



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）

拼出理想藍圖

2010 / 2011 中期報告



目 錄

2	財務概要
3	管理層討論及分析
10	簡明綜合全面收益表
12	簡明綜合財務狀況表
14	簡明綜合股東權益變動表
15	簡明綜合現金流量表
16	簡明綜合財務報表附註
25	董事及主要行政人員之證券權益及淡倉
28	購股權
29	其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉
30	企業管治及其他資料

財務概要(未經審核)

截至九月三十日止六個月

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
物業租賃	188,948	158,333
物業發展	930	380,115
經營酒店及酒店相關業務	643,992	99,548
其他	-	579
總營業額	833,870	638,575
分類溢利／(虧損)		
物業租賃	174,191	143,377
物業發展	(70,949)	162,183
經營酒店及酒店相關業務	195,755	17,675
其他	-	384
分類溢利總額	298,997	323,619
物業重估收益	1,126,204	1,179,737
本公司擁有人應佔之期間溢利	997,244	1,323,736
每股盈利		
基本	0.34港元	0.73港元
攤薄	0.34港元	0.68港元

管理層討論及分析

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)從物業投資、物業發展及經營酒店。

市場回顧

在全球各國中央政府所實施之刺激措施及貨幣寬鬆政策以及全球股本市場復蘇之協力推動下，全球經濟已於二零一零年大幅回升。鑑於信貸充裕、物業供應有限以及市場早對通脹有所預期，本地物業之需求仍甚為殷切，尤其是豪宅及優質地段物業更為渴市。香港住宅物業及租賃市場之成交量及價格均達至歷史高位。受惠於來自中國內地之投資資金，預期物業需求將維持長期穩定增長。

財務回顧

整體回顧

於截至二零一零年九月三十日止六個月(「本期間」)內，本集團之所有業務均表現穩定。

鑑於本集團優質投資物業組合之租金穩定增長，加上自營酒店收入大幅增加，本集團於本期間錄得總收益約**833,900,000**港元，增幅達**30.6%**。

本集團除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**EBITDA**」)(不計重估調整)約**331,500,000**港元。本公司擁有人應佔本期間溢利為**997,200,000**港元。

每股基本及攤薄盈利分別為**0.34**港元(二零零九年：**0.73**港元)及**0.34**港元(二零零九年：**0.68**港元)。

流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為**10,001,400,000**港元及每股**3.37**港元。本集團於香港、澳門及中國持有之總建築面積為**4,900,000**平方呎，可供發展及重建。

於二零一零年九月三十日，本集團銀行結餘及現金為**1,084,000,000**港元。對外借貸(不計應付款項)總額約為**7,861,600,000**港元及本集團之債務對資產總值比率(即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比)維持在**35.8%**。除股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之流動資金、銀行借貸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及人民幣(「人民幣」)計值，並跟隨市場息率計息。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。

業務回顧

投資物業

於本期間內，投資物業之租金繼續為本集團主要收入來源。投資物業產生之租金收入增加**19.3%**至**188,900,000**港元，佔總收益之**22.7%**。

本集團在香港、澳門及中國持有大量優質投資物業(包括坐落於黃金地段及高客流量之零售商舖、優質辦公室及工業大廈)。於二零一零年九月三十日，鑑於本集團零售物業大部份坐落於黃金地段，零售物業之整體出租率超過**98%**。主要投資物業包括位於銅鑼灣羅素街及尖沙咀廣東道之零售商舖、灣仔**英皇集團中心**之購物中心、北角之**健威坊**購物商場及荃灣之**英皇娛樂廣場**，以及位於九龍灣**英皇國際廣場**之商業／工業綜合大樓。

至於本期間內，本集團透過收購銅鑼灣羅素街(其為全球最頂尖商舖租金之兩條街道之一) **22**號及**24**號之整幢大樓，進一步拓展本集團在羅素街的覆蓋範圍。此舉進一步提升本集團之物業組合，並鞏固其於優質零售商舖之領導地位。

