

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)

截至二零一零年三月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
物業租賃	339,618	292,505
物業發展	423,094	—
酒店及酒店相關業務	687,061	52,674
其他	—	2,991
總收益	<u>1,449,773</u>	<u>348,170</u>
分類溢利(虧損)		
物業租賃	324,719	237,322
物業發展	183,859	(9,999)
酒店及酒店相關業務	195,727	9,129
其他	—	1,341
分類溢利總額	<u>704,305</u>	<u>237,793</u>
物業重估收益(虧損)	<u>2,485,828</u>	<u>(1,758,229)</u>
本公司擁有人應佔之年度溢利(虧損)	<u>2,798,005</u>	<u>(1,536,985)</u>
每股盈利(虧損)		
基本	<u>1.44港元</u>	<u>(0.87)港元</u>
攤薄	<u>1.16港元</u>	<u>(0.87)港元</u>

* 僅供識別

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」)截至二零一零年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同二零零九年相應年度之比較數字載列如下。

綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		1,449,773	348,170
銷售成本		(231,348)	—
酒店及酒店相關業務成本		(238,685)	(28,607)
直接經營開支		<u>(15,161)</u>	<u>(16,027)</u>
毛利		964,579	303,536
其他收入		23,967	10,582
投資物業公平價值之變動		2,460,495	(1,586,109)
已撥回(確認)減值虧損		25,333	(172,120)
銷售及市場推廣費用		(159,995)	(11,690)
行政費用		(180,347)	(117,416)
應收賬款及其他應收款項之呆賬撥備撥回			
— 淨額		416	197
財務費用		(107,648)	(122,932)
分佔聯營公司之業績		184,942	12,621
收購附屬公司之折扣		102,552	—
收購附屬公司額外權益之折扣		<u>20,616</u>	<u>—</u>
除稅前溢利(虧損)	4	3,334,910	(1,683,331)
稅項(支出)抵免	5	<u>(410,052)</u>	<u>145,915</u>
年度溢利(虧損)		<u><u>2,924,858</u></u>	<u><u>(1,537,416)</u></u>

綜合全面收入表(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他全面收入			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		3,942	31,646
分佔一家聯營公司之其他全面收入			
— 匯兌差額		152	2,922
— 資產重估盈餘		—	3,682
資產重估盈餘		28,784	—
稅率變動之影響		—	455
		<u>32,878</u>	<u>38,705</u>
年度其他全面收入(扣除稅項)		<u>32,878</u>	<u>38,705</u>
年度全面總收入(開支)		<u>2,957,736</u>	<u>(1,498,711)</u>
應佔年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		2,798,005	(1,536,985)
少數股東權益		<u>126,853</u>	<u>(431)</u>
		<u>2,924,858</u>	<u>(1,537,416)</u>
應佔全面總收入(開支)：			
本公司擁有人		2,830,464	(1,498,326)
少數股東權益		<u>127,272</u>	<u>(385)</u>
		<u>2,957,736</u>	<u>(1,498,711)</u>
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>1.44港元</u>	<u>(0.87)港元</u>
攤薄		<u>1.16港元</u>	<u>(0.87)港元</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,332,798	6,180,610
物業、機器及設備		1,187,133	293,298
發展中物業		—	831,914
收購投資物業／物業、機器及設備所支付 之按金		60,731	32,830
預付租賃付款		598,738	734,067
聯營公司權益		142	800,462
聯營公司欠款		2,645	2,645
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		198,892	220,934
應收貸款		1,784	1,862
商譽		56,683	1,940
其他資產		4,442	4,442
		<u>15,443,988</u>	<u>9,105,004</u>
流動資產			
存貨		7,343	543
持作出售之物業		18,467	27,055
發展中物業		2,460,641	1,019,476
預付租賃付款		13,359	14,550
貿易及其他應收賬款	8	445,226	140,295
持作買賣用途之證券投資		1	90
可退回稅項		32	10,293
已抵押銀行存款		300	—
銀行結餘及現金		892,256	322,761
		<u>3,837,625</u>	<u>1,535,063</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	695,875	748,905
應付一間關連公司款項		—	1,880,980
應付一間聯營公司款項		—	3
應付附屬公司之少數股東款項		136,532	19,504
應付稅項		159,053	4,320
有抵押銀行借款			
— 一年內到期		<u>1,797,350</u>	<u>1,226,529</u>
		<u>2,788,810</u>	<u>3,880,241</u>
流動資產(負債)淨額		<u>1,048,815</u>	<u>(2,345,178)</u>
總資產減流動負債		<u>16,492,803</u>	<u>6,759,826</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		1,697,876	—
應付附屬公司少數股東款項		162,334	—
有抵押銀行借款			
— 一年後到期		3,433,336	1,794,586
遞延稅項		<u>679,557</u>	<u>173,274</u>
		<u>5,973,103</u>	<u>1,967,860</u>
		<u>10,519,700</u>	<u>4,791,966</u>
資本及儲備			
股本		29,683	17,752
儲備		<u>8,968,855</u>	<u>4,774,512</u>
本公司擁有人應佔權益		8,998,538	4,792,264
少數股東權益		<u>1,521,162</u>	<u>(298)</u>
		<u>10,519,700</u>	<u>4,791,966</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。

