



# 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)



繪畫未來

2016/2017  
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
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	16
董事及主要行政人員之證券權益及淡倉	32
其他人士之證券權益及淡倉	34
購股權及其他資料	35

## 財務概要

截至9月30日止6個月			
	2016年 千港元	2015年 千港元	變動
總收入	2,215,792	3,733,419	- 40.6%
— 投資物業	430,379	398,464	+ 8.0%
— 物業發展	964,453	2,430,943	- 60.3%
— 酒店經營及相關服務	820,960	904,012	- 9.2%
毛利	1,505,035	1,882,716	- 20.1%
物業重估虧損	(777,182)	(1,206,567)	不適用
分部溢利總額(不包括重估虧損)	972,285	1,266,850	- 23.3%

## 管理層討論與分析

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2016年9月30日止6個月（「本期間」），本集團總收入為2,215,800,000港元（2015年：3,733,400,000港元）。本集團投資物業組合之租金收入仍具抗跌能力，增加8.0%至430,400,000港元（2015年：398,500,000港元），佔總收入之19.4%（2015年：10.7%）。至於物業發展，銷售餘下已完工之住宅單位（尤其是**維港峰**項目）所產生之收入達964,500,000港元（2015年：2,430,900,000港元）。由於澳門博彩及酒店服務需求放緩，故酒店分部之收入為821,000,000港元（2015年：904,000,000港元），佔總收入之37.1%（2015年：24.2%）。

毛利為1,505,000,000港元（2015年：1,882,700,000港元）。由於消費市場氣氛持續疲弱及近期位處黃金地段之投資物業市場租金呈下行趨勢，市場物業估值因而進一步向下調整，因此於本期間錄得投資物業重估虧損777,200,000港元（2015年：1,206,600,000港元）。分部溢利總額（不包括物業重估虧損）為972,300,000港元（2015年：1,266,900,000港元）。連同物業重估虧損，本公司擁有人應佔本期間虧損為392,900,000港元（2015年：591,700,000港元）。每股基本虧損為0.11港元（2015年：0.16港元）。本公司董事會（「董事會」或「董事」）宣派中期股息每股0.045港元（2015年：0.045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2016年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為21,981,500,000港元（2016年3月31日：22,752,700,000港元）及每股5.98港元（2016年3月31日：6.19港元）。

## 管理層討論與分析

於2016年9月30日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為3,922,100,000港元（2016年3月31日：3,833,300,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為18,998,000,000港元（2016年3月31日：19,272,000,000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40.4%（2016年3月31日：40.1%）。除其股本及儲備外，本集團利用經營業務產生之現金流、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200,000,000美元及300,000,000港元之無抵押票據，以為本集團提供一般營運資金。有關票據將於2021年前償還及票面固定息率分別為每年4.0%及每年4.4%，每半年派息一次。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。本集團因人民幣匯率波動而面對一定程度的外匯風險。本集團密切監察其整體外匯風險，並將採取合適措施以降低貨幣風險。

### 業務回顧

#### 投資物業

本集團之投資物業主要為位置優越的優質零售地舖及商業大廈。近年來，本集團致力提升旗下商業大廈佔現有物業投資組合的比例，旨在擴大租金收入來源及確保本集團具更佳抗跌能力以抵禦市場波動。

#### 香港－零售物業

於本期間，由於本集團之物業大部份坐落於黃金地段，旗下零售物業的整體出租率超過97.0%。本集團持有大量優質投資物業，集中位於香港主要購物地區之零售地舖。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474-476、478-484、507、523號；尖沙咀廣東道4-8號、彌敦道81、83號、海防道35-37號及漢口道25-29號之零售商舖；淺水灣The Pulse；北角健威坊購物商場；及屯門新都商場三樓。

## 管理層討論與分析

### 香港－辦公、商業、工業及住宅大樓

除上述零售舖位外，本集團來自大樓之租金收入主要包括位於灣仔**英皇集團中心**、**中國華融大廈**及**駱克道75-85號**；中環**永傑中心**；跑馬地**奕蔭街17-19號**之住宅地盤；葵涌**國瑞路45-51號**之大樓；以及觀塘**新傳媒集團中心**。**永傑中心**座落中環最繁忙的交通樞紐，本期間內已計劃進行翻新及升級工程。**奕蔭街17-19號**之住宅地盤，計劃發展為21層高、擁有68個單位的住宅樓宇，作出租用途，預計於2018年完工。**駱克道75-85號**之兩座相鄰商業大樓計劃將拆除並將於2019年重建為日本銀座風格之商業及餐飲綜合樓宇，總樓面面積為96,000平方呎。