至於發展中的投資物業方面，本集團在淺水灣有一幢多功能休閒及娛樂臨海綜合大樓 **The Pulse** (總建築面積**146,294**平方呎)。完成建築後，待本集團與香港特區政府解決就政府租契解釋上之分歧，即儘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第四季度獲得重建南灣大馬路優質市中心物業(總建築面積**29,595**平方呎)之建築圖則。待重建約於二零一二年完成後，全新之零售綜合大樓預期將會帶來穩定之租金收入。

於中國方面，於二零一零年九月三十日，位於北京長安東大街之地盤清理工作已完成**80%**。該地盤計劃開發成為一幢綜合高級商廈，建築面積約**989,255**平方呎(包括配套及地庫停車場設施)。該項目底層為商業用途，上層為高檔娛樂設施及甲級辦公室大樓。

在位於上海黃浦區豫園之**英皇明星城**方面，該項目位於面積達**246,200**平方呎之優質地段上，將發展成為購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓，毗鄰新上海**M10**號地鐵線路。本集團已完成該發展項目之地基打樁及地庫挖掘工程。該綜合大樓之主體將為一個多層購物商場，預計整個項目之總建築面積為**1,298,500**平方呎。本集團預期，待該項目在完成時轉為投資物業後，將帶來長期穩定的租金收益，令到本集團之資產負債狀況更為穩健。本集團現正等待有關終止該發展項目合營協議之訴訟結果(載於下文「或然負債」一節)。

物業發展

為把握住宅市場需求之增長，本集團已於本期間內預售本集團位於西環之豪華海景住宅發展項目**維壹**以及位於北角之高級多層綜合大樓**渣華道98號**。

維壹包括一幢樓高38層並提供103個單位之豪華住宅大廈，總建築面積約140,000平方呎，預計於二零一二年落成，並已於二零一零年五月二日開始預售，並受到市場之有力回應，約52%單位於一週內售出，以總面積計算，錄得每平方呎13,800港元之平均呎價。於二零一零年九月三十日，超過53%之單位已售出。

渣華道98號包括一幢樓高32層並提供75個單位及三間商舖之大廈，總建築面積約為69,000平方呎，預計於二零一二年落成，並已於二零一零年七月二十四日開始預售。於二零一零年九月三十日，超過86%之單位已售出，以總面積計算，錄得每平方呎12,500港元之平均呎價。

同時，本集團於西灣河成安街擁有一幅重建地盤。該地盤將重建成為一幢住宅大廈，總建築面積約83,000平方呎。於本期間內，該重建地盤仍在進行地基工作，預計於二零一三年落成。本集團計劃於二零一一年年中展開住宅單位之預售。

於本期間內，九龍太子道西之重建工作仍在進行。該地盤位於太子道西毗鄰沙中線，將重建成為一幢總面積約為30,000平方呎之多層住宅／商業大廈，目標定於二零一一年落成。

長嘉工業大廈，可飽覽維多利亞港景觀，本集團已收購該大廈超過92%之物業份數。待完成收購大廈之全部業權後，將計劃重建成為一幢綜合零售／住宅大廈，總建築面積約為185,000平方呎。

與本集團之市場定位及業務核心一致，位於西貢蠔涌DD210之地盤將發展成為豪華低層住宅物業，總建築面積約為26,414平方呎。該地盤將發展成為十三座獨立或半獨立海景單位，以滿足對豪華低層住宅物業之殷切需求。

酒店經營及有關業務

此分類包括來自香港**英皇駿景酒店**之收益以及澳門**英皇娛樂酒店**(其酒店及相關服務收入已綜合計入本集團)之貢獻。此分類增加**546.9%**至**644,000,000**港元，佔本集團總收益之**77.2%**。

香港**英皇駿景酒店**之收益主要來自酒店相關服務以及餐飲服務。於本期間內，**英皇駿景酒店**致力拓展海外客戶及客戶群體，同時繼續集中招攬高收入商業客戶。

憑藉「**英皇**」之卓越聲譽以及優質服務，澳門**英皇娛樂酒店**深受香港及內地遊客之歡迎。由於競爭加劇，酒店之市場策略已作出調整至拓展客戶基礎及擴大收入來源。酒店亦與旅行社積極合作以招攬更多遊客(尤其是日本遊客)。