本綜合財務報表乃按歷史成本常規(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」)。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32及1號(修訂)	因清盤而產生之可認沽金融工具及責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造合同
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶之資產
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進，惟對於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進，有關修訂香港會計準則第39號第80段

* 指國際財務報告詮釋委員會

除下文所述者外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無造成重大影響。

僅影響呈報及披露之新增及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入術語變動(包括經修訂之綜合財務報表標題)及綜合財務報表格式及內容變動。

香港財務報告準則第8號經營分類

於本年度內，本集團採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定經營分類呈列方式須與本集團主要營運決策人定期審閱之內部報告一致。香港財務報告準則第8號取代規定實體須分辨兩組分類(業務及地域)之香港會計準則第14號「分類呈報」。採納香港財務報告準則第8號導致重新界定本集團之可呈報分類及分類業績(詳情見附註3)。

改進金融工具之披露(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

影響已呈報業績及／或財務狀況之新增及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號投資物業之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部份,香港會計準則第40號已作修訂,使其範圍包括日後用作投資物業之在建中或發展中物業,並要求有關物業按公平價值計量(使用公平價值模式及可靠地釐定物業之公平價值)。於二零零九年四月一日前,發展中投資物業之租賃土地及樓宇部分乃分開列賬。租賃土地部分乃列作經營租賃,而樓宇部分則按成本扣除累計減值虧損(如有)入賬。本集團將旗下投資物業以公平價值模式入賬。興建或發展作日後用途之物業(作為投資物業)乃列作發展中物業,直至興建或發展工程完成為止,屆時物業將被重新分類及其後列作投資物業。物業於該日之公平價值與其早前賬面值之差額已於損益中確認。

本集團已根據相關過渡條文,由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號之修訂。由於應用有關修訂之緣故,本集團之發展中投資物業(包括租賃土地及樓宇部分,其先前賬面值分別為277,469,000港元及741,744,000港元)已於二零零九年四月一日重新分類為投資物業。由於合計賬面值為435,000,000港元之發展中投資物業,於二零零九年三月三十一日已減值至公平價值扣除銷售成本之金額,因此於二零零九年四月一日應用香港會計準則第40號之修訂本時並無產生公平價值收益或虧損。餘下賬面值584,213,000港元乃指位於淺水灣之發展中投資物業,因其公平價值無法可靠釐定,因此已於二零零九年四月一日按成本重新分類。截至二零一零年三月三十一日止年度內,公平價值收益17,162,000港元及相關遞延稅項開支4,291,000港元已於損益中確認。於二零一零年三月三十一日,其影響為預付租賃付款及發展中物業分別減少277,469,000港元及741,744,000港元、投資物業增加2,431,138,000港元、遞延稅項負債增加17,162,000港元以及年度溢利及累計溢利增加12,871,000港元。經採納香港會計準則第40號後,本集團每股基本及攤薄盈利分別增加0.01港元及0.01港元。

