



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）

# 馳騁 成功之道

中期報告  
2011/2012

# 目錄

財務概要	2
管理層討論及分析	3-9
簡明綜合全面收益表	10-11
簡明綜合財務狀況報表	12-13
簡明綜合股東權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明財務報表附註	16-24
董事及主要行政人員之證券權益及淡倉	25-27
其他人士於證券之權益及淡倉	28
購股權及其他資料	29-30

## 財務概要（未經審核）

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一一年	二零一零年 (經重列)	
	千港元	千港元	
營業額			
物業租賃	<b>217,779</b>	188,948	
物業發展	<b>3,342</b>	930	
經營酒店及酒店相關業務	<b>827,363</b>	643,992	
總營業額	<b>1,048,484</b>	833,870	+25.7%
毛利	<b>815,613</b>	617,457	+32.1%
分類溢利／(虧損)			
物業租賃	<b>194,759</b>	174,191	
物業發展	<b>(61,473)</b>	(70,949)	
經營酒店及酒店相關業務	<b>287,099</b>	195,755	
分類溢利總額	<b>420,385</b>	298,997	+40.6%
物業重估收益	<b>1,561,530</b>	1,126,204	+38.7%
本公司擁有人應佔之期間溢利	<b>1,655,287</b>	1,142,091	+44.9%
每股盈利			
基本	<b>0.45港元</b>	0.38港元	+18.4%
攤薄	<b>0.45港元</b>	0.38港元	+18.4%

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。

## 財務回顧

### 整體回顧

有賴本集團穩固的業務根基及雄厚的發展潛力，截至二零一一年九月三十日止六個月(「本期間」)，本集團各項業務持續表現穩定。

鑑於本集團優質投資物業組合之租金收入穩定增長及澳門賭場業務帶來穩定的現金流，本集團於本期間錄得總營業額約1,048,500,000港元(二零一零年：833,900,000港元)，增加25.7%。

於本期間內，投資物業之租金收入仍為本集團主要收入來源，佔本集團總營業額20.8%，增加15.3%至217,800,000港元，表現令人滿意。由於黃金地段之零售物業的資產增值及出售投資物業，本期間投資物業的重估收益增加至1,561,500,000港元(二零一零年：1,126,200,000港元)。本公司擁有人應佔本期間溢利為1,655,300,000港元(二零一零年：1,142,100,000港元)。

每股基本及攤薄盈利分別為0.45港元(二零一零年：0.38港元)及0.45港元(二零一零年：0.38港元)。本公司董事會(「董事會」或「董事」)已宣派每股0.05港元之中期股息。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年九月三十日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為14,908,000,000港元及每股4.07港元。本集團於香港、澳門及中國持有可供發展及重建之總建築面積為逾5,000,000平方呎。

於二零一一年九月三十日，本集團銀行結餘及現金為1,394,400,000港元。對外借貸(不計應付款項)總額約為8,750,800,000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31.3%。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

由於本集團零售物業大部份坐落於黃金地段，本集團零售組合於本期間內之整體出租率為99.2%。

### 香港

本集團在香港擁有大量優質投資物業，主要集中在最著名購物地區之高級零售地舖。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507、523號、尖沙咀廣東道4、6及8號及彌敦道81號之零售商舖、灣仔英皇集團中心、北角健威坊購物商場及荃灣英皇娛樂廣場之購物中心。於本期間內，本集團於二零零八年四月購入之英皇國際廣場已被出售。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租價計算名列全球兩條最昂貴商業街之一。本集團於羅素街之地舖擁有最大覆蓋範圍，客流量有保證，帶來可觀之租金增長。於本期間內，本集團對健威坊購物廣場及英皇娛樂廣場進行一系列翻新工程及租戶重組項目，透過對寬敞空間之充分利用、增加零售出租單位之數量及邀請重要租戶而擴大可出租面積及提升租金價值。租金大幅增長、出租率完滿及資本升值高企再次證明本集團擅長借助管理層之執行力及專門知識使其投資物業升值。

位於淺水灣的*The Pulse*，位處香港最耀眼之海灘，為一幢多功能休閒及娛樂臨海綜合大樓，總建築面積143,000平方呎，將成為該區遊客及富裕居民用餐及購物之理想場所。該項目於本期間內接近完成。待地政總署與本集團解決當前之問題後，本集團擬於二零一二年開始租賃。

