



# 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)



**2014/2015**  
中期報告

## 目錄

財務概要	2
管理層討論及分析	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	10
簡明綜合財務狀況表	12
簡明綜合股東權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合財務報表附註	17
董事及主要行政人員之證券權益及淡倉	31
其他人士之證券權益及淡倉	33
購股權及其他資料	34

# 財務概要

截至9月30日止6個月

	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元	變動
收入			
物業租賃	<b>337,220</b>	306,874	<b>+9.9%</b>
物業發展	–	59,840	不適用
酒店及酒店相關業務	<b>1,074,880</b>	1,118,104	<b>-3.9%</b>
總收入	<b>1,412,100</b>	1,484,818	<b>-4.9%</b>
毛利	<b>1,084,370</b>	1,161,650	<b>-6.7%</b>
物業重估收益	<b>617,503</b>	800,200	<b>-22.8%</b>
分部溢利總額 (不包括重估收益)	<b>687,412</b>	753,516	<b>-8.8%</b>

英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在大中華地區及海外從物業投資、物業發展及酒店業務。

## 財務回顧

### 整體回顧

於截至2014年9月30日止6個月(「本期間」)，本集團錄得收入1,412,100,000港元(2013年：1,484,800,000港元)。儘管本集團部分投資物業於本期間內被空置並有待重建轉型，務求在不久的將來創造更佳的回報潛力，惟憑藉其投資物業組合位處於黃金地段，租金收入抗跌能力較強，因此租金收入增加9.9%至337,200,000港元(2013年：306,900,000港元)，佔總收入之23.9%(2013年：20.7%)。由於澳門博彩及酒店服務需求回軟，故酒店收入為1,074,900,000港元(2013年：1,118,100,000港元)，佔總收入之76.1%(2013年：75.3%)。

毛利為1,084,400,000港元(2013年：1,161,700,000港元)。於本期間，物業重估收益減少至617,500,000港元(2013年：800,200,000港元)。分部溢利總額(不包括物業重估收益)為687,400,000港元(2013年：753,500,000港元)。

每股基本盈利為0.21港元(2013年：0.29港元)。本公司董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣派中期股息每股0.05港元(2013年：0.055港元)。

### 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2014年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為25,738,700,000港元(2014年3月31日：24,952,600,000港元)及每股7.01港元(2014年3月31日：6.80港元)。

於2014年9月30日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為3,614,400,000港元（2014年3月31日：3,194,200,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為14,617,400,000港元（2014年3月31日：13,685,900,000港元）及本集團之總資產負債比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）為32.2%（2014年3月31日：31.6%）。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、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。於本期間，本公司發行無抵押票據1,650,000,000港元，以為本集團提供一般營運資金。該等票據以其本金額於2017年7月15日到期及被贖回，固定息票率為每年5厘，每半年付息一次。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，匯率波動較小，本集團承受有限度及不重大的匯率波動風險。

### 業務回顧

#### 投資物業

由於本集團大部份物業坐落於黃金地段，於本期間其零售物業組合之整體出租率超過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號及漢口道25-29號、43-49A號之零售商舖；以及北角健威坊購物商場及屯門新都商場。租金大幅增長、近乎滿額的出租率及持續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。除上述零售地舖外，本集團亦擁有辦公及商業大樓，其為灣仔英皇集團中心及告士打道60號。於本期間，告士打道60號之辦公大樓已按計劃進行翻新工程。透過均衡的零售及辦公室組合，預期本集團將享有穩定收入增長。於本期間後，本集團建議收購灣仔霸田商業中心及葵涌國瑞路45-51號。該等收購項目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。

**The Pulse**已於本期間進行試業。**The Pulse**為一幢樓高四層的大型購物商場，總建築面積約167,000平方呎，坐落世界著名旅遊景點及香港最耀眼之海灘—淺水灣。有別於其他一般市區購物商場，**The Pulse**明確定位為集結海濱格調及潮流於一身之大型商場，提供美食餐飲、立體視覺藝術博物館、時尚商品、健身中心、兒童地帶、幼兒遊戲小組及優質大型超市之獨特綜合體驗，並計劃打造成具備新鮮、玩樂、刺激及共聚天倫形象之購物商場。前期市場推廣工作已透過多個渠道進行，包括社交網絡、印刷媒體、戶外廣告及流動廣告。一系列市場推廣及宣傳活動已於本期間後進行，廣受訪客及目標客戶群好評。「Hot Tub Cinema」成功吸引熱愛海傍電影院及享受生活的高消費一族，悠閒地在熱浴盆及躺椅上，觀賞每週晚間節目；而「Bubble Soccer」為年青人及城中名人提供滿載歡樂及笑聲之友誼賽。憑藉與英皇集團旗下其他業務線之協同效應，本集團已策劃一系列市場推廣及宣傳活動。