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香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進二零零八年香港財務報告準則之一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露事項 ⁷
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股之分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂)	就香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較資料之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算以股份支付之交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款項 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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會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的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產分類及計量之新規定，並將於二零一三年四月一日起之本集團呈報年度生效，准予提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平價值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平價值計量。採用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

此外，作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號「租約」中有關租賃土地之分類已作修訂。該等修訂將於二零一零年四月一日起之本集團呈報年度生效，准予提前應用。在香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，並在綜合財務狀況表中呈列為預付租賃付款。該等修訂已刪除此項規定。經修訂後，租賃土地將根據香港會計準則第17號的一般原則分類，即根據與租賃資產所有權相關之風險和回報歸於出租人或承租人的程度釐定。採用香港會計準則第17號之修訂可能影響本集團租賃土地之分類與計量。

本公司董事預期，應用其餘新增及經修訂之香港財務報告準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 業務和地域分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號作為披露準則，規定按本集團主要營運決策者定期審閱藉以分配資源予各分類及評估其表現之內部報告為基礎識別出經營分類。相對而言，前準則(香港會計準則第14號「分類呈報」)規定，實體採用風險和回報法識別兩組分類(業務和地域)。

本公司執行董事(「執行董事」)已獲確認為主要營運決策人。執行董事審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。

過往，本集團業務分類之主要呈報方式為：(i)物業租賃；(ii)物業發展；(iii)酒店及酒店相關業務；及(iv)顧問及諮詢服務。然而，就資源分配及評估表現而言，執行董事特別注意物業租賃、物業開發以及酒店及酒店相關業務。顧問及諮詢服務分類之資料並無向執行董事作內部呈報。因此根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營分類如下：物業租賃、物業發展以及酒店及酒店相關業務。

物業租賃	— 持作出租之已完成投資物業及發展中物業
物業開發	— 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

當完成收購英皇娛樂酒店(「英皇娛樂酒店」)後，執行董事已審閱澳門之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、分佔聯營公司業績及收購附屬公司折扣及收購附屬公司額外權益折扣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。上年度已呈報之金額已作重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

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
截至二零一零年三月三十一日止年度				
<i>分類收益及業績</i>				
分類收益	<u>339,618</u>	<u>423,094</u>	<u>687,061</u>	<u>1,449,773</u>
分類業績	<u>2,785,214</u>	<u>209,192</u>	<u>195,727</u>	3,190,133
利息收入				2,995
未分配之企業費用 — 淨額				(58,680)
財務費用				(107,648)
分佔聯營公司業績				184,942
收購附屬公司折扣				102,552
收購附屬公司額外權益折扣				<u>20,616</u>
除稅前溢利				3,334,910
稅項支出				<u>(410,052)</u>
年度溢利				<u>2,924,858</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
折舊	—	303	58,507	58,810
撥出預付租賃付款	—	—	8,559	8,559
出售物業、機器及設備之虧損	—	—	54	54
撇銷物業、機器及設備	—	—	57,303	57,303
撥回減值虧損 — 淨額	—	25,333	—	25,333
投資物業公平價值增加	2,460,495	—	—	2,460,495
已作呆壞賬撥備	144	—	—	144
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				15,054
撥出預付租賃付款				1,263
出售物業、機器及設備之收益				289
已作呆壞賬撥備撥回				560

