

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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2016年3月31日止年度之
年度業績公佈**

財務概要	截至3月31日止年度		變動
	2016年	2015年	
	千港元	千港元	
總收入	5,602,894	2,821,473	+98.6%
— 投資物業	836,074	730,497	+14.5%
— 物業發展	2,971,634	12,750	+23,206.9%
— 酒店經營及相關服務	1,795,186	2,078,226	-13.6%
毛利	3,098,088	2,124,427	+45.8%
物業重估（虧損）／收益	(3,167,583)	737,708	不適用
分部溢利總額 （不包括重估（虧損）／收益）	1,827,612	1,249,067	+46.3%

* 僅供識別

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2016年3月31日止年度（「本年度」）之經審核綜合財務報表連同2015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2016年3月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收入	3	5,602,894	2,821,473
物業銷售成本		(1,779,584)	(8,322)
酒店及酒店相關業務成本		(658,591)	(635,647)
租賃投資物業之直接經營開支		(66,631)	(53,077)
毛利		3,098,088	2,124,427
其他收入		135,721	129,598
投資物業公允價值之變動		(3,167,583)	737,708
其他虧損	4	(369,602)	(62,296)
銷售及市場推廣費用		(655,312)	(563,316)
行政費用		(467,917)	(443,627)
財務費用		(423,948)	(296,432)
分佔一間合營企業之業績		(80)	(71)
除稅前（虧損）溢利	5	(1,850,633)	1,625,991
稅項	6	(379,032)	(350,298)
年度（虧損）溢利		<u>(2,229,665)</u>	<u>1,275,693</u>

綜合損益及其他全面收益表（續）

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
其他全面（開支）收益			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
轉撥為投資物業的物業重估盈餘		72,796	—
<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>(203,193)</u>	<u>5,725</u>
年度其他全面（開支）收益		<u>(130,397)</u>	<u>5,725</u>
年度全面總（開支）收益		<u>(2,360,062)</u>	<u>1,281,418</u>
應佔年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(2,391,188)	898,129
非控股權益		<u>161,523</u>	<u>377,564</u>
		<u>(2,229,665)</u>	<u>1,275,693</u>
應佔年度全面總（開支）收益：			
本公司擁有人		(2,521,486)	903,849
非控股權益		<u>161,424</u>	<u>377,569</u>
		<u>(2,360,062)</u>	<u>1,281,418</u>
每股（虧損）盈利			
基本	8	<u>(0.65)港元</u>	<u>0.24港元</u>
攤薄		<u>(0.65)港元</u>	<u>0.24港元</u>

綜合財務狀況表

於2016年3月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
投資物業		36,502,772	36,525,060
物業、機器及設備		3,358,745	3,261,792
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		43,802	127,390
有關一項發展項目之應收款項		178,210	187,471
預付租賃付款		560,178	625,876
於一間合營企業之權益	9	599,347	572,474
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
已抵押銀行存款		30,252	—
		41,334,081	41,360,838
流動資產			
存貨		13,745	14,827
持作出售之物業	10	720,124	202,071
持作出售之發展中物業		1,309,714	2,641,237
預付租賃付款		17,266	18,702
貿易及其他應收款項	11	834,641	941,085
衍生金融工具		—	3,241
可退回稅項		9,663	11,520
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,685	10,072
已抵押銀行存款		655,718	2,450,870
短期銀行存款		39,031	—
銀行結餘及現金		3,108,291	1,356,769
		6,717,878	7,650,394

綜合財務狀況表 (續)

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,283,036	2,138,073
應付一間關連公司款項		484,530	456,108
應付附屬公司之非控股權益款項		132,000	152,576
衍生金融工具		16,700	1,084
應付稅項		588,605	443,240
銀行借貸—一年內到期		3,000,420	2,861,948
		<u>5,505,291</u>	<u>6,053,029</u>
流動資產淨額		<u>1,212,587</u>	<u>1,597,365</u>
總資產減流動負債		<u>42,546,668</u>	<u>42,958,203</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		3,059,865	3,062,083
無抵押票據		4,566,553	3,761,206
衍生金融工具		—	23,324
銀行借貸—一年後到期		8,028,668	6,665,704
遞延稅項		1,157,047	998,088
		<u>16,812,133</u>	<u>14,510,405</u>
		<u>25,734,535</u>	<u>28,447,798</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,718
儲備		22,715,937	25,522,133
		<u>22,752,712</u>	<u>25,558,851</u>
本公司擁有人應佔權益		22,752,712	25,558,851
非控股權益		2,981,823	2,888,947
		<u>25,734,535</u>	<u>28,447,798</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」）及香港公司條例所規定之適用披露。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用香港會計師公會所頒佈之下列香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
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
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