前景

展望未來，儘管全球市場繼續面臨挑戰，預計市場於未來季度將繼續保持增長勢頭。長遠而言，本地政府調整土地供應安排及穩定物業價格之措施有利於物業市場之健康發展。終端用戶及投資者之潛在需求將繼續成為物業(尤其是豪華住宅物業及優質零售地段)成交量及價格的平穩支撐點。同時，中國政府規管物業價格所採取之緊縮政策將使中國物業市場更加穩健增長。

鑑於近年來內地遊客數目增加，本集團將繼續受惠於來自黃金購物地段之大量及穩定租金收入。本集團將繼續以優質項目提升及擴大其租賃物業組合，並優化租戶組合，從而令租金收入取得增長及達致更高收益率。

憑藉市場對豪宅單位需求日趨增長，本集團將致力從出售住宅物業項目中獲取穩定回報。本集團將密切監察市況及政府政策並作出回應，藉以利用市場平台推出其銷售策略。

本集團將繼續審慎尋求投資機會以增加股東之回報。憑藉本集團出類拔萃的市場洞力，加上強大隊伍在背面的支持，本集團致力成為大中華區主要物業發展商。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為**171,400,000**港元，上年度同期則為**57,100,000**港元。於本期間結算日，本集團聘用約**1,320**名僱員。所有僱員根據薪酬政策獲發固定月薪及酌情花紅。員工福利包括退休福利計劃供款、醫療保險及其他額外福利。

為向員工提供鼓勵或獎勵，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃。於本期間，概無授出任何購股權。於二零一零年九月三十日，合共**37,500,000**份購股權尚未行使。

資產抵押

於本期間結算日，本集團已將賬面值**15,316,800,000**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，本集團就中國上海之合營夥伴(「合營夥伴」)未有根據合營協議(「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，以終止本集團有關上海物業發展項目合營協議。本集團並向合營夥伴索償，並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支付未償還款項及建築成本合共人民幣**83,600,000**元(相當於約**96,800,000**港元)。合營夥伴提出抗辯，並向本集團反索償人民幣**100,000,000**元(相當於約**115,800,000**港元)，以賠償違反合營協議之損失。代表本集團之中國律師認為，本集團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，本集團並未就此作出撥備。於本期間結束時，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本集團及其承建商，要求索償**3,500,000**澳門元(相當於約**3,400,000**港元)。承建商之保險公司已於近期同意支付原告**1,200,000**澳門元(相當於約**1,200,000**港元)，以悉數結清原告之索償，因此本集團並無作出撥備。

於二零零八年七月，本公司之間接持有之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之發展中投資物業之相關政府租契解釋作出聲明。倘聲明未獲授出，則本集團須向香港特別行政區政府補土地價以出租現時正在發展之土地。原訟法庭拒絕授出所尋求之聲明。通耀已提出上訴。該法律程序於本簡明綜合財務報表獲授權刊發時仍在進行中。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。

中期股息

董事會(「董事」或「董事會」)宣派截至二零一一年三月三十一日止財政年度之中期股息每股**0.048**港元(「股息」)(二零零九／二零一零年：每股**0.048**港元)，共約**142,500,000**港元(二零零九／二零一零年：**94,500,000**港元)。派息日期將載於本公司另行發表之公告內。

暫停辦理股東登記手續

暫停辦理股東登記手續以釐定股東享有股息之權利之詳情將載於本公司另行發表之公告內。

本公司之董事會欣然宣佈，本集團本期間之未經審核簡明綜合業績連同二零零九年同期之比較數字載列如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
營業額		833,870	638,575
銷售成本		(576)	(214,917)
經營酒店及有關業務之成本		(202,220)	(33,933)
直接經營開支		(13,617)	(10,926)
毛利		617,457	378,799
其他經營收入－淨額		16,859	9,791
銷售及市場推廣費用		(247,623)	(28,815)
行政費用		(116,423)	(59,160)
投資物業公平價值之變動		1,126,204	1,174,403
已撥回發展中物業之減值虧損		–	5,334
收購一家附屬公司之折扣		–	47,166
經營溢利	4	1,396,474	1,527,518
財務費用		(47,336)	(33,322)
分佔聯營公司之除稅後業績		–	18,129
除稅前溢利		1,349,138	1,512,325
稅項	5	(233,514)	(174,928)
本期間溢利		1,115,624	1,337,397
其他全面收入：			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		26,282	866
分佔一家聯營公司換算儲備變動		–	154
本期間其他全面收入		26,282	1,020
本期間全面總收入		1,141,906	1,338,417

