

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)

**截至二零一二年三月三十一日止年度之年度業績公告**

**財務摘要**

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
物業租賃	489,968	413,798
物業發展	636,682	20,759
酒店及酒店相關業務	1,832,953	1,350,290
總收入	<u>2,959,603</u>	<u>1,784,847</u>
分類溢利		
物業租賃	459,728	392,670
物業發展	154,784	(111,650)
酒店及酒店相關業務	711,160	395,710
分類溢利總額	<u>1,325,672</u>	<u>676,730</u>
物業重估收益	<u>3,976,215</u>	<u>3,278,493</u>
本公司擁有人應佔之年度溢利	<u>4,459,091</u>	<u>3,444,702</u>
每股盈利		
基本	<u>1.22港元</u>	<u>1.00港元</u>
攤薄	<u>1.22港元</u>	<u>1.00港元</u>

\* 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」)截至二零一二年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同二零一一年相應年度之比較數字載列如下。

### 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	<b>2,959,603</b>	1,784,847
銷售成本		<b>(375,737)</b>	(13,283)
酒店及酒店相關業務成本		<b>(446,585)</b>	(416,108)
直接經營開支		<b>(27,594)</b>	(25,672)
毛利		<b>2,109,687</b>	1,329,784
其他收入		<b>39,583</b>	32,655
其他收益及虧損		<b>4,531</b>	974
投資物業公平價值之變動		<b>3,975,065</b>	3,277,519
銷售及市場推廣費用		<b>(600,120)</b>	(480,950)
行政費用		<b>(283,614)</b>	(260,402)
財務費用		<b>(164,817)</b>	(99,407)
分佔聯營公司之業績		<b>17</b>	30
除稅前溢利	4	<b>5,080,332</b>	3,800,203
稅項支出	5	<b>(154,392)</b>	(99,373)
年度溢利		<b>4,925,940</b>	3,700,830

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>其他全面收益</b>			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		<u>86,546</u>	<u>68,129</u>
年度全面總收益		<u><b>5,012,486</b></u>	<u><b>3,768,959</b></u>
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<u>4,459,091</u>	<u>3,444,702</u>
非控股權益		<u>466,849</u>	<u>256,128</u>
		<u><b>4,925,940</b></u>	<u><b>3,700,830</b></u>
應佔全面總收益：			
本公司擁有人		<u>4,545,562</u>	<u>3,507,846</u>
非控股權益		<u>466,924</u>	<u>261,113</u>
		<u><b>5,012,486</b></u>	<u><b>3,768,959</b></u>
每股盈利	7		
基本		<u><b>1.22港元</b></u>	<u><b>1.00港元</b></u>
攤薄		<u><b>1.22港元</b></u>	<u><b>1.00港元</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		22,745,890	17,928,096
物業、機器及設備		2,322,137	1,673,463
收購投資物業／物業、機器 及設備所支付之按金		121,492	386,162
預付租賃付款		309,846	318,414
聯營公司權益		189	172
聯營公司欠款		436	2,645
就發展物業存放於指定 銀行賬戶之存款		56,017	39,835
應收貸款		–	178,003
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,442	4,442
		<u>25,617,132</u>	<u>20,587,915</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		13,144	8,153
持作出售之物業		94,591	6,720
發展中物業		3,083,088	2,654,075
預付租賃付款		8,568	8,568
貿易及其他應收款項	8	915,696	922,330
持作買賣用途之證券投資		1	1
衍生金融工具		2,241	–
可退回稅項		2,966	58
已抵押銀行存款		300	300
短期銀行存款		501,923	–
銀行結餘及現金		1,315,914	1,097,053
		<u>5,938,432</u>	<u>4,697,258</u>
分類為持作出售之資產		1,450,000	–
		<u>7,388,432</u>	<u>4,697,258</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	2,862,882	1,670,370
應付一間關連公司款項		372,306	354,919
應付附屬公司之非控股權益款項		249,191	203,451
衍生金融工具		1,952	–
應付稅項		228,760	164,730
有抵押銀行借貸—一年內到期		2,500,560	1,444,112
		<u>6,215,651</u>	<u>3,837,582</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,172,781</u>	<u>859,676</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>26,789,913</u>	<u>21,447,591</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		3,282,162	2,247,790
應付附屬公司之非控股權益款項		–	72,983
衍生金融工具		23,195	–
有抵押銀行借貸—一年後到期		3,859,267	4,228,511
遞延稅項		408,976	338,757
		<u>7,573,600</u>	<u>6,888,041</u>
		<u>19,216,313</u>	<u>14,559,550</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		36,668	36,668
儲備		17,458,633	13,175,593
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>17,495,301</u>	<u>13,212,261</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,721,012</u>	<u>1,347,289</u>
		<u>19,216,313</u>	<u>14,559,550</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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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平價值計量）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新增及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則、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 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改善 關連人士披露
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）－詮釋第14號之修訂	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於上年度，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平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。

