

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2019年3月31日止年度之 年度業績

財務概要	截至3月31日止年度		變動
	2019年 千港元	2018年 千港元	
總收入	4,352,386	3,148,894	+38.2%
– 租金收入	1,107,820	1,154,572	-4.0%
– 物業銷售	1,695,772	395,180	+329.1%
– 酒店及酒店相關業務	1,548,794	1,599,142	-3.1%
毛利	2,536,482	2,302,452	+10.2%
投資物業公允價值收益	1,749,284	2,868,417	-39.0%
本公司擁有人應佔溢利			
– 按基本 ¹	1,495,801	617,737	+142.1%
– 按報表	3,136,289	3,371,517	-7.0%
每股基本盈利	0.85港元	0.92港元	-7.6%
每股股息總額	0.11港元	0.108港元	+1.9%

¹ 不計及任何公允價值變動、撇減及相關遞延稅項之影響

* 僅供識別

英皇集團（國際）有限公司
2018/2019年度業績公告

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2019年3月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表連同2018年相應年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	3	4,352,386	3,148,894
物業銷售成本		(1,031,389)	(110,323)
酒店及酒店相關業務成本		(635,051)	(617,242)
租賃投資物業之直接經營開支		(149,464)	(118,877)
毛利		2,536,482	2,302,452
其他收入		148,280	100,665
投資物業公允價值之變動		1,749,284	2,868,417
其他收益及虧損	5	720,570	116,193
貿易應收款項之減值撥備		(35,826)	—
銷售及市場推廣費用		(426,110)	(396,988)
行政費用		(522,583)	(522,944)
財務費用		(715,627)	(632,549)
分佔一間聯營公司之業績		38,836	(264)
分佔一間合營企業之業績		(72)	(35)
除稅前溢利	6	3,493,234	3,834,947
稅項支出	7	(165,472)	(212,909)
年度溢利		<u>3,327,762</u>	<u>3,622,038</u>
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		3,136,289	3,371,517
非控股權益		<u>191,473</u>	<u>250,521</u>
		<u>3,327,762</u>	<u>3,622,038</u>
每股盈利	9		
基本		<u>0.85港元</u>	<u>0.92港元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
年度溢利	3,327,762	3,622,038
其他全面(開支)收益		
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
自物業、機器及設備轉撥為投資物業的重估盈餘， 扣除稅項	10,941	—
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務所產生匯兌差額：		
– 附屬公司	(660,960)	944,711
– 一間聯營公司	(5,380)	4,315
現金流量對沖之對沖工具公允價值變動	(5,331)	(7,236)
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之 公允價值變動	329	—
於出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具時 轉撥至損益之重新分類調整金額	854	—
可供出售投資之公允價值變動	—	(1,390)
於出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	—	(964)
年度其他全面(開支)收益	<u>(659,547)</u>	<u>939,436</u>
年度全面總收益	<u>2,668,215</u>	<u>4,561,474</u>
<i>應佔年度全面總收益：</i>		
本公司擁有人	2,478,246	4,311,799
非控股權益	<u>189,969</u>	<u>249,675</u>
	<u>2,668,215</u>	<u>4,561,474</u>

綜合財務狀況表

於2019年3月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
投資物業		49,101,784	49,154,763
物業、機器及設備		3,278,973	3,966,945
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		50,321	76,703
有關一項發展項目之應收款項		173,112	185,328
預付租賃款項		513,822	529,423
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		372,025	–
可供出售投資		–	262,965
於一間聯營公司之權益		113,485	142,416
於一間合營企業之權益	10	735,374	651,720
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
已抵押銀行存款		–	31,035
衍生金融工具		11,415	16,126
		<u>54,411,086</u>	<u>55,078,199</u>
流動資產			
存貨		14,687	14,995
持作出售之物業	11	405,032	73,848
持作出售之發展中物業		3,257,951	3,443,731
預付租賃款項		18,102	17,832
貿易及其他應收款項	12	1,544,129	1,551,271
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		96,783	–
可供出售投資		–	160,109
可退回稅項		43,073	9,667
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,696	10,276
已抵押銀行存款		44,040	334
短期銀行存款		300,662	475,516
銀行結餘及現金		3,643,816	3,374,884
		<u>9,377,971</u>	<u>9,132,463</u>
分類為持作出售之資產		<u>455,147</u>	<u>43,172</u>
總流動資產		<u>9,833,118</u>	<u>9,175,635</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	1,146,091	1,931,585
合約負債		7,500	—
應付一間聯營公司款項		33,652	—
應付關連公司款項		484,436	399,318
應付一間附屬公司之非控股權益款項		46,200	107,600
應付稅項		407,229	453,852
無抵押票據 – 一年內到期		1,298,357	862,989
銀行借貸 – 一年內到期		2,968,580	4,505,683
		<u>6,392,045</u>	<u>8,261,027</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		<u>412,875</u>	<u>86,665</u>
總流動負債		<u>6,804,920</u>	<u>8,347,692</u>
流動資產淨額		<u>3,028,198</u>	<u>827,943</u>
總資產減流動負債		<u>57,439,284</u>	<u>55,906,142</u>
非流動負債			
應付關連公司款項		744,792	2,304,908
無抵押票據 – 一年後到期		4,622,690	5,913,099
銀行借貸 – 一年後到期		15,479,807	12,685,429
遞延稅項		2,234,155	2,244,126
		<u>23,081,444</u>	<u>23,147,562</u>
		<u>34,357,840</u>	<u>32,758,580</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		31,798,299	29,418,598
		<u>31,835,074</u>	<u>29,455,373</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>31,835,074</u>	<u>29,455,373</u>
非控股權益		<u>2,522,766</u>	<u>3,303,207</u>
		<u>34,357,840</u>	<u>32,758,580</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