於本年度應用此等香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載之披露並無構成重大影響。

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 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
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 ¹
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 ³
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
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 ¹
香港會計準則第16號及第41號 之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹

¹ 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於特定日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效。

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年加入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。

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會計期末按公允價值計量。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。

董事認為，預期信貸虧損模式或會引致提早確認金融資產之減值。

董事將評估應用香港財務報告準則第9號產生的影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估計該影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

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影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估計該影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括於承租人合理肯定會行使延續租賃選擇權或不行使並中止租賃選擇權的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃承租人會計法顯著不同，其並無規定該使用權資產／租賃負債須進行確認，惟規定須披露有關經營租賃承擔的特定資料。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

董事現正評估香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所產生的影響。然而，於本集團進行詳細審閱前無法合理估計該影響。

董事預期，應用其他新增及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

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。

向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表現評估而定期審閱之內部資料相一致。此亦為本集團之組織基準，據此，管理層已選擇按不同產品及服務組織本集團。

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及香港之酒店及酒店相關業務，因此該等業務被合併及識別為單一經營分類－酒店及酒店相關業務。

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、分佔一間合營企業之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表現評估之方式。

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2016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>836,074</u>	<u>2,971,634</u>	<u>1,795,186</u>	<u>5,602,894</u>
分類業績	<u>(2,484,530)</u>	<u>807,497</u>	<u>337,062</u>	<u>(1,339,971)</u>
利息收入				90,894
未分配之企業費用—淨額				(157,188)
衍生金融工具之公允價值變動淨虧損				(20,340)
財務費用				(423,948)
分佔一間合營企業之業績				<u>(80)</u>
除稅前虧損				(1,850,633)
稅項				<u>(379,032)</u>
年度虧損				<u><u>(2,229,665)</u></u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
呆賬撥備	-	-	(560)	(560)
物業、機器及設備之折舊	-	(735)	(168,231)	(168,966)
撥回預付租賃付款	-	-	(18,100)	(18,100)
投資物業公允價值減少	(3,167,583)	-	-	(3,167,583)
預付租賃付款之減值虧損	-	-	(49,034)	(49,034)
持作出售之發展中物業之撇減	-	(132,884)	-	(132,884)
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				35,516

	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2015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>730,497</u>	<u>12,750</u>	<u>2,078,226</u>	<u>2,821,473</u>
分類業績	<u>1,370,453</u>	<u>(64,293)</u>	<u>680,615</u>	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				<u>1,275,693</u>
<i>其他資料</i>				
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)
撥回預付租賃付款	—	—	(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）：				
				千港元
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊				28,503
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」）、澳門及英國（「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	
	2016年	2015年	2016年	2015年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	3,840,934	764,196	29,579,791	30,488,098
中國	5,290	5,664	5,990,156	4,896,888
澳門	1,738,619	2,047,544	4,251,070	4,813,145
英國	18,051	4,069	735,507	402,762
	<u>5,602,894</u>	<u>2,821,473</u>	<u>40,556,524</u>	<u>40,600,893</u>

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（2015年：一名）客戶之收入達1,455,131,000港元（2015年：1,735,421,000港元）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

4. 其他虧損

	2016年	2015年
	千港元	千港元
衍生金融工具之公允價值變動淨虧損	20,340	13,357
預付租賃付款之減值虧損（附註a）	49,034	—
持作出售之發展中物業之撇減（附註b）	132,884	—
匯兌虧損淨額	<u>167,344</u>	<u>48,939</u>
	<u>369,602</u>	<u>62,296</u>

附註：

- (a) 於本年度內，澳門盛世酒店因經濟轉差已出現資產價值減少的減值跡象。董事已透過檢討該酒店的物業、機器及設備以及預付租賃付款的可收回金額進行減值評估。有關預付租賃付款的減值虧損49,034,000港元已於2016年3月31日確認（2015年：無）。
- (b) 於本年度內，董事參照現行市場環境後對持作出售之發展中物業的收回可行性進行檢討，並確認撇減132,884,000港元（2015年：無）。