於本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則不會對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況以及該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

### 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	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 <sup>3</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10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>2</sup>

- 1 自二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。
- 2 自二零一三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。
- 5 自二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

### 綜合、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、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)。

該五項準則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」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。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「合營企業之權益」及香港(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」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類兩方或多方共同控制之共同安排。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會計入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。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。

該五項準則於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

本集團現時將其上海物業發展項目入賬列為共同控制業務。董事預期，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，且應用該五項準則預期不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。但應用香港財務報告準則第12號將會導

致本公司附屬公司於綜合財務報表內之非控股權益的披露更為廣泛。應用該五項準不會對綜合財務報表內所呈報之金額構成重大影響。

#### **香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及披露公平價值計量資料之單一指引來源。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架及有關公平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平價值計量及披露公平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平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。

香港財務報告準則第13號於本集團二零一三年四月一日開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，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，應用該項新訂準則預期不會對綜合財務報表內所呈報之金額構成重大影響，但可能導致綜合財務報表的披露更為廣泛。

#### **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號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，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，以便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。

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生效。當修訂於未來會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將會作出相應變動。

#### **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號之修訂釐清現行關於抵銷規定的應用。特別是，修訂明確釐清「目前擁有可合法執行之抵銷權」及「同時變現與清償」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂要求實體披露關於金融工具在執行總淨額計算協議或類似安排下之抵銷權及相關安排之資料(例如抵押品披露要求)。

自二零一三年四月一日開始之本集團年度期間及該等年度期間之中期期間必須作出經修訂抵銷披露。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，應用其他新增或經修訂之準則及詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

### 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	-	澳門之英皇娛樂酒店及香港之英皇（駿景）酒店之酒店業務，包括大眾市場業務、角子機及貴賓廳業務，以及於英皇娛樂酒店之娛樂場提供博彩相關市場推廣及公共關係服務

執行董事已審閱澳門之英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」）及本集團之現有酒店業務—香港之英皇（駿景）酒店之酒店及酒店相關業務，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（虧損）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平價值之變動虧損淨額時所賺取之溢利或錄得之虧損。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

有關此等業務分類之資料如下：

	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>截至二零一二年三月三十一日止年度</b>				
<b>分類收入及業績</b>				
來自外部客戶之分類收入	<b>489,968</b>	<b>636,682</b>	<b>1,832,953</b>	<b>2,959,603</b>
分類業績	<b>4,434,793</b>	<b>155,934</b>	<b>711,160</b>	<b>5,301,887</b>
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
衍生金融工具公平價值之變動				
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
稅項支出				(154,392)
年度溢利				<b>4,925,940</b>
<b>其他資料</b>				
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
投資物業公平價值增加	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
呆壞賬撥備				7
折舊				15,216

	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>截至二零一一年三月三十一日止年度</b>				
<i>分類收入及業績</i>				
來自外部客戶之分類收入	<u>413,798</u>	<u>20,759</u>	<u>1,350,290</u>	<u>1,784,847</u>
分類業績	<u>3,670,189</u>	<u>(110,676)</u>	<u>395,710</u>	3,955,223
利息收入				6,431
未分配之企業費用－淨額				(62,074)
財務費用				(99,407)
分佔一間聯營公司業績				30
除稅前溢利				3,800,203
稅項支出				(99,373)
年度溢利				<u>3,700,830</u>

*其他資料*

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	–	482	99,950	100,432
撥出預付租賃付款	–	–	8,568	8,568
出售物業、機器及設備之虧損	–	–	448	448
撥回作出售用途之發展中 物業之撇減	–	974	–	974
投資物業公平價值增加	3,277,519	–	–	3,277,519

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
折舊				16,008
出售物業、機器及設備之收益				334
呆壞賬撥備撥回				2,079

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(不包括聯營公司欠款、就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款及應收貸款)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 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一一年 三月三十一日 千港元
香港	1,153,888	452,298	19,743,993	15,242,372
中國	11,623	5,991	2,751,401	2,378,373
澳門	1,794,092	1,326,558	3,065,285	2,746,687
	<u>2,959,603</u>	<u>1,784,847</u>	<u>25,560,679</u>	<u>20,367,432</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1,629,747,000港元(二零一一年：1,179,455,000港元)。有關收益與酒店及酒店相關業務有關。

