

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2014年3月31日止年度之年度業績公佈

財務摘要	截至3月31日止年度		變動
	2014年 千港元	2013年 千港元	
收入			
物業租賃	639,276	627,032	+2.0%
物業發展	60,005	3,002,849	-98.0%
酒店及酒店相關業務	2,314,616	2,073,584	+11.6%
總收入	<u>3,013,897</u>	<u>5,703,465</u>	-47.2%
毛利	<u>2,386,757</u>	<u>3,702,506</u>	-35.5%
物業重估收益	<u>1,385,251</u>	<u>4,599,033</u>	-69.9%
分類溢利總額 （不包括重估收益）	<u>1,494,273</u>	<u>2,885,894</u>	-48.2%

\* 僅供識別之用

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2014年3月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表連同2013年相應年度之比較數字載列如下：

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收入	3	<b>3,013,897</b>	5,703,465
銷售物業之成本		<b>(24,982)</b>	(1,432,388)
酒店及酒店相關業務成本		<b>(567,789)</b>	(534,863)
租賃物業之直接經營開支		<b>(34,369)</b>	(33,708)
毛利		<b>2,386,757</b>	3,702,506
其他收入		<b>123,394</b>	66,643
物業公允價值之變動		<b>1,385,251</b>	4,599,033
其他收益及虧損		<b>2,884</b>	3,294
銷售及市場推廣費用		<b>(602,272)</b>	(628,206)
行政費用		<b>(422,745)</b>	(345,581)
財務費用		<b>(218,151)</b>	(210,447)
分佔一間聯營公司之業績		<b>-</b>	(7)
除稅前溢利	4	<b>2,655,118</b>	7,187,235
稅項	5	<b>(265,688)</b>	(560,765)
年度溢利		<b><u>2,389,430</u></b>	<b><u>6,626,470</u></b>

綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>其他全面收益</b>			
<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		<u>73,743</u>	<u>10,305</u>
年度全面總收益		<u><b>2,463,173</b></u>	<u><b>6,636,775</b></u>
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>1,858,140</b>	6,156,029
非控股權益		<u><b>531,290</b></u>	<u>470,441</u>
		<u><b>2,389,430</b></u>	<u><b>6,626,470</b></u>
應佔年度全面總收益：			
本公司擁有人		<b>1,931,444</b>	6,166,316
非控股權益		<u><b>531,729</b></u>	<u>470,459</u>
		<u><b>2,463,173</b></u>	<u><b>6,636,775</b></u>
每股盈利	7		
基本		<u><b>0.51港元</b></u>	<u>1.68港元</u>
攤薄		<u><b>0.51港元</b></u>	<u>1.68港元</u>

綜合財務狀況表  
於2014年3月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>33,140,675</b>	29,357,827
物業、機器及設備		<b>3,088,093</b>	2,698,992
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		<b>6,399</b>	104,482
有關發展項目之應收款項		<b>187,244</b>	183,877
預付租賃付款		<b>644,578</b>	301,278
一間聯營公司權益		—	—
商譽		<b>56,683</b>	56,683
其他資產		<b>4,092</b>	4,092
		<b>37,127,764</b>	<b>32,707,231</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>14,262</b>	14,179
持作出售之物業		<b>210,393</b>	234,438
持作出售之發展中物業		<b>2,148,806</b>	1,804,664
預付租賃付款		<b>18,702</b>	8,568
貿易及其他應收款項	8	<b>577,622</b>	677,432
持作買賣用途之證券投資		—	1
衍生金融工具		—	7,477
可退回稅項		<b>10,490</b>	2,344
就發展物業存放於指定銀行 賬戶之存款		<b>11,685</b>	14,801
已抵押銀行存款		<b>2,414,396</b>	300
短期銀行存款		<b>15,066</b>	22,244
銀行結餘及現金		<b>764,769</b>	2,309,974
		<b>6,186,191</b>	<b>5,096,422</b>

綜合財務狀況表(續)

