



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）

策略領先  
締造長遠價值



2012/2013  
中期報告

# 目錄

財務摘要	2
管理層討論及分析	3-7
簡明綜合全面收益表	8-9
簡明綜合財務狀況表	10-11
簡明綜合股東權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合財務報表附註	14-23
董事及主要行政人員之證券權益及淡倉	24-26
其他人士之證券權益及淡倉	27
購股權及其他資料	28-30

# 財務摘要(未經審核)

	截至		變動
	九月三十日止六個月		
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	
收入			
物業租賃	312,474	217,779	+43.5%
物業發展	394,891	3,342	+11,716.0%
酒店及酒店相關業務	926,296	827,363	+12.0%
總收入	1,633,661	1,048,484	+55.8%
分類溢利／(虧損)			
物業租賃	289,129	194,759	+48.5%
物業發展	126,097	(61,473)	不適用
酒店及酒店相關業務	361,508	287,099	+25.9%
分類溢利總額	776,734	420,385	+84.8%
物業重估收益	2,538,863	1,561,530	+62.6%
本公司擁有人應佔之期間溢利	2,731,524	1,655,287	+65.0%
每股盈利			
基本	0.74港元	0.45港元	+64.4%
攤薄	0.74港元	0.45港元	+64.4%

# 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。

## 財務回顧

### 整體回顧

憑藉本集團獨特及策略性的業務定位，以及把握較高增長重點市場的發展機遇，截至二零一二年九月三十日止六個月(「本期間」)本集團各項業務繼續取得卓越成績。

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強勁的現金流，本集團於本期間錄得總收入1,633,700,000港元(二零一一年：1,048,500,000港元)，大幅上升55.8%。投資物業租金收入顯著增加43.5%至312,500,000港元(二零一一年：217,800,000港元)，佔本集團總收入19.1%(二零一一年：20.8%)。由於部份單位已於本期間交付予客戶，物業發展之收入飆升近118倍至394,900,000港元(二零一一年：3,300,000港元)，佔總收入24.2%(二零一一年：0.3%)。酒店分部增長12.0%至926,300,000港元(二零一一年：827,400,000港元)，佔總收入的56.7%(二零一一年：78.9%)。

由於黃金地段之優質零售物業的資產升值，本期間投資物業的重估收益增加至2,538,900,000港元(二零一一年：1,561,500,000港元)。本公司擁有人應佔本期間溢利上漲65.0%至2,731,500,000港元(二零一一年：1,655,300,000港元)。

每股基本及攤薄盈利分別為0.74港元(二零一一年：0.45港元)及0.74港元(二零一一年：0.45港元)。本公司董事會(「董事會」或「董事」)已通過宣派每股0.053港元(二零一一年：每股0.05港元)之中期股息。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年九月三十日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為20,076,600,000港元(二零一二年三月三十一日：17,495,300,000港元)及每股5.48港元(二零一二年三月三十一日：每股4.77港元)。本集團持有主要物業組合面積逾5,000,000平方呎。

# 管理層討論及分析

於二零一二年九月三十日，本集團銀行結餘及現金為1,741,300,000港元（二零一二年三月三十一日：1,315,900,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為11,499,200,000港元（二零一二年三月三十一日：10,263,500,000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31.2%（二零一二年三月三十一日：31.1%）。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超過99%。

### 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、灣仔英皇集團中心及北角健威坊購物商場之購物中心。租金大幅增長、出租率高企及資本升值再次證明本集團管理層透過高效的執行能力，擅長為其投資物業增值。於本期間，本集團收購尖沙咀海防道35-37號地下C號舖。有關收購進一步優化本集團的投資物業組合，並鞏固其於高級零售商舖之領導地位。

自二零一二年上半年起，銅鑼灣羅素街已晉升為全球價值最高的購物街道（以每平方呎租金計算）。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。

*The Pulse* 為一幢多功能的臨海大型購物商場，總建築面積約143,000平方呎，座落世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。該項目有待於二零一三／二零一四財政年度出租。

