收入已綜合計入本集團）之貢獻。

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

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

前景

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

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

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

物業發展方面，本集團將於來年透過利用現有土地儲備及收購新土地儲備，加快其發展計劃。由於香港干諾道西及德輔道西的項目位處黃金地段並定位為豪宅，本集團預期市場對其預售反應正面。

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

本集團已準備就緒，在二零一三／二零一四年度爭取穩定表現，並將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其管理層高效的執行能力及市場洞察力，本集團將致力進一步加強其競爭優勢，旨在成為大中華地區的主要地產商。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為547,200,000港元（二零一二年：453,700,000港元）。於本年度末，本集團聘用1,566名僱員（二零一二年：1,488名）。所有僱員根據薪酬政策獲發固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療保險及其他額外福利。

為向員工提供鼓勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。於本年度，合共16,154,211份購股權因行使期屆滿而於二零一三年一月二十七日失效。於本年度，概無授出任何購股權。於二零一三年三月三十一日，合共21,538,950份（二零一二年：37,693,161份）購股權尚未行使。

資產抵押

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

末期股息

董事會建議就本年度派付截至二零一三年三月三十一日止年度每股0.056港元之末期股息（「末期股息」）（二零一二年：每股0.052港元），共約205,300,000港元（二零一二年：190,700,000港元）。末期股息倘於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲批准，將於二零一三年九月六日（星期五）派付予於二零一三年八月十六日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

以確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票

遞交過戶文件最後限期	二零一三年八月六日（星期二）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	二零一三年八月七日（星期三）
記錄日期	二零一三年八月七日（星期三）
股東週年大會	二零一三年八月八日（星期四）

以確定股東享有建議之末期股息

遞交過戶文件最後限期	二零一三年八月十四日（星期三）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	二零一三年八月十五日（星期四）至十六日（星期五）
記錄日期	二零一三年八月十六日（星期五）
末期股息派付日期	二零一三年九月六日（星期五）

為符合出席股東週年大會並於會上投票及領取建議末期股息之資格，所有相關股票連同已填妥之過戶表格必須於上述遞交過戶文件最後限期前交回本公司之香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」以辦理登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

審閱年度業績

本年度之年度業績已經由本公司之審核委員會審閱，該委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。

企業管治

企業管治守則

於本年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四之「企業管治守則」之所有守則條文。

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」）作為其董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定買賣標準。