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」）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。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、透過其他全面收益計量公允價值（「透過其他全面收益計量公允價值」）之債務工具、可供出售（「可供出售」）投資及衍生金融工具於各報告期末按公允價值計算。歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公允價值為基準計算。

除附註2所述者外，於編製綜合財務報表時所採納之會計政策與編製本集團截至2018年3月31日止年度之綜合財務報表時所依循者一致。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新增及經修訂之香港財務報告準則

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
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易與預收（付）代價
香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改善之 一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉移

除下文所述者外，於本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團已於本年度初次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團確認來自以下主要來源的收入：

- 物業銷售
- 酒店及酒店相關業務

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用該準則的累計影響已於初次應用日期(即2018年4月1日)確認。於初次應用日期的一切差異已於年初保留溢利(或其他權益部分(倘適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於2018年4月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此若干比較資料可能無法用作比較。

初次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

於2018年4月1日的綜合財務狀況表對確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

	先前於2018年 3月31日呈報 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	於2018年 4月1日根據 香港財務 報告準則 第15號確認 之賬面值 千港元
貿易及其他應付款項	1,931,585	(463,402)	1,468,183
合約負債	—	463,402	463,402

於2018年4月1日，先前計入貿易及其他應付款項的就銷售物業來自客戶所收取之按金463,402,000港元已重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2019年3月31日的綜合財務狀況表之影響，乃按每一受影響之項目列出。未有因變動而受影響的項目並無包括在內。

對綜合財務狀況表之影響

	呈報金額 千港元	重新分類 千港元	不應用香港 財務報告 準則第15號 的金額 千港元
貿易及其他應付款項	1,146,091	7,500	1,153,591
合約負債	7,500	(7,500)	—

於2019年3月31日，就銷售物業來自客戶所收取之按金7,500,000港元分類為合約負債，其金額在不應用香港財務報告準則第15號之情況下計入貿易及其他應付款項。

董事審閱及評估應用香港財務報告準則第15號之影響，認為對本年度確認收入之時間及金額於2018年4月1日的保留溢利並無構成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則所作的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產及金融負債的分類及計量，2) 金融資產、應收租賃款項及財務擔保合約的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 一般對沖會計處理的新規定。

本集團根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年4月1日（初次應用日期）尚未取消確認的工具追溯性應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值）及並未對於2018年4月1日已經取消確認的工具應用有關規定。於2018年3月31日之賬面值與於2018年4月1日之賬面值之間的差額於年初保留溢利及其他權益的其他組成部分確認，且並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料無法用作比較。

此外，本集團按未來適用基準應用對沖會計處理。

初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表列載於初次應用日期（2018年4月1日）根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的可供出售投資及透過其他全面收益計量公允價值之債務工具分類及計量。

	可供出售投資 千港元	透過其他 全面收益計量 公允價值 之債務工具 千港元
於2018年3月31日的期末結餘 – 香港會計準則第39號	423,074	–
初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響： 重新分類		
來自可供出售投資重新分類至透過其他全面收益計量公允價值 之債務工具（附註a）	(423,074)	423,074
於2018年4月1日的期初結餘 – 香港財務報告準則第9號	–	423,074

