

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2018年3月31日止年度之 年度業績公佈

#### 財務概要

	截至3月31日止年度		變動
	2018年 千港元	2017年 千港元	
總收入	<b>3,148,894</b>	4,068,467	- 22.6%
— 投資物業之租賃收入	<b>1,154,572</b>	857,427	+ 34.7%
— 物業發展銷售	<b>395,180</b>	1,515,745	- 73.9%
— 酒店經營及相關服務	<b>1,599,142</b>	1,695,295	- 5.7%
毛利	<b>2,302,452</b>	2,844,405	- 19.1%
投資物業公允價值收益	<b>2,868,417</b>	3,228,003	- 11.1%
本公司擁有人應佔溢利			
— 按基本 <sup>1</sup>	<b>617,737</b>	914,836	- 32.5%
— 按報表	<b>3,371,517</b>	3,483,150	- 3.2%
每股基本盈利	<b>0.92港元</b>	0.95港元	- 3.2%
每股股息總額	<b>0.108港元</b>	0.103港元	+ 4.9%

<sup>1</sup> 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  
2017/2018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2018年3月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表連同2017年相應年度之比較數字載列如下：

## 綜合損益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收入	3	<b>3,148,894</b>	4,068,467
物業銷售成本		<b>(110,323)</b>	(535,970)
酒店及酒店相關業務成本		<b>(617,242)</b>	(624,602)
租賃投資物業之直接經營開支		<b>(118,877)</b>	(63,490)
毛利		<b>2,302,452</b>	2,844,405
其他收入		<b>100,665</b>	133,404
投資物業公允價值之變動		<b>2,868,417</b>	3,228,003
其他收益及虧損	4	<b>116,193</b>	(55,228)
銷售及市場推廣費用		<b>(396,988)</b>	(609,152)
行政費用		<b>(522,944)</b>	(457,928)
財務費用		<b>(632,549)</b>	(435,639)
分佔一間聯營公司之業績		<b>(264)</b>	–
分佔一間合營企業之業績		<b>(35)</b>	(68)
除稅前溢利	5	<b>3,834,947</b>	4,647,797
稅項支出	6	<b>(212,909)</b>	(956,997)
年度溢利		<b>3,622,038</b>	3,690,800
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>3,371,517</b>	3,483,150
非控股權益		<b>250,521</b>	207,650
		<b>3,622,038</b>	3,690,800
每股盈利	8		
基本		<b>0.92港元</b>	0.95港元

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2018年3月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
年度溢利	3,622,038	3,690,800
<b>其他全面收益(開支)</b>		
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
轉撥為投資物業的預付租賃款項及物業、機器 及設備重估盈餘	—	30,500
轉撥為投資物業的預付租賃款項及物業、機器 及設備重估盈餘產生之遞延稅項	—	(3,660)
<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	944,711	(263,923)
— 一間聯營公司	4,315	—
現金流量對沖之對沖工具公允價值變動	(7,236)	—
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)	—
年度其他全面收益(開支)	<u>939,436</u>	<u>(237,083)</u>
年度全面總收益	<u><b>4,561,474</b></u>	<u><b>3,453,717</b></u>
<b>應佔年度全面總收益：</b>		
本公司擁有人	4,311,799	3,229,422
非控股權益	<u>249,675</u>	<u>224,295</u>
	<u><b>4,561,474</b></u>	<u><b>3,453,717</b></u>