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	926,167	1,021,068
應付一間關連公司款項		424,257	398,590
應付附屬公司之非控股權益款項		188,566	232,031
衍生金融工具		8,496	2,062
應付稅項		384,536	492,422
銀行及其他借貸—一年內到期		2,085,713	812,841
		<u>4,017,735</u>	<u>2,959,014</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,168,456</u>	<u>2,137,408</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>39,296,220</u>	<u>34,844,639</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		3,041,701	3,317,390
無抵押票據		850,717	—
衍生金融工具		15,141	24,276
銀行及其他借貸—一年後到期		7,094,984	5,416,407
遞延稅項		759,891	629,878
		<u>11,762,434</u>	<u>9,387,951</u>
		<u>27,533,786</u>	<u>25,456,688</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		36,718	36,668
儲備		24,915,862	23,311,716
		<u>24,952,580</u>	<u>23,348,384</u>
本公司擁有人應佔權益		24,952,580	23,348,384
非控股權益		2,581,206	2,108,304
		<u>27,533,786</u>	<u>25,456,688</u>

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」）及舊香港公司條例第32章所規定之適用披露。

## 2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈之香港會計準則及香港財務報告準則、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於2009至2011年期間之年度改進
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
香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之修訂	綜合財務報表，共同安排及其他實體權益之披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
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（國際財務報告詮釋委員會*）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

\* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會。

除下文所述者外，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本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無構成重大影響。

### 綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新增及經修訂準則

於本年度，本集團首次採納綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「共同安排」、香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」、香港會計準則第27號（2011年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第28號（2011年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」，以及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號有關過渡性指引之修訂。由於香港會計準則第27號（2011年經修訂）僅處理獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用此等準則之影響載列如下：

#### *應用香港財務報告準則第10號之影響*

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合入賬－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(a)對被投資方擁有控制權，(b)對參與被投資方而獲得的可變回報須承擔風險或擁有權力，及(c)能夠運用其對被投資方的權力以影響投資者回報。如若投資者同時滿足此等三項條件，則視之為可控制被投資方。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

應用香港財務報告準則第10號對綜合財務報表內所呈報之金額並無重大影響。

#### *應用香港財務報告準則第12號之影響*

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於對附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未納入合併範圍的結構化實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表中之披露更為全面。除香港財務報告準則第12號之披露規定外，應用香港財務報告準則第12號對綜合財務報表內確認之金額概無重大影響。

#### **香港財務報告準則第13號「公允價值計量」**

本集團於本年度首次採納香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量的單一指引及披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公允價值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股權為基礎之付款」範圍內之以股權為基礎之付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及類似公允價值但並非公允價值之計量(例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公允價值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售一項資產將收取之價格(或倘為釐定負債之公允價值，則為轉讓負債時將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公允價值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須獲前瞻應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就2013年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

## 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂。於採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部份作出額外披露，致使其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂均已予追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列均已予修改以反映該等變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號之修訂不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

## 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並未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：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於2010年至2012年期間之年度改進 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益會計 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號第38號之修訂	折舊及攤銷可接受之方法澄清 <sup>6</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之互抵 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>



- 1 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。
- 3 可供應用－強制性生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定。
- 4 除有限例外情況外，於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。
- 5 於2016年1月1日或以後開始之首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效。
- 6 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效。

董事預期應用其他新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況概無重大影響。

### 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格蘭酒店以及香港英皇（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、分佔聯營公司業績及衍生金融工具公允價值之變動收益淨額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。

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
<b>截至2014年3月31日止年度</b>				
<b>分類收入及業績</b>				
分類收入—來自外部客戶	<u>639,276</u>	<u>60,005</u>	<u>2,314,616</u>	<u>3,013,897</u>
分類業績	<u>1,958,064</u>	<u>24,245</u>	<u>897,215</u>	2,879,524
銀行利息收入				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				<u>(218,151)</u>
除稅前溢利				2,655,118
稅項				<u>(265,688)</u>
年度溢利				<u>2,389,430</u>
<b>其他資料</b>				
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
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)：				
				千港元
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊				22,206

	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2013年3月31日止年度				
<i>分類收入及業績</i>				
分類收入—來自外部客戶	<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收益				3,014
財務費用				(210,447)
應佔一間聯營公司業績				(7)
除稅前溢利				7,187,235
稅項				(560,765)
年度溢利				<u>6,626,470</u>
<i>其他資料</i>				
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
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(不包括有關發展項目之應收款項)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	
	2014年	2013年	2014年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	730,671	3,643,775	28,349,355	25,481,104
中國	6,024	19,783	3,892,164	3,405,077
澳門	2,277,202	2,039,907	4,699,001	3,637,173
	<u>3,013,897</u>	<u>5,703,465</u>	<u>36,940,520</u>	<u>32,523,354</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2,052,264,000港元(2013年：1,857,442,000港元)。該收益與酒店及酒店相關業務有關。