附註：

(a) 可供出售投資

來自可供出售投資重新分類至透過其他全面收益計量公允價值之債務工具

公允價值為423,074,000港元之上市債券由可供出售投資重新分類至透過其他全面收益計量公允價值之債務工具，乃因持有該等投資的業務模式以透過同時收取合約現金流量及銷售該等資產達致目的，而該等投資的合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。於2018年4月1日，相關公允價值虧損544,000港元繼續累計於投資重估儲備。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收款項使用存續期間的預期信貸虧損。有關結餘乃單獨評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產(包括有關一項發展項目之應收款項、其他應收款項、就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款及銀行結餘)之預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準評估，乃因自初始確認以來該等資產之信貸風險並無顯著增加。

本集團所有透過其他全面收益計量公允價值之債務工具皆為獲得評級機構評為高信貸評級之上市債券。因此，該等投資被視為低信貸風險投資，而虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準評估。

於2018年4月1日，減值撥備並不重大，因此並無計入保留溢利。

(c) 對沖會計

本集團已按未來適用基準香港財務報告準則第9號應用對沖會計處理。按照香港會計準則第39號符合對沖會計法資格之對沖關係，倘計及在過渡期間對沖關係之任何重整後亦符合香港財務報告準則第9號下之所有合資格條件，則會於初始應用日期被視為持續對沖關係。

於本年度初始應用香港財務報告準則第9號對本綜合財務報表所呈報之金額及／或所載列有關本集團對沖工具之披露事項並無重大影響。

本集團並未應用任何於本會計期間已頒佈但尚未生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

3. 收入

截至2019年3月31日止年度

本集團之收入分析如下：

	千港元
酒店及酒店相關業務：	
於一段時間確認：	
博彩業務之服務收入	1,136,856
酒店客房收入	250,316
其他	4,283
	<u>1,391,455</u>
於特定時間確認：	
餐飲銷售	154,196
其他	3,143
	<u>157,339</u>
	1,548,794
於特定時間確認之物業銷售	<u>1,695,772</u>
來自客戶之合約收入	3,244,566
投資物業租金收入	<u>1,107,820</u>
合計	<u><u>4,352,386</u></u>

截至2018年3月31日止年度

本集團之收入分析如下：

	千港元
酒店及酒店相關業務：	
博彩業務之服務收入	1,253,317
酒店客房收入	187,826
餐飲銷售	147,037
其他	10,962
	<u>1,599,142</u>
物業銷售	395,180
投資物業租金收入	<u>1,154,572</u>
合計	<u><u>3,148,894</u></u>

有關上述分類之資料呈報如下：

業務分類

截至2019年3月31日止年度	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
<i>分類收入及業績</i>				
分類收入 – 來自外部客戶	<u>1,107,820</u>	<u>1,695,772</u>	<u>1,548,794</u>	<u>4,352,386</u>
分類業績	<u>2,655,977</u>	<u>576,422</u>	<u>310,962</u>	3,543,361
利息收入				102,830
出售透過其他全面收益計量公允價值 之債務工具之虧損				(854)
出售附屬公司之收益				785,305
企業費用 – 淨額				(260,545)
財務費用				(715,627)
分佔一間聯營公司之業績				38,836
分佔一間合營企業之業績				(72)
除稅前溢利				3,493,234
稅項支出				(165,472)
年度溢利				<u>3,327,762</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
物業、機器及設備之折舊	–	–	133,498	133,498
投資物業公允價值之變動	1,749,284	–	–	1,749,284
貿易應收款項之減值撥備	703	–	35,123	35,826
出售物業、機器及設備之虧損	–	–	184	184
解除預付租賃款項	–	–	18,104	18,104
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				42,134

截至2018年3月31日止年度	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
<i>分類收入及業績</i>				
分類收入 – 來自外部客戶	<u>1,154,572</u>	<u>395,180</u>	<u>1,599,142</u>	<u>3,148,894</u>
分類業績	<u>3,878,054</u>	<u>275,559</u>	<u>301,577</u>	4,455,190
利息收入				57,549
出售一間附屬公司之收益				79,061
企業費用 – 淨額				(124,005)
財務費用				(632,549)
分佔一間聯營公司之業績				(264)
分佔一間合營企業之業績				<u>(35)</u>
除稅前溢利				3,834,947
稅項支出				<u>(212,909)</u>
年度溢利				<u>3,622,038</u>