目前，銅鑼灣**羅素街**為全球最具價值購物街道之一。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。於本期間，**羅素街22-24號**正在重建，即將轉型為較高檔次的街道景象並於2015年重新推出。整幢物業已於最近預租予意大利名貴貼身服品牌La Perla，作開設La Perla全球最大旗艦店。

### 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**地盤之建築工程已經展開，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。待重建項目於2015年完成後，預期該投資物業將為本集團帶來穩定之租金收入及長遠的租金升幅。

### 中華人民共和國（「中國」）

於中國方面，位於北京黃金商業地段**長安東大街**的地盤正在進行地庫建設工程。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2016年成為中國首都著名街道的另一個地標。

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，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

本集團各個發展項目進度良好。飽覽維多利亞港景觀之豪宅大樓**維港峰**樓高42層，按計劃將於2015年落成，其總建築面積約為185,000平方呎，設有125個單位。於本期間，該項目大部份之封頂工程已完成，現正為市場預售進行籌備。

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2015年落成。

位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之海景住宅用地，總建築面積約29,000平方呎，將發展成為擁有獨立屋及公寓之低層豪宅項目。預期該項目於2017年落成。隨著深港西部通道開通，加上日後落成的屯門至赤鱗角連接路與港珠澳大橋，將使該地段及**屯門市地段第436號**的交通網絡四通八達；而該兩個發展項目亦鄰近英國貴族級學府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)。



於本期間，本集團與兩名合作夥伴聯手投得位於香港**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**之豪宅用地，地盤總面積約117,000平方呎，而總建築面積約87,700平方呎。該土地位處傳統豪宅地段，其發展機遇極為罕有。該項目計劃發展為20幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。該收購將優化本集團之土地儲備組合，於日後有更佳的升值潛力。預期整個項目於2017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**及**澳門格蘭酒店**（其酒店及博彩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，並重點致力招攬高收入客戶。

油麻地**砵蘭街54-60號**的建築工程於本期間繼續進行，其總建築面積約48,000平方呎，將發展為一幢30層高的酒店，設約200間客房，預期於2015年開業。同時，灣仔**皇后大道東373號**已於本期間進行地基工程，其總建築面積約115,000平方呎，將發展為一幢29層高的酒店，設約300間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施，預期於2016年落成。



### 前景

受核心遊客區穩健的個人消費力及市場需求所帶動，本集團相信租金收入升幅將保持穩固，而這租金收益將繼續成為長遠收入增長之主要動力。*The Pulse*為不同目標客戶群創造獨特及多元化的購物及生活體驗。隨著陸續進行的市場推廣及宣傳活動，其將成為香港島南區沿岸具代表性的時尚地帶。位於澳門**殷皇子大馬路**的大型購物中心之推廣及預租工作亦正籌備當中；而銅鑼灣**羅素街22-24號**亦即將轉型並將於2015年重新開幕。整幢物業將租予意大利名貴貼身服品牌La Perla，作為其全球最大之旗艦店。通過轉換及提升物業及租戶質素，有關轉型項目將再次成為本集團成功創造價值之另一典範，並進一步提升現有投資物業組合之內在價值。

本集團的發展項目正在平穩地按計劃推進，為住宅單位銷售帶來長遠貢獻。本集團的**維港峰**項目及位於**壽臣山**的豪宅用地，再次突顯其以港島區優質住宅項目為策略發展核心。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。

有見商務旅客及遊客對酒店住宿的市場需求增長，本集團進一步拓展酒店營運業務。本集團相信，位於灣仔**皇后大道東373號**及油麻地**砵蘭街54-60號**即將開幕之酒店，將成為商務旅客及各地遊客甚具吸引力的另一選擇。

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。

### 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為299,700,000港元（2013年：266,800,000港元）。於本期間末，本集團聘用1,706名僱員（2013年：1,577名）。僱員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，本公司於2003年9月9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2013年自動失效。本公司就舊購股權計劃屆滿而於2013年8月15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中期報告「購股權」一節內。