	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
截至二零零九年三月三十一日止年度				
<i>分類收益及業績</i>				
分類收益	<u>292,505</u>	<u>—</u>	<u>52,674</u>	<u>345,179</u>
分類業績	<u>(1,489,731)</u>	<u>(38,388)</u>	<u>6,342</u>	<u>(1,521,777)</u>
利息收入				2,734
未分配之企業費用 — 淨額				(53,977)
財務費用				(122,932)
分佔聯營公司業績				<u>12,621</u>
除稅前虧損				(1,683,331)
稅項抵免				<u>145,915</u>
年度虧損				<u>(1,537,416)</u>
<i>收益對賬</i>				
經營分類收益				345,179
顧問及諮詢服務收益				<u>2,991</u>
本集團收益				<u>348,170</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
折舊	—	355	6,375	6,730
撥出預付租賃付款	—	—	3,509	3,509
減值虧損 — 淨額	140,944	28,389	2,787	172,170
投資物業公平價值減少	1,586,109	—	—	1,586,109
已作呆壞賬撥備	130	—	—	130
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				18,504
撥出預付租賃付款				1,263
已作呆壞賬撥備撥回				327

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益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：

	來自客戶之收益		非流動資產	
	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	355,909	335,638	10,713,493	6,840,693
中國	425,106	12,532	2,329,078	1,230,728
澳門	<u>668,758</u>	<u>—</u>	<u>2,198,096</u>	<u>808,142</u>
	<u>1,449,773</u>	<u>348,170</u>	<u>15,240,667</u>	<u>8,879,563</u>

有關主要客戶之資料

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，來自客戶之收益為580,206,000港元(二零零九年：無)，佔本集團總收益超過10%。有關收益與酒店及酒店相關業務有關。

4. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
折舊	73,864	25,234
撥出預付租賃付款	<u>9,822</u>	<u>4,772</u>

5. 稅項(支出)抵免

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(支出)抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(19,613)	(4,566)
中國企業所得稅	(33,627)	—
澳門所得補充稅	(23,795)	—
	<u>(77,035)</u>	<u>(4,566)</u>
往年超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	307	348
中國企業所得稅	(1,161)	—
	<u>(854)</u>	<u>348</u>
	<u>(77,889)</u>	<u>(4,218)</u>
遞延稅項		
年度(支出)抵免	(292,050)	131,617
稅率變動	—	18,516
	<u>(292,050)</u>	<u>150,133</u>
中國土地增值稅		
年度支出	(40,113)	—
	<u>(40,113)</u>	<u>—</u>
	<u>(410,052)</u>	<u>145,915</u>

香港利得稅乃根據本年度應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年：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。

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內確認作分派之股息		
已派中期股息：每股0.048港元 (二零零九年：無)	94,479	—
並無派發二零零九年度末期股息 (二零零九年：二零零八年度末期股息為每股0.062港元)	—	110,065
	<u>94,479</u>	<u>110,065</u>

董事會建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度每股0.04港元(二零零九年：無)之末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實)。

7. 每股盈利(虧損)

本公司普通股本持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)		
就計算每股基本盈利時使用之盈利(虧損) 具潛在攤薄影響之普通股：	2,798,005	(1,536,985)
可換股債券利息	<u>59,529</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄盈利時使用之盈利(虧損)	<u>2,857,534</u>	<u>(1,536,985)</u>
	二零一零年	二零零九年
股份數目		
就計算每股基本盈利(虧損)時使用之普通股加權平均數 具潛在攤薄影響之普通股：	1,946,503,427	1,775,246,134
可換股債券	<u>515,068,493</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	<u>2,461,571,920</u>	<u>1,775,246,134</u>

就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數已於年內就股票發行進行調整。

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(虧損)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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款，賬面淨值	160,561	4,015
籌碼	134,165	—
其他應收款項，賬面淨值	100,489	114,538
按金及預付款項	<u>50,011</u>	<u>21,742</u>
	<u>445,226</u>	<u>140,295</u>

於報告期末，根據貿易應收賬款之授出信貸日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至三十日	98,620	2,649
三十一日至九十日	31,216	1,174
九十一日至一百八十日	9,105	64
一百八十日以上	<u>21,620</u>	<u>128</u>
	<u>160,561</u>	<u>4,015</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14,068,000港元(二零零九年：18,409,000港元)。關連公司指本公司被視為主要股東且具有實益權益之公司。

9. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據貿易應付賬款之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至九十日	27,861	3,867
九十一日至一百八十日	120	54
一百八十日以上	<u>117</u>	<u>20</u>
	28,098	3,941
應付工程款項及應計費用	419,817	240,603
其他應付款項及應計費用	116,679	39,304
客戶訂金	113,778	91,442
短期墊款	15,000	—
預售物業所收取訂金	<u>2,503</u>	<u>373,615</u>
	<u><u>695,875</u></u>	<u><u>748,905</u></u>

管理層之討論及分析

概述

本集團於本年度內錄得總收益約1,449,800,000港元，較去年同期之348,200,000港元上升316.4%，而去年世界各地之金融危機正嚴重打擊環球經濟。

於本年度內，全球各地(尤其是亞洲地區)已朝著復甦路途邁進。於二零一零年四月，國際貨幣基金組織(IMF)修訂其對二零一零年之全球增長預測，從一月原先估計之3.9%上調至4.2%。全球前景趨向正面，更配合本港之低息環境、投資者信心不斷增強及對外貿易表現正在改善，亦因此令香港之物業市場重拾強勁勢頭，而本集團之表現更於本年度內錄得顯著改善。本集團之卓越表現主要歸功於在廈門之住宅物業銷售情況理想、出售在香港之零售物業、重估收益及租金收入增加。

因此，本集團已呈報本年度擁有人應佔溢利為2,798,000,000港元(二零零九年：虧損1,537,000,000港元)及每股盈利1.44港元(二零零九年：每股虧損0.87港元)。

於二零一零年三月三十一日，股本持有人應佔本集團資產淨值為10,519,700,000港元(二零零九年：4,792,000,000港元)。本集團於香港、澳門及中國國內之物業組合價值為19,304,400,000港元。

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339,600,000港元，較二零零九年同期之292,500,000港元上升約16%。本集團之投資物業組合主要由位於香港、澳門及廈門之優質商舖及辦公室組成。

於本年度內，本集團已作出兩項重大收購，其中一項為收購位於香港北角英皇道560號之著名購物商場健威坊。該物業包括樓高六層之零售商舖及停車位，總建築面積約為125,400平方呎，並設有353個車位。本集團將會推出重新營造品牌效應的計劃，包括進行翻新工程、調整租戶組合及修訂租賃策略。該購物商場將為本集團帶來穩定現金流量及強勁收入來源。

由於中國國內旅客之消費能力不斷上升，預期尖沙咀廣東道一帶商舖之租金將迅速增長，故本集團於二零零九年底收購兩間位於該黃金購物地段之商舖。有關商舖位於九龍廣東道6及8號地下，可出售總面積約1,212平方呎。於本年度結束後，本集團進一步收購廣東道4、6及8號一樓全層，可出售總面積約1,878平方呎。由於本集團對於優質零售商

舖之特定消費市場具有豐富經驗及精確見解，本集團深信其於廣東道之新投資項目，連同其於銅鑼灣羅素街(根據最新市場調查顯示，該地點之零售租金乃全球第三高)之大量投資將於不久將來為本集團之租金收益總額作出重要貢獻。

連同上述兩個最新收購項目，本集團擁有總建築面積約1,300,000平方呎之投資組合，其中51%或668,000平方呎為黃金地段之零售物業，且於截至二零一零年三月三十一日止之出租率接近99%。

於本年度內，本集團已從其主要香港投資物業持續獲取租金收入，其中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、銅鑼灣羅素街數個商舖及九龍灣之英皇國際廣場。本集團特意透過全面革新工程，提升該等核心收入來源之價值。當中最為人注目之工程是為英皇集團中心進行之大規模翻新工程，其中包括於大廈外牆安裝巨型LED屏幕。當工程完成後，大廈外觀變得格外璀璨，更使出租率達100%。