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

呆賬撥備	26	–	–	26
物業、機器及設備之折舊	–	6,372	145,474	151,846
投資物業公允價值之變動	2,868,417	–	–	2,868,417
物業、機器及設備之減值虧損	–	–	75,825	75,825
解除預付租賃款項	–	–	17,832	17,832
撥回持作出售之發展中物業之撇減	–	45,722	–	45,722

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 35,593

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、透過其他全面收益計量公允價值之債務工具、可供出售投資、於一間聯營公司之權益、於一間合營企業之權益、已抵押銀行存款及衍生金融工具)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	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	2,671,096	1,327,298	34,017,454	34,424,675
中國	166,322	224,741	10,726,563	10,973,380
澳門	1,416,903	1,521,413	3,635,489	4,709,875
英國	98,065	75,442	4,626,169	3,680,679
	<u>4,352,386</u>	<u>3,148,894</u>	<u>53,005,675</u>	<u>53,788,609</u>

主要客戶之資料

於年內，來自佔本集團總收入10%以上之一名(2018年：一名)客戶之收入達1,139,510,000港元(2018年：1,256,266,000港元)。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2019年	2018年
	千港元	千港元
出售附屬公司之收益(附註14)	785,305	79,061
匯兌(虧損)收益淨額	(64,735)	67,235
物業、機器及設備之減值虧損(附註a)	—	(75,825)
撥回持作出售之發展中物業之撇減(附註b)	—	45,722
	<u>720,570</u>	<u>116,193</u>

附註：

- (a) 於截至2018年3月31日止年度，一間持有位於香港的酒店之附屬公司因暫停營業而出現資產減值的跡象。董事通過對該酒店物業、租賃物業裝修及其他資產的收回可行性進行檢討，並對該等資產進行減值評估。於2018年3月31日，已確認物業、機器及設備減值虧損為75,825,000港元。
- (b) 於截至2018年3月31日止年度，董事參照當前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，並撥回先前確認之撇減45,722,000港元。

6. 除稅前溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	175,632	187,439
出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之虧損	854	–
出售物業、機器及設備之虧損	184	–
解除預付租賃款項	18,104	17,832
及已計入：		
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之利息收入	30,282	–
可供出售投資之利息收入	–	2,840

7. 稅項支出

	2019年 千港元	2018年 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	128,712	83,197
澳門所得補充稅(「補充稅」)	40,545	50,082
英國所得稅	1,332	2,104
中國企業所得稅	1,166	4,988
中國資本利得稅	–	3,004
	<u>171,755</u>	<u>143,375</u>
撥回往年所得補充稅撥備	<u>(111,605)</u>	<u>(96,178)</u>
往年撥備(過多)不足		
補充稅	(33)	714
香港利得稅	(598)	856
中國企業所得稅	<u>(4,650)</u>	–
	<u>(5,281)</u>	<u>1,570</u>
遞延稅項	<u>110,603</u>	<u>164,142</u>
	<u>165,472</u>	<u>212,909</u>

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制之集團實體的溢利將繼續按16.5%劃一稅率繳稅。

董事認為，於實施兩級制利得稅率後涉及之金額對綜合財務報表並不重大。香港利得稅乃分別根據兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

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。根據補充稅法，某評稅年度有關估計應課稅溢利之補充稅評稅將於該評稅年度起計連續五年後失效。於報告期末，董事就補充稅撥備之充足性重新作出評估，並據此決定撥回部份本集團於2013年評稅年度之相關補充稅撥備111,605,000港元(2018年：2012年評稅年度96,178,000港元)。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

於過往年度，中國資本利得稅乃按相關管轄區的現行稅率計算。

英國所得稅乃分別按兩個年度之估計應課稅溢利之適用稅率20%計算。

8. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2018年末期股息：每股0.061港元 (2018年：就2017年之末期股息為每股0.058港元)	224,330	213,298
已派2019年中期股息：每股0.047港元 (2018年：就2018年之中期股息為每股0.047港元)	<u>172,845</u>	<u>172,845</u>
	<u><u>397,175</u></u>	<u><u>386,143</u></u>

董事會建議派發截至2019年3月31日止年度每股0.063港元(2018年：末期股息每股0.061港元)之末期股息，共約231,685,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
盈利		
就計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>3,136,289</u>	<u>3,371,517</u>
	2019年	2018年
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之已發行普通股加權平均數	<u>3,677,545,667</u>	<u>3,677,545,667</u>

由於兩個年度內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 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，而傑懋為物業發展公司，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2019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(2018年：941,600,000港元)，其中642,400,000港元(2018年：584,000,000港元)已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