# 管理層討論及分析

## 澳門

在澳門方面，**殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-520、526-528、532-540號**之拆卸工程已完成，該地盤將重建一幢多層高級大型零售商場，總建築面積約為30,000平方呎。預期該街角地盤將成為澳門傳統博彩地區澳門半島的市中心購物熱點。待該項目於二零一四年完成後，投資物業的內在價值將為本集團帶來穩定之租金收入及長遠的租金升幅。

## 中國

於中國方面，位於北京**長安東大街**的地盤之清理工作已於本期間內完成，該地盤計劃開發成為一幢甲級辦公室大樓，總建築面積約1,000,000平方呎。該大樓將包含多層零售平台、娛樂熱點及停車場設施，並將成為中國首都著名街道上之另一個地標。

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，毗鄰上海**M10號**地鐵線路之黃金地段。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建築面積約1,300,000平方呎，主體將為一個多層購物商場。本集團預期，待該項目完成後，將為未來帶來可觀且穩定的租金收入。

## 物業發展

繼**渣華道98號**獲發入伙紙後，該項目已售單位已於本期間內交付予客戶。**御•太子**為一幢樓高27層之綜合大廈，總建築面積約為30,000平方呎，已於二零一二年三月獲發入伙紙後推出市場銷售，大部份住宅單位已於本期間內出售。該兩個項目之溢利已於本期間確認。

**維壹**及**港島東18**已於本期間內獲發入伙紙。該兩個項目的溢利預期於二零一二／二零一三財政年度下半年確認。

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飽覽維多利亞港景觀的高級綜合零售及住宅大廈，總建築面積約為185,000平方呎。拆卸工程已於本期間內完成，整個項目預計於二零一五年落成。

為使本集團市場定位及業務重點保持一致，西貢**蠔涌DD210**之地盤將發展成為低層綜合豪宅，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，以滿足市場對低層豪宅物業之殷切需求。該項目預期於二零一五年落成。

# 管理層討論及分析

本期間內，本集團收購位於屯門小欖冠發街屯門市地段第436號之地盤，總建築面積約為39,000平方呎。該地盤將發展成為十六座低層獨立或半獨立屋，目標定於二零一五年落成。

## 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**之收入以及澳門**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。

香港**英皇駿景酒店**之收入主要來自酒店住宿服務以及餐飲服務。於本期間內，本集團繼續使客戶群組更多元化，並重點招攬高收入客戶。

本期間內，位於灣仔**皇后大道東373號**（總建築面積約115,000平方呎）的地盤已開展施工工程。該地盤將建設為一幢29層高的酒店，設約300個房間並提供消閒、膳食及泊車設施。同時，九龍**砵蘭街54-60號**地盤（總建築面積約48,000平方呎）已於本期間開展地基工程，其將建設為一幢30層高的酒店，設約200個房間。該兩項酒店計劃於二零一四／二零一五財政年度落成。

## 前景

一直以來，本集團穩定持續的收入主要源自位於黃金地段的優質零售物業之租金收益。全賴本集團不斷努力及發展，其策略焦點將進一步從街道零售物業分散至主要遊客區具規模的購物商場，預期**The Pulse**及位於澳門**殷皇子大馬路**的購物商場將為本集團帶來具保證及穩固的租金收入。

本集團相信，隨**維壹**及**港島東18**的全面落成，將進一步增加二零一二／二零一三財政年度的盈利空間。該等項目相繼出售後，本集團將於來年透過利用現有土地儲備及收購新土地儲備，加快其發展計劃。本集團未來將繼續物色各種機會擴大土地儲備。

鑑於商務旅客及遊客的酒店住宿市場需求增加，本集團將進一步擴充酒店經營業務。本集團相信，未來於灣仔**皇后大道東373號**及九龍**砵蘭街54-60號**新開幕的酒店將成為商務旅客及訪港旅客的另一吸引之選擇。