### 澳門

在澳門方面，澳門半島**殷皇子大馬路71-75號**及**南灣大馬路514-540號**地盤之建築工程正在進行中，該地盤將於2017年重建為一幢多層高級零售綜合大廈，總樓面面積約為30,000平方呎。預期該街角地盤將升級並打造為城中的市中心購物熱點。

### 中國內地

位於北京長安東大街之**英皇集團中心**之封頂工程已於本期間內大致完成。其為一幢30層高（連地庫）之甲級辦公大廈及商業綜合大樓，總樓面面積約為1,000,000平方呎。該大樓將包含四層零售平台及五層地庫，配備娛樂熱點及停車場設施。有關租賃程序已展開。鑒於該大樓將於2017年成為中國首都著名街道的另一個地標建築物，本集團預期，該項目落成後將產生重大經常性租金收入。

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樓面面積約1,300,000平方呎，主體將為一個多層購物商場。

## 管理層討論與分析

### 倫敦

本集團持有倫敦**牛津街181-183號**的一幢樓高7層（連地庫）之零售及辦公樓及**牛津街25-27號**的一幢樓高8層（連地庫）之零售及辦公樓。物業位於倫敦最著名購物中心，為國際旅客的旅遊熱點之一，本集團對其長遠的租金增長潛力持樂觀態度。

### 物業發展

本集團住宅單位之銷售進度良好。**維壹**及**港島東18**之餘下之單位以及**維港峰**餘下之部分單位已售出，其銷售所得款項已於本期間確認。

位於屯門**小欖冠發街屯門市地段第436號**之住宅用地，總樓面面積約39,000平方呎，將發展成為14座低層獨立或半獨立洋房。於本期間，其大部份建造工程已完成。該項目將於不久的將來推出市場。另一項位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之黃金海景住宅用地，總樓面面積約29,000平方呎，將發展成為以獨立洋房及公寓組成之低層豪宅項目。預期該項目於2018年年底落成。該兩個項目享有四通八達的交通網絡—深港西部通道以及日後落成的屯門至赤臘角連接路與港珠澳大橋；而該等地盤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)。

位於港島南區**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**之豪宅項目（與兩名合作夥伴聯手進行），總樓面面積約88,000平方呎，將發展成為15幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。另一個位於中環**半山摩羅廟街8-10A號**之豪宅大樓計劃重建為豪宅大樓，總樓面面積約32,000平方呎。該兩個項目預期將於2019年落成。該兩個項目與我們專注發展香港島優質住宅物業之戰略一致，將使本集團優化土地儲備組合，以於未來享有更佳的升值潛力。

位於深水埗**福榮街新九龍地段第6538號**之市區重建項目，總樓面面積約54,000平方呎，計劃重建為一幢26層高的住宅大樓，擁有逾130個單位。該項目預期將於2018年落成。

## 管理層討論與分析

### 酒店經營及相關服務

**英皇酒店集團**已經成立，涵蓋香港及澳門幾家酒店及服務式公寓，致力投入於本集團酒店業務的持續及全面發展。在香港，其目前涵蓋**英皇駿景酒店**、**香港盛世酒店**、**MORI MORI服務式公寓**及灣仔一家新酒店發展項目。在澳門，其涵蓋**英皇娛樂酒店**及**澳門盛世酒店**，其中來自酒店及博彩業的收入已併入本集團。

**英皇駿景酒店**位於跑馬地，為本集團的旗艦項目，擁有歐式建築及裝潢的古典美。其為一幢26層高的酒店，提供150間客房，總樓面面積約為84,000平方呎。位於該酒店內之川粵菜餐廳—**駿景軒**連續第七年獲評為米芝蓮一星食府。

位於九龍油麻地的**香港盛世酒店**樓高30層，提供200間客房，總樓面面積約為48,000平方呎。酒店位於主要娛樂、購物及餐飲地區，交通便利，可迅速抵達旺角的購物地帶、女人街以及油麻地的玉器市場，確保賓客真正體驗到香港作為一個活力及迷人城市的魅力。