11. 持作出售之物業

持作出售之物業之賬面值包括位於以下地方的物業：

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	404,570	73,356
中國	<u>462</u>	<u>492</u>
	<u>405,032</u>	<u>73,848</u>

12. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	107,645	129,819
籌碼	122,888	151,712
其他應收款項	416,852	514,476
按金及預付款項	896,744	755,264
	<u>1,544,129</u>	<u>1,551,271</u>

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

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至30日	91,339	107,600
31日至90日	1,287	5,371
91日至180日	1,335	2,504
180日以上	13,684	14,344
	<u>107,645</u>	<u>129,819</u>

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。本集團通常亦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，本集團一般給予其貿易客戶授出最多60日之信貸期，惟若干具有長期關係及穩定還款模式的信譽良好客戶，彼等之信貸期可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50,988,000港元(2018年：42,854,000港元)。該等關連公司均由楊受成產業控股有限公司間接控制，而楊受成產業控股有限公司由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。

13. 貿易及其他應付款項

於報告期末，本集團貿易應付款項根據發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至90日	45,636	36,798
91日至180日	165	62
180日以上	37	41
	<hr/>	<hr/>
應付一間聯營公司股東款項(附註a)	45,838	36,901
應付工程款項及應計費用	1,349	49,222
應付工程款項及應計費用	509,324	581,687
已收租賃按金	325,104	363,311
其他應付款項及應計費用	264,476	280,321
銷售物業所收取之按金(附註b)	–	463,402
收購可供出售投資之應付款項	–	156,741
	<hr/>	<hr/>
	1,146,091	1,931,585
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 應付一間聯營公司股東款項為無抵押、按要求償還及免息(2018年：按年利率4.51%計算利息)。
- (b) 於及自2018年4月1日起，計入貿易及其他應付款項的銷售物業所收取之按金463,402,000港元重新分類為因應用香港財務報告準則第15號而產生之合約負債。

14. 出售附屬公司

於本年度，本集團已出售以下附屬公司：

- (a) 於2018年8月27日，英皇物業投資有限公司(「英皇物業」)訂立一份買賣協議，以總代價1,151,472,000港元向AY Trust間接控制的一間公司出售其於湛揚控股有限公司及其附屬公司(「湛揚集團」)(本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務)的全部股權以及湛揚集團結欠英皇物業的所有貸款。該出售事項於2018年12月12日完成。
- (b) 於2018年3月29日，英皇企業管理有限公司(「英皇企業」)訂立一份買賣協議，以總代價824,959,000港元向AY Trust間接控制的一間公司出售其於Prestige Gold Investment Limited(「Prestige Gold」)(本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務)的全部股權以及Prestige Gold結欠英皇企業的所有貸款。該出售事項於2018年6月13日完成，收益為785,305,000港元。

於截至2018年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

- (c) 本集團訂立買賣協議，向一名獨立第三方以總代價人民幣35,000,000元(約相當於41,326,000港元)出售本公司一間間接全資附屬公司新會鴻盛地產發展有限公司(「新會鴻盛」)之50%股權，該公司從事物業發展業務。出售事項已於2017年12月18日完成，收益為人民幣66,141,000元(約相當於79,061,000港元)，而於出售事項完成後，新會鴻盛成為本公司之聯營公司。

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，擁有物業總面積逾5,000,000平方呎。本集團憑藉三線發展之業務模式：擁有及管理位於黃金地段的投資物業，從而產生穩健的收入；開發住宅項目推動盈利能力；以及營運酒店服務帶動強勁經常性現金流。於2018年9月起，本集團成為「恒生可持續發展企業基準指數系列」成份股之一。本集團更獲BCI Asia選為「2019年香港十大地產發展商」之一，以表彰其實踐可持續發展的努力以及致力發展高質素及創新項目之優秀表現。

市場回顧

於本年度，香港的零售及辦公室租務市場大致穩定。尤其是在本年度下半年，在營商環境不明朗的情況下，租戶的信心水平受影響，優質辦公室租務市場轉趨淡靜。至於零售租務，零售商在外圍經濟不確定的情況下對擴張業務採取保守態度。儘管新開通之大橋及鐵路線推動了強勁的訪客量，但消費者情緒仍保持謹慎，零售增長於本年度年底呈下降趨勢。儘管一線街道地鋪租金普遍持平，但較次等的街道地鋪租金於本年度仍面臨壓力。

