

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分內容所產生或因依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）

截至二零零九年三月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

截至二零零九年三月三十一日止年度

	租賃物業		出售物業		物業發展		酒店經營業務		已終止及 其他經營業務		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	292,505	201,379	-	1,487,218	-	-	52,674	70,283	2,991	11,284	348,170	1,770,164
貢獻	261,534	184,568	-	600,000	(34,211)	(16,326)	9,129	9,037	1,341	3,388	237,793	780,667
重估	(1,586,109)	743,945	-	4,112	(172,120)	(6,643)	-	-	-	-	(1,758,229)	741,414
分佔英皇娛樂酒店有限公司 之貢獻											12,529	77,412
本公司股本持有人 應佔年度（虧損）溢利											(1,536,985)	1,317,917

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」）截至二零零九年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績連同二零零八年度之比較數字載列如下。

綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
營業額		348,170	1,765,213
銷售成本		(9,074)	(909,839)
直接經營費用		(35,560)	(37,098)
毛利		303,536	818,276
其他收入		10,582	17,588
投資物業公允價值變動		(1,586,109)	743,945
減值虧損－淨額	4	(172,120)	(10,131)
銷售及市場推廣費用		(11,690)	(22,614)
行政費用		(117,416)	(116,905)
應收賬款及其他應收款之 呆賬撥備撥回－淨額		197	577
財務費用		(122,932)	(137,705)
應佔聯營公司業績		12,621	88,391
收購一間聯營公司額外權益之折扣		－	39,634
出售附屬公司所得收益		－	3,777
出售投資物業所得收益		－	20,931
除稅前(虧損)溢利	5	(1,683,331)	1,445,764
稅項抵免(支出)	6	145,915	(129,663)
持續經營業務之年度(虧損)溢利		(1,537,416)	1,316,101
已終止經營業務之年度溢利		－	1,664
年度(虧損)溢利		<u>(1,537,416)</u>	<u>1,317,765</u>
應佔溢利：			
本公司股本持有人		(1,536,985)	1,317,917
少數股東權益		(431)	(152)
		<u>(1,537,416)</u>	<u>1,317,765</u>
股息	7		
－已派中期股息		－	71,010
－已派末期股息		110,065	106,515
		<u>110,065</u>	<u>177,525</u>
－擬派末期股息		－	110,065
每股(虧損)盈利	8		
持續及已終止經營業務			
基本		(0.87港元)	0.79港元
攤薄		不適用	0.79港元
持續經營業務			
基本		(0.87港元)	0.79港元
攤薄		不適用	0.79港元

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		6,180,610	6,673,676
物業、機器及設備		293,298	226,704
發展中物業		831,914	644,878
收購投資物業／物業、機器及 設備所支付之按金		32,830	91,891
預付租賃付款		734,067	671,834
聯營公司權益		800,462	798,803
聯營公司欠款		2,645	2,645
已抵押銀行存款		220,934	271,229
應收貸款		1,862	1,940
商譽		1,940	1,940
其他資產		4,442	4,442
		9,105,004	9,389,982
流動資產			
存貨		543	619
持作出售之物業		27,055	26,714
發展中物業		1,019,476	788,742
預付租賃付款		14,550	12,825
應收賬款、按金及預付款項	9	140,295	107,752
持作買賣用途之證券投資		90	161
可退回稅項		10,293	200
已抵押銀行存款		–	419,963
銀行結餘及現金		322,761	173,888
		1,535,063	1,530,864

綜合資產負債表 (續)

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債			
應付賬款、客戶訂金及應計費用	10	748,905	365,357
應付一名主要股東款項		–	1,575,510
應付關連公司款項		1,880,980	–
應付一間聯營公司款項		3	298
應付附屬公司之少數股東款項		19,504	19,504
應付稅項		4,320	3,212
有抵押銀行借款—一年內到期		1,226,529	915,674
		<u>3,880,241</u>	<u>2,879,555</u>
流動負債淨額		(2,345,178)	(1,348,691)
總資產減流動負債		6,759,826	8,041,291
非流動負債			
有抵押銀行借款—一年後到期		1,794,586	1,316,762
遞延稅項		173,274	324,036
		<u>1,967,860</u>	<u>1,640,798</u>
		4,791,966	6,400,493
資本及儲備			
股本		17,752	17,752
儲備		4,774,512	6,382,671
		<u>4,792,264</u>	<u>6,400,423</u>
本公司股本持有人應佔權益		4,792,264	6,400,423
少數股東權益		(298)	70
		<u>4,791,966</u>	<u>6,400,493</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按歷史成本常規(除就投資物業及若干金融工具按公允價值計量)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,本集團應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」),該等新香港財務報告準則已生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號:界定利益資產之限制、最低資金要求和兩者之互動關係