本集團將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其管理層高效的執行能力及市場洞察力，本集團將致力進一步加強其競爭優勢，旨在成為大中華地區的主要地產商。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為229,400,000港元,上年度同期則為200,200,000港元。於本期間結算日,本集團聘用約1,540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。於二零一二年九月三十日,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26,722,100,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

## 中期股息

董事會欣然宣派截至二零一三年三月三十一日止財政年度之中期股息每股0.053港元(「中期股息」)(二零一一年/二零一二年:每股0.05港元),共約194,300,000港元(二零一一年/二零一二年:183,300,000港元)。中期股息將於二零一二年十二月二十一日(星期五)派付予於二零一二年十二月十四日(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

為釐定股東享有中期股息之資格,本公司將於二零一二年十二月十三日(星期四)至二零一二年十二月十四日(星期五)暫停辦理股東登記手續,期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

為符合領取中期股息之資格,所有已填妥之過戶文件連同有關股票,必須於二零一二年十二月十二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」辦理登記手續,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



本公司董事會欣然宣佈，本集團於本期間之未經審核簡明綜合業績連同二零一一年同期之比較數字載列如下：

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
收入		1,633,661	1,048,484
銷售成本		(239,491)	(1,288)
酒店及酒店相關業務之成本		(243,022)	(217,275)
直接經營開支		(17,501)	(14,308)
毛利		1,133,647	815,613
其他收入		24,247	17,855
投資物業公允價值之變動		2,538,863	1,561,530
銷售及市場推廣費用		(258,214)	(298,930)
行政費用		(160,513)	(161,668)
出售附屬公司之收益	8	—	26,287
經營溢利	4	3,278,030	1,960,687
財務費用		(107,116)	(73,208)
分佔聯營公司之業績		—	10
除稅前溢利		3,170,914	1,887,489
稅項	5	(212,780)	(59,223)
本期間溢利		2,958,134	1,828,266

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至 九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
其他全面收入：			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		(23,102)	66,220
本期間全面總收入		2,935,032	1,894,486
應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		2,731,524	1,655,287
非控股權益		226,610	172,979
		2,958,134	1,828,266
應佔全面總收入：			
本公司擁有人		2,708,439	1,721,496
非控股權益		226,593	172,990
		2,935,032	1,894,486
每股盈利－基本	6	0.74港元	0.45港元
每股盈利－攤薄	6	0.74港元	0.45港元

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

		於	
	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	26,388,217	22,745,890
物業、機器及設備	9	2,387,228	2,322,137
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付訂金		129,867	121,492
預付租賃付款		305,563	309,846
一間聯營公司權益		189	189
一間聯營公司欠款		395	436
就發展物業存放於指定 銀行賬戶之存款		51,615	56,017
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,442
		<b>29,323,849</b>	<b>25,617,132</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		13,901	13,144
持作出售之物業		493,866	94,591
發展中物業	9	2,773,275	3,083,088
預付租賃付款		8,568	8,568
貿易及其他應收款項	10	842,804	915,696
作買賣用途之證券投資		1	1
衍生金融工具		1,078	2,241
可退回稅項		-	2,966
已抵押銀行存款		300	300
短期銀行存款		239,892	501,923
銀行結餘及現金		1,741,326	1,315,914
		<b>6,115,011</b>	<b>5,938,432</b>
分類為持作出售之資產		<b>1,450,000</b>	<b>1,450,000</b>
		<b>7,565,011</b>	<b>7,388,432</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

		於	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	2,576,908	2,862,882
應付一間關連公司款項		372,526	372,306
應付附屬公司非控股權益之款項		223,403	249,191
衍生金融工具		5,057	1,952
應付稅項		280,793	228,760
有抵押銀行借貸—一年內到期		2,002,921	2,500,560
		<b>5,461,608</b>	<b>6,215,651</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,103,403</b>	<b>1,172,781</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>31,427,252</b>	<b>26,789,913</b>
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		3,029,563	3,282,162
衍生金融工具		28,881	23,195
有抵押銀行借貸—一年後到期		5,870,810	3,859,267
遞延稅項		527,202	408,976
		<b>9,456,456</b>	<b>7,573,600</b>
		<b>21,970,796</b>	<b>19,216,313</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		36,668	36,668
儲備		20,039,945	17,458,633
本公司擁有人應佔權益		<b>20,076,613</b>	<b>17,495,301</b>
非控股權益		<b>1,894,183</b>	<b>1,721,012</b>
		<b>21,970,796</b>	<b>19,216,313</b>