於2018年6月下旬，香港政府出台了多項措施以解決中短期住房供應問題。新舉措之推出加上日益增加的經濟不確定因素及美國（「美國」）加息，均影響購買者情緒。因此，香港房價自2018年8月以來經歷了一次調整，停止了持續屢創新高的勢頭。然而，調整是短暫的，房地產市場自2019年2月以來已反彈。市場情緒有所改善，歸因於早前被抑制的需求所累積的購買力湧現及加息有望告一段落。

財務回顧

整體回顧

於本年度，主要由於住宅單位之銷售入賬，本集團之總收入增長38.2%至4,352,400,000港元（2018年：3,148,900,000港元）。本集團投資物業組合之租金收入減少4.0%至1,107,800,000港元（2018年：1,154,600,000港元），佔總收入之25.4%（2018年：36.7%）。租金收入之調整乃由於投資物業組合進行租戶重組所致。由於**喜遇**的所有住宅單位及**珀居**的7座洋房已於本年度交付予客戶，物業銷售收入達1,695,800,000港元（2018年：395,200,000港元），佔總收入之39.0%（2018年：12.5%）。酒店及酒店相關業務之收入輕微減少至1,548,800,000港元（2018年：1,599,100,000港元），佔總收入之35.6%（2018年：50.8%）。

毛利增加10.2%至2,536,500,000港元(2018年:2,302,500,000港元)。投資物業重估收益為1,749,300,000港元(2018年:2,868,400,000港元)。本公司擁有人應佔年度溢利減少至3,136,300,000港元(2018年:3,371,500,000港元)。作為本集團經營表現之指標,撇除投資物業公允價值變動增加淨額後之基本溢利增加142.1%至1,495,800,000港元(2018年:617,700,000港元),此乃由於出售數個項目之收益及銷售物業所產生之經營收入增加所致。

每股基本盈利為0.85港元(2018年:0.92港元)。董事會建議派付末期股息每股0.063港元(2018年:0.061港元)。連同中期股息每股0.047港元(2018年:0.047港元),本年度合計每股股息0.11港元(2018年:0.108港元)。

流動資金及財務資源

於2019年3月31日,本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為31,835,100,000港元(2018年:29,455,400,000港元)及每股8.66港元(2018年:8.01港元)。

截至2019年3月31日,本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,944,500,000港元(2018年:3,850,400,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為25,644,900,000港元(2018年:26,779,000,000港元)。截至2019年3月31日,本集團之淨資產負債比率(即淨負債佔總資產總值之比率)為33.8%(2018年:35.7%)。

為提供營運資金,本集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道,包括銀行借貸及無抵押票據。於2019年3月,本集團與8間大型銀行訂立5年期2,600,000,000港元無抵押銀團貸款融資。截至2019年3月31日,本集團發行之中期票據未償還本金為5,921,000,000港元,以港元及美元計值,定息年利率為4.0%至5.0%。

由於本集團大部分業務活動於香港進行,故本集團之貨幣資產及負債主要以港元計值。本集團之外匯風險主要來自其於中國內地、澳門及英國之業務,以人民幣、澳門元及英鎊計值。本集團密切監察整體外匯風險並採取合適措施,以降低貨幣風險,例如於必要時為無抵押票據訂立外匯交叉貨幣掉期合約。

業務回顧

租金收入

本集團之投資物業組合主要為處於優越位置的優質零售地鋪及商業大廈，除覆蓋大中華地區，更遍及英國。本集團致力通過資產增值舉措和優化租戶組合提升其物業組合價值。近年來，本集團在重整核心物業種類方面進展良好，成功增強了辦公室物業佔比。於2019年3月31日，本集團投資物業之整體出租率接近90%。

現有投資組合

– 中國內地

位於長安東大街的**北京英皇集團中心**為一幢樓高28層(不包括三層地庫停車場設施)的甲級辦公大樓以及配備豪華電影院的高級大型購物中心，總樓面面積約1,062,000平方呎。項目引入了多元化的租戶組合。購物中心設有奢侈品牌、健身中心及餐飲連鎖店，而辦公室則由房地產、諮詢機構以及銀行和金融業界的眾多知名中資企業進駐。

北京英皇集團中心位處中國首都的重要地段，這發展項目成為本集團於中國內地發展高檔大型商業項目的一個重要里程碑。於本年度，**北京英皇集團中心**獲北京商務中心區管理委員會頒發「六星超甲級樓宇」之殊榮。該獎項體現了**北京英皇集團中心**在中國房地產市場的認受性，不僅是因其享有優越的地理位置、完善的交通配套及廣闊的發展潛力，更因其具有先進的建築設計水平、全面的業務範圍以及達到國際水平的物業管理服務。