#### 4. 除稅前溢利

	2014年	2013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	160,549	135,887
撥出預付租賃付款	<u>8,866</u>	<u>8,568</u>

## 5. 稅項

	2014年 千港元	2013年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(47,230)	(241,218)
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	(110,764)	(100,583)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(225)	(5,054)
	<u>(158,219)</u>	<u>(346,855)</u>
往年撥回所得補充稅撥備	<u>22,339</u>	<u>22,687</u>
往年(撥備不足)超額撥備		
香港利得稅	(4,994)	214
所得補充稅	-	(12)
土地增值稅	-	(16,259)
	<u>(4,994)</u>	<u>(16,057)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(124,814)</u>	<u>(220,540)</u>
	<u>(265,688)</u>	<u>(560,765)</u>

香港利得稅乃分別根據兩個年度之應課稅溢利按稅率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2008年評估年度之部分相關所得補充稅撥備22,339,000港元(2013年：有關2007年評估年度之22,687,000港元)。

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

	2014年 千港元	2013年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2013年末期股息：每股0.056港元 (2013年：就2012年派發每股0.052港元)	205,339	190,673
已派2014年中期股息：每股0.055港元 (2013年：就2013年派發每股0.053港元)	201,948	194,338
	<u>407,287</u>	<u>385,011</u>

董事會建議派發截至2014年3月31日止年度每股0.059港元(2013年：每股0.056港元)之末期股息，共約216,635,000港元，惟須待本公司股東於應屆股東週年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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>盈利</b>		
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>1,858,140</u>	<u>6,156,029</u>
	2014年	2013年
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利時使用之已發行普通股加權平均數	3,668,296,740	3,666,776,192
潛在攤薄普通股影響：		
本公司之購股權	<u>3,163,576</u>	<u>700,038</u>
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	<u>3,671,460,316</u>	<u>3,667,476,230</u>

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。每股攤薄盈利之計算並不假設行使本公司附屬公司英皇娛樂酒店有限公司之尚未行使購股權，乃因該等購股權之行使價高於股份於截至2013年3月31日止年度之平均市場價格，且截至2014年3月31日止年度之影響並不重大。

## 8. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應收款項	234,880	230,451
籌碼	87,239	88,331
其他應收款項	211,738	313,383
按金及預付款項	43,765	45,267
	<u>577,622</u>	<u>677,432</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日期所作出之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30日	215,047	200,427
31日至90日	5,024	5,115
91日至180日	51	5,152
180日以上	14,758	19,757
	<u>234,880</u>	<u>230,451</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29,900,000港元(2013年：23,936,000港元)。該等關連公司由楊受成產業控股有限公司間接控制，而楊受成產業控股有限公司由The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)(楊受成博士為AY Trust之創立人，並被視為本公司之主要股東)之受託人STC International Limited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預售本集團發展中供出售物業收取之按金71,240,000港元(2013年：97,108,000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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至90日	26,321	59,116
91日至180日	569	485
180日以上	—	67
	<hr/>	<hr/>
	26,890	59,668
應付工程款項及應計費用	510,147	567,732
其他應付款項及應計費用	200,053	220,212
已收租賃按金	189,077	168,872
預售物業所收取按金	—	4,584
	<hr/>	<hr/>
	926,167	1,021,068
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 收購事項

於本年度，本集團已向獨立第三方收購以下於香港及澳門之物業權益：

- (a) 於2013年9月，本集團透過收購浙一地產有限公司而取得名為永亨金融中心之物業權益，現金代價為1,588,000,000港元。
- (b) 於2014年3月，本集團透過收購Himson Enterprises Limited及Longham Investment Limited而取得名為澳門格蘭酒店之物業權益，現金代價為900,000,000港元。



## 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、物業發展及酒店業務。

### 市場回顧

本年度是充滿挑戰的一年。美國經濟繼續逐步好轉，歐元區各主要經濟體亦出現穩定的跡象。然而，因應政府房屋政策及市場氣氛薄弱，本集團對不斷變化的市況保持警覺。由於內地人可支配收入穩定增長、本地居民生活水平提高、失業率及利率維持在低水平，香港豪宅的市場需求相對維持穩定。隨著訪港旅客人數上升，進一步刺激本地零售市場，帶動對零售物業的需求，為香港黃金購物地段租金水平之升勢帶來強勁支持。