### 資產抵押

於2014年9月30日，本集團已將賬面值37,820,500,000港元（2013年：30,934,400,000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2015年3月31日止財政年度之中期股息每股0.05港元（「中期股息」）（2013/2014年度：每股0.055港元），共約183,600,000港元（2013/2014年度：201,700,000港元）。中期股息將於2014年12月19日（星期五）派付予於2014年12月12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2014年12月11日（星期四）至2014年12月12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2014年12月10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183號合和中心22樓。

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
收入		<b>1,412,100</b>	1,484,818
物業銷售成本		-	(24,981)
酒店及酒店相關業務之成本		<b>(310,797)</b>	(281,458)
租賃物業之直接經營開支		<b>(16,933)</b>	(16,729)
毛利		<b>1,084,370</b>	1,161,650
其他收入		<b>57,807</b>	41,796
物業公允價值之變動		<b>617,503</b>	800,200
其他收益及虧損		<b>(1,831)</b>	8,565
銷售及市場推廣費用		<b>(264,520)</b>	(301,160)
行政費用		<b>(215,728)</b>	(160,846)
分佔合營企業之業績		<b>(15)</b>	-
經營溢利	4	<b>1,277,586</b>	1,550,205
財務費用		<b>(138,787)</b>	(93,991)
除稅前溢利		<b>1,138,799</b>	1,456,214
稅項	5	<b>(155,462)</b>	(155,282)
本期間溢利		<b>983,337</b>	1,300,932
<b>其他全面收益</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外附屬公司所產生匯兌差額		<b>2,177</b>	57,586
<b>本期間全面總收益</b>		<b>985,514</b>	1,358,518

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
<b>應佔本期間溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>775,481</b>	1,049,360
非控股權益		<b>207,856</b>	251,572
		<b>983,337</b>	1,300,932
<b>應佔本期間全面總收益：</b>			
本公司擁有人		<b>777,655</b>	1,106,894
非控股權益		<b>207,859</b>	251,624
		<b>985,514</b>	1,358,518
每股盈利－基本	6	<b>0.21港元</b>	0.29港元
每股盈利－攤薄	6	<b>0.21港元</b>	0.29港元

# 簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

		於	
		2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>33,811,226</b>	33,140,675
物業、機器及設備	8	<b>3,148,293</b>	3,088,093
收購投資物業／物業、機器及設備所 支付之按金		<b>18,973</b>	6,399
有關一項發展項目之應收款項		<b>187,383</b>	187,244
預付租賃付款		<b>635,227</b>	644,578
於合營企業之權益	9	<b>556,385</b>	–
商譽		<b>56,683</b>	56,683
其他資產		<b>4,092</b>	4,092
		<b>38,418,262</b>	37,127,764
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>14,773</b>	14,262
持作出售之物業		<b>210,393</b>	210,393
持作出售之發展中物業	8	<b>2,403,695</b>	2,148,806
預付租賃付款		<b>18,702</b>	18,702
貿易及其他應收款項	10	<b>535,741</b>	577,622
可退回稅項		<b>10,490</b>	10,490
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		<b>10,004</b>	11,685
已抵押銀行存款		<b>2,114,350</b>	2,414,396
短期銀行存款		<b>15,153</b>	15,066
銀行結餘及現金		<b>1,484,900</b>	764,769
		<b>6,818,201</b>	6,186,191
分類為持作出售之資產	11	<b>228,800</b>	–
		<b>7,047,001</b>	6,186,191

# 簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

		於	
	附註	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>1,045,402</b>	926,167
應付一間關連公司款項		<b>404,821</b>	424,257
應付附屬公司之非控股權益款項		<b>168,570</b>	188,566
衍生金融工具		<b>3,299</b>	8,496
應付稅項		<b>452,717</b>	384,536
銀行及其他借貸－一年內到期		<b>1,631,221</b>	2,085,713
		<b>3,706,030</b>	4,017,735
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>3,340,971</b>	2,168,456
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>41,759,233</b>	39,296,220
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		<b>2,940,731</b>	3,041,701
無抵押票據		<b>2,462,505</b>	850,717
衍生金融工具		<b>17,805</b>	15,141
銀行及其他借貸－一年後到期		<b>7,009,508</b>	7,094,984
遞延稅項		<b>845,143</b>	759,891
		<b>13,275,692</b>	11,762,434
		<b>28,483,541</b>	27,533,786
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>36,718</b>	36,718
儲備		<b>25,701,989</b>	24,915,862
本公司擁有人應佔權益		<b>25,738,707</b>	24,952,580
非控股權益		<b>2,744,834</b>	2,581,206
		<b>28,483,541</b>	27,533,786

