

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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)

截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要	截至		變動
	九月三十日止六個月		
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	
收入			
物業租賃	306,874	312,474	-1.8%
物業發展	59,840	394,891	-84.8%
酒店及酒店相關業務	1,118,104	926,296	+20.7%
總收入	<u>1,484,818</u>	<u>1,633,661</u>	-9.1%
毛利	<u>1,161,650</u>	<u>1,133,647</u>	+2.5%
物業重估收益	<u>800,200</u>	<u>2,538,863</u>	-68.5%
分部溢利總額 (不包括物業重估收益)	<u>753,516</u>	<u>776,734</u>	-3.0%

\* 僅供識別

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績連同二零一二年同期之比較數字載列如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核) (經重列)
		千港元	千港元
收入		<b>1,484,818</b>	1,633,661
物業銷售成本		<b>(24,981)</b>	(239,491)
酒店及酒店相關業務之成本		<b>(281,458)</b>	(243,022)
租賃物業之直接經營開支		<b>(16,729)</b>	(17,501)
毛利		<b>1,161,650</b>	1,133,647
其他收入		<b>41,796</b>	24,247
物業公允價值之變動		<b>800,200</b>	2,538,863
其他收益及虧損		<b>8,565</b>	(12,168)
銷售及市場推廣費用		<b>(301,160)</b>	(258,214)
行政費用		<b>(160,846)</b>	(150,559)
經營溢利	4	<b>1,550,205</b>	3,275,816
財務費用		<b>(93,991)</b>	(104,902)
除稅前溢利		<b>1,456,214</b>	3,170,914
稅項	5	<b>(155,282)</b>	(212,780)
本期間溢利		<b><u>1,300,932</u></b>	<b><u>2,958,134</u></b>

	附註	截至	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核) (經重列)
		千港元	千港元
其他全面收益(扣除所得稅)：			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		57,586	(23,102)
本期間全面總收益		<u>1,358,518</u>	<u>2,935,032</u>
應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		1,049,360	2,731,524
非控股權益		<u>251,572</u>	<u>226,610</u>
		<u>1,300,932</u>	<u>2,958,134</u>
應佔本期間全面總收益：			
本公司擁有人		1,106,894	2,708,439
非控股權益		<u>251,624</u>	<u>226,593</u>
		<u>1,358,518</u>	<u>2,935,032</u>
每股盈利－基本	6	<u>0.29港元</u>	<u>0.74港元</u>
每股盈利－攤薄	6	<u>0.29港元</u>	<u>0.74港元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

		於	
		二零一三年 九月三十日 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	32,216,683	29,357,827
物業、機器及設備	8	2,727,752	2,698,992
收購投資物業／物業、機器及設備所 支付之按金		25,933	104,482
有關發展項目之應收款項		187,286	183,877
預付租賃付款		296,995	301,278
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
		<u>35,515,424</u>	<u>32,707,231</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,000	14,179
持作出售之物業		210,025	234,438
持作出售之發展中物業	8	1,872,318	1,804,664
預付租賃付款		8,568	8,568
貿易及其他應收款項	9	578,136	677,432
持作買賣用途之證券投資		—	1
衍生金融工具		2,362	7,477
可退回稅項		5,584	2,344
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		11,614	14,801
已抵押銀行存款		1,991,162	300
短期銀行存款		92,164	22,244
銀行結餘及現金		643,361	2,309,974
		<u>5,429,294</u>	<u>5,096,422</u>

		於	
		二零一三年 九月三十日 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	1,023,609	1,021,068
應付一間關連公司款項		402,533	398,590
應付附屬公司之非控股權益款項		188,539	232,031
衍生金融工具		–	2,062
應付稅項		577,220	492,422
有抵押銀行借貸—一年內到期		1,611,490	812,841
		<u>3,803,391</u>	<u>2,959,014</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,625,903</u>	<u>2,137,408</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>37,141,327</u>	<u>34,844,639</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		3,196,196	3,317,390
衍生金融工具		21,818	24,276
有抵押銀行借貸—一年後到期		6,512,333	5,416,407
遞延稅項		717,066	629,878
		<u>10,447,413</u>	<u>9,387,951</u>
		<u>26,693,914</u>	<u>25,456,688</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		36,668	36,668
儲備		24,333,492	23,311,716
		<u>24,370,160</u>	<u>23,348,384</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>24,370,160</u>	<u>23,348,384</u>
<b>非控股權益</b>		<u>2,323,754</u>	<u>2,108,304</u>
		<u>26,693,914</u>	<u>25,456,688</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本未經審核簡明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」）附錄十六所適用之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二零一三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