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		997,244	1,323,736
少數股東權益		118,380	13,661
		1,115,624	1,337,397
應佔全面總收入：			
本公司擁有人		1,020,329	1,324,756
少數股東權益		121,577	13,661
		1,141,906	1,338,417
每股盈利－基本	6	0.34港元	0.73港元
每股盈利－攤薄	6	0.34港元	0.68港元

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

		於	
	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 千港元
非流動資產			
投資物業	8及9	15,198,750	13,332,798
物業、機器及設備	8	1,760,503	1,799,230
收購投資物業／物業、機器 及設備所支付訂金		129,170	60,731
聯營公司權益		142	142
一間聯營公司欠款		2,645	2,645
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		56,960	198,892
應收貸款		1,740	1,784
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,442	4,442
		17,211,035	15,457,347
流動資產			
存貨		7,041	7,343
持作出售之物業		18,007	18,467
發展中物業		2,525,640	2,460,641
貿易及其他應收款項	10	1,140,222	445,226
作買賣用途之證券投資		1	1
可退回稅項		-	32
已抵押銀行存款		300	300
銀行結餘及現金		1,084,032	892,256
		4,775,243	3,824,266
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,452,016	695,875
應付一間關連公司款項		482,933	-
應付附屬公司之少數股東款項		119,981	136,532
應付稅項		168,593	159,053
有抵押銀行借貸—一年內到期		2,547,663	1,797,350
		4,771,186	2,788,810
流動資產淨額		4,057	1,035,456
總資產減流動負債		17,215,092	16,492,803

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年九月三十日

	附註	於	
		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 千港元
非流動負債			
應付一間關連公司款項		1,792,741	1,697,876
應付附屬公司之少數股東款項		166,435	162,334
有抵押銀行借貸—一年後到期		2,751,889	3,433,336
遞延稅項		886,793	679,557
		5,597,858	5,973,103
		11,617,234	10,519,700
資本及儲備			
股本		29,683	29,683
儲備		9,971,687	8,968,855
本公司擁有人應佔權益		10,001,370	8,998,538
少數股東權益		1,615,864	1,521,162
		11,617,234	10,519,700

簡明綜合股東權益變動表

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資產重估儲備	其他儲備	可換股 貸款累積 股本儲備	實繳盈餘	累計溢利	本公司擁 有人應佔	非控股 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日(經審核)	29,683	4,219,139	89,413	20,987	132,727	110	-	321,848	4,184,631	8,996,538	1,521,162	10,519,700
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	997,244	997,244	118,380	1,115,624
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	23,085	-	-	-	-	-	-	23,085	3,197	26,282
本期間全面收入總額	-	-	23,085	-	-	-	-	-	997,244	1,020,329	121,577	1,141,906
確認應付一間關連公司款項之公平價值	-	-	-	-	-	101,083	-	-	-	101,083	-	101,083
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(924)	-	-	-	1,076	152	-	152
因欠一間附屬公司之少數股東款項之 現金流量估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(493)	(493)
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	(118,732)	-	(118,732)	-	(118,732)
向附屬公司少數股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,382)	(26,382)
於二零一零年九月三十日(未經審核)	29,683	4,219,139	112,498	20,987	131,803	101,193	-	203,116	5,182,951	10,001,370	1,615,864	11,617,234
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資產重估儲備	其他儲備	可換股 貸款累積 股本儲備	實繳盈餘	累計溢利	本公司擁 有人應佔	非控股 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日(經審核)	17,752	2,761,028	85,738	20,987	105,368	110	-	416,327	1,384,954	4,792,264	(298)	4,791,966
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,323,736	1,323,736	13,661	1,337,397
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	866	-	-	-	-	-	-	866	-	866
應佔一間聯營公司變動	-	-	154	-	-	-	-	-	-	154	-	154
本期間全面收入總額	-	-	1,020	-	-	-	-	-	1,323,736	1,324,756	13,661	1,338,417
發行股份(扣除開支)	1,931	218,168	-	-	-	-	-	-	-	220,099	-	220,099
發行可換股債券	-	-	-	-	-	-	470,579	-	-	470,579	-	470,579
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,205,205	1,205,205
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(441)	-	-	-	441	-	-	-
因欠一間附屬公司之少數股東款項之 現金流量估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,991	15,991
一間附屬公司已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(10,297)	-	(10,297)	-	(10,297)
於二零零九年九月三十日(未經審核)	19,683	2,979,196	86,758	20,987	104,927	110	470,579	406,030	2,709,131	6,797,401	1,234,559	8,031,960