# 簡明綜合股東權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計溢利 千港元	本公司 擁有人應佔 權益總額 千港元	非控股 權益 千港元	合計 千港元
於二零一二年四月一日(經審核)	36,668	4,542,224	239,028	18,850	129,065	352,326	-	12,177,140	17,495,301	1,721,012	19,216,313
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,731,524	2,731,524	226,610	2,958,134
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	-	-	(23,085)	-	-	-	-	-	(23,085)	(17)	(23,102)
本期間全面收入總額	-	-	(23,085)	-	-	-	-	2,731,524	2,708,439	226,593	2,935,032
因欠一間關連公司款項之公允價值調整 而產生之視作出資	-	-	-	-	-	59,027	-	-	59,027	-	59,027
收購若干附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	4,370	-	-	4,370	(23,604)	(19,234)
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(904)	-	-	1,053	149	-	149
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(393)	(393)
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	(190,673)	(190,673)	-	(190,673)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,425)	(29,425)
於二零一二年九月三十日(未經審核)	36,668	4,542,224	215,943	18,850	128,161	415,723	-	14,719,044	20,076,613	1,894,183	21,970,796
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允價值調整 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

## 簡明綜合現金流量表

截至九月三十日止六個月

	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金淨額	384,469	481,312
用於投資活動之現金淨額	(905,931)	(509,137)
來自融資活動之現金淨額	947,823	320,768
現金及現金等價物增加淨額	426,361	292,943
匯率變動之影響	(949)	4,366
期初之現金及現金等價物	1,315,914	1,097,053
期終之現金及現金等價物	1,741,326	1,394,362

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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二零一二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基準編製，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二零一二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二零一二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「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間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。

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 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		截至	
	九月三十日止六個月		九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
<b>業務分類</b>				
物業租賃	312,474	217,779	2,827,992	1,756,289
物業發展	394,891	3,342	126,097	(61,473)
酒店及酒店相關業務	926,296	827,363	361,508	287,099
	<b>1,633,661</b>	<b>1,048,484</b>	<b>3,315,597</b>	<b>1,981,915</b>
利息收入			12,489	7,600
未分配之企業費用淨額			(50,056)	(55,115)
出售附屬公司之收益			-	26,287
財務費用			(107,116)	(73,208)
分佔聯營公司之業績			-	10
稅項			(212,780)	(59,223)
本期間溢利			<b>2,958,134</b>	<b>1,828,266</b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 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67,811,000港元(二零一一年：59,732,000港元)。

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(32,529)	(6,500)
中國土地增值稅	(16,208)	1,392
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	(44,130)	(31,542)
	(92,867)	(36,650)
遞延稅項	(119,913)	(22,573)
	(212,780)	(59,223)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5%(二零一一年：16.5%)之稅率計算。

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(二零一一年：12%)。

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，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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 6. 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (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：		
<b>盈利</b> 就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利	2,731,524	1,655,287

	股份數目	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利時使用之 普通股加權平均數	3,666,776,192	3,666,776,192

由於本期間內，本公司及其附屬公司英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」）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本期間內之平均市場價格，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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
於本期間就截至二零一二年 三月三十一日止年度 宣派之末期股息每股0.052港元 (截至二零一一年三月 三十一日止年度：0.052港元)	190,673	190,673

董事已通過向股東宣派本期間之中期股息每股0.053港元（二零一一年：每股0.05港元）。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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（「EIIIL」）及其附屬公司。