# 簡明綜合股東權益變動表

截至2014年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔									
	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	累計溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於2014年4月1日(經審核)	36,718	4,551,984	322,619	3,575	125,445	496,185	19,416,054	24,952,580	2,581,206	27,533,786
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	775,481	775,481	207,856	983,337
換算海外附屬公司產生 之匯兌差額	-	-	2,174	-	-	-	-	2,174	3	2,177
本期間全面總收益	-	-	2,174	-	-	-	775,481	777,655	207,859	985,514
因初步確認欠一間關連公司款項 之公允價值調整而產生 之視作出資	-	-	-	-	-	224,095	-	224,095	-	224,095
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	864	-	864	(7,488)	(6,624)
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(885)	-	1,033	148	-	148
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(216,635)	(216,635)	-	(216,635)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,743)	(36,743)
於2014年9月30日(未經審核)	36,718	4,551,984	324,793	3,575	124,560	721,144	19,975,933	25,738,707	2,744,834	28,483,541



# 簡明綜合股東權益變動表

截至2014年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔									
	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	累計溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於2013年4月1日(經審核)	36,668	4,542,224	249,315	6,031	127,255	423,802	17,963,089	23,348,384	2,108,304	25,456,688
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	1,049,360	1,049,360	251,572	1,300,932
換算海外附屬公司產生 之匯兌差額	-	-	57,534	-	-	-	-	57,534	52	57,586
本期間全面總收益	-	-	57,534	-	-	-	1,049,360	1,106,894	251,624	1,358,518
因初步確認欠一間關連公司款項 之公允價值調整而產生 之視作出資	-	-	-	-	-	118,263	-	118,263	-	118,263
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	(2,316)	-	(2,316)	(7,291)	(9,607)
因增加附屬公司已發行股本 而攤薄於一間附屬公司 之權益	-	-	-	(1,376)	-	5,500	-	4,124	5,776	9,900
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(904)	-	1,054	150	-	150
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(205,339)	(205,339)	-	(205,339)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,659)	(34,659)
於2013年9月30日(未經審核)	36,668	4,542,224	306,849	4,655	126,351	545,249	18,808,164	24,370,160	2,323,754	26,693,914

# 簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2014年	2013年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
來自經營業務之現金淨額	<b>680,328</b>	873,247
用於投資活動之現金淨額	<b>(678,728)</b>	(4,032,252)
來自融資活動之現金淨額	<b>718,572</b>	1,495,459
現金及現金等價物增加(減少)淨額	<b>720,172</b>	(1,663,546)
外幣匯率變動之影響	<b>(41)</b>	(3,067)
期初之現金及現金等價物	<b>764,769</b>	2,309,974
期終之現金及現金等價物	<b>1,484,900</b>	643,361

## 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2014年3月31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於2014年4月1日或以後開始之年度期間生效之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」)。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2014年3月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之互抵
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法 之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會*) — 詮釋第21號	徵費

\* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

## 2. 主要會計政策(續)

於本期間應用此等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所呈報之金額及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無構成重大影響。

本集團並無應用任何於本期間尚未生效之新準則或詮釋。

## 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、物業發展與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9月30日止6個月		截至9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業租賃	337,220	306,874	926,345	1,084,113
物業發展	–	59,840	(4,412)	27,951
酒店及酒店相關業務	1,074,880	1,118,104	382,982	441,652
	1,412,100	1,484,818	1,304,915	1,553,716
銀行利息收入			39,458	25,703
未分配之企業費用－淨額			(64,941)	(37,779)
其他收益及虧損			(1,831)	8,565
財務費用			(138,787)	(93,991)
分佔合營企業之業績			(15)	–
稅項			(155,462)	(155,282)
本期間溢利			983,337	1,300,932

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6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99,831,000港元(2013年：80,974,000港元)。

## 5. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	<b>(23,967)</b>	(24,672)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	–	(225)
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	<b>(46,398)</b>	(52,767)
	<b>(70,365)</b>	(77,664)
遞延稅項	<b>(85,097)</b>	(77,618)
	<b>(155,462)</b>	(155,282)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5%(2013年：16.5%)之稅率計算。