### 財務回顧

#### 整體回顧

於本年度，本集團錄得收入3,013,900,000港元（2013年：5,703,500,000港元）。受澳門**英皇娛樂酒店**收入強勁增長所帶動，酒店分部收入增長11.6%至2,314,600,000港元（2013年：2,073,600,000港元），佔總收入之76.8%（2013年：36.4%）。儘管本集團部分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，惟受惠其優質投資物業所帶來的穩定租金收入增長，投資物業之租金收入仍輕微增加2.0%至639,300,000港元（2013年：627,000,000港元），佔總收入之21.2%（2013年：11.0%）。由於大部份住宅單位銷售收益已於上個財政年度確認，故本年度物業發展收入僅為60,000,000港元（2013年：3,002,800,000港元），佔總收入之2.0%（2013年：52.6%）。

毛利為2,386,800,000港元（2013年：3,702,500,000港元）。於本年度，物業重估收益減少至1,385,300,000港元（2013年：4,599,000,000港元）。鑒於其優質投資物業主要集中於高級零售地舖，本集團相對香港整體物業市場而言抗跌能力則較強。由於本年度住宅單位銷售出現波動，分部溢利總額（不包括物業重估收益）減少至1,494,300,000港元（2013年：2,885,900,000港元）。

每股基本及攤薄盈利分別為0.51港元（2013年：1.68港元）及0.51港元（2013年：1.68港元）。本集團建議派付末期股息每股0.059港元（2013年：0.056港元）。連同中期股息每股0.055港元（2013年：0.053港元），本年度合計每股股息0.114港元（2013年：0.109港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團持有主要物業組合面積逾5,000,000平方呎。於2014年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為24,952,600,000港元（2013年：23,348,400,000港元）及每股6.80港元（2013年：6.37港元）。

於2014年3月31日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為3,194,200,000港元（2013年：2,332,500,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為13,685,900,000港元（2013年：10,177,300,000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31.6%（2013年：26.9%）。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，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。

## 資本架構

於本年度，合共5,000,000份本公司購股權獲行使。本公司之已發行股份數目因而增加5,000,000股。本公司股本及股份溢價賬分別增加50,000港元及9,800,000港元，而本公司之購股權儲備則削減1,100,000港元。

## 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

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號地下C號舖及漢口道25-29號地下B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，本集團完成收購灣仔告士打道60號。由於該項物業位於香港最繁忙的商業區之一，有關收購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。

目前，銅鑼灣**羅素街**以每年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，人流可觀，帶來顯著的租金增長。於本年度內，**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年重新推出。

**The Pulse**為一幢多功能的臨海大型購物商場，總建築面積約167,000平方呎，座落世界著名旅遊景點及香港最耀眼海灘之一—淺水灣。該項目正進行前期推廣及預租，內部裝修的最後階段亦即將完工，有待於2014年推出。

### 澳門

澳門方面，**殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-540號**之地盤已經完成拆卸工程。該地盤將重建成為一幢多層高級大型零售商場，總建築面積約為30,000平方呎。預期該街角地盤將升級成為澳門傳統博彩地區澳門半島的市中心購物熱點。待此項投資物業於2015年完成重建後，其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

中國方面，於本年度位於北京**長安東大街**的地盤正在進行地基打樁及地庫挖掘工程。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。該發展項目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上之另一幢地標建築物。

位於上海黃浦區豫園之**英皇明星城**毗鄰上海M10號地鐵線路之黃金地段，將發展成為一幢購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓。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，待該項目於未來完成後，將帶來可觀且穩定的租金收入。

## 物業發展

於本年度，**維壹**、**港島東18**、**渣華道98號**及**御·太子**餘下住宅單位之市場推廣及宣傳活動繼續進行。

其他項目進度良好。位於香港**干諾道西179-180號**及**德輔道西345-345A號**之地盤正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。建築工程已於本年度內按計劃進行，預期將於2014年完成封頂並將隨即推出市場預售。預期整個項目將於2015年落成。

另一個位於屯門**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幢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。

於本年度，本集團成功投得位於屯門**大欖屯門市地段第490號**總建築面積約29,000平方呎之海景住宅用地。隨著深港西部通道開通、屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋快將落成，將令該地段的交通網絡四通八達；而該地盤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)。該項目將發展成為10幢低層獨立或半獨立屋，目標於2017年落成。

## 酒店經營及有關服務

於本年度，此分部主要包括來自香港**英皇駿景酒店**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)之收入貢獻。