簡明綜合現金流量表

截至九月三十日止六個月

	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金淨額	314,159	172,831
(用於)來自投資活動之現金淨額	(666,089)	526,013
來自(用於)融資活動之現金淨額	542,355	(240,094)
現金及現金等價物增加淨額	190,425	458,750
匯率變動之影響	1,351	(2,167)
期初之現金及現金等價物	892,256	322,761
期終之現金及現金等價物	1,084,032	779,344

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本未經審核綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

該等簡明綜合財務報表應與截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本價例編製，惟若干投資物業及金融工具按公允價值計量(倘適用)除外。

本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於本中期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

本集團將就收購日期於二零一零年四月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併。

本集團亦於二零一零年四月一日或之後獲得及失去對附屬公司之控制而引致的於附屬公司所有權權益變動之會計處理應用香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之要求。

由於本中期間並無任何交易適用於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)，採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則其後的修訂本對本集團本期或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無產生任何影響。

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進部份，香港會計準則第17號租賃對有關租賃土地之分類作出修訂。在香港會計準則第17號作出修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並將租賃土地作為預付租賃款項於簡明綜合財務狀況表內列賬。香港會計準則第17號之修訂已刪除此項規定。有關修訂要求租賃土地應根據香港跨系準則第17號所載之一般原則予以分類，即擁有租賃資產所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂所載之過渡條文，本集團已重估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之分類，該評估乃基於該等租賃初始存在之資料。可分類為融資租賃之租賃土地已自預付土地租賃付款分別回溯重新分類至物業、廠房及設備。此舉引致先前賬面值為612,097,000港元之預付土地租賃付款之比較數字重新分類至物業、廠房及設備。重新分類並無對損益項目產生影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團本期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表產生影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。

3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務分類劃分為：物業租賃、物業發展及經營酒店及酒店相關業務。本集團按以上業務分類作為其主要分類資料呈報格式之基準。物業租賃及物業發展分類業績包括發展中物業之管理及營運開支。

	分類收入		分類業績	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
業務分類				
物業租賃	188,948	158,333	1,300,395	1,302,205
物業發展	930	380,115	(70,949)	183,092
經營酒店及酒店相關業務	643,992	99,548	195,755	17,675
其他	-	579	-	384
	833,870	638,575	1,425,201	1,503,356
利息收入			2,880	1,465
不可分配企業費用淨額			(31,607)	(24,469)
財務費用			(47,336)	(33,322)
收購一間附屬公司之折扣			-	47,166
分佔聯營公司之除稅後業績			-	18,129
稅項			(233,514)	(174,928)
本期間溢利			1,115,624	1,337,397

4. 經營溢利

本期間之經營溢利乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備之攤銷及折舊約**64,088,000**港元(二零零九年：**20,825,000**港元)，並計入來自證券之股息收入約零港元(二零零九年：**409,000**港元)後計算。

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	(5,441)	(4,238)
中國企業所得稅	-	(21,184)
中國土地增值稅	(989)	(24,853)
澳門所得補充稅	(19,696)	(2,551)
	(26,126)	(52,826)
遞延稅項	(207,388)	(122,102)
	(233,514)	(174,928)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按**16.5%**(二零零九年：**16.5%**)之稅率計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實行規定，中國附屬公司之稅率自二零零八年一月一日起訂為**25%**。