5. 除稅前(虧損)溢利

2016年
千港元

2015年
千港元

除稅前(虧損)溢利已扣除：

物業、機器及設備之折舊	204,482	184,452
撥回預付租賃付款	18,100	18,702

6. 稅項

2016年
千港元

2015年
千港元

稅項支出包括：

本期稅項

香港利得稅	166,258	51,540
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	64,659	83,763

	230,917	135,303
--	---------	---------

撥回往年所得補充稅撥備

	(39,837)	(21,846)
--	----------	----------

往年(超額撥備)撥備不足

所得補充稅	(1,446)	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(249)	3,369
香港利得稅	(181)	(120)
英國所得稅	159	—

	(1,717)	3,249
--	---------	-------

遞延稅項

本年度	189,669	233,592
-----	---------	---------

	379,032	350,298
--	---------	---------

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稅年度起五個連續年度後失效。於報告期末，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2010年評稅年度之部分相關所得補充稅撥備39,837,000港元（2015年：有關2009年評稅年度之21,846,000港元）。

於本年度，英國所得稅乃按估計應課稅溢利之適用稅率20%計算。

7. 股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2016年中期股息：每股0.045港元 （2015年：就2015年派發每股0.05港元）	165,489	183,589
已派2015年末期股息：每股0.06港元 （2015年：就2014年派發每股0.059港元）	<u>220,653</u>	<u>216,635</u>
	<u>386,142</u>	<u>400,224</u>

董事會建議派發截至2016年3月31日止年度每股0.055港元（2015年：末期股息每股0.06港元）之末期股息，共約202,265,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

8. 每股(虧損)盈利

本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利時使用之(虧損)盈利		
本公司擁有人應佔年度(虧損)溢利	<u>(2,391,188)</u>	<u>898,129</u>
	2016年	2015年
股份數目		
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利時使用之		
已發行普通股加權平均數	<u>3,676,189,998</u>	<u>3,671,776,192</u>

普通股加權平均數已就於年內因行使購股權而發行之普通股加權平均數作出調整。

截至2016年及2015年3月31日止年度，本公司之尚未行使購股權並無攤薄效應，原因為於有關年度該等購股權的行使價高於本公司股份的平均市價。

截至2016年及2015年3月31日止年度，並無由本公司附屬公司英皇娛樂酒店有限公司發行之尚未行使購股權。

9. 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益指於Superb Land Limited之權益，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，而該公司為物業發展公司，其發展項目位於香港壽臣山道西之鄉郊建屋地段第1198號。

於2016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(2015年：941,600,000港元)，其中546,000,000港元(2015年：542,000,000港元)已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

10. 持作出售之物業

持作出售之物業賬面值包括：

	2016年 千港元	2015年 千港元
位於香港	719,650	201,574
位於中國，其土地使用權年期於五十年內屆滿	474	497
	720,124	202,071

11. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應收款項	130,393	200,371
籌碼	148,033	135,386
其他應收款項	356,185	438,043
按金及預付款項	200,030	167,285
	834,641	941,085

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
0至30日	99,425	179,172
31日至90日	16,088	6,715
91日至180日	1,980	856
180日以上	12,900	13,628
	130,393	200,371

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為對等現金款項。

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34,585,000港元（2015年：30,625,000港元）。該等關連公司由楊受成產業控股有限公司間接控制，而該公司由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銷售本集團物業收取之按金127,111,000港元（2015年：231,296,000港元），由獨立律師代表本集團保管。

12. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據本集團貿易應付款項之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
0至90日	27,871	29,946
91日至180日	80	181
180日以上	1	9
	<u>27,952</u>	<u>30,136</u>
應付工程款項及應計費用	562,042	543,171
其他應付款項及應計費用	249,057	266,361
已收租賃按金	314,468	251,973
銷售物業所收取按金	129,517	1,046,432
	<u>1,283,036</u>	<u>2,138,073</u>

13. 收購事項

於本年度，本集團已收購以下重大物業權益：

- (a) 於2015年6月，本集團以現金代價35,500,000英鎊（約419,646,000港元）收購位於英國倫敦W1D 2DW牛津街25-27號之物業權益。
- (b) 於2015年6月，本集團透過收購Apex Delight Holdings Limited以現金代價683,000,000港元，收購位於香港灣仔駱克道75-79號之物業權益。
- (c) 於2015年9月，本集團以現金代價403,800,000港元收購位於香港半山摩羅廟街8-10A號之物業權益。
- (d) 於2016年3月，本集團透過收購Versa Ltd.以現金代價1,300,000,000港元，收購位於香港德輔道中39及41號之物業權益。