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，本集團繼續推動客戶群組更多元化，並重點招攬高收入客戶。於本年度，位於該酒店內之川粵菜料理餐廳—**駿景軒**，獲國際性的餐飲界指標《米芝蓮指南香港澳門2014》評為一星食府，並連續第四年獲得此殊榮。

於本年度，位於灣仔**皇后大道東373號**(總建築面積約115,000平方呎)的地盤正進行地基工程。該地盤將建設為一幢29層高的酒店，設有約300個房間並提供消閒、餐飲及泊車設施，計劃於2016年完成。同時，九龍**砵蘭街54-60號**地盤(總建築面積約48,000平方呎)的建築工程於本年度內繼續進行，其將建設為一幢30層高的酒店，設有約200個房間，預期於2015年開業。

於本年度，本集團完成收購**澳門格蘭酒店**。位於澳門氹仔嘉樂庇總督大馬路812-848號，該酒店為一幢17層高之三星級酒店，總建築面積為209,000平方呎，設有262間客房。隨着客房數量增加，本集團將能抓緊澳門酒店市場的潛力。

## 前景

受消費市道向好及主要遊客區的強勁市場需求所帶動，本集團相信租金收入將保持強勁增長勢頭，而租金收益將繼續成為長遠收入增長之主要動力。即將推出之大型零售商場「**The Pulse**」、位於澳門**殷皇子大馬路**之大型購物中心，加上位於灣仔**告士打道60號**之辦公大樓完成翻新工程，將進一步加強本集團於投資物業市場之領導地位。而銅鑼灣**羅素街22-24號**亦正待轉型並將於2015年重新推出。有關轉型項目將再次通過轉換及提升租戶級數而進一步提升現有投資物業組合之內在價值，勢必成為本集團成功創造價值之另一典範。

本集團的發展項目正在穩步按計劃推進，為銷售住宅單位帶來長遠貢獻。展望未來，本集團將於來年透過利用現有土地儲備及收購新土地儲備，加快其發展計劃。本集團預期，多個即將推出的住宅開發項目將於不久的將來帶來可觀收入。儘管住宅物業市場將繼續受宏觀經濟因素及本地房屋政策所影響，但由於本集團的物業發展組合位處黃金地段並以豪宅作定位，故本集團對旗下物業發展組合充滿信心。

有見商務旅客及遊客對酒店住宿的市場需求增長，本集團進一步拓展酒店營運業務。本集團相信，位於灣仔**皇后大道東373號**及九龍**砵蘭街54-60號**即將開幕之酒店，將成為對商務旅客及地區遊客甚具吸引力的另一選擇。

受惠於訪澳旅客人次不斷上升，近期收購**澳門格蘭酒店**為本集團提供捕捉市場潛力、擴闊其資產及盈利基礎之良機。

本集團將繼續審慎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，致力成為大中華地區的主要地產商。



## 僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額(包括本公司董事酬金)為570,100,000港元(2013年:547,200,000港元)。於本年度末,本集團聘用1,674名僱員(2013年:1,566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,本公司於2003年9月9日採納購股權計劃(「舊購股權計劃」)。於本年度,舊購股權計劃已於十年期屆滿時自動失效。於本年度,本公司就舊購股權計劃屆滿而於2013年8月15日採納新購股權計劃。該兩項計劃之其他相關資料已列載於年報「購股權」一節內。

## 資產抵押

於2014年3月31日,本集團已將賬面值33,786,500,000港元(2013年:27,052,200,000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每股0.059港元之末期股息(「末期股息」)(2013年:每股0.056港元),共約216,600,000港元(2013年:205,300,000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2014年9月18日(星期四)派付予於2014年8月27日(星期三)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	2014年8月15日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2014年8月18日(星期一)
記錄日期	2014年8月18日(星期一)
股東週年大會	2014年8月19日(星期二)

## 以確定股東享有建議之末期股息

遞交過戶文件最後限期	2014年8月25日(星期一)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2014年8月26日(星期二)至27日(星期三)
記錄日期	2014年8月27日(星期三)
末期股息派付日期	2014年9月18日(星期四)

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183號合和中心22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。

### **購回、出售或贖回本公司上市證券**

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、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**

年度業績公告乃刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)。年報將於適當時候寄發予本公司股東並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2014年6月18日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事                    ：           陸小曼女士

執行董事                       ：           黃志輝先生  
  范敏嫦女士  
  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