– 香港 – 零售物業

本集團持有一籃子優質投資物業，主要為位於香港主要購物地區之零售地鋪。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、478-484、507、523號**；尖沙咀**彌敦道81、83號**、**海防道35-37號**及**漢口道25-29號**；淺水灣**the pulse**；半山**輝煌臺零售商鋪**、北角**健威坊購物商場零售商鋪**；以及屯門**新都商場3樓零售商鋪**。

於本年度，本集團以代價1,800,000,000港元出售位於尖沙咀廣東道4-8號之零售商鋪。該交易已於本年度完成。

– 香港-辦公、商業及工業大樓

本集團來自大樓之租金收入主要包括位於灣仔**英皇集團中心**及**中國華融大廈**；中環**英皇商業中心**；葵涌**國瑞路45-51號**之大樓；觀塘**新傳媒集團中心**；以及沙田**穗禾苑的商業及停車場綜合大樓**。

– 澳門

位於澳門半島的**英皇南灣中心**為一幢多層高級零售購物中心，總樓面面積約30,000平方呎。位處澳門半島的博彩區中心的**英皇南灣中心**現已成為黃金購物熱點，設有百貨公司、運動服裝店及珠寶店。

– 倫敦

本集團於**倫敦牛津街181-183號**及**111-125號**擁有分別為一幢樓高7層(連地庫)的零售及辦公綜合大樓及**Ampersand大廈**。**Ampersand大廈**為一幢樓高8層(連地庫)集結零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，淨室內面積約91,000平方呎。位於倫敦西區黃金零售及熱門蘇豪式寫字樓地段，該物業亦鄰近托特納姆法院路橫貫鐵路發展項目，人流如鯽，四通八達。

未來項目

– 香港

本集團繼續透過各類轉型及翻新項目，致力提升物業質素並推高潛在租金收入。在**駱克道75-85號**之重建項目中，該地段將打造為高級寫字樓，總樓面面積約96,000平方呎。該項目計劃於2020年完工。該重建項目將令該地段煥然一新，在港島區的核心商業區之一——灣仔的心臟地帶樹立充滿活力的建築物，並為本集團帶來重大的增值機遇。

總樓面面積超過178,000平方呎、位於屯門**建發里4號**的工業大廈樓高14層，將活化為一幢多功能的商業樓宇，涵蓋餐飲、零售商舖及辦公室。改建和增建工程正在按計劃進行，項目目標將於2020年完成。

於本年度，本集團分別收購位於屯門**新安街13及15號**的兩幢相鄰樓宇。本集團計劃重建為一幢總樓面面積約190,000平方呎之高科技工業大廈。該用地位置便利，離港鐵屯門站僅5分鐘步距。本集團對屯門租賃發展潛力持樂觀態度。在粵港澳大灣區規劃下，使該地區有望受惠於政府所推動擴展新界西北區物流樞紐的舉措。

– **倫敦**

位於**牛津街25–27號**的用地將重建為總樓面面積約20,000平方呎的零售／辦公綜合大樓，以作長期投資用途。重建項目需保留大廈歷史悠久的外牆，同時興建一幢樓高9層之大廈，設有零售商店及辦公室。地盤工程已經展開，重建項目預計於2020年完成。

– **中國內地**

毗鄰上海M10號地鐵線之黃金地段，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。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。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。本集團已制訂平穩的發展藍圖，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

已開售的項目

喜遇及**珀居**單位銷售之所得款項已於本年度確認。位於九龍深水埗樓高26層的住宅／零售綜合大樓**喜遇**的所有住宅單位已於本年度交付予買方。另一方面，位於屯門小欖的低層豪宅發展項目**珀居**已向市場發售。於本年度，**珀居**的7座獨立洋房已售出，並已交付予買方。其餘的洋房則擬分階段發售。

於短期內待售的項目

位於半山**摩羅廟街8-10A號**之用地將發展成為樓高28層的精品住宅大樓，其總樓面面積約34,000平方呎。上蓋建築工程現正進行。該項目預計於2019年下半年預售，並目標於2020年完工。該項目靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中環商業區。

位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之用地將發展成為8座獨立洋房海景豪宅，其總樓面面積約29,000平方呎。上蓋建築現正進行，而該發展項目擬於2020年完工。待該項目落成後有關銷售活動將展開。該項目毗鄰深港西部通道及港珠澳大橋等新交通基礎設施，方便來往大灣區的城市。該項目亦鄰近一間著名國際學府。