管理層討論與分析

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

於本年度，美國聯邦儲備局啟動新一輪加息週期，加上人民幣（「人民幣」）匯率調整及油價持續下滑，掀起環球金融市場動盪。

近期環球金融市場波動，加上對內地經濟放緩的憂慮，均對香港經濟增長構成壓力。儘管利率溫和上升，但目前香港按揭息率尚處於低水平，仍能支持買家之置業意欲。

內地旅客之訪港人次及消費減少對香港零售物業市場產生重大影響。儘管香港零售業處於下行週期，但市場對主要商業區優質辦公大樓的需求卻因供應緊絀及新上市企業的出現而帶動。

受經濟環境及房地產相關政策的影響，香港物業市場繼續整固。政府積極增加土地供應，加上物業發展商推出新項目，並提供各種優惠促銷，令一手市場成為主導。由於市場中多個不明朗因素，香港營商環境或會變得更加困難，銷量及成交價均錄得溫和下降。

香港旅遊及酒店業正處於艱難時期。隨著世界各國加強吸引內地旅客，訪港的商務及消閒旅客均減少。美元兌其他貨幣轉強令來港購物及旅遊的吸引力下降。

財務回顧

整體回顧

於本年度，主要受惠於住宅銷售，本集團之收入錄得大幅增加98.6%至5,602,900,000港元（2015年：2,821,500,000港元）。本集團投資物業組合之租金收入仍具較強的抗跌能力，增加14.5%至836,100,000港元（2015年：730,500,000港元），佔總收入之14.9%（2015年：25.9%）。於本年度，由於**維港峰**項目大部份已出售單位已交付予客戶，來自物業發展之收入達2,971,600,000港元（2015年：12,800,000港元），佔總收入之53.0%（2015年：0.4%）。由於澳門博彩及酒店服務需求放緩，故酒店分部之收入為1,795,200,000港元（2015年：2,078,200,000港元），佔總收入之32.1%（2015年：73.7%）。

毛利增加至3,098,100,000港元（2015年：2,124,400,000港元）。由於消費市場氣氛疲弱及近期位處黃金地段之投資物業市場租金呈下行趨勢，市場物業估值因而向下調整，因此於本年度錄得投資物業重估虧損3,167,600,000港元，相對去年則錄得物業重估收益737,700,000港元。分部溢利總額（不包括物業重估虧損／收益）大幅增加46.3%至1,827,600,000港元（2015年：1,249,100,000港元）。連同物業重估虧損，本公司擁有人應佔本年度虧損為2,391,200,000港元，相對去年則錄得本公司擁有人應佔年度溢利898,100,000港元。

每股基本虧損為0.65港元（2015年：每股基本盈利0.24港元）。董事會建議派付末期股息每股0.055港元（2015年：0.06港元）。連同中期股息每股0.045港元（2015年：0.05港元），本年度合計每股股息0.10港元（2015年：0.11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2016年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為22,752,700,000港元（2015年：25,558,900,000港元）及每股6.19港元（2015年：6.96港元）。

於2016年3月31日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為3,833,300,000港元（2015年：3,807,600,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為19,272,000,000港元（2015年：16,959,600,000港元）及本集團之負債對資產總值比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）為40.1%（2015年：34.6%）。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，本公司發出38,000,000美元及500,000,000港元之無抵押票據，以為本集團提供一般營運資金。有關票據將於2021年前償還及票面固定息率為每年4.4%，每半年派息一次。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。由於過去幾個月匯率出現波動，本集團面對一定程度的外幣風險，尤其是人民幣方面。然而，本集團將緊密監察及採取合適措施以降低貨幣風險。

資本架構

於本年度，合共5,769,475份本公司之購股權已獲行使。本公司股份數目因此增加5,769,475股。本公司的股本及股份溢價分別增加約57,000港元及11,300,000港元，以及本公司購股權儲備減少約1,200,000港元。

業務回顧

投資物業

本集團之投資物業主要為位置優越的優質零售地舖及商業大廈。近年來，本集團致力提升旗下商業大廈佔現有物業投資組合的比例，旨在擴大租金收入來源及確保本集團具更佳抗跌能力以抵禦市場波動。