本未經審核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。

於本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈並自二零一三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「新增及經修訂香港財務報告準則」）。簡明綜合損益及其他全面收益表內之若干數據已予重新分類，以符合本期間之呈列。

除下文所述外，本未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

### 綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新增及經修訂準則

於本期間，本集團首次採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）以及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡性指引之修訂。香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）並不適用於該等簡明綜合財務報表，因為其只適用於處理獨立財務報表。

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份以及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合入賬－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(a) 對被投資方擁有控制權，(b) 對參與被投資方而獲得的可變回報須承擔風險或擁有權力，及(c) 能夠運用其對被投資方的權力以影響投資者回報。如若投資者同時滿足此等三項條件，則視之為可控制被投資方。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於對附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未納入合併範圍的結構化實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之應用將致使本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度綜合財務報表中的披露更為全面。

本公司董事已審閱及評估於本期間應用該五項準則，結論是對本簡明綜合財務報表呈報之金額及／或本簡明綜合財務報表之披露資料並無重大影響。尤其是本公司董事已評估香港財務報告準則第10號改變對被投資方控制權之定義之影響，結論是對簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### **香港財務報告準則第7號之修訂「披露－金融資產與金融負債互相抵銷」**

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體披露有關於一項可執行之總淨額結算協議或類似安排項下財務工具之抵銷權及相關安排。本集團有總淨額結算協議項下之未完成外匯合同及利率合同，於未經審核簡明綜合財務狀況表中以衍生金融工具呈列。

有關修訂已追溯應用。本集團並未就編製未經審核簡明綜合財務報表呈列額外披露，惟有關披露將載入本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表內。

#### **香港財務報告準則第13號「公允價值計量」**

於本期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量的單一指引及披露，並取代多項香港財務報告準則之前所載的規定。隨後對香港財務報告準則第34號做出修訂，以規定於簡明綜合財務報表中之若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍寬廣，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號載列「公允價值」之新定義並將公允價值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公允價值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團已應用新公允價值計量及披露規定。於本期間應用此香港財務報告準則對簡明綜合財務報表所呈報金額並無重大影響。

#### **香港會計準則第1號之修訂本「其他全面收益項目之呈列」**

香港會計準則第1號的修訂為全面收益表及收益表引進新名稱。根據香港會計準則第1號的修訂，全面收益表改稱為損益及其他全面收益表。

香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益之項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於達成特定條件時其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配—修訂並不改變現時以除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇。修訂已予追溯應用，且其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等變動。

#### **香港會計準則第34號之修訂「中期財務報告」**

**(作為二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則之年度改進之部份)**

本集團於本期間內首次應用香港會計準則第34號之修訂作為二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則之年度改進之部份。香港會計準則第34號之修訂闡明，僅在特定可呈報分類之總資產及總負債會定期向主要營運決策者(主要營運決策者)提供，而且該可呈報分類所披露的金額與上一年度財務報表中的金額相比出現重大變動的情況下，方會在中期財務報表中獨立披露。

由於主要營運決策者並無為評審表現及資源分配而檢討本集團可呈報分類之資產及負債，本集團並無將總資產及總負債的資料列為分類資料之一部份(如附註3所披露)。

於本期間內應用其他新增及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表內所呈報之金額及／或所載列之披露均無重大影響。