EIIIL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)
所出售之資產淨值	586,745
出售收益	26,287
總代價	613,032
出售所得之現金流入淨額	
現金代價	613,032
減：所出售之銀行結餘及現金	-
	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1,018,704,000港元、126,297,000港元及417,985,000港元（二零一一年：645,724,000港元、726,719,000港元及451,615,000港元）之投資物業、物業、機器及設備以及發展中物業。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 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 二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	110,700	156,948
三十一日至九十日	44,574	16,024
九十一日至一百八十日	4,810	3,906
一百八十日以上	20,190	42,643
	<b>180,274</b>	<b>219,521</b>
籌碼	113,786	89,315
其他應收款項	254,059	343,089
就合營夥伴應收之貸款	181,573	183,183
按金及預付款項	113,112	80,588
	<b>842,804</b>	<b>915,696</b>

籌碼乃由澳門博彩承批公司發行，可兌換為對等現金款項。

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，惟信譽良好之客戶除外，而所授出之信貸期平均為三十日。

就博彩業務而言，本集團一般向其貿易客戶授出最多六十日之信貸期，惟若干具有長期關係及穩定還款模式且信譽良好之客戶，彼等之信貸期可獲延長至一段較長期間。

貿易及其他應收款項包括應收關連公司款項14,129,000港元(於二零一二年三月三十一日：25,094,000港元)。關連公司均為由楊受成產業控股有限公司(前稱為億偉控股有限公司)(「楊受成產業控股」)(由STC International Limited(「STC International」)持有，其為The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)之受託人，楊受成博士(「楊博士」)為AY Trust之創立人及被視為本公司之主要股東)間接擁有之公司。有關款項乃為無抵押、免息及須於一年內償還。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 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發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於	
	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	26,752	20,120
九十一日至一百八十日	218	92
一百八十日以上	45	35
	<b>27,015</b>	<b>20,247</b>
應付工程款項及應付費用	546,636	488,717
其他應付款項及應計費用	497,848	163,976
客戶訂金	171,911	161,517
預售物業所收取訂金	1,333,498	1,230,425
應付補地價	-	798,000
	<b>2,576,908</b>	<b>2,862,882</b>

### 12. 資本承擔

	於	
	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已批准但未訂約：		
— 持作出售之發展中物業	1,291,904	1,617,271
— 投資物業	2,230,208	2,214,357
— 物業、機器及設備	865,686	82,279
	<b>4,387,798</b>	<b>3,913,907</b>
已訂約但未於綜合財務報表中 就下列各項作出撥備(扣除已付訂金)：		
— 持作出售之發展中物業	161,264	280,463
— 投資物業	831,184	799,042
— 物業、機器及設備	158,419	42,126
	<b>1,150,867</b>	<b>1,121,631</b>
	<b>5,538,665</b>	<b>5,035,538</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 13. 關連方交易

(a) 除附註10內所披露者外，本集團亦曾與關連方於本期間進行下列重大交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
向關連公司收取之租金收入	146,102	80,474
關連公司分佔之行政開支	25,682	23,969
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	239	345
向關連公司支付之廣告及其他開支	3,540	2,295
向一間關連公司支付之秘書服務費	330	330
向楊博士(身為本集團貴賓廳客戶之身份及被視作本公司之主要股東)支付之佣金	476	62
向一間關連公司支付之利息	68,241	49,352

(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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
袍金	676	525
薪金及其他短期福利	4,279	4,519
	4,955	5,044

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 13. 關連方交易(續)

- (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，本集團向楊博士及其聯繫人士(包括陸小曼女士(「陸女士」)，本公司主席兼非執行董事及楊博士之配偶)提供本集團一項物業的獨家使用及佔用權，免收租金(包括有關使用該物業之相關費用)，作為彼向本集團提供顧問服務之薪酬。截至二零一二年九月三十日，該宿舍之市場租值及相關開支約為4,443,000港元(二零一一年：1,698,000港元)。

