

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**盈利警告**

本公告乃英皇集團(國際)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部下之內幕消息條文而作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及潛在投資者，本集團物業發展之分部溢利常有波動，預期截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度之波幅較為重大。該分部溢利之波幅主要受收入確認政策所影響，而根據該政策，收入於物業竣工及交付予客戶時方予以確認。就本集團四個近期的主要住宅發展項目於截至二零一四年三月三十一日止兩個年度產生的收入總額，其中逾90%之收入於截至二零一三年三月三十一日止年度內當大部分單位於該年度交付客戶時確認，而於截至二零一四年三月三十一日止年度僅有少數單位售出及交付。

董事會認為，鑑於本集團之物業發展組合及銷售模式，上述波幅對本集團而言屬正常。董事會相信，將來本集團每當有新物業發展項目完成時，其物業發展分部溢利仍可能出現波動。

董事會亦預期，截至二零一四年三月三十一日止年度本集團的投資物業之重估產生之公平值收益，相對於截至二零一三年三月三十一日止年度會錄得大幅減少。公平值調整的收益淨額為非現金項目，將不會對本集團之現金流量造成直接影響。

本集團已採取三管齊下的業務擴展策略。除物業發展外，本集團一直不斷擴展其投資物業組合以及其酒店及酒店相關業務。該兩個分部於過去數年取得令人滿意的增長。董事會認為本集團物業發展分部溢利及重估收益之波動將不會對本集團之業務造成重大不利影響。然而，董事會為著本公司股東及潛在投資者之利益以及審慎起見而作出本公告。

本公告所載資料僅為本公司管理層之初步評估，其根據管理賬目及管理層可取得之經營數據作出，惟有關數據尚未經本公司核數師審核或審閱。股東及潛在投資者務請參閱本公司截至二零一四年三月三十一日止年度全年業績公告所載之詳情，該公告預期於二零一四年六月刊發。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零一四年四月二十四日

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

\* 僅供識別