### 澳門

在澳門方面，重建殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-520、526-528、532-540號優質市中心物業之建築圖則已於本期間獲批准，總建築面積30,000平方呎。其拆卸工程亦已於本期間後開始。重建項目將於二零一三年完成。預計全新之零售綜合大樓將會帶來穩定之租金收入。

## 中國

於中國方面，於二零一一年九月三十日，位於北京**長安東大街**之地盤清理工作已完成約95%。該地盤計劃開發成為一幢綜合高級商廈，總建築面積約1,000,000平方呎(包括零售及地庫停車場設施)。該項目底層為零售墊樓，上層為高檔娛樂設施及甲級辦公室大樓。

有關上海黃浦區豫園之**英皇明星城**，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1,300,000平方呎。本集團預期，待該項目完成後，將為日後帶來穩定的租金收益。然而，本集團現正等待訴訟結果(載於下文「或然負債」一節)。

## 物業發展

為抓緊住宅市場需求之增長，本集團已於二零一零年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**為一幢樓高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，預計於二零一二年第一季度落成，並已於二零一零年五月開始預售。由於市場反應熱烈，約52%單位於首週內售出。截至二零一一年九月三十日止，超過93%之單位已售出，平均售價為每平方呎15,200港元。其相關收益應於二零一二／二零一三財務年度上半年內確認。

**渣華道98號**為一幢樓高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，其入夥紙已於二零一一年十月發出。於二零一零年七月已開始預售，截至二零一一年九月三十日止，超過95%之單位已售出，平均售價為每平方呎12,500港元。其收益應於二零一一／二零一二財務年度內確認。

本集團另一城市重建傑作西灣河成安街**港島東18**，為一幢樓高34層並提供108個單位及七間商舖之綜合大廈，總建築面積約為83,000平方呎，已於二零一一年四月中期開始預售。截至二零一一年九月三十日止，超過84%之單位已售出，平均售價為每平方呎11,200港元。該項目預計於二零一二年落成及其收益應於二零一二／二零一三財務年度內確認。

九龍**太子道西396-400號**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，目標定於二零一二年落成。

**香港干諾道西179-180號及德輔道西345-345A號**地盤(前稱**長嘉工業大廈**)之業權已完成統一，並計劃重建成為一幢綜合零售／住宅大廈，可飽覽維多利亞港景觀，總建築面積約為185,000平方呎。拆卸工程已於二零一一年第四季度開始，整體項目預計於二零一五年落成。

為與本集團之市場定位及業務核心一致，**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26,000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。

### 酒店經營及有關服務

此分類主要包括來自香港**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。此分類收益大幅上漲28.5%至827,400,000港元，佔本集團本期間內總營業額之78.9%。

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，本集團繼續拓展客戶群體並集中招攬高收入商業客戶。

於本期間內，本集團透過政府招標成功投得位於**灣仔皇后大道東373號**之重要地盤，該地盤面積及建築面積分別為7,720平方呎及115,000平方呎。該地盤位於灣仔商業區且公共交通便利之有利位置，將興建一座四星級酒店，吸引區內商務旅客及遊客入住。拆卸工程計劃於本期間結束後開始。樓高30層之高級酒店擁有約300個房間，預計於二零一四年落成，將為其住客提供全面之消閒、餐飲及停車場設施。

## 前景

尚未解決之歐債問題及美國與日本不明朗之經濟前景在今後數年內將持續帶來巨大挑戰及風險，然而香港基礎設施穩定、稅收制度較低及內地人士之購買力提升，因此本集團之長期市場前景依然向好。

由於租戶業務之營業額受益於中國內地之持續增長而有所增加，來自優質零售物業之租金收入預計大幅提高。*The Pulse*預計將為本集團帶來大量穩定之租金收入。同時，待**渣華道98號**及**太子道西**正式落成後，其零售商舖之租賃將進一步增強本集團之物業投資組合並拓闊租金收入基礎。

近期本集團對物業發展已採取積極方式。本集團相信，加快物業發展項目將進一步增加盈利可見性。本集團希望待**渣華道98號**於二零一一／二零一二財政年度，及**維壹·港島東18**及**太子道西**於二零一二／二零一三財政年度正式落成後，從有關項目收取可觀銷售所得款項。