- (d) 收購一間附屬公司之額外權益

於二零一二年七月六日，本公司之間接全資附屬公司Skillworld Limited(「Skillworld」)與Eastluck Group Limited(「Eastluck」)訂立買賣協議，以收購Levin Group Limited(「Levin」)約3.05%已發行股本以及向Levin提供之股東貸款，總代價約為15,643,000港元。Eastluck由楊海成先生(彼為楊博士之弟)之家庭成員為受益人之一項全權信託之受託人間接全資擁有。

- (e) 應付關連方之款項

	於	
	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 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	223,403	249,191
應付一間關連公司款項	3,402,089	3,654,468

關連公司為由本公司若干董事或由楊受成產業控股間接擁有之公司控制。楊受成產業控股由STC International持有，其為AY Trust之受託人，楊博士為AY Trust之創立人及被視為本公司之主要股東。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 14. 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。於本期間結算日，該等資產之賬面值如下：

	於 二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	20,407,628	17,606,280
發展中物業		
— 租賃用途	2,430,000	700,000
— 持作出售	1,507,866	1,647,582
— 酒店	683,940	659,541
土地及樓宇	82,576	83,682
酒店物業	1,610,128	1,630,864
	26,722,138	22,327,949



## 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，下列董事及本公司之主要行政人員擁有或被當作或視為擁有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)之下列股份、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」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

### (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 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	配偶權益	2,747,610,489 (附註1)	74.93%

#### (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	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
范敏嫦女士	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
張炳強先生	實益擁有人	5,384,737 (附註2)	0.15%

附註：

- 於該等2,747,610,489股股份中，2,747,493,823股股份由英皇集團(國際)控股有限公司(前稱為Charron Holdings Limited)(「英皇集團國際控股」)持有。英皇集團國際控股由STC International持有之楊受成產業控股全資擁有，而STC International為楊博士成立之全權信託AY Trust之受託人。楊博士作為AY Trust之創立人被視為擁有英皇集團國際控股所持上述股份之權益。餘下116,666股股份乃由楊博士以其個人名義持有。鑑於陸女士為楊博士之配偶，故彼亦被視為於同等股份中擁有權益。
- 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予該等董事。

# 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

## (B) 於相聯法團股份及相關股份之好倉

### (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	英皇娛樂酒店	配偶權益	807,362,845 (附註1)	62.46%
陸女士	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	配偶權益	3,609,550,000 (附註2)	53.73%
陸女士	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	1,660,326,907 (附註3)	63.92%
陸女士	新傳媒集團控股有限公司 (「新傳媒集團」)	配偶權益	453,430,000 (附註4)	52.48%

附註：

1. 英皇娛樂酒店為一家股份於香港上市之公司。該等英皇娛樂酒店股份由本公司之間接全資附屬公司英皇娛樂酒店控股有限公司(前稱為滿強投資有限公司)(「英皇娛樂酒店控股」)持有。本公司由英皇集團國際控股持有約74.93%。英皇集團國際控股由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇娛樂酒店股份中擁有權益。鑑於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，故彼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。該等英皇鐘錶珠寶股份由英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司(前稱為全強集團有限公司)(「英皇鐘錶珠寶控股」)持有。英皇鐘錶珠寶控股由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇鐘錶珠寶股份中擁有權益。鑑於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，故彼亦被視為於相同股份中擁有權益。

# 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

## (B) 於相聯法團股份及相關股份之好倉(續)

### (i) 普通股(續)

附註：(續)

3. 英皇證券集團為一家股份於香港上市之公司。該等英皇證券集團股份由英皇證券集團控股有限公司(前稱為凱運集團有限公司)(「英皇證券控股」)持有。英皇證券控股由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇證券集團股份中擁有權益。鑑於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，故彼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。該等新傳媒集團股份由新傳媒集團投資有限公司(前稱為Velba Limited)(「新傳媒投資」)持有。新傳媒投資由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述新傳媒集團股份中擁有權益。鑑於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，故彼亦被視為於相同股份中擁有權益。