## 4. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	114,201	116,440
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>148,056</u>	<u>133,576</u>

## 5. 稅項支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(17,111)	(11,844)
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	(80,002)	(43,757)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(913)	-
	<u>(98,026)</u>	<u>(55,601)</u>
撥回所得補充稅撥備	<u>18,130</u>	<u>-</u>
往年(撥備不足)超額撥備		
香港利得稅	541	315
中國企業所得稅	-	1,538
中國土地增值稅	(1,029)	9,567
	<u>(488)</u>	<u>11,420</u>
	<u>(80,384)</u>	<u>(44,181)</u>
遞延稅項		
年度支出	(74,008)	(55,192)
	<u>(154,392)</u>	<u>(99,373)</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五年後失效。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二零零六年評估年度之部分相關所得補充稅撥備18,130,000港元(二零一一年：無)。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派二零一一年末期股息：每股0.052港元 (二零一零年：0.04港元)	190,673	118,732
已派二零一二年中期股息：每股0.05港元 (二零一一年：0.048港元)	183,338	142,479
	<b>374,011</b>	<b>261,211</b>

於二零一一年二月十四日，本公司股東批准派發本公司股份予本公司股東，基準為本公司股東每持有六股本公司股份獲發一股本公司股份。總計494,718,473股本公司股份獲派發予本公司股東。

董事會建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度每股0.052港元(二零一一年：截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息0.052港元，總計約190,673,000港元)之末期股息，惟須待股東於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盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	<b>4,459,091</b>	3,444,702
	二零一二年	二零一一年
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	<b>3,666,776,192</b>	3,476,426,368

就計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利時使用之普通股加權平均數已於該年內就股份發行進行調整。

由於本公司及英皇娛樂酒店(本公司之附屬公司)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年內之平均市場價格，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	219,521	200,656
籌碼	89,315	111,945
其他應收款項，賬面淨值	343,089	540,703
應收合營伙伴之貸款	183,183	–
按金及預付款項	80,588	69,026
	<u>915,696</u>	<u>922,330</u>

於報告期末，根據本集團貿易應收款項之授出信貸日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三十日	156,948	148,614
三十一日至九十日	16,024	17,685
九十一日至一百八十日	3,906	4,876
一百八十日以上	42,643	29,481
	<u>219,521</u>	<u>200,656</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25,094,000港元(二零一一年：21,123,000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217,796,000港元(二零一一年：429,493,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至九十日	20,120	23,872
九十一日至一百八十日	92	106
一百八十日以上	35	—
	<hr/>	<hr/>
	20,247	23,978
應付工程款項及應計費用	488,717	450,020
其他應付款項及應計費用	163,976	155,615
客戶訂金	161,517	122,187
預售物業所收取訂金	1,230,425	918,570
應付補地價	798,000	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,862,882</b>	<b>1,670,370</b>

## 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

自二零一一年第二季度以來，儘管外圍不明朗因素增加，香港房地產市場表現仍為平穩。本年度內，香港及中國政府推出多項措施為房地產市場降溫。然而，由於市場基礎穩固、購買力強勁、失業率及利率低企以及建築成本上升，住宅物業之整體市況及需求仍然穩定。

另一方面，隨著近年訪港內地旅客與日俱增，內地旅客的消費力持續大幅上升，刺激本地零售市場，對香港黃金購物地段的租金升勢形成有力支撐。

由於內地人士可支配收入穩步增長，且頻繁往返香港及內地，內地人士移居香港之人數有所增加。此外，本地居民生活水平提升，對豪宅單位的需求持續增長。

### 財務回顧

#### 整體回顧

受惠於本集團穩固的業務根基及雄厚的發展潛力，本年度本集團各項業務表現強勁，錄得總收入2,959,600,000港元（二零一一年：1,784,800,000港元），大幅增加65.8%。投資物業之租金收入增加18.4%至490,000,000港元（二零一一年：413,800,000港元），佔本集團總收入16.6%（二零一一年：23.2%）。由於部份售出單位已於年內交付予客戶，物業發展之收入飆升近30倍至636,700,000港元（二零一一年：20,800,000港元），佔總收入21.5%。酒店分部錄得收入1,833,000,000港元（二零一一年：1,350,300,000港元），增長達35.7%，佔總收入61.9%。