隨著終端用戶及投資者之信心不斷增長，本集團將致力於確保住宅物業發展之銷售取得穩定之回報率。本集團正在計劃將**英皇駿景酒店**重建為附設停車場及俱樂部設施之豪華住宅項目，將成為毗鄰著名之跑馬地馬場之重要豪華住宅物業。

展望未來，本集團將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其管理層執行力及市場洞察力，本集團將致力於進一步加強其競爭狀況及旨在成為大中華區之主要地產商。

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為200,200,000港元，上年度同期則為171,400,000港元。於本期間結算日，本集團聘用約1,452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。於二零一一年九月三十日，合共37,693,161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18,324,600,000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，Expert Pearl Limited及其附屬公司(「Expert Pearl集團」)(英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)之前全資附屬公司，自二零一一年二月十五日起成為本公司之全資附屬公司)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Expert Pearl集團有關上海物業發展項目之合營協議。Expert Pearl集團並向合營夥伴索償，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83,620,000元(相當於102,552,000港元)。合營夥伴提出抗辯，並向Expert Pearl集團反索償人民幣100,000,000元(相當於122,641,000港元)，以賠償違反合營協議之損失。合營夥伴之供款人民幣27,130,000元(相當於33,272,000港元)尚未獲英皇娛樂酒店確認為資產，須等待判決結果。

於二零一零年十二月二十八日，Expert Pearl集團收到上海市第二中級人民法院之判決書，其中駁回Expert Pearl集團終止合營協議之要求及其他索償，而合營協議將繼續生效。另一方面，合營夥伴之抗辯亦被駁回。Expert Pearl集團就判決向上海高級人民法院提出上訴。於二零一一年六月一日，英皇娛樂酒店出售Expert Pearl集團予本公司後，本集團收到上海高級人民法院之判決，其中Expert Pearl集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。於二零一一年八月，Expert Pearl集團已向最高人民法院呈交重審申請。

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。倘本集團未獲授予聲明，則本集團須向香港特別行政區政府補付地價以出租物業。原訟法庭拒絕授予聲明要求，通耀已提出上訴。直至該等綜合財務報表獲授權刊發之日為止，上訴聆訊日期尚未確定，本集團認為，由於現階段無法確定案件之最終結果，故此本集團並未就此作出撥備。

### 中期股息

董事會已宣派截至二零一二年三月三十一日止財政年度之中期股息每股0.05港元(「股息」)(二零一零／二零一一年：每股0.048港元)，共約183,300,000港元(二零一零／二零一一年：142,500,000港元)。股息將於二零一一年十二月二十三日(星期五)派付予於二零一一年十二月十六日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股東登記手續

為釐定股東享有股息之權利，本公司將於二零一一年十二月十五日(星期四)至二零一一年十二月十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，此期間將不會辦理任何股份過戶手續。

為符合獲派股息資格，所有妥善完成之過戶文件連同有關股票，須於二零一一年十二月十四日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司於香港之股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。股息單將於二零一一年十二月二十三日(星期五)寄發。

董事會欣然宣佈，本集團於本期間之未經審核簡明綜合業績連同二零一零年同期之比較數字載列如下：

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核) (經重列)
		千港元	千港元
營業額		<b>1,048,484</b>	833,870
銷售成本		<b>(1,288)</b>	(576)
經營酒店及酒店相關業務之成本		<b>(217,275)</b>	(202,220)
直接經營開支		<b>(14,308)</b>	(13,617)
毛利		<b>815,613</b>	617,457
其他收入		<b>17,855</b>	16,859
銷售及市場推廣費用		<b>(298,930)</b>	(247,623)
行政費用		<b>(161,668)</b>	(116,423)
投資物業公平價值之變動		<b>1,561,530</b>	1,126,204
出售附屬公司之收益	8	<b>26,287</b>	–
經營溢利	4	<b>1,960,687</b>	1,396,474
財務費用		<b>(73,208)</b>	(47,336)
分佔聯營公司之除稅後業績		<b>10</b>	–
除稅前溢利		<b>1,887,489</b>	1,349,138
稅項	5	<b>(59,223)</b>	(88,667)
本期間溢利		<b>1,828,266</b>	1,260,471

截至九月三十日止六個月

二零一一年 二零一零年

(未經審核) (未經審核)

(經重列)