澳門所得補充稅乃按本期間估計應課稅溢利按適用稅率**12%**計算(二零零九年：**12%**)。

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，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. 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：		
盈利		
就計算每股基本盈利時使用之溢利	997,244	1,323,736
潛在普通股攤薄效應：		
可換股債券之利息(扣除稅項)	-	9,692
就計算每股攤薄盈利時使用之溢利	997,244	1,333,428
股份數目		
就計算每股基本盈利時使用之普通股加權平均數	2,968,310,840	1,811,116,079
潛在普通股攤薄效應：		
可換股債券	-	153,005,464
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	2,968,310,840	1,964,121,543

由於本期間內，本公司及英皇娛樂酒店(本公司之附屬公司)尚未行使之購股權之行使價高於本公司及英皇娛樂酒店股份於期間內之平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並無假設行使該等購股權。

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
於本中期期間就截至二零一零年三月三十一日 止年度宣派之末期股息每股 0.04 港元(截至二零零九年 三月三十一日止年度：無)	118,732	-

董事建議就本中期期間向股東宣派每股**0.048**港元(二零零九年：每股**0.048**港元)之中期股息。

8. 投資物業與物業、機器及設備以及發展中物業之增添

於本期間內，本集團購入分別約值**714,151,000**港元、**25,482,000**港元及**64,999,000**港元(二零零九年：**81,414,000**港元、**18,903,000**港元及**205,466,000**港元)之投資物業、物業、機器及設備以及發展中物業。

9. 發展中物業

於二零一零年九月三十日，就位於淺水灣之發展中投資物業而言，該項目大致完成，按成本**605,454,000**港元計量。本集團正就該物業政府租契解釋與香港特別行政區(「香港特別行政區」)政府展開法律程序，可能致使本集團須向香港特別行政區政府補交大筆土地溢價以出租該物業。由於潛在土地溢價之重大不確定性，估值師無法根據殘值法可靠地計量其公平價值。

10. 貿易及其他應收款項

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

	於	
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	154,845	98,620
三十一至九十日	17,101	31,216
九十一至一百八十日	11,062	9,105
一百八十日以上	29,740	21,620
	212,748	160,561
手頭籌碼	135,171	134,165
其他應收款項	694,910	100,489
按金及預付款項	97,393	50,011
	1,140,222	445,226

手頭籌碼乃由澳門博彩承批公司發行，可轉換為彼等之現金款項。

本集團並無向租賃物業之承租人授出信貸期。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素質。

本集團通常不會向酒店客戶授出信貸期，惟信譽良好之客戶則除外，而所授出之信貸期為30日。

就博彩業務而言，本集團一般向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者則除外，彼等之信貸期可延長至較長期間。

貿易及其他應收款項包括應收關連公司款項**9,861,000**港元(於二零一零年三月三十一日：**14,068,000**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。

11. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據本集團之貿易應付款項之信貸授出日期所作出之賬齡分析如下：

	於	
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	31,777	27,861
九十一至一百八十日	904	120
一百八十日以上	73	117
	32,754	28,098
應付工程款項及應付費用	424,148	419,817
其他應付款項及應計費用	157,389	116,679
客戶訂金	120,510	113,778
短期墊款	15,000	15,000
預售物業所收取訂金	702,215	2,503
	1,452,016	695,875

12. 資本承擔

	於	
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就下列已批准但未訂約之項目：		
— 供出售之發展中物業	654,857	1,321,853
— 投資物業	1,906,763	1,704,239
	2,561,620	3,026,092
就下列各項已訂約但未在財務報表中作出撥備 (扣除已付訂金)：		
— 供出售之發展中物業	581,634	81,833
— 投資物業	1,519,453	690,862
— 物業、機器及設備	3,666	13,089
	2,104,753	785,784
	4,666,373	3,811,876

13. 關連方交易

於本期間內，本集團曾與關連方進行下列重大交易：

- (a) 本集團亦曾與關連方於本期間內進行下列重大交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
向關連公司收取租金	63,114	50,685
應佔關連公司之行政開支	19,262	21,953
來自關連公司之專家及服務費收入	633	277
來自關連公司之酒店及餐廳收入	336	276
應付關連公司之廣告及其他開支	2,504	510
應付關連公司之秘書費用	310	170
向楊博士(身為本集團貴賓室之贊助人被視作 本公司之主要股東)支付之佣金	388	300
向一間關連公司支付之利息	10,133	10,968