本集團亦顯著受惠於尖沙咀黃金購物地段(由廣東道開始並進一步伸延至海防道、漢口道及彌敦道)租金大幅增長之趨勢。本集團物業組合內其中一間商舖於續約後之租金增幅更高至48%。

本集團於淺水灣之一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓(其建築面積約153,480平方呎)已經接近完工。本集團一旦解決與香港特區政府就官地租契解釋上之分歧，即會盡快出租該幢綜合大樓。

在澳門方面，本集團預期可於二零一零年下半年獲得重建南灣大馬路優質市中心物業(地盤面積5,425平方呎，總建築面積29,595平方呎)之建築圖則。待重建計劃於二零一二年左右落成後，預期全新之零售綜合大樓將會帶來穩定之租金收入。

截至本年度為止，本集團位於北京長安東大街之88,417平方呎地盤之清拆工程已完成約60%，並仍在進行中。該地盤計劃開發成為一幢商業綜合大樓，總面積約996,520平方呎(包括配套及停車場設施之地庫)。該項目將包括一個包含高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓之零售平台。

物業發展

為把握自二零零九年第二季以來香港住宅市場表現蓬勃之商機，本集團致力推售旗下多個發展項目，其中名為「維壹」之項目已於本年度結束後推出預售。於二零一零年三月三十一日，本集團持有約730,000平方呎之土地儲備以供發展或重建用途。

座落西環德輔道西之「維壹」被定位為高級海景住宅發展項目。該項目將包括一幢樓高38層並提供103個單位之豪華住宅大廈，總建築面積約為140,000平方呎，預計於二零一二年年落成。預售已於二零一零年五月二日展開，約52%之單位於一周內售出。此項目為香

港特區政府為改善一手住宅物業銷售之透明度及準確性而宣佈推出一系列措施(普遍稱為「九招」)後首個發售之物業發展項目。以總面積計算，「維壹」錄得每平方呎13,800港元之平均呎價，超越市場預期。

名為「渣華道98號」之綜合零售／住宅大廈乃位於北角渣華道之發展中項目。項目包括一幢樓高33層並提供75個單位及3間商舖之大廈，總建築面積約為69,000平方呎。本集團計劃於二零一零年第三季推出「渣華道98號」預售，預期該發展項目將於二零一二年落成。

本集團亦已收購位於九龍太子道西之前大東酒店地盤，由於地盤毗鄰未來之沙中線，故將具備巨大重建潛力。該地盤將重建成為一幢總建築面積約為30,000平方呎之多層商業／住宅大廈。該重建項目預期於二零一二年落成，而樓花則計劃於二零一零年第四季推出預售。

本集團另一個位於西灣河成安街之地盤將重建成為一幢多層商業／住宅大廈，提供總建築面積約70,000平方呎。該重建項目預計於二零一三年落成。

鑑於對港島住宅物業尤其充滿信心，本集團最近收購長嘉工業大廈超過90%之不可分割分數，此為本集團於西環之第二個發展項目。在完成收購該大廈之所有業權後，該處將重建成為一幢飽覽維多利亞港景觀之豪華綜合零售／住宅大廈，總建築面積約184,000平方呎，並設有約65個停車位。

本集團亦間接參與其附屬公司英皇娛樂酒店所擁有位於上海豫園之發展項目。該物業將於246,200平方呎的地盤上發展成一幢購物商場及酒店／服務式公寓綜合大樓。綜合大樓的主體將會成為一座多層式購物商場，預期整個項目之總建築面積約1,298,500平方呎。英皇娛樂酒店已完成該發展項目之地基及地庫挖掘工程。英皇娛樂酒店現正等待終止有關發展項目合營協議之訴訟結果(載列於下文「或然負債」部分)。與此同時，英皇娛樂酒店亦正審閱設計及計劃批出地面建築之合約。

出售物業

繼去年調整期過後，國內物業市場無論價格及成交量均已自二零零九年中呈現復甦。中央及地方政府推出置業優惠計劃，加上一系列貨幣舒緩措施下，房地產市場於本年度內得到大力支持。