附註 千港元 千港元

<b>其他全面收入：</b>			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		<b>66,220</b>	26,282
本期間全面總收入		<b>1,894,486</b>	1,286,753
<b>應佔本期間溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>1,655,287</b>	1,142,091
非控股權益		<b>172,979</b>	118,380
		<b>1,828,266</b>	1,260,471
<b>應佔全面總收入：</b>			
本公司擁有人		<b>1,721,496</b>	1,165,176
非控股權益		<b>172,990</b>	121,577
		<b>1,894,486</b>	1,286,753
每股盈利－基本	6	<b>0.45港元</b>	0.38港元
每股盈利－攤薄	6	<b>0.45港元</b>	0.38港元

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年九月三十日

		於	
	附註	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9及10	<b>19,062,684</b>	17,928,096
物業、機器及設備	9	<b>2,344,824</b>	1,673,463
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付訂金		<b>320,342</b>	386,162
預付租賃付款		<b>314,130</b>	318,414
聯營公司權益		<b>182</b>	172
一間聯營公司欠款		<b>395</b>	2,645
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		<b>115,428</b>	39,835
應收貸款		<b>182,114</b>	178,003
商譽		<b>56,683</b>	56,683
其他資產		<b>4,442</b>	4,442
		<b>22,401,224</b>	20,587,915
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>11,254</b>	8,153
持作出售之物業		<b>5,719</b>	6,720
發展中物業		<b>3,105,690</b>	2,654,075
預付租賃付款		<b>8,568</b>	8,568
貿易及其他應收款項	11	<b>1,059,412</b>	922,330
作買賣用途之證券投資		<b>1</b>	1
可退回稅項		<b>288</b>	58
已抵押銀行存款		<b>300</b>	300
銀行結餘及現金		<b>1,394,362</b>	1,097,053
		<b>5,585,594</b>	4,697,258
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>2,282,854</b>	1,670,370
應付一間關連公司款項		<b>776,586</b>	354,919
應付附屬公司非控股權益之款項		<b>264,392</b>	203,451
應付稅項		<b>196,477</b>	164,730
衍生金融工具		<b>21,681</b>	-
有抵押銀行借貸－一年內到期		<b>1,495,117</b>	1,444,112
		<b>5,037,107</b>	3,837,582
<b>流動資產淨額</b>		<b>548,487</b>	859,676
<b>總資產減流動負債</b>		<b>22,949,711</b>	21,447,591

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年九月三十日

	於	
	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
附註		
<b>非流動負債</b>		
應付一間關連公司款項	<b>2,945,617</b>	2,247,790
應付附屬公司非控股權益之款項	-	72,983
有抵押銀行借貸－一年後到期	<b>3,269,064</b>	4,228,511
遞延稅項	<b>351,120</b>	338,757
	<b>6,565,801</b>	6,888,041
	<b>16,383,910</b>	14,559,550
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>36,668</b>	36,668
儲備	<b>14,871,293</b>	13,175,593
本公司擁有人應佔權益	<b>14,907,961</b>	13,212,261
非控股權益	<b>1,475,949</b>	1,347,289
	<b>16,383,910</b>	14,559,550

## 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	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
於二零一一年四月一日(經審核)	36,668	4,542,224	152,557	20,987	130,880	241,136	60,637	8,027,172	13,212,261	1,347,289	14,559,550
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,655,287	1,655,287	172,979	1,828,266
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	66,209	-	-	-	-	-	66,209	11	66,220
本期間全面收入總額	-	-	66,209	-	-	-	-	1,655,287	1,721,496	172,990	1,894,486
因欠一間關連公司款項之公平價值調整而產生之視作出資	-	-	-	-	-	164,722	-	-	164,722	-	164,722
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,136)	(20,136)
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(943)	-	-	1,098	155	-	155
因欠一間附屬公司之非控股權益之現金流量估計變動而產生之視作出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(60,637)	(130,036)	(190,673)	-	(190,673)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,172)	(26,172)
於二零一一年九月三十日(未經審核)	36,668	4,542,224	218,766	20,987	129,937	405,858	-	9,553,521	14,907,961	1,475,949	16,383,910
於二零一零年四月一日(經審核)											
(經重列)	29,683	4,219,139	89,413	20,987	132,727	110	321,848	4,580,317	9,394,224	1,521,162	10,915,386
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,142,091	1,142,091	118,380	1,260,471
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	-	-	-	-	1,142,091	1,165,176	121,577	1,286,753
因欠一間關連公司款項之公平價值調整而產生之視作出資	-	-	-	-	-	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非控股權益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)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	5,723,484	10,541,903	1,615,864	12,157,767