本集團並無應用於本期間尚未生效之任何新準則或詮釋。



### 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。

業務分類	分類收入		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業租賃	306,874	312,474	1,084,113	2,827,992
物業發展	59,840	394,891	27,951	126,097
酒店及酒店相關業務	1,118,104	926,296	441,652	361,508
	<u>1,484,818</u>	<u>1,633,661</u>	<u>1,553,716</u>	<u>3,315,597</u>
利息收入			25,703	12,489
未分配之企業費用淨額			(37,779)	(40,102)
其他收益及虧損			8,565	(12,168)
財務費用			(93,991)	(104,902)
稅項			(155,282)	(212,780)
本期間溢利			<u>1,300,932</u>	<u>2,958,134</u>

### 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80,974,000港元(二零一二年：67,811,000港元)。

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(24,672)	(32,529)
中華人民共和國(「中國」)土地增值稅	(225)	(16,208)
澳門所得補充稅	(52,767)	(44,130)
	<u>(77,664)</u>	<u>(92,867)</u>
遞延稅項	(77,618)	(119,913)
	<u>(155,282)</u>	<u>(212,780)</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5% (二零一二年：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 (二零一二年：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。

## 6. 每股盈利

截至九月三十日止六個月  
二零一三年 二零一二年  
(未經審核) (未經審核)  
千港元 千港元

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

### 盈利

就計算每股基本及攤薄盈利時使用之盈利  
(本公司擁有人應佔本期間溢利)

**1,049,360**      **2,731,524**

### 股份數目

計算每股基本盈利之已發行普通股數目  
潛在普通股之攤薄影響：

**3,666,776,192**      3,666,776,192

本公司之購股權

**1,792,900**      —

就計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數

**3,668,569,092**      **3,666,776,192**

每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔本期間溢利，以及經假設已根據購股權計劃發行之普通股加權平均數調整之普通股加權平均數而計算。行使本公司附屬公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)之購股權之攤薄影響並不重大。截至二零一二年九月三十日止期間，概無就假設已根據購股權計劃發行之普通股加權平均數進行調整，乃因該等購股權各自之行使價均分別高於本公司及英皇娛樂酒店股份之平均市場價格。

## 7. 股息

截至九月三十日止六個月  
二零一三年 二零一二年  
(未經審核) (未經審核)  
千港元 千港元

於本期間就截至二零一三年三月三十一日止年度  
派付之末期股息每股0.056港元(截至二零一二年  
三月三十一日止年度：0.052港元)

**205,339**      **190,673**

董事已議決向股東宣派本期間之中期股息每股0.055港元(二零一二年：每股0.053港元)。

## 8. 增添投資物業與物業、機器及設備以及持作出售之發展中物業

### 投資物業

本集團所有根據經營租約持有作賺取租金或資本增值用途之物業權益乃使用公允價值模式計量並分類及入賬為投資物業。

於本期間，本集團以現金代價2,022,809,000港元(二零一二年：1,018,704,000港元)收購投資物業。

於二零一三年九月三十日，英皇娛樂酒店位於澳門之酒店物業已於該日按黃開基測計師行有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業物業估值師)作出之估值釐定。本集團其餘投資物業之公允價值已由本集團一名僱員(合資格專業測量師)評估。

就已落成投資物業而言，估值乃根據相若物業之近期市場交易價格及使用物業各自之位置及類型之適用市場收益之租金收入釐定。

就發展中投資物業而言，估值假設投資物業將會根據發展計劃完成，且發展計劃已獲相關批准。估值包括已落成投資物業之市值等若干重要因素，並參照近期於相關市場可供買賣而地區相近之同類物業進行推測，而估值師會因應位置差異及其他具體因素作出調整，以釐定潛在銷售之所得款項，再扣減投資物業之發展成本及所要求之利潤率(此等數字乃根據現有投資者於估值日期之要求或預期而推算得出)。

所導致投資物業之公允價值增加約值800,200,000港元已於截至二零一三年九月三十日止六個月之損益表直接確認(二零一二年：2,538,863,000港元)。

### 物業、機器及設備以及持作出售之發展中物業

於本期間內，本集團購入分別約值102,590,000港元及58,290,000港元(二零一二年：126,297,000港元及417,985,000港元)之物業、機器及設備以及持作出售之發展中物業。