位於港島南區擁有40%權益的豪宅項目**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**，其總樓面面積約88,000平方呎。該用地鄰近香港仔隧道以及名校網絡，將發展成為15座低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。建築工程進度良好，而該項目預計於2020年完工。

新收購的市區重建項目

於本年度，本集團收購兩項新用地，分別為半山**奧卑利街20-26號及贊善里11號**以及堅尼地城**爹核士街24-26A號**。該等用地擬重建為精品住宅大樓，並預計於2022年或其後落成，合共提供總樓面面積約50,000平方呎。

酒店及酒店相關業務

本集團持續投入發展酒店服務，**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。在香港，其目前涵蓋**英皇駿景酒店**、**The Unit服務式公寓**及**MORI MORI服務式公寓**。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。

– 香港

位於灣仔樓高29層的**英皇駿景酒店**設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，其總樓面面積約115,000平方呎，可進一步提升酒店分部之品牌認受性。

位於跑馬地的**The Unit服務式公寓**為21層高、設有68個單位的大樓，因其方便來往返核心商業區而廣受歡迎。項目位於心臟地帶，毗鄰香港商業區，交通便利，可迅速抵達香港賽馬會及香港大球場觀賞國際體育賽事，以及來往香港養和醫院進行身體檢查，使短期租務需求強勁。於本年度，**The Unit服務式公寓**仍為全部租出。

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。

於本年度，本集團就出售樓高30層、總樓面面積約48,000平方呎的香港盛世酒店訂立若干協議。該出售事項於2019年6月完成。來自該出售事項約712,000,000港元的收益將於2019/2020財政年度確認。

– 澳門

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。**澳門盛世酒店**迎合休閒及商務旅客的生活方式，營造舒適的入住體驗。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

中美貿易談判的進度無疑繼續對主要經濟體的前景有莫大影響，對香港整個地產行業亦如是。踏入2019年，由於股市氛圍樂觀以及美聯儲對加息的謹慎態度，住宅市場氣氛有所改善。此外，充足的就業狀況以及強勁的用家需求使前景審慎樂觀。在此背景下，本集團將繼續有序地補充用地，為未來的健康發展開拓道路。

本集團相信，豪宅市場對市場不明朗因素表現敏感度較低，並展現穩固的增長潛力。繼**小欖珀居**樓盤成功推售，往後數年正計劃發展及推售的項目包括**摩羅廟街**、**大欖**及**壽臣山**等豪宅樓盤。該等項目所帶來的貢獻預計將為本集團提供理想回報。

作為通往中國及亞太地區的都會城市，香港對於來自全球各地的企業而言，在選擇地點建立業務時仍具吸引力。展望未來，於大灣區發展框架下的大型基建項目以及新舉措，將為辦公大樓及工業大廈創造新需求，為香港商業租務市場注入動力。於**駱克道75-85號**、**建發里4號**及**新安街13-15號**之重建／活化項目落成後，本集團之物業組合將遍及多個物業類型，更趨多元化。憑藉其均衡健全的物業組合，本集團有信心抓緊新增長動力所帶來的機遇，並長遠地推動穩健的經常性租金收入。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額(包括董事酬金)為725,600,000港元(2018年：709,600,000港元)。於2019年3月31日，本集團聘用1,715名僱員(2018年：1,748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，有關詳情列載於本公司年報「購股權」一節內。

資產抵押

於2019年3月31日，本集團已將賬面值48,690,300,000港元(2018年：47,863,600,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

末期股息

董事會欣然建議就本年度派付每股0.063港元(2018年：0.061港元)之末期股息(「末期股息」)，合共約為231,700,000港元(2018年：224,300,000港元)，惟須獲股東於2019年8月8日(星期四)舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘獲批准，末期股息將於2019年9月6日(星期五)派付予於2019年8月16日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

以確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利

遞交過戶文件的最後時限	2019年8月2日(星期五)下午4時30分
股東週年大會	2019年8月8日(星期四)

以確定股東有權享有建議之末期股息

遞交過戶文件的最後時限	2019年8月14日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2019年8月15日及16日(星期四及星期五)
記錄日期	2019年8月16日(星期五)
末期股息派付日期	2019年9月6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，所有過戶文件連同相關股票，必須分別於上述有關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)聯同本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已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2019年3月31日的財務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，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載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有關「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，彼等於本年度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。於本年度內概無發現任何相關僱員有違反指引情況。

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。

刊發年度業績及年報

年度業績公告乃刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.EmperorInt.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，2019年6月12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
楊政龍先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士
黃德明先生
陳漢標先生