所得補充稅乃按本期間估計應課稅溢利按適用稅率12%(2013年：12%)計算。

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，土地增值稅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2014年9月30日止6個月

## 6. 每股盈利

	截至9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013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 (本公司擁有人應佔本期間溢利)	<b>775,481</b>	1,049,360
	截至9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之已發行普通股 加權平均數目	<b>3,671,776,192</b>	3,666,776,192
潛在普通股之攤薄影響：		
本公司之購股權	<b>150,358</b>	1,792,900
就計算每股攤薄盈利時使用之普通股 加權平均數	<b>3,671,926,550</b>	3,668,569,092

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔之本期間溢利，及經假設根據本公司之購股權計劃已發行之普通股加權平均數調整後之普通股加權平均數而計算。於截至2014年9月30日止期間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」)之購股權並無攤薄影響，乃因英皇娛樂酒店之所有購股權已於截至2014年3月31日止年度行使。截至2013年9月30日止期間行使英皇娛樂酒店之購股權之攤薄影響並不重大。

## 7. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
於本期間就截至2014年3月31日止年度 派付之末期股息每股0.059港元 (截至2013年3月31日止年度：0.056港元)	<b>216,635</b>	205,339

董事已議決向股東宣派本期間之中期股息每股0.05港元(2013年：每股0.055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263,134,000港元(2013年：2,022,809,000港元)收購投資物業。

於2014年9月30日及2014年3月31日，本集團之投資物業乃根據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)根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)進行之估值而釐定。

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。



## 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 (續)

### 投資物業(續)

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617,503,000港元已於截至2014年9月30日止6個月之損益表直接確認(2013年：800,200,000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147,003,000港元及238,872,000港元(2013年：102,590,000港元及58,290,000港元)之物業、機器及設備以及持作出售之發展中物業。

## 9. 於合營企業之權益

於本期間，本集團與兩名獨立第三方成立一家名為Powerland Holdings Limited(「Powerland」)新實體，本集團持有其40%股權。Powerland持有傑懋有限公司之100%權益，而傑懋有限公司為物業開發公司，其開發項目位於香港壽臣山道西之鄉郊建屋地段第1198號。

## 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）之授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於	
	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	<b>121,739</b>	215,047
31日至90日	<b>2,168</b>	5,024
91日至180日	<b>3,410</b>	51
180日以上	<b>14,328</b>	14,758
	<b>141,645</b>	234,880
籌碼	<b>159,974</b>	87,239
其他應收款項	<b>159,230</b>	211,738
按金及預付款項	<b>74,892</b>	43,765
	<b>535,741</b>	577,622

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。

## 10. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括應收關連公司之款項23,010,000港元(於2014年3月31日: 29,900,000港元)。該等關連公司均為由楊受成產業控股有限公司(「楊受成產業控股」)(由STC International Limited(「STC International」)作為The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)之受託人持有, 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)間接控制之公司。有關款項乃為無抵押、免息及須於一年內支付。

## 11. 分類為持作出售之資產

於2014年9月15日, 一家全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議, 以出售香港之一項投資物業, 代價約228,800,000港元, 該交易於2014年10月29日完成。

## 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	
	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	52,523	26,321
91日至180日	80	569
180日以上	12	-
	<b>52,615</b>	26,890
應付工程款項及應計費用	491,306	510,147
其他應付款項及應計費用	293,760	200,053
已收租賃按金	207,721	189,077
	<b>1,045,402</b>	926,167

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

## 13. 資本承擔

	於	
	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
已批准但未訂約：		
— 持作出售之發展中物業	<b>799,292</b>	779,237
— 投資物業	<b>560,301</b>	1,257,391
— 物業、機器及設備	<b>697,173</b>	673,948
	<b>2,056,766</b>	2,710,576
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	<b>384,295</b>	569,295
— 投資物業	<b>1,316,853</b>	271,847
— 物業、機器及設備	<b>131,026</b>	189,819
	<b>1,832,174</b>	1,030,961
	<b>3,888,940</b>	3,741,537

## 14. 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9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
向關連公司支付之廣告及其他開支	294	473
向楊博士(以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	1,365	641
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	285	505
向一間關連公司支付之利息	53,832	56,856
向一合營夥伴收取之利息	928	—
從關連公司購置物業、機器及設備與商品	694	294
向關連公司支付佣金及專業費用	28,480	480
向關連公司收取之租金	145,331	143,718
向一間關連公司支付之秘書服務費	360	360
關連公司分佔之行政開支	33,629	28,195