本集團在廈門擁有一發展中商業／住宅綜合發展項目，名為英皇•湖畔華庭，總建築面積為440,000平方呎。項目供應合共284個住宅單位。本集團已於本年度內完成項目發

展。大部分住宅單位經已預售及其後移交買家。於本年度內銷售所得金額為423,100,000港元。截至二零一零年三月三十一日，已售出超過98%住宅單位。

酒店及酒店相關業務

此分類包括來自擁有291間客房之澳門英皇娛樂酒店(其酒店及相關服務收入自二零零九年八月底綜合計入本集團)以及香港英皇駿景酒店兩家酒店之貢獻。此分類於本年度內錄得687,100,000港元之收益(二零零九年：52,700,000港元)。

英皇娛樂酒店於二零零六年初開幕，已於中港兩地旅客間建立物有所值及優質服務之美譽。於本年度內，儘管澳門旅遊業表現放緩，但英皇娛樂酒店錄得之收益仍然大幅上升。英皇娛樂酒店把握上半年之不景氣時刻，微調其目標市場及業務策略以及優化其服務。

香港英皇駿景酒店之收益主要來自該酒店之150間客房，以及中菜廳及咖啡室之餐飲服務。本年度內見證環球經濟從前一年之低迷局面中顯著復甦。香港英皇駿景酒店已致力提升來自海外及網上預約旅客之收入至其總收益之90%，同時將盈利貢獻遠遜於前者之旅行團旅客收入縮減至10%。

本年度乃本集團增加其於英皇娛樂酒店之控股權至約57.5%後之首個財政年度。本集團喜見經重組後之新酒店分類為本集團整體盈利帶來可觀之貢獻。

展望

考慮到中國持續增長之勢頭及其於國際舞台扮演愈趨重要之角色，本集團對中國及香港於來年之經濟前景表示審慎樂觀。

由於本集團其中一半之投資組合座落於黃金購物地段，本集團預期來自投資物業之租金收入將繼續受惠於中國國內旅客之強勁消費能力。本集團將致力持續提升其投資物業之質素及優化租戶組合，以保持接近100%之出租率，而對於尖沙咀及銅鑼灣之優質零售物業而言，則保持每年平均最少10%之租金增幅。

本集團相信，香港特區政府新公佈之「九招」規定將會致力改善一手住宅物業交易之準確性及透明度，並可增強樓花準買家之信心。本集團於二零一零年五月二日起預售「維壹」住宅單位時已遵守此等規定。當本集團按計劃於二零一零年第三季推出「渣華道98號」預售時，本集團將積極回應任何進一步之政策改變。在推出「渣華道98號」後，位於太子道及成安街之發展項目亦將會分別於二零一零年第四季及二零一一年第一季推出預售。本集團將密切監察市場狀況並作出回應，藉以善用市場推廣平台。

本集團亦正在分析於來年促使香港特區政府之二零一零至一一年度勾地表內若干具備潛力住宅用地以公開拍賣形式出售之可行性。

資本架構、流動比率及財務資源

於二零零九年七月七日，本公司間接全資附屬公司滿強投資有限公司（「滿強」）與Hidy Investment Limited（「Hidy」）訂立買賣協議（「第一份買賣協議」），按代價約199,500,000港元收購Luck United Holdings Limited（「Luck United」）之10%權益及Luck United應付Hidy貸款。代價透過按每股1.02港元之發行價配發及發行193,064,706股本公司股份連同現金代價約2,600,000港元支付。同日，滿強與英皇娛樂酒店間接全資附屬公司Great Assets Holdings Limited訂立買賣協議（「第二份買賣協議」），按代價約199,500,000港元出售Luck United之10%權益及Luck United應付滿強貸款。代價透過按每股0.7港元之發行價配發及發行281,322,857股英皇娛樂酒店股份連同現金代價約2,600,000港元支付。於二零零九年八月二十八日完成第一份買賣協議及第二份買賣協議後，本集團應佔英皇娛樂酒店權益增至約55.74%，英皇娛樂酒店則成為本集團附屬公司。