**MORI MORI服務式公寓**坐落於灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，按短期及長期租約，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士提供18個時尚的服務式公寓。憑藉先進設施及專業客戶服務，**MORI MORI服務式公寓**重新定義現代生活方式。

同時，灣仔**皇后大道東373號**之封頂工程已於本期間內大致完成，其總樓面面積約115,000平方呎，將發展為一幢29層高的酒店，設300間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施，預期於2017年開業。該酒店將被視為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，可進一步提高酒店分部之品牌認受性。

**英皇娛樂酒店**乃本集團另一旗艦項目，位於澳門半島，總樓面面積約為655,000平方呎，為一幢樓高26層的酒店，擁有307間精緻客房，並配備高級餐廳、酒吧以及博彩設施。該酒店獲得多個業界享負盛名的獎項。



## 管理層討論與分析

**澳門盛世酒店**乃一幢樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎，擁有287間客房。**澳門盛世酒店**為消閒及商務旅客提供迎合其生活方式的舒適體驗。透過從半島擴大覆蓋範圍至氹仔，本集團可全面捕捉澳門酒店市場的潛力。

### 前景

鑑於新組成家庭持續增加及個人收入提升，帶動最終用家的強勁需求，預計對住宅市場維持正面。本集團的發展項目正在平穩地按計劃推進，透過住宅單位銷售帶來長遠貢獻。位於**小欖**、**大欖**、**壽臣山**及**半山**的豪宅用地再次突顯本集團以優質住宅項目為策略發展核心。展望未來，本集團將繼續補充土地儲備，以增加盈利及提高股東價值。

本集團期待**英皇集團中心**落成啟用，該項目為一幢位於北京的標誌性綜合商業大廈，擁有甲級辦公大樓以及集合零售商舖及豪華電影院的大型購物中心。該大廈將成為本集團於中國發展高檔大型商業項目的一個重要里程碑。本集團預期北京的**英皇集團中心**及澳門半島**殷皇子大馬路**之零售綜合大廈將於2017/18財政年度產生巨大的經常性租金收入。本集團正採取積極措施優化零售與非零售物業之比例，以緩減零售商舖的租金收入潛在的下行趨勢。本集團將繼續於大中華區以及全球主要城市搜尋具有良好潛力的優質及高檔投資物業，增強其投資物業組合，並繼續長遠地提供經常性租金收入之重要來源。

### 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為315,200,000港元（2015年：309,300,000港元）。於2016年9月30日，本集團聘用1,753名僱員（2015年：1,768名）。各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。

## 管理層討論與分析

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已於2013年8月15日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之詳情已列載於本中期報告「購股權」一節內。

### 資產抵押

於2016年9月30日，本集團已將賬面值36,689,600,000港元（2016年3月31日：36,388,500,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

### 中期股息

董事會宣派截至2017年3月31日止財政年度之中期股息每股0.045港元（「中期股息」）（2015/2016年：每股0.045港元），共約165,500,000港元（2015/2016年：165,500,000港元）。中期股息將於2016年12月15日（星期四）派付予於2016年12月9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2016年12月8日（星期四）至2016年12月9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2016年12月7日（星期三）下午4時30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2016年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月			
	附註	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
收入		<b>2,215,792</b>	3,733,419
物業銷售成本		<b>(362,381)</b>	(1,488,065)
酒店及酒店相關業務成本		<b>(316,928)</b>	(327,133)
租賃投資物業之直接經營開支		<b>(31,448)</b>	(35,505)
毛利		<b>1,505,035</b>	1,882,716
其他收入		<b>44,238</b>	71,931
投資物業公允價值之變動		<b>(777,182)</b>	(1,206,567)
其他虧損	4	<b>(146,448)</b>	(135,669)
銷售及市場推廣費用		<b>(356,948)</b>	(363,089)
行政費用		<b>(215,399)</b>	(217,748)
分佔一間合營企業之業績		<b>(35)</b>	(45)
經營溢利	5	<b>53,261</b>	31,529
財務費用		<b>(204,831)</b>	(210,002)
除稅前虧損		<b>(151,570)</b>	(178,473)
稅項	6	<b>(187,741)</b>	(327,637)
本期間虧損		<b>(339,311)</b>	(506,110)