應用新香港財務報告準則並不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成影響。因此未有確認前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則2009 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤時之義務 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具之披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產之協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁸

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度生效，香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或其後開始之年度生效。
- 2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或其後開始之年度生效。
- 3 於二零零九年一月一日或其後開始之年度生效。
- 4 於二零零九年七月一日或其後開始之年度生效。
- 5 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度生效。
- 6 於二零零八年七月一日或其後開始之年度生效。
- 7 於二零零八年十月一日或其後開始之年度生效。
- 8 適用於二零零九年七月一日或其後進行之轉讓。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響本集團於附屬公司權益之所有權變動之會計處理法。

採用改善香港財務報告準則所包含就香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，或會影響本集團日後用作投資物業之在建或發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號之修訂將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍，因此根據本集團之會計政策須按公平價值入賬。該類物業現時根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」以成本減去減值之方式入賬。本集團預期將會採納該項修訂，並適用於二零零九年四月一日開始之財政年度。

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」規定實體就向擁有人派發作為股息之非現金資產須按將予分派資產之公平價值計量負債。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號將不予追溯地採用，並將於二零一零年四月一日開始之財政年度生效。

董事預期採納其他新增或經修訂標準、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 業務和地域分類資料

業務分類

有關業務分類之資料如下：

	持續經營業務				綜合 千港元
	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	酒店經營 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	
截至二零零九年三月三十一日止年度					
損益表					
營業額					
對外銷售	<u>292,505</u>	<u>-</u>	<u>52,674</u>	<u>2,991</u>	<u>348,170</u>
分類業績	<u>(1,489,731)</u>	<u>(38,388)</u>	<u>6,342</u>	<u>1,341</u>	<u>(1,520,436)</u>
利息收入					2,734
未分配之企業費用－淨額					(55,318)
財務費用					(122,932)
應佔聯營公司業績					12,621
除稅前虧損					(1,683,331)
稅項抵免					145,915
年度虧損					<u>(1,537,416)</u>
其他資料					
增添資本					
－分類*	1,379,626	-	282,823	-	1,662,449
－企業					91,792
					<u>1,754,241</u>
折舊及攤銷					
－分類	1,011	-	6,375	-	7,386
－企業					17,848
					<u>25,234</u>
撥出預付租賃付款					
－分類	-	-	3,509	-	3,509
－企業					1,263
					<u>4,772</u>
減值虧損－淨額	140,944	28,389	2,787	-	172,120
投資物業公允價值之變動	(1,586,109)	-	-	-	(1,586,109)
已作呆壞賬撥備(撥回)					
－分類	130	-	-	-	130
－企業					(327)
					<u>(197)</u>
於二零零九年三月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	7,349,095	1,097,918	616,827	55	9,063,895
聯營公司權益					800,462
應收聯營公司款項					2,645
未分配之企業資產					773,065
綜合總資產					<u>10,640,067</u>
負債					
分類負債	331,776	398,390	4,686	-	734,852
應付一間聯營公司款項					3
未分配之企業負債					5,113,246
綜合總負債					<u>5,848,101</u>