## 綜合財務狀況表

於2018年3月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>49,154,763</b>	40,808,858
物業、機器及設備		<b>3,966,945</b>	3,572,531
收購投資物業／物業、機器及 設備所支付之按金		<b>76,703</b>	603,034
有關一項發展項目之應收款項		<b>185,328</b>	167,262
預付租賃款項		<b>529,423</b>	547,255
可供出售投資		<b>262,965</b>	–
於一間聯營公司之權益		<b>142,416</b>	–
於一間合營企業之權益	9	<b>651,720</b>	630,187
商譽		<b>56,683</b>	56,683
其他資產		<b>4,092</b>	4,092
已抵押銀行存款		<b>31,035</b>	30,508
衍生金融工具		<b>16,126</b>	–
		<b>55,078,199</b>	46,420,410
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>14,995</b>	14,153
持作出售之物業	10	<b>73,848</b>	184,127
持作出售之發展中物業		<b>3,443,731</b>	1,719,141
預付租賃款項		<b>17,832</b>	17,832
貿易及其他應收款項	11	<b>1,551,271</b>	728,497
可供出售投資		<b>160,109</b>	–
可退回稅項		<b>9,667</b>	43,307
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		<b>10,276</b>	9,182
已抵押銀行存款		<b>334</b>	329
短期銀行存款		<b>475,516</b>	2,822
銀行結餘及現金		<b>3,374,884</b>	6,620,318
		<b>9,132,463</b>	9,339,708
分類為持作出售之資產		<b>43,172</b>	–
<b>總流動資產</b>		<b>9,175,635</b>	9,339,708

## 綜合財務狀況表 (續)

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>1,931,585</b>	1,221,694
應付關連公司款項		<b>399,318</b>	465,878
應付附屬公司之非控股權益款項		<b>107,600</b>	120,800
應付稅項		<b>453,852</b>	478,695
無抵押票據—一年內到期		<b>862,989</b>	1,645,919
銀行借貸—一年內到期		<b>4,505,683</b>	3,545,334
		<b>8,261,027</b>	7,478,320
與分類為持作出售之資產相關之負債		<b>86,665</b>	—
<b>總流動負債</b>		<b>8,347,692</b>	7,478,320
<b>流動資產淨額</b>		<b>827,943</b>	1,861,388
<b>總資產減流動負債</b>		<b>55,906,142</b>	48,281,798
<b>非流動負債</b>			
應付關連公司款項		<b>2,304,908</b>	1,522,755
無抵押票據—一年後到期		<b>5,913,099</b>	7,122,121
銀行借貸—一年後到期		<b>12,685,429</b>	9,009,674
遞延稅項		<b>2,244,126</b>	1,911,415
		<b>23,147,562</b>	19,565,965
		<b>32,758,580</b>	28,715,833
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>36,775</b>	36,775
儲備		<b>29,418,598</b>	25,509,755
本公司擁有人應佔權益		<b>29,455,373</b>	25,546,530
非控股權益		<b>3,303,207</b>	3,169,303
		<b>32,758,580</b>	28,715,833

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」）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、可供出售（「可供出售」）投資及若干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。

除下文及附註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公司截至2017年3月31日止年度之綜合財務報表時所依循者一致。

### 金融工具

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產的非衍生工具。

本集團持有之分類為可供出售金融資產的債務證券於各報告期末按公允價值計量。與按實際利率法計算利息收入及外匯匯率變動（倘適用）相關的可供出售債務工具賬面值變動於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資出售或認定為減值，先前於投資重估儲備累計之收益或虧損重新分類至損益。

## 2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用香港會計師公會所頒佈之下列香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無構成重大影響。

### 香港會計準則第7號之修訂披露計劃

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂規定企業向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂亦規定，若金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動所得現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定披露以下資料：(i)來自融資現金流量之變動；(ii)獲得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii)外匯匯率變動之影響；(iv)公允價值變動；及(v)其他變動。

除上文所述者外，香港會計師公會已頒佈多項本年度尚未生效且本集團並無提早採用之新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 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本集團營運部門提供之產品及服務分析，與本公司執行董事（「執行董事」），即主要經營決策者，就資源分配及評估表現而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  |
| 物業發展      | — | 發展及重建物業以作出售用途   |
| 酒店及酒店相關業務 | — | 於香港及澳門經營酒店及酒店相關業務，包括中場、貴賓廳、角子機業務及為澳門英皇娛樂酒店提供博彩相關市場推廣及公共關係服務 |

執行董事一併審閱澳門之酒店及酒店相關業務及香港之酒店業務，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。

有關上述分類之資料呈報如下：

**業務分類**

截至2018年3月31日止年度	物業租賃	物業發展	酒店及酒店 相關業務	總額
	千港元	千港元	千港元	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
解除預付租賃款項	-	-	17,832	17,832
投資物業公允價值收益	2,868,417	-	-	2,868,417
物業、機器及設備之減值虧損	-	-	75,825	75,825
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**