## 9. 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)之授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於	
	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	148,477	200,427
三十一日至九十日	46,397	5,115
九十一日至一百八十日	-	5,152
一百八十日以上	13,180	19,757
	<hr/>	<hr/>
	208,054	230,451
籌碼	82,932	88,331
其他應收款項	228,716	313,383
按金及預付款項	58,434	45,267
	<hr/>	<hr/>
	578,136	677,432
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，惟若干信譽良好、具有長期合作關係及穩定還款模式之客戶可獲授較長期限。

其他應收款項包括應收關連公司款項15,774,000港元(於二零一三年三月三十一日：23,936,000港元)。該等關連公司均為由楊受成產業控股有限公司(由STC International Limited持有，其為The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)之受託人，楊受成博士為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。

## 10. 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	
	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	46,851	59,116
九十一日至一百八十日	62	485
一百八十日以上	57	67
	<hr/>	<hr/>
	46,970	59,668
應付工程款項及應計費用	594,457	567,732
其他應付款項及應計費用	201,911	220,212
已收租戶訂金	180,271	168,872
預售物業所收取訂金	-	4,584
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,023,609</b>	<b>1,021,068</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 收購附屬公司

於二零一三年七月，本集團一間全資附屬公司與永亨銀行有限公司(獨立第三方)訂立買賣協議，以收購浙一地產有限公司(「浙一」)之全部已發行股本，代價約為1,588,000,000港元。浙一從事物業投資業務。浙一之主要資產乃一項位於香港灣仔告士打道60號之投資物業。交易於二零一三年九月三十日完成，而本集團將收購浙一事項記錄為收購投資物業。

## 管理層討論及分析

本集團主要在香港、澳門及中國從事物業投資、物業發展及酒店業務。

### 財務回顧

#### 整體回顧

於本期間，本集團錄得收入1,484,800,000港元（二零一二年：1,633,700,000港元）。受澳門**英皇娛樂酒店**收入強勁增長所帶動，酒店分部收入錄得20.7%增長至1,118,100,000港元（二零一二年：926,300,000港元），佔總收入之75.3%（二零一二年：56.7%）。投資物業之租金收入輕微減少1.8%至306,900,000港元（二零一二年：312,500,000港元），佔總收入之20.7%（二零一二年：19.1%）。儘管部份投資物業於本期間有待轉型，以求在不久的將來創造更高的回報潛力，受惠其優質投資物業所帶來的穩定租金收入增長，該分部之減幅已降至最低。由於大部份住宅單位銷售所得款項已於上個財政年度確認，故本期間物業發展收入為59,800,000港元（二零一二年：394,900,000港元），佔總收入之4.0%（二零一二年：24.2%）。

毛利為1,161,700,000港元（二零一二年：1,133,600,000港元），較去年同期上升2.5%。於本期間，物業重估收益減少至800,200,000港元（二零一二年：2,538,900,000港元）。鑒於其優質投資物業集中於高端零售地舖，本集團相對香港整體物業市場而言抗跌能力較強。憑藉本集團之多元化業務，儘管住宅單位銷售貢獻明顯減少，分部溢利總額（不包括物業重估收益）僅輕微減少3.0%至753,500,000港元（二零一二年：776,700,000港元）。

每股基本及攤薄盈利分別為0.29港元（二零一二年：0.74港元）及0.29港元（二零一二年：0.74港元）。董事會欣然宣派每股0.055港元（二零一二年：每股0.053港元）之中期股息。

#### 流動資金及財務資源

本集團持有主要物業組合面積逾5,000,000平方呎。於二零一三年九月三十日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為24,370,200,000港元（二零一三年三月三十一日：23,348,400,000港元）及每股6.65港元（二零一三年三月三十一日：每股6.37港元）。

於二零一三年九月三十日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為2,726,700,000港元（二零一三年三月三十一日：2,332,500,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為11,911,100,000港元（二零一三年三月三十一日：10,177,300,000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29.1%（二零一三年三月三十一日：26.9%）。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計值，並跟隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金以港元、人民幣（「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98%。