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金淨額	<b>481,312</b>	314,159
用於投資活動之現金淨額	<b>(509,137)</b>	(666,089)
來自融資活動之現金淨額	<b>320,768</b>	542,355
現金及現金等價物增加淨額	<b>292,943</b>	190,425
匯率變動之影響	<b>4,366</b>	1,351
期初之現金及現金等價物	<b>1,097,053</b>	892,256
期終之現金及現金等價物	<b>1,394,362</b>	1,084,032

# 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

## 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二零一一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慣例編製，惟若干投資物業及金融工具按公平價值計量(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二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈並自二零一一年四月一日起或之後的會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋(統稱為「新訂香港財務報告準則」)。

採納新訂香港財務報告準則對目前及過往期間所編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

除下文所述外，本集團並無採納任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋。

截至二零一一年三月三十一日止年度，就確認根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列賬之投資物業之遞延稅項，本集團已提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂。本集團已追溯採用香港會計準則第12號，比較金額已作重列(倘適用)。本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月錄得之溢利及本公司擁有人應佔溢利增加144,847,000港元，而本集團之每股基本及攤薄溢利則增加0.04港元。

## 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。

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 3. 分類資料(續)

	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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>業務分類</b>				
物業租賃	217,779	188,948	1,756,289	1,300,395
物業發展	3,342	930	(61,473)	(70,949)
經營酒店及酒店相關業務	827,363	643,992	287,099	195,755
	<b>1,048,484</b>	833,870	<b>1,981,915</b>	1,425,201
利息收入			7,600	2,880
不可分配企業費用淨額			(55,115)	(31,607)
財務費用			(73,208)	(47,336)
出售附屬公司之收益			26,287	-
分佔聯營公司之除稅後業績			10	-
稅項			(59,223)	(88,667)
本期間溢利			<b>1,828,266</b>	1,260,471

### 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59,732,000港元(二零一零年:64,088,000港元)。

### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(6,500)	(5,441)
中國土地增值稅	1,392	(989)
澳門所得補充稅	(31,542)	(19,696)
	<b>(36,650)</b>	(26,126)
遞延稅項：	<b>(22,573)</b>	(62,541)
	<b>(59,223)</b>	(88,667)



## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 8. 出售附屬公司

於二零一一年七月二十五日，本集團出售從事物業投資業務之英皇投資中介有限公司及其附屬公司。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	850,000
應收賬款、按金及預付款項	4,089
貿易應付款、客戶訂金及應計費用	(11,277)
應付稅項	(1,640)
遞延稅項	(9,316)
銀行貸款	(245,111)
	586,745
出售收益	26,287
總代價	613,032

  

	千港元
現金代價	613,032
所出售之現金及銀行結餘	-
	613,032

### 9. 增添投資物業與物業、機器及設備以及發展中物業

於本期間內，本集團購入分別約值645,724,000港元、726,719,000港元及451,615,000港元(二零一零年：714,151,000港元、25,482,000港元及64,999,000港元)之投資物業、物業、機器及設備以及發展中物業。

### 10. 發展中投資物業

於二零一一年九月三十日，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613,552,000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。因此，該等投資物業按成本計量直至其公平價值可被可靠地釐定。

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 11. 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	
	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0 – 30日	118,637	147,796
31 – 90日	51,358	18,503
91 – 180日	14,481	4,876
180日以上	20,604	29,481
	<b>205,080</b>	200,656
手頭籌碼	139,002	111,945
其他應收款項	553,806	540,703
按金及預付款項	161,524	69,026
	<b>1,059,412</b>	922,330

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。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，而所授出之信貸期平均為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12,559,000港元(於二零一一年三月三十一日：21,123,000港元)。該等關連公司指被視為本公司主要股東具有控制權之公司。

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 12. 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發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0 – 90日	38,120	23,872
91 – 180日	310	21
180日以上	154	85
	<b>38,584</b>	23,978
應付工程款項及應付費用	440,668	450,020
其他應付款項及應計費用	170,646	140,615
客戶訂金	144,514	122,187
短期墊款	15,000	15,000
預售物業所收取訂金	1,473,442	918,570
	<b>2,282,854</b>	1,670,370