截至2017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>857,427</u>	<u>1,515,745</u>	<u>1,695,295</u>	<u>4,068,467</u>
分類業績	<u>3,981,142</u>	<u>928,101</u>	<u>402,030</u>	5,311,273
利息收入				49,287
企業費用—淨額				(269,021)
衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額				(8,035)
財務費用				(435,639)
分佔一間合營企業之業績				<u>(68)</u>
除稅前溢利				4,647,797
稅項支出				<u>(956,997)</u>
年度溢利				<u><u>3,690,800</u></u>

*其他資料*

計量分類業績時計入之款項：

呆賬撥備	255	—	—	255
物業、機器及設備之折舊	—	955	148,708	149,663
解除預付租賃款項	—	—	17,629	17,629
投資物業公允價值收益	3,228,003	—	—	3,228,003
撥回持作出售之發展中物業之撇減	—	132,884	—	132,884

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 34,372

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、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	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,327,298	2,415,845	34,424,675	31,502,894
中國	224,741	5,600	10,973,380	9,113,122
澳門	1,521,413	1,629,972	4,709,875	4,408,055
英國	75,442	17,050	3,680,679	568,382
	<u>3,148,894</u>	<u>4,068,467</u>	<u>53,788,609</u>	<u>45,592,453</u>

## 主要客戶之資料

於本年度，來自佔本集團總收入10%以上之一名（2017年：一名）客戶之收入達1,256,266,000港元（2017年：1,365,716,000港元）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

## 4. 其他收益及虧損

	2018年	2017年
	千港元	千港元
撥回持作出售之發展中物業之撇減（附註a）	45,722	132,884
匯兌收益（虧損）淨額	67,235	(167,177)
出售一間附屬公司之收益（附註14）	79,061	—
物業、機器及設備之減值虧損（附註b）	(75,825)	—
衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額	—	(8,035)
挪用資金產生之虧損（附註c）	—	(12,900)
	<u>116,193</u>	<u>(55,228)</u>

附註：

- (a) 於本年度，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（2017年：132,884,000港元）。
- (b) 於本年度，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。
- (c) 於截至2017年3月31日止年度，本集團獲悉，本公司一間澳門附屬公司之一名前高級賭場出納員挪用本集團若干籌碼（「挪用資金」）。該事件已向澳門司法警察局報告，且該名前高級賭場出納員已被逮捕以接受刑事調查。有關法院裁判經已取得，而該名人士經已認罪而被判入獄。

扣除該名前高級賭場出納員歸還之款項100,000港元，已確定挪用資金所產生之虧損為12,900,000港元，並已於上一年度綜合損益及其他全面收益表內扣除。附註11「貿易及其他應收款項」項下之籌碼亦已向下調整相同金額以反映該年度之該虧損。

## 5. 除稅前溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	187,439	184,035
解除預付租賃款項	17,832	17,629
及已計入：		
可供出售投資之利息收入	<u>2,840</u>	<u>-</u>

## 6. 稅項支出

	2018年 千港元	2017年 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	83,197	171,058
澳門所得補充稅（「補充稅」）	50,082	53,942
中國企業所得稅	4,988	—
中國資本利得稅	3,004	—
英國所得稅	2,104	448
	<u>143,375</u>	<u>225,448</u>
撥回往年所得補充稅撥備	<u>(96,178)</u>	<u>(70,974)</u>
往年撥備不足		
補充稅	714	4
香港利得稅	856	1,431
	<u>1,570</u>	<u>1,435</u>
遞延稅項	<u>164,142</u>	<u>801,088</u>
	<u><b>212,909</b></u>	<u><b>956,997</b></u>

香港利得稅乃分別根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率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，並據此決定撥回部分本集團於2012年評稅年度之相關補充稅撥備96,178,000港元（2017年：2011年評稅年度70,974,000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%。