香港－零售物業

於本年度，由於本集團之物業大部份坐落於黃金地段，旗下零售物業的整體出租率超過97.0%。本集團持有大量優質投資物業，主要為位於香港主要購物地區之零售地舖。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474-476、479-484、507、523號、尖沙咀廣東道4-8號、彌敦道81、83號、海防道35-37號及漢口道25-29號之零售商舖；淺水灣The Pulse，以及北角健威坊購物商場及屯門新都商場三樓。於本年度，羅素街22-24號整幢物業已出租予意大利名貴貼身服品牌La Perla，作為La Perla全球最大旗艦店。

香港－辦公、商業及住宅大樓

除上述零售舖位外，本集團之大樓租金收入主要來自位於灣仔英皇集團中心、中國華融大廈及駱克道75-85號；跑馬地奕蔭街17-19號之住宅地盤；葵涌國瑞路45-51號之工業大樓以及觀塘新傳媒集團中心。於本年度，中國華融大廈之翻新及升級工程已經完成，整幢大樓已交付予單一租戶。奕蔭街17-19號之住宅地盤，計劃發展為21層高、擁有68個單位的住宅樓宇，作出租用途，預計於2018年完工。於本年度，本集團完成收購中環永傑中心。永傑中心樓高16層（連地庫），由三層零售舖位及13層寫字樓組成，總樓面面積約39,000平方呎。位於德輔道中及德忌利士街交界，該大廈座落中環最繁忙的交通樞紐，毗鄰港鐵香港站。

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，該項目將成為城中具標誌性的建築物。

中國內地

中國內地方面，於本年度位於北京黃金商業地段**長安東大街**的項目正在進行封頂工程。該地盤計劃發展成為一幢甲級辦公大樓，總樓面面積約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2017年成為這中國首都著名街道的另一個地標建築物。

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樓面面積約1,300,000平方呎，主體將為一個多層購物商場。本集團預期，該項目完成後將帶來可觀且穩定的租金收入。

倫敦

本集團持有倫敦**牛津街181-183號**的一幢樓高7層（連地庫）之零售及辦公樓。於本年度，本集團進一步收購倫敦**牛津街25-27號**的一幢樓高8層（連地庫）之零售及辦公樓，樓面面積約12,000平方呎。該等擴展項目使本集團之投資物業組合邁向多元化，延伸至大中華以外之地區。物業位於倫敦最著名購物中心，為國際旅客的旅遊熱點之一，本集團對其長遠的租金增長潛力及資本增值持樂觀態度。

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，已按計劃於本年度落成，其總樓面面積約185,000平方呎，設有125個單位。因市場反應熱烈，於2016年3月31日已售出92.0%的單位。大部份銷售所得款項已於本年度確認。

於本年度，**御·太子**餘下之所有單位以及**維壹**及**港島東18**餘下之部份單位已售出。該等銷售所得款項已於本年度確認。

另一項位於屯門小欖**冠發街屯門市地段第436號**之地盤，總樓面面積約39,000平方呎，將發展成為14座低層獨立或半獨立洋房。於本年度，其大部份建造工程已完成。現樓將於本年度後開售。相關銷售所得款項將於2016/2017年財政年度確認。

位於屯門大欖屯門市地段第490號之海景住宅用地，總樓面面積約29,000平方呎，將發展成為以獨立洋房及公寓組成之低層豪宅項目。預期該項目於2018年年底落成。隨著深港西部通道開通，加上日後落成的屯門至赤臘角連接路與港珠澳大橋，將使該地段及小欖之發展用地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)。

另一個位於香港壽臣山鄉郊建屋地段第1198號之豪宅項目（與兩名合作夥伴聯手進行），總樓面面積約88,000平方呎，計劃發展為18幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。該項目位處傳統豪宅地段，其發展機遇極為罕有。預期整個項目於2019年落成。

於本年度，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，總樓面面積約54,000平方呎。該項目計劃重建為一幢26層高的住宅大樓，擁有逾130個單位，計劃於2018年落成。本集團亦收購位於香港半山摩羅廟街8-10A號一幢樓高6層之住宅大廈，總樓面面積約14,000平方呎。該項目計劃於2019年重建為豪宅大樓，總樓面面積約34,000平方呎。