* 酒店經營分類之增添資本包括從發展中待售物業轉移88,809,000港元。

	持續經營業務					已終止經營業務			綜合 千港元
	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	經營酒店 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	合計 千港元	證券經紀 千港元	融資 千港元	合計 千港元	
截至二零零八年三月三十一日									
止年度									
損益表									
營業額									
對外銷售	201,379	1,487,218	70,283	6,333	1,765,213	3,803	1,148	4,951	1,770,164
分類業績*	942,765	566,891	9,037	1,724	1,520,417	941	723	1,664	1,522,081
利息收入					5,230			-	5,230
未分配之企業費用-淨額					(73,980)			-	(73,980)
財務費用					(137,705)			-	(137,705)
出售附屬公司所得收益					3,777			-	3,777
收購一間聯營公司額外權益之折扣					39,634			-	39,634
應佔聯營公司業績					88,391			-	88,391
除稅前溢利					1,445,764			1,664	1,447,428
稅項					(129,663)			-	(129,663)
年度溢利					1,316,101			1,664	1,317,765
* 425,000港元財務費用已計入融資分類業績。									
其他資料									
增添資本									
-分類	2,264,406	-	50	-	2,264,456	-	-	-	2,264,456
-企業					56,668			-	56,668
					2,321,124			-	2,321,124
折舊及攤銷									
-分類	4,781	-	9,430	-	14,211	59	-	59	14,270
-企業					6,021			-	6,021
					20,232			59	20,291
撥出預付租賃付款									
-分類	-	-	4,168	-	4,168	-	-	-	4,168
-企業					1,262			-	1,262
					5,430			-	5,430
減值虧損-淨額									
-分類	-	2,531	-	-	2,531	-	-	-	2,531
-企業					7,600			-	7,600
					10,131			-	10,131
投資物業公允價值之變動									
	743,945	-	-	-	743,945	-	-	-	743,945
已作呆壞賬撥備(撥回)									
-分類	100	-	-	-	100	-	-	-	100
-企業					(677)			-	(677)
					(577)			-	(577)

	物業租賃 千港元	物業銷售 千港元	經營酒店 千港元	顧問及 諮詢服務 千港元	綜合 千港元
於二零零八年三月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	7,889,353	830,944	344,370	698	9,065,365
聯營公司權益					798,803
應收聯營公司款項					2,645
未分配之企業資產					1,054,033
綜合總資產					<u>10,920,846</u>
負債					
分類負債	295,268	47,923	4,528	-	347,719
應付一間聯營公司款項					298
未分配之企業負債					4,172,336
綜合總負債					<u>4,520,353</u>

地域分類

下表為本集團按地域市場劃分之營業額分析。

	營業額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	335,638	1,762,570
澳門	12,532	7,594
中華人民共和國(「中國」)	-	-
	<u>348,170</u>	<u>1,770,164</u>

分類資產賬面值及添置投資物業、預付租賃及發展中物業之分析如下。

	分類賬面值		增添資本	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	7,724,397	7,774,373	1,549,842	1,794,914
澳門	585,722	634,921	139,512	459,072
中國	753,776	656,071	64,887	67,138
	<u>9,063,895</u>	<u>9,065,365</u>	<u>1,754,241</u>	<u>2,321,124</u>

4. 減值虧損－淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(已確認)撥回之減值虧損：		
發展中物業	(29,286)	(6,643)
預付租賃費用	(142,834)	—
汽車登記號碼	—	(7,600)
持作出售之物業	—	4,112
	<u>(172,120)</u>	<u>(10,131)</u>

本年度內，若干發展中物業及預付租賃之估計可收回金額乃少於相應之賬面值，並參照現行市場環境、估計可變現淨值及預期租金回報率以確認減值虧損。

於以往年度，若干持作出售之物業之估計可收回金額乃少於相應之賬面值，並就該等物業確認減值虧損。管理層參照現行市場環境檢討該等物業之回收可能性，並考慮撥回有關減值。物業之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，但不超過該等物業之成本。

5. 除稅前(虧損)溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除：						
核數師酬金	2,667	2,685	-	-	2,667	2,685
折舊	25,234	20,232	-	59	25,234	20,291
撥出預付租賃付款	4,772	5,430	-	-	4,772	5,430
出售物業、機器及設備之虧損	-	3,136	-	-	-	3,136
買賣用途證券之公平價值變動	71	-	-	-	71	-
租賃物業之經營租約租金	2,067	2,373	-	-	2,067	2,373
應佔聯營公司稅項(包括在應佔 聯營公司業績)	3,380	15,008	-	-	3,380	15,008
員工成本(包括董事酬金及退休 福利計劃供款)	93,736	113,660	-	2,899	93,736	116,559
及已計入：						
總租金收入減支銷約16,027,000港元 (二零零八年：10,048,000港元)	276,478	191,331	-	-	276,478	191,331
出售物業、機器及設備之收益	2	-	-	-	2	-
視作收購附屬公司額外權益之折扣	-	432	-	-	-	432
	<u> </u>					