### (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	實益擁有人	5,000,000	0.39%
范敏嫦女士	英皇娛樂酒店	實益擁有人	5,000,000	0.39%

附註：

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，於二零一二年九月三十日，概無董事或本公司之主要行政人員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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

## 其他人士之證券權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，就任何董事或本公司之主要行政人員所知，除董事或本公司之主要行政人員外，下列人士或法團於股份或相關股份中擁有或被當作或視為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權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	概約持股 百分比
英皇集團國際控股	實益擁有人	2,747,493,823	74.93%
楊受成產業控股	於受控制法團之權益	2,747,493,823	74.93%
STC International	AY Trust之受託人	2,747,493,823	74.93%
楊博士	AY Trust之創始人	2,747,610,489	74.93%

附註：

英皇集團國際控股之全部已發行股本由AY Trust之受託人STC International持有之楊受成產業控股全資擁有。楊博士作為AY Trust之創始人被視為於上述英皇集團國際控股股份中擁有權益。於上述2,747,610,489股股份中，116,666股股份由楊博士以其個人名義持有。鑑於陸女士為楊博士之配偶，故彼亦被視為於該等2,747,610,489股股份中擁有權益。該等股份與載列於上述「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」部分第(A)(i)條之股份相同。

上述權益均屬好倉。於二零一二年九月三十日，本公司之證券及期貨條例登記冊內概無記載任何淡倉。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，董事或本公司之主要行政人員概不知悉任何其他人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有按照證券及期貨條例第336條須記入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。

尚未行使之購股權數目詳情載於下文：

承授人姓名	授出日期	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於二零一二年四月一日及
				二零一二年九月三十日 尚未行使 之購股權數目 (經調整)
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
	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
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
	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
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
				37,693,161

於本期間內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、已告失效、獲行使或被註銷。

## 企業管治守則

本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之『企業管治守則』所有守則條文。

## 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標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，本期間內，彼等均已遵守標準守則所載之規定買賣標準。

# 購股權及其他資料

## 中期報告之審閱

載於本中期報告之簡明綜合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，惟本報告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。

## 董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條規定，自二零一一／二零一二年年報日期後董事資料之變更載述如下：

### (i) 董事及於本公司董事會委員會所擔任職位之變更

職位	委任日期	離任日期
羅家明先生(「羅先生」)		
- 獨立非執行董事	-	二零一二年八月八日
- 審核委員會-成員	-	二零一二年八月八日
- 薪酬委員會-成員	-	二零一二年八月八日
- 提名委員會-主席	-	二零一二年八月八日
鄭嘉裕女士		
- 獨立非執行董事	二零一二年八月八日	-
- 審核委員會-成員	二零一二年八月八日	-
- 薪酬委員會-成員	二零一二年八月八日	-
- 提名委員會-主席	二零一二年八月八日	-

附註：

羅先生於二零一二年八月八日舉行之股東週年大會完結時輪值退任董事職務。鄭嘉裕女士於上述股東週年大會上獲本公司股東推選為董事，以填補羅先生於上述股東週年大會完結後所產生之臨時空缺。

### (ii) 董事薪酬

本公司薪酬委員會已檢討董事袍金並於二零一二年四月一日生效，執行董事及獨立非執行董事之袍金已予調整如下：

	港元(每年)
執行董事	150,000 <sup>(附註1)</sup>
獨立非執行董事	200,000 <sup>(附註2)</sup>

附註：

1. 由薪酬委員會釐定
2. 由董事會釐定

該等袍金乃參考市場價格及董事職務及職責而釐定。

除上文披露者外，本公司概不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之其他董事資料變更。

# 購股權及其他資料

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購回、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，二零一二年十一月二十六日

於本報告日期，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

獨立非執行董事： 陳文漢先生  
廖慶雄先生  
鄭嘉裕女士

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。股東仍有權隨時以合理之書面通知向本公司，或透過郵寄或電郵([is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto: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」，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，更改所選擇日後收取吾等公司通訊之方式。