### 13. 資本承擔

	於 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 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	1,417,095	691,741
– 投資物業	1,703,520	1,877,197
– 物業、機器及設備	12,574	92,537
	<b>3,133,189</b>	2,661,475
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	442,400	665,247
– 投資物業	1,706,155	1,468,693
– 物業、機器及設備	1,727	681
	<b>2,150,282</b>	2,134,621
	<b>5,283,471</b>	4,796,096

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 14. 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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
向關連公司收取租金	80,474	63,114
關連公司分佔之行政開支	23,969	19,262
來自關連公司之專業及服務費收入	85	633
來自關連公司之酒店及餐廳收入	345	336
應付關連公司之廣告及其他開支	2,295	2,504
應付關連公司之秘書費用	330	310
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	62	388
向一間關連公司支付之利息	49,352	24,153

(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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
袍金	525	575
薪金及其他短期福利	4,519	4,642
	5,044	5,217

(c) 向被視作主要股東提供免租宿舍：

於二零一一年七月二十二日，本集團與楊受成博士(被視作本公司之主要股東)訂立一項住所合約，據此，本集團向楊受成博士及其聯繫人士(包括陸小曼女士，主席兼非執行董事及楊受成博士之配偶)提供本集團一項物業作為其免租宿舍，作為其向本集團提供管理諮詢服務之薪酬。截至二零一一年九月三十日，由獨立估值師計算之市場租值及該宿舍之相關開支約為1,698,000港元。

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 14. 關連方交易(續)

(d) 應付關連方之款項：

	於	
	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付附屬公司非控股權益之款項	264,392	276,434
應付一間關連公司款項	3,722,203	2,602,709

關連公司為被視作本公司主要股東或若干董事所控制之公司。

### 15. 或然負債

於二零零六年十月，Expert Pearl集團(英皇娛樂酒店之前全資附屬公司，自二零一一年二月十五日起成為本公司之全資附屬公司)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Expert Pearl集團有關上海物業發展項目之合營協議。Expert Pearl集團並向合營夥伴索償，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83,620,000元(相當於102,552,000港元)。合營夥伴提出抗辯，並向Expert Pearl集團反索償人民幣100,000,000元(相當於122,641,000港元)，以賠償違反合營協議之損失。合營夥伴之供款人民幣27,130,000元(相當於33,272,000港元)尚未獲英皇娛樂酒店確認為資產，須等待判決結果。

於二零一零年十二月二十八日，Expert Pearl集團收到上海市第二中級人民法院之判決書，其中Expert Pearl集團終止合營協議及其他抗辯，不予支持，而合營協議將繼續生效。另一方面，合營夥伴之抗辯亦被駁回。Expert Pearl集團就判決向上海高級人民法院提出上訴。於二零一一年六月一日，英皇娛樂酒店出售Expert Pearl集團予本公司後，本集團收到上海高級人民法院之判決，其中Expert Pearl集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。Expert Pearl集團已於二零一一年八月向最高人民法院遞交再審申請。

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。倘聲明未授予本集團，則本集團須向香港特別行政區政府補土地價以出租物業。法庭一審拒絕授予聲明要求，通耀已提出上訴。直至該等綜合財務報表獲授權刊發之日為止，上訴聆訊日期尚未確定。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。

## 簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 16. 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 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	<b>14,679,987</b>	13,636,300
發展中物業	<b>1,908,360</b>	2,232,227
土地及樓宇	<b>84,611</b>	85,716
酒店物業	<b>1,651,600</b>	1,672,337
	<b>18,324,558</b>	17,626,580

## 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，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、相關股份及債權證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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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	所持已發行 普通股數目	概約持股 百分比
陸小曼女士 (「陸女士」)(附註1)	家族	2,697,826,489	73.57%

#### (ii) 購股權

董事姓名	身份／ 權益性質	所持相關 股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生(附註2)	實益擁有人	16,154,212	0.44%
范敏嫦女士(附註2)	實益擁有人	16,154,212	0.44%
張炳強先生(附註2)	實益擁有人	5,384,737	0.15%

附註：

- 該等2,697,826,489股股份包括由楊受成博士(「楊博士」)直接持有之116,666股股份及由Charron Holdings Limited(「Charron」)持有之2,697,709,823股股份。Charron最終由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，彼亦被視為擁有分別由Charron及楊博士持有之相同股份的權益。
- 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予董事。