6. 稅項抵免(支出)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項抵免(支出)包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(4,566)	(5,248)
往年超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	348	75
中國企業所得稅	-	(40)
	<u>348</u>	<u>35</u>
	<u>(4,218)</u>	<u>(5,213)</u>
遞延稅項		
年度抵免(支出)	131,617	(124,450)
稅率變動	18,516	-
	<u>150,133</u>	<u>(124,450)</u>
	<u>145,915</u>	<u>(129,663)</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，公司利得稅率由17.5%調低至16.5%，並於二零零八／二零零九年課稅年度起生效。故此，香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

中國企業所得稅按中國現行稅率計算。

7. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已確認作分派：		
並無派發二零零九年度中期股息 (二零零八年：每股0.04港元)	-	71,010
上一財務年度末期股息每股0.062港元 (二零零七年：每股0.06港元)	110,065	106,515
	<u>110,065</u>	<u>177,525</u>
建議派付：		
並無派發二零零九年度末期股息 (二零零八年：每股0.062港元)	-	110,065
	<u>-</u>	<u>110,065</u>

此外，於二零零七年四月，本公司以實物分派特別股息，每持有五股本公司股份可獲派發一股英皇證券集團有限公司之普通股股份，按所分派資產之賬面值計算，總值達211,254,000港元。

董事會不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息。

8. 每股(虧損)盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司普通股持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損) 盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之(虧損)盈利	<u>(1,536,985)</u>	<u>1,317,917</u>
	二零零九年	二零零八年
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利時使用之 普通股加權平均數	1,775,246,134	1,668,385,380
購股權具潛在攤薄影響之普通股	<u>—</u>	<u>6,561,575</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利時使用之 普通股加權平均數	<u>1,775,246,134</u>	<u>1,674,946,955</u>

由於本公司認購權之行使價高於股份在截至二零零九年三月三十一日止年度之平均市場價格，因此並無呈列任何攤薄每股虧損。

由於上市聯營公司潛在普通股之行使價高於其於兩個年度之平均市價，故未有呈列應佔上市聯營公司業績產生影響之潛在攤薄股份對(虧損)盈利之影響。

來自持續經營業務

本公司普通股持有人應佔持續經營業務每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司股本持有人應佔年度(虧損)溢利	(1,536,985)	1,317,917
減：已終止經營業務之年度溢利	—	1,664
持續經營業務就計算每股基本及攤薄 (虧損)盈利時使用之(虧損)盈利	<u>(1,536,985)</u>	<u>1,316,253</u>

所用之分母與上文所述每股基本及攤薄盈利之分母相同。

來自已終止經營業務

根據已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日止年度溢利1,664,000港元及上文所述用作計算每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日之每股基本盈利為每股0.001港元及已終止經營業務於截至二零零八年三月三十一日之每股攤薄盈利為每股0.001港元。

9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款，賬面淨值	4,015	6,739
其他應收款項，賬面淨值	114,538	78,756
按金及預付款項	21,742	22,257
	<u>140,295</u>	<u>107,752</u>

於結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三十日	2,649	5,674
三十一日至九十日	1,174	505
九十一日至一百八十日	64	325
一百八十日以上	128	235
	<u>4,015</u>	<u>6,739</u>

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。

其他應收款項乃應收關連公司之款項18,409,000港元(二零零八年：25,024,000港元)。關連公司指本公司被視為主要股東具有實益權益之公司。

10. 應付賬款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至九十日	3,867	4,584
九十一日至一百八十日	54	31
一百八十日以上	20	87
	<u>3,941</u>	<u>4,702</u>
其他應付款項	217,831	200,838
預售物業所收取訂金	373,615	—
客戶訂金及應計費用	153,518	159,817
	<u>748,905</u>	<u>365,357</u>

管理層之討論及分析

概述

本集團截至二零零九年三月三十一日止十二個月之核心溢利(不包括投資物業、發展中物業之公允價值變動及應佔聯營公司業績之影響)為208,600,000港元,較去年同期之488,100,000港元減少57.3%。

於本年度,本集團錄得總收益約348,200,000港元,去年同期則為1,770,200,000港元。物業市場受到全球經濟衰退所致之失業問題及市場不明朗因素所拖累。本集團並無於本年度銷售任何物業,而去年之銷售收益為1,487,200,000港元。