酒店經營及相關服務

英皇酒店集團已經成立，涵蓋香港及澳門幾家酒店及服務式公寓，致力投入於本集團酒店業務的持續及全面發展。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個新酒店發展項目。在澳門，其涵蓋英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店，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，總樓面面積約84,000平方呎。位於該酒店內之川粵菜餐廳－駿景軒連續第六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**樓高30層，提供200間客房，總樓面面積約48,000平方呎。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。

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**之封頂工程已於本年度內大致完成，其總樓面面積約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。該酒店將被視為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，可進一步提高酒店分部之品牌認受性。

英皇娛樂酒店乃本集團另一旗艦項目，位於澳門半島，總樓面面積約655,000平方呎，為一幢樓高26層的酒店，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樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎，擁有287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

本集團將繼續於大中華地區以及全球主要城市搜尋具有良好潛力的優質及高檔投資物業，增強其投資物業組合，並繼續提供長期經常性租金收入之主要來源。有見本地主要商業區之商業大廈租賃需求仍然強勁，本集團正採取積極措施優化零售與非零售物業之比例，以緩減零售商舖的租金收入潛在的下行趨勢。憑藉其出租率持續高企及來自新投資物業之貢獻，預期本集團之租金收入將維持穩定。

鑑於新組成家庭持續增加及個人收入提升，帶動最終用家的強勁需求，預期住宅市場維持正面。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。**維港峰**項目、位於**小欖**及**壽臣山**的豪宅用地，連同**摩羅廟街**之重建項目，再次突顯本集團以優質住宅項目為策略發展核心。**小欖**低層豪宅的銷售款項預期反映於2016/2017年財政年度之盈利上。展望未來，本集團將繼續補充土地儲備，以增加盈利及提高股東價值。

受中國政府發起之「一帶一路」經濟發展戰略所支持，香港憑藉其相鄰的地理優勢有望受惠其中，並帶來之豐裕機會及為長遠經濟發展建立穩固的根基。儘管全球前景不明朗，本集團仍將審慎地管理其核心業務，以實現穩步增長及維持盈利能力。本集團一直透過物業整合、收購舊樓宇及競投政府土地之方式尋求商機。憑藉管理層穩健的執行能力及市場洞察力，本集團將致力進一步提升其競爭優勢，目標成為大中華地區之主要地產發展商。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為669,500,000港元（2015年：648,500,000港元）。於2016年3月31日，本集團聘用1,780名僱員（2015年：1,733名）。僱員之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，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情已列載於本公司年度報告「購股權」一節內。

資產抵押

於2016年3月31日，本集團已將賬面值36,388,500,000港元（2015年3月31日：39,355,400,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

末期股息

董事會建議，就本年度派付每股0.055港元（2015年：0.06港元）之末期股息（「末期股息」），合共約為202,300,000港元（2015年：220,300,000港元）。末期股息倘於本公司之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲批准，將於2016年9月15日（星期四）派付予於2016年8月24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	2016年8月12日（星期五）下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2016年8月15日及16日（星期一及二）
記錄日期	2016年8月16日（星期二）
股東週年大會	2016年8月16日（星期二）

以確定股東有權享有建議之末期股息

遞交過戶文件最後限期	2016年8月22日（星期一）下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2016年8月23日及24日（星期二及三）
記錄日期	2016年8月24日（星期三）
末期股息派付日期	2016年9月15日（星期四）

為符合出席股東週年大會並在會上投票以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各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。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已就初步公告內所載本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不對初步公告發出任何核證。

審閱本年度的綜合財務報表

本公司審核委員會（由本公司三名獨立非執行董事組成）已聯同本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱本年度之經審核綜合財務報表。根據這項審閱以及與本公司管理層的討論，審核委員會信納經審核綜合財務報表是按適用的會計準則編製，並公平呈列了本集團於2016年3月31日的財政狀況及本年度之年度業績。

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」之所有條文。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納自行制定的董事進行證券交易之行為守則（「英皇國際證券守則」），其條款不遜於上市規則附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）的規定標準。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於年內均已遵守標準守則及英皇國際證券守則所載之規定交易準則。

可能擁有本集團未公佈的股價敏感資料之相關僱員亦須遵守本公司之書面指引，其內容與標準守則一致。於年內概無發現任何相關僱員違反指引。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本年度內，本公司及其各附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