- (b) 主要管理人員僅包括本公司董事，向彼等支付之薪金及補償披露如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
袍金	575	450
薪金及其他短期福利	4,642	4,428
	5,217	4,878

- (c) 自關連方提供之貸款：

	於	
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付附屬公司少數股東款項	286,416	298,866
應付一間關連公司款項	2,275,674	1,697,876

關連公司為本公司視為主要股東擁有實益權益之公司。

14. 或然負債

於二零零六年十月，本集團就中國上海之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，以終止本集團有關上海物業發展項目合營協議。本集團並向合營夥伴索償，並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支付未償還款項及建築成本合共人民幣**83,620,000元**（相當於約**96,840,000港元**）。合營夥伴提出抗辯，並向本集團反索償人民幣**100,000,000元**（相當於約**115,809,000港元**），以賠償違反合營協議之損失。代表本集團之中國律師認為，本集團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，本集團並未就此作出撥備。於本簡明綜合財務報表獲授權刊發時，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，向法院入稟聯合控告本集團及其承建商，要求索償**3,500,000澳門元**（相當於約**3,352,000港元**）。承建商之保險公司已於近期同意支付原告**1,200,000澳門元**（相當於約**1,165,000港元**），以悉數結清原告之索償，因此本集團並無作出撥備。

於二零零八年七月，本公司之間接持有之附屬公司通耀展開法律程序，尋求法庭就其位於淺水灣之發展中投資物業之相關政府租契解釋作出聲明。倘聲明未獲授出，則本集團須向香港特別行政區政府補土地價以出租現時正在發展之土地。原訟法庭拒絕授出所尋求之聲明。通耀已提出上訴。該法律程序於本簡明綜合財務報表獲授權刊發時仍在進行中。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。

15. 資產抵押

本集團若干資產已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行信貸之抵押。於結算日，該等資產之賬面值如下：

	於	
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	11,278,330	10,097,600
發展中物業	2,477,448	2,318,753
土地及樓宇	86,822	87,928
酒店物業	1,473,919	1,492,019
銀行存款	300	300
	15,316,819	13,996,600

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，董事及本公司之主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司股份及相關股份之好倉

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股(「股份」)

董事姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目	佔已發行股本 之百分比
陸小曼女士(「陸女士」) (附註1)	家族	2,125,791,364	71.62%

(ii) 購股權

董事姓名	身份／ 權益性質	所持相關 股份數目	佔已發行股本 之百分比
黃志輝先生(附註2)	實益擁有人	15,000,000	0.51%
范敏嫦女士(附註2)	實益擁有人	15,000,000	0.51%
張炳強先生(附註2)	實益擁有人	5,000,000	0.17%
莫鳳蓮女士(附註2)	實益擁有人	2,500,000	0.08%

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉(續)

(A) 於本公司股份及相關股份之好倉(續)

(ii) 購股權(續)

附註：

- 該2,125,791,364股股份乃由Charron Holdings Limited(「Charron」)持有。Charron之全部已發行股本最終由楊受成博士(「楊博士」)創立之全權信託The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)之信託人STC International Limited(「STC International」)持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為擁有Charron所持上述股份之權益。鑑於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份權益。
- 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予董事。

(B) 於相聯法團股份／相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本之 百分比
陸女士	Charron(附註1)	家族	1	100%
陸女士	雋皓有限公司(「雋皓」)(附註1)	家族	1	100%
陸女士	億偉控股有限公司 (「億偉」)(附註1)	家族	1	100%
陸女士	Velba Limited(「Velba」) (附註2)	家族	1	100%
陸女士	新傳媒集團控股有限公司 (「新傳媒集團」)(附註2)	家族	570,000,000 (L) 120,000,000 (S)	95% 20%
陸女士	Allmighty Group Limited (「Allmighty Group」)(附註3)	家族	100	100%
陸女士	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)(附註3)	家族	3,486,040,000	66.85%
黃志輝先生	英皇娛樂酒店(附註4)	實益擁有人	5,000,000	0.39%
范敏嫦女士	英皇娛樂酒店(附註4)	實益擁有人	5,000,000	0.39%