於本年度，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。

## 7. 股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2017年末期股息：每股0.058港元 (2017年：就2016年之末期股息為每股0.055港元)	213,298	202,266
已派2018年中期股息：每股0.047港元 (2017年：就2017年之中期股息為每股0.045港元)	<u>172,845</u>	<u>165,489</u>
	<u><b>386,143</b></u>	<u><b>367,755</b></u>

董事會建議派發截至2018年3月31日止年度每股0.061港元(2017年：末期股息每股0.058港元)之末期股息，共約224,330,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 8. 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：

	2018年 千港元	2017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><b>3,371,517</b></u>	<u><b>3,483,150</b></u>
	2018年	2017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><b>3,677,545,667</b></u>	<u><b>3,677,545,667</b></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。

## 9. 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2018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（2017年：941,600,000港元），其中584,000,000港元（2017年：556,000,000港元）已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

## 10. 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	73,356	183,679
中國	492	448
	<u>73,848</u>	<u>184,127</u>

## 11. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應收款項	129,819	160,832
籌碼	151,712	121,245
其他應收款項	514,476	239,008
按金及預付款項	755,264	207,412
	<u>1,551,271</u>	<u>728,497</u>

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

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至30日	107,600	138,483
31日至90日	5,371	4,545
91日至180日	2,504	3,293
180日以上	14,344	14,511
	<u>129,819</u>	<u>160,832</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。

於報告期末，酒店及酒店相關業務之貿易應收款項賬面值並無逾期未付之應收賬款，故本集團並無作減值虧損撥備。貿易應收款項結餘包括應收賬款結餘16,848,000港元（2017年：17,804,000港元）。倘不重新商討其條款，該筆款項將會過期或被減值。

其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值7,772,000港元（2017年：9,642,000港元）之應收賬款，其於報告期末已逾期，惟本集團並無作減值虧損撥備。

其他應收款項包括應收關連公司之款項42,854,000港元（2017年：38,304,000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。

於2018年3月31日，其他應收款項包括就銷售本集團之物業收取之按金145,109,000港元（2017年：無），其由獨立律師代表本集團保管。

於2018年3月31日，按金及預付款項包括重建項目之可退還印花稅400,542,000港元（2017年：64,484,000港元）。

## 12. 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至90日	36,798	19,408
91日至180日	62	236
180日以上	41	16
	<hr/>	<hr/>
	36,901	19,660
應付一間聯營公司股東款項 (附註)	49,222	–
應付工程款項及應計費用	581,687	663,656
銷售物業所收取之按金	463,402	–
其他應付款項及應計費用	280,321	269,718
收購可供出售投資之應付款項	156,741	–
已收租賃按金	363,311	268,660
	<hr/>	<hr/>
	1,931,585	1,221,694
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：應付一間聯營公司股東款項為無抵押、按要求償還及按年利率4.51%計息。

## 13. 收購事項

於本年度，本集團已收購以下重大物業權益：

- (a) 於2017年6月，本集團以現金代價約260,000,000英鎊（約相當於2,587,580,000港元）收購位於英國倫敦牛津街(Oxford Street)111-125號、沃德街(Wardour Street)178號及浩倫街(Hollen Street)15號之Ampersand大廈(W1F8ZZ)整幢集合零售商舖、辦公室及租賃式公寓之綜合性大樓之物業權益。
- (b) 於2017年7月，本集團亦以現金代價約515,000,000港元收購位於香港半山西摩道1號輝煌臺地下及地下低層共12個零售商舖之物業權益。

## 14. 出售一間附屬公司之收益

於本年度，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）出售新會鴻盛地產發展有限公司（「新會鴻盛」）之50%股權，其為本公司間接持有之全資附屬公司，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，擁有多項位於黃金地段的投資物業，從而產生穩定的經常性收入；經營多個物業發展項目推動盈利能力；並發展酒店服務產生強勁經常性現金流。

## 市場回顧

在中央政府「一帶一路」的倡議下，中國內地企業繼續進佔香港頂級寫字樓。於本年度，由於核心商業區的辦公室供應短缺，加上中國內地企業致力擴大其於香港的網絡，有關租務市場仍然活躍。強勁的租賃活動為辦公室租金帶來溫和增長。根據仲量聯行的資料，於2017年第四季度香港商廈的租金成本仍保持在全球最高水平。