全球經濟及股票市場萎縮,引發香港整體物業市場於二零零八年下半年出現突然衰退。於本年度,本集團因投資物業之公允價值有所變更而錄得虧損1,586,100,000港元(二零零八年:收益743,900,000港元),此又特別與近年物業市場蓬勃時所得之大額重估收益有關。經考慮有關項目之市值後,本集團亦已就香港及中國之發展中物業進行減值虧損172,100,000港元(二零零八年:6,600,000港元)。

儘管該等虧損對本集團之損益造成重大不利影響,但本集團之投資物業繼續帶來穩定租金收入。受惠於香港及澳門黃金地段及新建物業之持續租金水平有所回復及貢獻,本集團之優質投資物業組合帶來按年租金收益增長45.2%至292,500,000港元(二零零八年:201,400,000港元)。

另一方面,本集團於本年度來自聯營公司英皇娛樂酒店有限公司之貢獻下跌至12,500,000港元(二零零八年:77,400,000港元),乃主要由於澳門之英皇娛樂酒店之經營溢利減少及公允價值變動所致。

因此,於本年度本集團錄得股本持有人應佔虧損1,537,000,000港元(二零零八年:溢利1,317,900,000港元)及每股虧損0.87港元(二零零八年:每股盈利0.79港元)。

於二零零九年三月三十一日,本集團之資產淨值為4,792,000,000港元。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧

物業投資

來自投資物業之租金收入一向為本集團其中一個主要收入來源。自投資物業產生之租金收入為292,500,000港元，較二零零八年同期之201,400,000港元增加約45.2%。

本集團投資物業組合主要由位於香港及澳門之商舖及辦公室所組成。於二零零九年三月三十一日，由於本集團零售物業大部份位於黃金地段，故該等物業之整體出租率持續接近98%。主要投資物業包括位於灣仔英皇集團中心之購物中心、荃灣之英皇娛樂廣場、銅鑼灣羅素街之眾多商舖及一個購物中心及九龍灣之英皇國際廣場(於本年度上半年收購)。本集團收取來自投資物業之穩定租金收入。本集團致力於不斷提升物業質素，以增加其物業組合價值及提高租金收入。

本集團於本年度整合其物業組合，同時在市場不穩下繼續審慎行事。另一方面，本集團把握機會於物業市場回落期間收購多個物業。除英皇國際廣場外，本集團亦已於香港收購其他店舖，預期長遠可帶來穩定租金收入。

於投資發展方面，本集團亦在淺水灣擁有一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目建築面積約166,835平方呎，實質上已竣工。本集團正與政府商討以釐清本集團是否須就使用現有樓宇補付地價，另本集團亦已發出原訴傳票，以尋求法院釐清此事。聆訊預期於二零零九年秋季進行。待此事獲解決後，預計該物業將為本集團帶來長期租金收入。

在中國，本集團擁有沿北京長安東大街約88,417平方呎之地盤，計劃發展作一幢商業綜合大樓。該項目規劃建築面積約636,465平方呎，包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。本年度內正進行清拆工程。

物業發展

本集團對香港物業市場在長遠而言感樂觀。香港土地供應有限，對新建樓宇之需求增加，尤其在未來私營住宅單位落成量低之香港島，更是求樓若渴。

管理層之討論及分析 (續)

本集團於二零零九年六月中之前擴展西環德輔道西之一處地盤，由原來11,833平方呎增至14,061平方呎。該地盤預期將發展為一幢總建築面積約112,000平方呎之住宅大廈，以把握對香港島優質及海景住宅單位不斷需求增加之趨勢。本年度內正進行清拆工程，整個項目預期於二零一三年完成。

本集團擁有位於西灣河成安街之重建地盤。此佔地約4,382平方呎之地盤將提供一幢獨立住宅大廈，總建築面積約44,000平方呎。本集團已於本年度展開興建工程，該項目預期將於二零一二年竣工。

本集團亦已向其合營夥伴收購於北角渣華道一處地盤(本集團原佔66%)之全部權益。本集團擬發展一幢建築面積約103,000平方呎之四星級酒店。管理層認為香港對房價相宜並交通便利之酒店客房需求殷切。本集團已展開興建工程，該項目預期將於二零一二年竣工。

本集團於本年度收購位於九龍太子道西之一處地盤，並計劃將佔地3,319平方呎之地盤發展為一幢多層商住兩用大廈，建築面積約29,870平方呎。沙中線之發展將令此物業更具交通便利優勢。清拆工程將於今年較後時間開始進行，而地盤之發展將於二零一二年竣工。