#### 香港

本集團在香港擁有大量優質投資物業，主要集中在香港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、彌敦道81號、海防道35-37號地下C號舖及漢口道25-29號地下B號之零售商舖；以及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，本集團完成收購灣仔告士打道60號。由於其位於香港最繁忙的商業區之一，有關收購將進一步擴闊本集團的投資物業組合，從而擴大租金收入基礎。

目前，銅鑼灣羅素街以每平方呎租金價格計算為全球價值最高之購物街道。本集團於羅素街的地舖擁有最大覆蓋範圍，客流量有保證，帶來可觀的租金增長。



**The Pulse**為一幢多功能的臨海大型購物商場，總建築面積約167,000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。該項目正進行前期推廣及預租，內部裝修的最後階段亦即將完工，有待於二零一四年正式推出。

### 澳門

在澳門方面，**殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-540號**之拆卸工程已經完成，該地盤將重建成為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**的地盤正在進行地基打樁及地庫挖掘工程，該地盤計劃開發成為一幢甲級辦公大樓，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，並將於二零一六年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為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

於本期間，**維壹、港島東18、渣華道98號及御·太子**餘下住宅單位之市場推廣及宣傳活動繼續進行。

其他項目進度良好。位於香港**干諾道西179-180號及德輔道西345-345A號**之地盤正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。建築工程已於本期間內按計劃進行，預期將於二零一四年完成封頂，並隨即推出市場預售。預期整個項目於二零一五年落成。

另一項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，將發展成為14座低層獨立或半獨立屋。於本期間，地盤平整工程已按計劃進行，預期整個項目於二零一五年落成。

### 酒店經營及有關服務

此分部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)的地盤已開展地基工程。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，計劃於二零一六年完成。同時，九龍砵蘭街54-60號地盤(總建築面積約48,000平方呎)的建築工程於本期間內繼續進行，其將建設為一幢30層高的酒店，設約200個房間，預期於二零一五年開業。

### 前景

本集團主要的投資物業坐落於黃金地段，出租率高達98%。受消費者情緒向好及主要遊客區的強勁市場需求所帶動，本集團相信租金收入將保持強勁增長勢頭，而這租金收益將繼續成為長遠收入增長之主要動力。即將推出之大型零售商場「**The Pulse**」、位於澳門殷皇子大馬路之大型購物中心，以及於近期完成收購位於灣仔告士打道60號之辦公大樓，將進一步加強本集團於投資物業市場之領導地位。

本集團的發展項目正在平穩地按計劃推進，為銷售住宅單位帶來長遠貢獻。展望未來，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。儘管住宅物業市場將繼續受宏觀經濟因素及本地房屋政策所影響，但由於本集團的物業發展組合位處黃金地段並定位為豪宅，故本集團對此充滿信心。

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。

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為266,800,000港元（二零一二年：229,400,000港元）。於本期間末，本集團聘用1,577名僱員（二零一二年：1,540名）。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。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司於二零零三年九月九日採納購股權計劃（「舊購股權計劃」）。舊購股權計劃已於十年期屆滿後於本期間自動失效。於本期間，本公司就舊購股權計劃屆滿而於二零一三年八月十五日採納新購股權計劃。該兩項計劃之其他相關資料將列載於本公司中期報告「購股權」一節內。

## 資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團已將賬面值30,934,400,000港元（二零一二年：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二零一四年三月三十一日止財政年度之中期股息每股0.055港元（「中期股息」）（二零一二年／二零一三年：每股0.053港元），共約201,700,000港元（二零一二年／二零一三年：194,300,000港元）。中期股息將於二零一三年十二月二十日（星期五）派付予於二零一三年十二月十三日（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，本公司將於二零一三年十二月十二日（星期四）至二零一三年十二月十三日（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，必須於二零一三年十二月十一日（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。

## 審閱中期業績

本集團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。

## 企業管治

### 企業管治守則

於本期間內，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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「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，彼等於本期間內均已遵守標準守則所載之規定買賣準則。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，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。

### 刊發未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)刊發。中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並上載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零一三年十一月二十二日

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

獨立非執行董事： 廖慶雄先生  
鄭嘉裕女士  
黃德明先生