由於一些跨國品牌於主要商業街道縮減據點，本年度上半年的香港零售業租金仍然受壓。然而，受惠於旅客人數增加及正面的消費者情緒，下半年以來零售市場錄得強勁復甦。在該等正面因素的帶動下，黃金地段的租金水平已於2018年初起大致保持平穩。

於本年度，香港住宅價格持續屢創新高。根據差餉物業估價署公佈之數據，2017年香港住宅物業價格整體升幅為14.8%。預售新住宅項目亦取得良好的市場反響。利率受壓、住房供應不足及經濟穩健推動用家需求，而高於市場預期的地價及股票市場的強悍表現則進一步推動物業市場發展。

## 財務回顧

### 整體回顧

於本年度，本集團之總收入為3,148,900,000港元（2017年：4,068,500,000港元）。本集團投資物業組合之租金收入增加34.7%至1,154,600,000港元（2017年：857,400,000港元），佔總收入之36.7%（2017年：21.1%）。租金收入增加主要受經擴大之物業組合所推動，如北京的**英皇集團中心**。至於物業發展銷售，**維港峰**及**The Java**餘下之單位已全部售出，產生收入為395,200,000港元（2017年：1,515,700,000港元）。雖然**喜遇**單位預售已進行，有關銷售金額尚未於本年度內確認為收入入賬。酒店分部之收入輕微下降至1,599,100,000港元（2017年：1,695,300,000港元），佔總收入之50.8%（2017年：41.7%）。

毛利為2,302,500,000港元（2017年：2,844,400,000港元）。投資物業重估收益為2,868,400,000港元（2017年：3,228,000,000港元）。本公司擁有人應佔年度溢利為3,371,500,000港元（2017年：3,483,200,000港元）。

每股基本盈利為0.92港元（2017年：0.95港元）。董事會建議派付末期股息每股0.061港元（2017年：0.058港元）。連同中期股息每股0.047港元（2017年：0.045港元），本年度合計每股股息0.108港元（2017年：0.103港元）。

### 流動資金及財務資源

於2018年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為29,455,400,000港元（2017年：25,546,500,000港元）及每股8.01港元（2017年：6.95港元）。

於2018年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,850,400,000港元（2017年：6,623,100,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為26,779,000,000港元（2017年：23,432,500,000港元）及本集團之淨資產負債比率（即本集團淨負債佔資產總值之百分比）為35.7%（2017年：30.2%）。

除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之現金流、銀行借貸、無抵押票據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、人民幣（「人民幣」）及英鎊（「英鎊」）計值，並跟隨市場息率計息。無抵押票據以港元及美元計值，定息年利率為4%至5%。本集團之銀行結餘及現金亦以港元、人民幣、澳門元（「澳門元」）及英鎊計值。本集團面臨若干由人民幣及英鎊匯率波動產生的外匯風險。本集團透過採取合適措施，密切監察整體外匯風險以降低貨幣風險，例如為無抵押票據訂立外匯交叉貨幣掉期合約。

## 業務回顧

### 投資物業之租賃收入

本集團之投資物業組合主要為位置優越的優質零售地舖及商業大廈，不僅座落於大中華地區，更遍及英國。近年來，本集團致力提升整棟零售及商業大廈佔現有物業投資組合的比例，旨在使租金收入來源更多元化及確保本集團具更佳抗跌能力以抵禦市場波動。由於其大部分物業位置優越，於2018年3月31日本集團投資物業之整體出租率超過96.0%。

### 本年度新增之大樓

#### — 中國內地

位於北京長安東大街的**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。大部份的辦公室及零售舖位已由各類租戶進駐，包括金融機構、零售及商業銀行、高檔鐘錶珠寶零售商、高級時裝設計師品牌、健身中心以及多家高級餐廳及餐飲營運商。於本年度，本集團與著名的租戶舉辦一系列推廣及傳訊活動，取得了線下曝光，甚至通過與網絡紅人及博客合作取得了線上曝光。