於二零零九年七月二十四日，本公司與本公司控股股東全資附屬公司雋皓有限公司（「雋皓」）訂立認購協議（「該協議」）。根據該協議之條款，本金額為1,200,000,000港元之可換股債券將於二零零九年九月三日完成時向雋皓發行，屆時將以本集團應付雋皓之貸款等額金額抵銷可換股債券認購價1,200,000,000港元。於二零一零年三月十日，雋皓行使其兌換權，將可換股債券之全部本金額兌換成已繳足普通股。悉數行使有關可換股債券致使發行1,000,000,000股本公司額外股份。

截至二零一零年三月三十一日，對外借貸（不計應付款項）總額約為7,227,400,000港元，而本集團之債務總資產比率（即以本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比計量）維持於37.5%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之流動現金、銀行借貸及向一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及人民幣（「人民幣」）計值，並追隨市場息率計息。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。

資產抵押

本集團已將賬面值約為13,996,600,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

或然負債

於二零零六年十月，英皇娛樂酒店就中國上海之合營夥伴（「合營夥伴」）未有根據合營協議之條款支付未償還款項及建築成本而對其展開法律訴訟，以終止英皇娛樂酒店有關上海物業發展項目（「該項目」）之合營協議（「合營協議」）。英皇娛樂酒店並向合營夥伴索償，沒收合營夥伴於該項目上所作出之投資，以及要求合營夥伴進一步投入未付款項及建築成本合共人民幣83,600,000元（相當於95,100,000港元）。合營夥伴提出抗辯，並向英皇娛樂酒店反索償人民幣100,000,000元（相當於113,700,000港元），以賠償違反合營協議之損失。代表英皇娛樂酒店之中國律師認為，英皇娛樂酒店可望成功終止合營協議，屆時合營夥伴所提出之反索償將不獲法院受理，因此，英皇娛樂酒店並未就此作出撥備。於本年度結束時，該法律訴訟尚在處理當中。

於二零零七年一月，一名第三方就一宗於二零零五年在英皇娛樂酒店進行翻新工程所發生之意外而引致的受傷事件，向法庭入稟聯合控告英皇娛樂酒店及其承建商，要求索償3,500,000澳門元（相當於3,400,000港元）。現階段無法確定是項訴訟之最終結果。由於英皇娛樂酒店認為承建商及其保險公司有責任賠償原告任何損失，故英皇娛樂酒店未有就此作出撥備。

於二零零八年七月，本公司之間接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物業之交換條款作出聲明。原訟法庭拒絕授出所尋求之聲明。通耀已提出上訴。該法律程序於本年度結束時仍在進行中。本集團認為，由於現階段無法確定法律程序之最終結果，故此本集團並未就此作出撥備。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年三月三十一日之僱員數目約為1,300名（二零零九年：約330名）。本年度之員工成本（包括董事酬金）總計約245,700,000港元（二零零九年：93,700,000港元）。僱員薪酬乃按個別職責、表現及資歷釐定。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，於二零一零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

董事會建議支付於截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股0.04港元（「末期股息」）（二零零九年：無），共約118,700,000港元，惟須待股東在本公司於二零一零年八月十八日（星期三）舉行之應屆股東週年大會上批准後方可作實。倘獲批准，末期股息將

於二零一零年九月十七日(星期五)或前後派付予於二零一零年八月十八日(星期三)名列本公司股東登記冊之股東。本年度內，每股股份獲分派股息總額為0.088港元(二零零九年：無)。

暫停辦理股東登記手續

為釐定股東可收取末期股息之權利，本公司將於二零一零年八月十六日(星期一)至二零一零年八月十七日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理股份過戶登記手續。

為符合收取末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一零年八月十三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司在香港之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東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、出售或贖回任何本公司任何上市證券。

刊發經審核年度業績及年報

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.emp163.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，二零一零年六月二十八日

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