## 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

### (B) 於相聯法團股份／相關股份之好倉

#### (i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持已發行 普通股數目	概約持股 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	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)(附註1)	家族	773,622,845	59.85%
陸女士	Allmighty Group Limited (「Allmighty Group」)(附註2)	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2)	家族	3,557,340,000	52.95%
陸女士	凱運集團有限公司 (「凱運」)(附註3)	家族	1	100%
陸女士	采麗有限公司 (「采麗」)(附註3)	家族	1	100%
陸女士	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)(附註3)	家族	1,561,722,907	60.13%
陸女士	Velba Limited (「Velba」)(附註4)	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4)	家族	453,080,000	52.44%

# 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

## (B) 於相聯法團股份／相關股份之好倉(續)

### (ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持相關 股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生	英皇娛樂酒店(附註5)	實益擁有人	5,000,000	0.39%
范敏嫦女士	英皇娛樂酒店(附註5)	實益擁有人	5,000,000	0.39%

附註：

1. Charron為雋皓及本公司之控股公司。英皇娛樂酒店為一家股份於香港上市之公司，並為本公司之附屬公司及773,622,845股英皇娛樂酒店股份由滿強投資有限公司(「滿強」)持有，而滿強為本公司間接全資擁有之附屬公司。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、雋皓及億偉之相關股本及由滿強所持有上述英皇娛樂酒店股份中擁有權益。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. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司，該等3,557,340,000股英皇鐘錶珠寶股份由Allmighty Group持有，而Allmighty Group之全部已發行股本由億偉持有。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。
3. 英皇證券集團為一家股份於香港上市之公司，該等1,561,722,907股英皇證券集團股份由凱運持有，而凱運為采麗之控股公司。凱運之全部已發行股本由億偉持有，而億偉由STC International (AY Trust之信託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於凱運及采麗之相關股本及由凱運持有之英皇證券集團之上述股份中擁有權益。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. 新傳媒集團為一家股份於香港上市之公司，453,080,000股新傳媒集團股份由Velba持有。Velba之全部已發行股本由億偉持有。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。
5. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之購股權計劃授予英皇娛樂酒店之董事(亦為本公司之董事)。

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，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。

## 其他人士於證券之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，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：

### 好倉

#### 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東名稱	身份／權益性質	擁有或被視為 擁有權益之 普通股數目	概約持股百分比
Charron	實益擁有人	2,697,709,823	73.57%
億偉	於受控制法團之權益	2,697,709,823	73.57%
STC International	AY Trust之信託人	2,697,709,823	73.57%
楊博士	AY Trust之創立人	2,697,826,489	73.57%

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，於二零一一年九月三十日，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。

# 購股權及其他資料

## 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；(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	行使價 (港元)	於二零一一年	於二零一一年
				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
董事					
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	1.746	10,769,475	10,769,475
	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	2.702	5,384,737	5,384,737
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	1.746	10,769,475	10,769,475
	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	2.702	5,384,737	5,384,737
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	2.702	5,384,737	5,384,737
莫鳳蓮女士 (附註)	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	2.702	2,692,368	-
				<u>40,385,529</u>	<u>37,693,161</u>

附註：

莫鳳蓮女士之購股權已於其於二零一一年七月一日辭任本公司董事時失效。

於本期間內，概無購股權根據購股權計劃授出、行使或註銷。

## 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』所有條文。

# 購股權及其他資料

## 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進行證券交易之守則。經向董事作出特定查詢後，彼等全體確認於本期間內一直遵守標準守則所規定之買賣標準。

## 審閱中期業績

本集團之簡明綜合中期財務報表並未經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱，但已由本公司審核委員會(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

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購入、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，二零一一年十一月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括：

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
獨立非執行董事：	陳文漢先生 廖慶雄先生 羅家明先生

此中期報告(中、英文版本)可供任何股東以印付形式或於本公司之網站(<http://www.emperorinternational.com.hk>)收取。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取本公司通訊之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東因任何理由而難以收取電子版本或透過本公司網站瀏覽此中期報告，本公司則將根據書面要求，免費向股東寄發此中期報告之印刷本。股東仍有權隨時向本公司，或透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司之香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，提供合理之書面通知以更改所選擇日後收取吾等公司通訊之方式。