**英皇集團中心**位處中國首都的重要地段，其落成將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。

– 澳門

位於澳門半島的**英皇南灣中心**為一幢集購物及時尚生活於一體的多層高級零售購物中心，總樓面面積約30,000平方呎。於本年度，有些租戶如一家國際體育品牌及一間高檔鐘錶及珠寶零售商已遷入並進行店舖佈局設計及室內裝修工程。

– 倫敦

於本年度，本集團完成收購**Ampersand大廈**——一幢集合零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，物業位於倫敦牛津街111-125號。該物業為一幢8層（連地庫）永久業權的綜合大樓，總樓面面積約90,999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。

該收購符合本集團的策略核心，在全球著名主要城市的主要街道購入長期受零售及辦公室租戶垂青的整幢優質資產，實屬罕有機會。

– 香港

於本年度，本集團亦完成收購位於香港半山區**輝煌臺的零售商舖**。位處港島傳統豪宅區，該物業周邊均為半山區高檔住宅，而當地的零售市場亦受高收入群組支持。

成熟項目之組合

– 香港—零售物業

本集團持有大量優質投資物業，主要為位於香港主要購物地區之零售地舖。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474-476、478-484、507、523號**、尖沙咀**廣東道4-8號**、**彌敦道81、83號**、**海防道35-37號**；**漢口道25-29號**及**43-49A號**之零售商舖、淺水灣**The Pulse**及北角**健威坊購物商場**。

– 香港－辦公、商業及工業大樓

除上述零售舖位外，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**、屯門**新都商場3樓**及**歐化傢俬中心**以及沙田**穗禾苑**的商業及停車場綜合大樓。

位於屯門**建發里4號**的**歐化傢俬中心**現時為一幢作工業用途之14層工業大廈，總樓面面積超過178,000平方呎。本集團建議將其整幢改裝為具有餐飲、零售商舖及辦公室等多用途之商業樓宇，而有關申請已呈交並獲批准。該活化項目現正進行，預期將於2020年完成。

本集團首個共享辦公空間**Mustard Seed**已進駐灣仔**英皇集團中心**。**Mustard Seed**的總樓面面積約為5,000平方呎，配套多項便利設施，旨在為自由職業工作者、創意工作者及企業家提供一個便捷及可負擔的工作空間。其為有志的專業人士（尤其是從事於藝術及設計行業）提供相互聯繫及合作的平台，為企業家締造一個高生產力及聯動的社區。

– 倫敦

除上述的**Ampersand**大廈外，本集團於**牛津街181-183號**擁有一幢樓高7層（連地庫）的零售及辦公大樓。所有該等物業均位於倫敦知名的購物中心，為國際遊客的熱門旅遊景點。

未來之項目

– 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，兩座相鄰大廈已拆除並將發展為高級寫字樓，總樓面面積為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，並為本集團帶來具有重要意義的創造價值機遇。

– 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。該重建項目預期於2019年完工。

– 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。

### 物業發展銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於暢旺的市區提供高級綜合大廈以及在獨特的地區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。

#### 即將推出之項目

位於屯門**小欖冠發街**，14棟低層獨立或半獨立洋房的低層豪宅發展項目已竣工，單位將於2018年下半年推向市場。該項目總樓面面積約為39,000平方呎，享有極其便利的交通網絡，包括深港西部通道以及未來將建成的屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋。

另一個位於半山**摩羅廟街8-10A號**之用地將重建為豪宅大樓，總樓面面積約34,000平方呎。該發展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。此外，該項目地處港島區的傳統豪宅區，與本集團的策略核心一致。該項目預計將於2018年下半年開始預售，並計劃於2019年年底完工。

位於九龍深水埗之市區重建項目**喜週**之預售於本年度已展開。項目總樓面面積約為54,000平方呎，為一幢樓高26層的住宅及零售綜合大樓，擁有136個單位。於2018年3月31日，所有單位之銷售已訂約。該重建項目預期於2018年年底完工。已訂約的銷售所得款項將於2018/19財政年度全數確認為收入。