中國方面，本集團在廈門亦有一個正在發展中之商業／住宅綜合發展項目，名為英皇·湖畔華庭，預期於二零零九年內落成。本集團於本年度開始預售住宅單位，截至二零零九年六月已預售96%單位。

於本年度結算日時，本集團於香港、澳門及中國之土地儲備約有700,000平方呎，當中包括收購作發展及重建之土地。

酒店

於本年度內，縱使於北京奧運期間加緊簽證控制、港澳個人遊計劃出現變動及金融海嘯導致旅客數量下跌等不利因素之情況下，香港英皇駿景酒店仍錄得穩定之表現，符合管理層之預期。營業額主要來自該酒店之150間客房，以及中菜廳及咖啡室，共錄得約52,700,000港元(二零零八年：70,300,000港元)。該酒店已實施減省成本措施，並簡化其業務運作，使本年度之利潤有所改善。

管理層之討論及分析 (續)

該酒店已開發更多與貿易夥伴合作之渠道，以增加來自海外及中國企業客戶及網上預訂之銷售。酒店繼續改善其設施，以期令住客更為滿意。該酒店在市場上獲公認為物有所值。

酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率為80：20，而去年度則為75：25。此收入比率在長遠而言將為酒店帶來更為平穩之收益。

展望

由於金融海嘯及全球信貸危機於二零零八年九月爆發，故預期香港物業市場正處於高波幅調整之境況。本集團已計劃及實行措施，為其投資物業保持及獲取穩定租金收入及出租率。受股票市場之重新活躍及銀行存款回報率極低所影響，本地物業市場自二零零九年年初以來有所回穩，但鑑於全球金融體系不穩定及全球消費大幅下滑，故整體物業市況仍不明朗。

不過，一般相信零售物業受到經濟之影響相對較小，乃因市場供應量低導致租金水平受到穩定物業價格支持。長遠而言，本集團對香港、澳門及中國之物業及酒店市場持正面態度。本集團將繼續整合及提升其物業組合，並優化租戶組合，以期令租金收入取得較高收益率。憑藉穩定現金流量，以及低資產負債比率之健全資產負債表，本集團將密切監察市場發展，並把握機會補充土地儲備，用作香港及中國大陸之重建及發展項目。

酒店業務方面，本集團會繼續維持市場為本之策略，以具競爭力之價格應對市場轉變。本集團亦將更新其客房設施及設備，並透過長期客戶優惠及折扣，增強與其主要客戶及顧客之關係。

展望未來，董事會將繼續定期監察本公司之股價及其相關資產淨值。當股價較其資產淨值出現具有吸引力之折扣時，董事會將考慮在聯交所回購股份。

管理層之討論及分析 (續)

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零九年三月三十一日，對外借貸(不計應付賬款)總額約為4,921,600,000港元，而本集團之借貸比率(即本集團對外借貸總額佔總資產值之百分比)維持於46.3%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務所產生之流動現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為其業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金主要以港元計值。本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團於本年度結算日並無重大或然負債。

資產抵押

本集團已將賬面值約為6,771,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零九年三月三十一日之僱員數目約為330名(二零零八年：約350名)。本年度之員工成本(包括董事酬金)總計約93,700,000港元(二零零八年：116,600,000港元)。所有僱員根據薪酬政策發放固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療津貼及其他額外福利。

為向員工提供激勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。年內，概無授出任何購股權，於二零零九年三月三十一日尚未行使之購股權為37,500,000份購股權。

末期股息

董事不建議支付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：每股0.062港元)。

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，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載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」）作為規管董事買賣本公司上市證券之規則。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之進行交易之規定準則。

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、出售或贖回任何本公司上市證券。

刊發經審核年度業績及年報

本年度業績公告乃刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司之網站(<http://www.emp163.com>)。年報將於適當時候寄發予股東，閣下亦可於聯交所及本公司網站查閱年報。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

香港，二零零九年六月二十四日

於本公告日期，本公司董事會之成員為：

非執行董事 : 陸小曼女士(主席)

執行董事 : 黃志輝先生(董事總經理)
 范敏嫦女士(董事總經理)
 張炳強先生
 莫鳳蓮女士

獨立非執行董事 : 陳文漢先生
 廖慶雄先生
 羅家明先生

* 僅作識別之用