由於黃金地段之零售物業的資產升值及出售投資物業，本年度物業重估收益增加至3,976,200,000港元（二零一一年：3,278,500,000港元）。本公司擁有人應佔本年度溢利增長29.4%至4,459,100,000港元（二零一一年：3,444,700,000港元）。

每股基本及攤薄盈利分別為1.22港元(二零一一年：1.0港元)及1.22港元(二零一一年：1.0港元)。本集團建議宣派末期股息每股0.052港元(二零一一年：0.052港元)。連同中期股息每股0.05港元，本年度每股股息合計0.102港元(二零一一年：0.1港元)。

### **流動資金及財務資源**

於二零一二年三月三十一日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為17,495,300,000港元(二零一一年：13,212,300,000港元)及每股4.77港元(二零一一年：每股3.6港元)。本集團持有主要物業組合佔地超過5,000,000平方呎。

於二零一二年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為1,315,900,000港元(二零一一年：1,097,100,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為10,263,500,000港元(二零一一年：8,551,800,000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31.1%(二零一一年：33.8%)。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**

儘管年內整體房地產市場波動不定，但本集團透仍過參與較高增長的細分市場去把握市場機遇。本集團確立了雙引擎業務模式，其一為優質投資組合，主要集中在高端零售物業，賺取有保證且可觀之租金收入；另一為盈利能力較高之市區重建項目。

### **投資物業**

由於本集團旗下的零售物業大部份坐落於黃金地段，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、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、北角健威坊購物商場及荃灣英皇娛樂廣場之購物中心（其中英皇娛樂廣場將於二零一二年十一月底前完成出售事項）。本集團投資物業的租金大幅提升、出租率高企及資本升值，這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。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租金價格計算名列全球最貴兩條購物街之一。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。於本年度後，本集團進一步擴充其於羅素街附近之覆蓋範圍，新收購銅鑼灣勿地臣街12號之地下商舖，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。

*The Pulse* 為一幢集合休閒及娛樂的多功能臨海大型商場，總建築面積約為143,000平方呎，位於世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。該項目於本年度內已接近完成。於本年度後，該項目已就補地價之金額達成協議，有關法律程序已完結，並於二零一二年下半年招租。

## 澳門

在澳門方面，殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-520、526-528、532-540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清理工作已於本年度後完成，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

為抓緊住宅市場需求之增長，本集團已於本年度前預售位於西環之海景豪宅發展項目**維壹**以及位於北角之高級多層綜合住宅大廈**渣華道98號**，並於本年度內預售座落於西灣河熱門住宅地段之多層綜合住宅大廈**港島東18**。

**維壹**為一幢樓高38層、提供103個單位之豪宅大樓，總建築面積約140,000平方呎，預計於二零一二年落成。有關預售活動已於二零一零年五月開始，截至二零一二年三月三十一日止，超過93%之單位已售出，平均售價為每平方呎15,300港元。其相關溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

**渣華道98號**為一幢樓高32層、提供75個單位及三間商舖之大廈，總建築面積約為69,000平方呎，其入伙紙已於二零一一年十月發出。於二零一零年七月已開始預售，截至二零一二年三月三十一日止，超過95%之單位已售出，平均售價為每平方呎12,500港元。其部份溢利已於二零一一／二零一二財務年度內確認，餘下溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

西灣河成安街**港島東18**，為一幢樓高34層、提供108個單位及七間商舖之綜合大廈，總建築面積約為83,000平方呎，已於二零一一年四月中開始預售。截至二零一二年三月三十一日止，超過84%之單位已售出，平均售價為每平方呎11,200港元。該項目預計於二零一二年落成及其溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

**御·太子**位於九龍太子道西，毗鄰沙中線，為一幢樓高24層之綜合大廈，提供合共36個住宅單位及六間零售商舖，總面積約為31,000平方呎。**御·太子**於二零一二年三月獲發入伙紙，並自二零一二年六月起開始銷售，其溢利會於二零一二／二零一三財務年度內確認。

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開始，整個項目預計於二零一五年落成。

為使本集團市場定位及業務重點保持一致，西貢蠔涌DD210之地盤將發展成為低層綜合豪宅，總建築面積約為26,000平方呎。該地盤將發展成為十三座獨立或半獨立海景單位，以滿足市場對低層豪宅物業之殷切需求，目標定於二零一五年落成。

於本年度後，本集團新收購位於屯門小欖冠發街屯門市地段第436號之地盤，總面積約為39,000平方呎。該地盤將發展成為十六座低層獨立或半獨立屋，目標定於二零一四年落成。