#### 其他未來之項目

另一項位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之優質海景住宅用地，總樓面面積約29,000平方呎，將發展成為以獨立洋房及公寓組成之低層豪宅項目。預期該項目將於2019年年中落成。該項目以及位於**小欖**的住宅項目皆鄰近英國哈羅公學在香港開設的分校－哈羅香港國際學校(Harrow International School Hong Kong)。

本集團與兩名合作夥伴共同發展位於香港**南區壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**之豪宅項目，總樓面面積約88,000平方呎，將發展成為15幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。預期該項目將於2019年落成。憑藉獨特的地理位置，該項目將使本集團優化土地儲備組合，以於未來享有更佳的升值潛力。

#### 酒店經營及相關服務

鑑於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**、**香港盛世酒店**、**MORI MORI服務式公寓**及**The Unit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。

#### 本年度內新推出的酒店及服務式公寓

位於灣仔29層高的**英皇駿景酒店**已於本年度開業，總樓面面積約115,000平方呎，設300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，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個單位的服務式公寓大樓，已於本年度投入營運。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，使短期租賃需求強勁。

## 現有組合

位於九龍油麻地的**香港盛世酒店**樓高30層，提供200間客房，總樓面面積約48,000平方呎。酒店位於主要娛樂、購物及餐飲地區，交通便利，可迅速抵達旺角的購物地帶、女人街以及油麻地的玉器市場，確保賓客真正體驗到香港的城市活力與魅力。

**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。

**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

本集團採取積極措施優化零售與非零售物業之比例，以建立對突發危機呈抗跌力之投資物業組合。受惠於消費氣氛正面以及香港旅遊業及零售業的逐步回暖，零售物業的租賃需求有望提升。同時，中國企業致力擴大其於香港的網絡，因而對核心商業區的辦公物業之需求持續強悍。本集團將不僅在香港地區，亦會在大中華以外地區以及全球主要城市繼續搜尋具有良好潛力的優質及高檔投資物業，增強其投資物業組合，為長遠增加經常性租金收入奠下穩固基礎。本集團預期，位於北京的**英皇集團中心**及澳門的**英皇南灣中心**等新置物業以及灣仔**駱克道75-85號**的未來重建項目的貢獻將於其後的財政年度產生重大的租金收入。



發展商的新樓盤獲市場熱烈反應，可見強悍的用家需求正帶動香港一手住宅市場。在勞動力市場穩健、收入水平上升及相對低息的環境下，預期住宅買家信心堅挺。在**小欖**及**喜遇**的住宅項目正式推出及交付後，其銷售所得款項總額預期將反映在2018/19財政年度的盈利中。作為經驗豐富的香港發展商，本集團將致力在住宅重建項目中投入資金及戰略資源，從而把握機遇創造價值。本集團將密切監察市場發展及政府政策動向，在有需要的情況下將調整其業務策略以作應對，務求達致穩健的營運表現。

在中國消費者信心上揚、財富遞增及勞動力市場向好的綜合因素帶動下，使訪港入境旅遊有所改善。本集團對香港旅遊業及酒店業的增長前景表示樂觀。本集團啟動新的酒店及服務式公寓項目，足證本集團致力維持其在本地酒店業之地位。

儘管全球前景不明朗，本集團仍將審慎地管理其核心業務，以實現穩步增長及維持盈利能力。憑藉管理層高效的執行能力及銳利的市場目光，本集團將致力進一步提升其競爭優勢，旨在成為大中華地區之主要地產發展商。

## 僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為709,600,000港元（2017年：650,100,000港元）。於2018年3月31日，本集團聘用1,748名僱員（2017年：1,750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2018年3月31日，本集團已將賬面值47,863,600,000港元（2017年：41,129,600,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

## 末期股息

董事會建議就本年度派付每股0.061港元(2017年:0.058港元)之末期股息(「末期股息」),合共約為224,300,000港元(2017年:213,300,000港元),惟須獲股東於2018年8月9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2018年9月7日(星期五)派付予於2018年8月17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	2018年8月3日(星期五)下午4時30分
股東週年大會	2018年8月9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	2018年8月15日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2018年8月16日及17日(星期四及星期五)
記錄日期	2018年8月17日(星期五)
末期股息派付日期	2018年9月7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2018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之「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，2018年6月20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