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月			
	附註	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<i>其後將不會重新分類至損益之項目：</i>			
轉撥至投資物業的物業重估盈餘		30,500	—
轉撥至投資物業的物業 重估盈餘之遞延稅項		(3,660)	—
<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		(125,825)	(170,977)
本期間其他全面開支		(98,985)	(170,977)
本期間全面總開支		(438,296)	(677,087)
應佔本期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(392,886)	(591,701)
非控股權益		53,575	85,591
		(339,311)	(506,110)
應佔本期間全面總(開支)收益：			
本公司擁有人		(508,516)	(762,595)
非控股權益		70,220	85,508
		(438,296)	(677,087)
每股虧損	7		
基本		(0.11港元)	(0.16港元)

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年9月30日

		於	
	附註	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	35,682,913	36,502,772
物業、機器及設備	9	3,519,913	3,358,745
收購投資物業／物業、機器及設備所 支付之按金		24,037	43,802
有關一項發展項目之應收款項		172,473	178,210
預付租賃付款		551,117	560,178
於一間合營企業之權益	10	612,514	599,347
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
已抵押銀行存款		30,508	30,252
		<b>40,654,250</b>	<b>41,334,081</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,791	13,745
持作出售之物業	11	357,729	720,124
持作出售之發展中物業	9	1,450,870	1,309,714
預付租賃付款		17,252	17,266
貿易及其他應收款項	12	667,949	834,641
可退回稅項		8,278	9,663
就發展物業存放於指定 銀行賬戶之存款		9,421	9,685
已抵押銀行存款		328	655,718
短期銀行存款		—	39,031
銀行結餘及現金		3,891,270	3,108,291
		<b>6,417,888</b>	<b>6,717,878</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年9月30日

		於	
	附註	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016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	13	1,158,658	1,283,036
應付一間關連公司款項		446,169	484,530
應付附屬公司之非控股權益款項		126,000	132,000
無抵押票據		1,638,787	–
衍生金融工具		–	16,700
應付稅項		705,056	588,605
銀行借貸(一年內到期)		1,640,667	3,000,420
		<b>5,715,337</b>	<b>5,505,291</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>702,551</b>	<b>1,212,587</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>41,356,801</b>	<b>42,546,668</b>
<b>非流動負債</b>			
應付一間關連公司款項		1,643,374	3,059,865
無抵押票據		4,782,901	4,566,553
銀行借貸(一年後到期)		8,720,058	8,028,668
遞延稅項		1,201,818	1,157,047
		<b>16,348,151</b>	<b>16,812,133</b>
		<b>25,008,650</b>	<b>25,734,535</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		36,775	36,775
儲備		21,944,684	22,715,937
本公司擁有人應佔權益		<b>21,981,459</b>	<b>22,752,712</b>
非控股權益		3,027,191	2,981,823
		<b>25,008,650</b>	<b>25,734,535</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至2016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2016年4月1日(經審核)	36,775	4,563,248	125,245	-	194,997	689,697	17,142,750	22,752,712	2,981,823	25,734,535
本期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(392,886)	(392,886)	53,575	(339,311)
轉撥至投資物業的物業重估盈餘	-	-	-	-	11,585	-	-	11,585	18,915	30,500
轉撥至投資物業的物業重估盈餘之遞延稅項	-	-	-	-	(1,390)	-	-	(1,390)	(2,270)	(3,660)
換算海外附屬公司所產生匯兌差額	-	-	(125,825)	-	-	-	-	(125,825)	-	(125,825)
本期間全面總(開支)收益	-	-	(125,825)	-	10,195	-	(392,886)	(508,516)	70,220	(438,296)
因初步確認應付一間關連公司款項之公允價值調整而產生之視作出資	-	-	-	-	-	(60,606)	-	(60,606)	-	(60,606)
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(786)	-	920	134	-	134
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(202,265)	(202,265)	-	(202,265)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,852)	(24,852)
於2016年9月30日(未經審核)	36,775	4,563,248	(580)	-	204,406	629,091	16,548,519	21,981,459	3,027,191	25,008,650
於2015年4月1日(經審核)	36,718	4,551,984	328,339	3,575	123,773	598,549	19,915,913	25,558,851	2,888,947	28,447,798
本期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(591,701)	(591,701)	85,591	(506,110)
換算海外附屬公司所產生匯兌差額	-	-	(170,894)	-	-	-	-	(170,894)	(83)	(170,977)
本期間全面總(開支)收益	-	-	(170,894)	-	-	-	(591,701)	(762,595)	85,508	(677,087)
因初步確認應付一間關連公司款項之公允價值調整而產生之視作出資	-	-	-	-	-	74,993	-	74,993	-	74,993
於本期間失效之購股權	-	-	-	(2,327)	-	-	2,327	-	-	-
行使購股權而發行之股份	57	11,264	-	(1,248)	-	-	-	10,073	-	10,073
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	-	(786)	-	920	134	-	134
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(220,653)	(220,653)	-	(220,653)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,175)	(29,175)
於2015年9月30日(未經審核)	36,775	4,563,248	157,445	-	122,987	673,542	19,106,806	24,660,803	2,945,280	27,606,083