### 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。

於本年度內，本集團透過政府招標投得位於灣仔皇后大道東373號的重要地盤，該地盤面積及建築面積分別約為8,000平方呎及116,000平方呎。該地盤位於灣仔商業區，公共交通便利，將興建一座四星級酒店，吸引區內商務旅客及遊客入住。該地盤清理工作已於本年度內完成。項目預計於二零一四年落成，屆時樓高30層、擁有300個客房的高級酒店將為其賓客提供全面的消閒、餐飲及停車場設施。

## 前景

展望二零一二年，有見歐洲主權債務問題漸趨穩定；美國方面，主要經濟數據改善，加上低息環境持續，整體經濟正逐步恢復增長。在這樣的形勢下，預計全球經濟將繼續緩慢地好轉。

中國將每年經濟增長目標定為7.5%，縱使增速略為溫和，但預計二零一二年內地經濟仍將穩固增長。展望來年香港的本地生產總值增長較為溫和，但由於內地持續穩定的發展為香港經濟提供有力支撐，因此對香港仍然樂觀。香港經濟基礎穩健，且與經濟高速增長的中國大陸緊密相連，這兩個元素均是香港可持續發展的強大支柱。

中國內地消費持續增長使租戶業務之營業額有所增加，預計將大幅提升來自黃金地段之零售物業的租金收入。預計於二零一二／二零一三財務年度及其後，**The Pulse**將為本集團帶來可觀及穩定的租金收入。於本年度後，英皇娛樂廣場以1,450,000,000港元之現金代價出售。

近來，本集團在物業發展方面採取了更積極主動的方式。本集團相信，**維壹**、**渣華道98號**、**港島東18**及**御·太子**正式落成後，將進一步增加盈利空間。本集團期待於二零一二／二零一三財務年度從該等項目錄得可觀溢利。該等項目僅佔本集團物業發展分部不足二分之一的土地儲備。該等項目出售後，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。本集團未來將繼續物色各種機會收購更多土地儲備。

隨著用家及投資者的信心不斷增強，本集團將致力確保住宅物業發展的銷售取得穩定的回報率。本集團正在計劃將**英皇駿景酒店**重建為附設停車場及會所設施之豪宅項目，將成為毗鄰著名跑馬地馬場的重要豪宅物業。

本集團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，本集團將致力於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453,700,000港元（二零一一年：397,200,000港元）。於本年度末，本集團聘用約1,488名僱員（二零一一年：1,332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，概無授出任何購股權。於二零一二年三月三十一日，合共37,693,161份（二零一一年：40,385,529份）購股權尚未行使。

## 資產抵押

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

## 或然負債

於二零零八年七月，本公司之間接持有之附屬公司通耀投資有限公司（「通耀」）展開法律程序，尋求法庭就其位於淺水灣之發展中投資物業之相關政府租契解釋作出聲明。倘聲明未授予本集團，則本集團須向香港特別行政區政府支付補地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求。於二零一零年一月，通耀已提起上訴。於二零一二年五月，通耀與香港特別行政區政府就補地價金額訂立協議，根據該協議，補地價金額為798,000,000港元。通耀已於二零一二年五月十五日獲香港特別行政區政府同意撤銷，並於二零一二年五月十八日接獲香港上訴法庭有關撤銷上訴同意書之批准。法庭程序已據此終止。於二零一二年三月三十一日，已就協定之補地價金額確認應付補地價。

## 末期股息

董事會建議宣派截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股0.052港元（「末期股息」），共約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）將於二零一二年九月七日（星期五）派付予二零一二年八月十六日（星期四）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	二零一二年八月六日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	二零一二年八月七日(星期二)
記錄日期	二零一二年八月七日(星期二)
股東週年大會	二零一二年八月八日(星期三)

### 以確定股東享有建議之末期股息

遞交過戶文件最後限期	二零一二年八月十四日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	二零一二年八月十五日(星期三)至十六日(星期四)
記錄日期	二零一二年八月十六日(星期四)
末期股息派付日期	二零一二年九月七日(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，地址為香港灣仔皇后大道東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

### 企業管治常規守則

於本年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四當時之「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」)作為其董事進行證券交易之行為守則。經向本公司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進行交易之標準規定。

## 購買、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買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊發經審核年度業績及年報

年度業績公告乃刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.emperorinternational.com.hk>)。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，二零一二年六月十九日

於本公告日期，本公司董事會成員為：

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： 陳文漢先生  
廖慶雄先生  
羅家明先生