## 14. 關連方交易 (續)

- (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9月30日止6個月	
	2014年 (未經審核) 千港元	2013年 (未經審核) 千港元
袍金	675	676
薪金及其他短期福利	5,107	4,729
	<b>5,782</b>	<b>5,405</b>

- (c) 向被視作主要股東提供免租宿舍

本集團與楊博士(被視作本公司之主要股東)曾訂立一項住所合約，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，作為免租宿舍(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。於本期間，該宿舍之市場租值及相關開支約為5,133,000港元(2013年：4,626,000港元)。

- (d) 於2013年9月13日，本集團與楊其龍先生(為AY Trust其中一名合資格受益人)訂立買賣協議，出售一艘遊艇及相關配件，代價為11,000,000港元。該交易已於2013年9月13日完成。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

## 14. 關連方交易 (續)

### (e) 應付關連方之款項

	於	
	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
應付附屬公司非控股權益之款項	168,570	188,566
應付一間關連公司款項	3,345,552	3,465,958

關連公司為由本公司某董事或楊受成產業控股間接控制之公司，楊受成產業控股由AY Trust之受託人STC International持有，楊博士為AY Trust之創立人及被視為本公司之主要股東。

## 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。該等資產於報告期末之賬面值如下：

	於	
	2014年 9月30日 (未經審核) 千港元	2014年 3月31日 (經審核) 千港元
銀行存款	2,114,032	2,414,080
投資物業	30,012,660	26,949,330
持作出售之發展中物業	2,206,649	1,736,234
樓宇(包括有關香港租賃土地)	78,153	79,259
酒店物業及在建酒店物業 (包括有關香港租賃土地)	2,695,198	2,306,294
預付租賃付款	653,929	301,279
其他	59,878	—
	37,820,499	33,786,476

本集團亦有銀行存款318,000港元(2013年：316,000港元)乃抵押予銀行以作為本集團使用一名第三方提供之船票售賣機之抵押。



## 16. 報告期後事項

- (a) 誠如本公司於2014年10月3日所公佈，Assets Pro Holdings Limited（本公司之間接全資附屬公司）於同日與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，透過收購Fine Gene Company Limited，以現金代價418,000,000港元收購位於香港新界葵涌國瑞路45-51號之投資物業（Fine Gene Company Limited為該物業之註冊及實益擁有人）。根據該協議，該交易將於2015年1月2日完成。
- (b) 誠如本公司於2014年10月10日所公佈，New Headland Investments Limited（本公司之間接全資附屬公司）於同日與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，透過收購偉威有限公司，以現金代價818,888,000港元收購位於香港灣仔駱克道81-85號之投資物業（偉威有限公司為該物業之註冊及實益擁有人）。根據該協議，該交易將於2014年12月18日完成。
- (c) 誠如本公司於2014年11月24日所公佈，Shineon Investments Limited（本公司之間接全資附屬公司）於同日與一名獨立第三方訂立一份協議，以現金代價35,000,000英鎊（相當於425,303,000港元）收購位於英國倫敦W1D 2JT Oxford Street 181-183號之投資物業。根據該協議，該交易已於2014年11月24日完成。

## 17. 金融工具之公允價值計量

按經常性基準以公允價值計量之本集團金融負債之公允價值。

本集團持作買賣用途之證券及衍生金融工具之投資，於各報告期末按公允價值計量。下表提供此等金融負債之公允價值如何釐定之資料(尤其是所採用之估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度公允價值計量所歸入之公允價值等級(第1至3級)。

- 第1級參數為實體於計量日期可以取得相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級參數為就資產或負債直接或間接可觀察之參數(第1級內包括之報價除外)；及
- 第3級參數為資產或負債之無法觀察參數。

金融負債	於以下日期之公允價值		公允價值等級	估值技術及主要輸入數據
	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元		
(i)外匯遠期合約	9,785	9,831	第2級	貼現現金流量：未來現金流量乃根據遠期外幣匯率(來自於報告期末之可觀察收益曲線)及約定外幣匯率，並按反映各對手方信貸風險之比率予以貼現而估計。
(ii)利率掉期合約	11,319	13,806	第2級	貼現現金流量：未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期末之可觀察收益曲線)及約定利率，並按反映各對手方信貸風險之比率予以貼現而估計。