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉(續)

(B) 於相聯法團股份／相關股份之好倉(續)

附註：

1. 本公司之2,125,791,364股股份乃由Charron持有，Charron為雋皓之控股公司。Charron之全部已發行股本由STC International(AY Trust之信託人)全資擁有之億偉持有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Charron、雋皓、億偉及由Charron持有之本公司上述股份中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，本公司董事陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
2. 新傳媒集團為一家股份於香港上市之公司，570,000,000股股份包括(a)由Velba持有之450,000,000股新傳媒集團股份及(b) Velba根據於二零一零年九月二十九日訂立之補足認購協議補足認購120,000,000股新傳媒集團新配售股份。120,000,000股股份指Velba根據於二零一零年九月二十九日訂立之配售協議所配售之相同股份。Velba之全部已發行股本由億偉持有，而億偉由AY Trust之信託人STC International全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Velba股本及由Velba所持上述新傳媒集團股份中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
3. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司，3,486,040,000股英皇鐘錶珠寶股份由Allmighty Group持有，而Allmighty Group為億偉全資擁有之附屬公司。億偉由AY Trust之信託人STC International擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於Allmighty Group股本及由Allmighty Group所持上述英皇鐘錶珠寶股份中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
4. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之現有購股權計劃授予其董事(亦為本公司之董事)。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，並無董事或本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零三年九月九日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在激勵或嘉獎包括董事及本集團之合資格僱員在內之參與者。

根據購股權計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起計十年內隨時授予任何參與者可認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。承授人於接納授出之購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

購股權數目之變動詳情載於下文：

承授人姓名	授出日期	行使期	購股權 行使價	於二零一零年	於二零一零年
				四月一日 尚未行使之 購股權數目	九月三十日 尚未行使之 購股權數目
黃志輝先生	二零零五年八月十一日	二零零五年八月十一日至 二零一五年八月十日	1.88港元	10,000,000	10,000,000
	二零零八年一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.91港元	5,000,000	5,000,000
范敏嫦女士	二零零五年八月十一日	二零零五年八月十一日至 二零一五年八月十日	1.88港元	10,000,000	10,000,000
	二零零八年一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.91港元	5,000,000	5,000,000
張炳強先生	二零零八年一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.91港元	5,000,000	5,000,000
莫鳳蓮女士	二零零八年一月二十八日	二零零八年一月二十八日至 二零一三年一月二十七日	2.91港元	2,500,000	2,500,000

於本期間內，概無購股權根據購股權計劃授出、失效、行使或註銷。

其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，就董事所知，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有記入按照證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊或須另行知會本公司之權益或淡倉之人士如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本之百分比
Charron (附註)	實益擁有人	2,125,791,364	71.62%
億偉 (附註)	於受控制法團之權益	2,125,791,364	71.62%
STC International (附註)	AY Trust之信託人	2,125,791,364	71.62%
楊博士 (附註)	AY Trust之創立人	2,125,791,364	71.62%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	296,796,890	9.99%
UBS AG	實益擁有人	157,495,000 (L) 148,270,000 (S)	5.31% 4.99%

附註：

Charron之全部已發行股本由億偉持有，而億偉由AY Trust之信託人STC International全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為擁有Charron所持有股份之權益。上述股份同屬上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」(A)(i)一節所載之股份。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，就董事或本公司主要行政人員所知，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有記入按照證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊或須知會本公司之任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規守則

於本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則全部規定。

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標準守則作為董事買賣證券之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於本期間內一直遵守《標準守則》所規定之買賣標準。

中期報告之審閱

本中期報告所載之簡明綜合財務報表未經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱，惟本報告已由本公司之審核委員會(由本公司三名獨立非執行董事組成)審閱。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

香港，二零一零年十一月二十四日

於本報告發表日期，本公司董事會成員如下：

- | | |
|----------|--|
| 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 |