於截至2014年9月30日止期間及截至2014年3月31日止年度，第1級至第3級間並無轉撥。

本集團董事認為在簡明綜合財務報表內其他按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

## 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於2014年9月30日，下列董事及本公司之主要行政人員擁有或被視為或當作擁有於本公司及其相聯法團（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) 於本公司之好倉權益

#### (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)	74.83%
范敏嫦女士 (「范女士」)	實益擁有人	5,000,000	0.14%

#### (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	10,769,475 (附註2)	0.29%
范女士	實益擁有人	5,769,475 (附註2)	0.16%

附註：

- 該等股份由英皇集團（國際）控股有限公司（「英皇集團國際控股」）持有，其為楊受成產業控股之全資附屬公司。楊受成產業控股由STC International持有，而STC International為楊博士成立之酌情信託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。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。
- 該等購股權乃根據本公司於2003年9月9日採納之購股權計劃授予董事。

## (B) 於相聯法團之好倉權益

### 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 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	815,752,845 (附註)	62.63%
	英皇鐘錶珠寶 有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	配偶權益	3,617,860,000 (附註)	52.57%
	英皇證券集團 有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	1,773,516,907 (附註)	67.38%
	新傳媒集團控股 有限公司 (「新傳媒集團」)	配偶權益	647,950,000 (附註)	74.99%

#### 附註：

英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團及新傳媒集團均為股份於聯交所上市之公司。此等股份乃分別由AY Trust之受託人STC International所持有之楊受成產業控股最終擁有。楊博士作為AY Trust之創立人，被視為於上述股份中擁有權益。鑒於本公司董事陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。

除上文所披露者外，於2014年9月30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、相關股份及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2014年9月30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視為或當作擁有記入根據「證券及期貨條例」第336條之規定須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	所持股份／ 相關股份數目	概約持股 百分比
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	2,747,610,489	74.83%
STC International	AY Trust之受託人	2,747,610,489	74.83%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.83%

附註：該等股份乃上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」之第(A)(i)節所載陸女士所持有之相同股份。

所有上述權益均為好倉。於2014年9月30日，於本公司之證券及期貨條例登記冊並無淡倉記錄。

除上文所披露者外，於2014年9月30日，董事或本公司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視為或當作擁有須記入根據「證券及期貨條例」第336條須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2003年9月9日所採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於十年之期限屆滿時於2013年自動失效。於舊購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟根據舊購股權計劃已授出但尚未行使之購股權將繼續有效並可予以行使。

本公司為確保購股權計劃之持續性，以向包括董事及本集團合資格僱員在內之參與者提供激勵或獎勵，本公司股東已於2013年8月8日舉行之本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，批准採納新購股權計劃。概無購股權根據該計劃授出。

根據舊購股權計劃尚未行使之購股權及其於本期間內之變動詳情載列如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (經調整) (港元)	購股權數目		
				於2014年 4月1日 尚未行使	於本期間內 行使	於2014年 9月30日 尚未行使
<b>董事</b>						
黃志輝先生	2005年8月11日	2005年8月11日 至2015年8月10日	1.746	10,769,475	-	10,769,475
范女士	2005年8月11日	2005年8月11日 至2015年8月10日	1.746	5,769,475	-	5,769,475
				16,538,950	-	16,538,950

本期間內，概無購股權根據舊購股權計劃獲授出、行使、已告失效或被註銷。

### 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，彼等於本期間內均已遵守標準守則所載之規定買賣準則。

### 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2013/2014年度年報日期後董事資料之變更載述如下：

#### 於本公司新成立之董事委員會之職位

職位	委任日期
黃志輝先生	
– 執行委員會主席	2014年10月22日
范女士	
– 執行委員會成員	2014年10月22日
張炳強先生	
– 執行委員會成員	2014年10月22日

除上文所披露外，本公司概不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露董事資料之其他變更。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司及各附屬公司概無購回、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，2014年11月25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： 廖慶雄先生  
鄭嘉裕女士  
黃德明先生

本中期報告(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.EmperorInt.com>)收取。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此中期報告之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東，如因任何理由未能收取公司通訊之電子版本或於瀏覽本公司網站時出現困難，則可向本公司提出書面要求，免費獲取任何公司通訊之印刷版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，或透過郵寄(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵([is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com))向本公司或本公司香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」更改所選擇日後收取公司通訊之方式。