## 簡明綜合現金流量表

截至2016年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金淨額	<b>1,244,355</b>	1,178,081
來自(用於)投資活動之現金淨額	<b>362,738</b>	(713,276)
(用於)來自融資活動之現金淨額	<b>(818,854)</b>	684,931
現金及現金等價物之增加淨額	<b>788,239</b>	1,149,736
匯率變動之影響	<b>(5,260)</b>	(20,941)
報告期初之現金及現金等價物	<b>3,108,291</b>	1,356,769
報告期末之現金及現金等價物	<b>3,891,270</b>	2,485,564



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6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2016年3月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

若干比較金額已重新分類以符合本期間之呈列。

## 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，惟投資物業及若干金融工具按公允價值計量除外。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

於本期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於2016年4月1日或其後開始之會計期間強制生效之下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂。除下文所述外，本未經審核簡明綜合財務報表所應用之會計政策與編製本集團截至2016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11號 之修訂	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第28號之修訂	投資實體：應用綜合報表之例外情況
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2012年至2014年週期之 年度改進

於本期間應用上述香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／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。

本集團於本會計期間並無提早應用任何已頒佈但尚未生效之新增或經修訂香港財務報告準則。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6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該等發展中物業之行政及營運開支。

	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	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
<b>業務分類</b>				
物業租賃	430,379	398,464	(397,103)	(859,933)
物業發展	964,453	2,430,943	447,166	766,962
酒店及酒店相關業務	820,960	904,012	145,040	153,254
	<b>2,215,792</b>	<b>3,733,419</b>	<b>195,103</b>	<b>60,283</b>
利息收入			25,605	53,175
未分配之企業費用—淨額			(159,377)	(59,561)
衍生金融工具之公允價值 變動淨虧損			(8,035)	(22,323)
財務費用			(204,831)	(210,002)
分佔一間合營企業之業績			(35)	(45)
稅項			(187,741)	(327,637)
本期間虧損			<b>(339,311)</b>	<b>(506,110)</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 4. 其他虧損

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
衍生金融工具之公允價值變動淨虧損	(8,035)	(22,323)
匯兌虧損淨額	(125,413)	(72,147)
挪用資金所產生之虧損(附註)	(13,000)	-
預付租賃付款之減值虧損	-	(41,199)
	(146,448)	(135,669)

附註：

本集團獲悉本公司一間澳門附屬公司之一名高級賭場出納員挪用本集團若干籌碼(「挪用資金」)。該事件已呈報至澳門司法警察局且該名高級賭場出納員已被拘捕以接受刑事調查。直至批准該等簡明綜合財務報表之日，刑事調查仍在進行中而審判尚未開始。

本集團內部審計部門已對籌碼進行徹底的實物盤點以確定挪用之資金，最終確定挪用資金所產生之虧損為13,000,000港元，其已於本期間之簡明綜合損益表內扣除。附註12「貿易及其他應收款項」之籌碼亦已下調相同數額以反映本期間之該虧損。

## 5. 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102,674,000港元(2015年：111,529,000港元)後所達致。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

### 6. 稅項

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
税金支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(98,453)	(119,685)
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	(21,780)	(34,172)
	(120,233)	(153,857)
遞延稅項	(67,508)	(173,780)
	(187,741)	(327,637)

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利之稅率16.5%計算。

所得補充稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。

### 7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損時使用之本公司 擁有人應佔本期間虧損	(392,886)	(591,701)

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

### 7. 每股虧損(續)

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
股份數目 就計算每股基本虧損時使用之 已發行普通股加權平均數	3,677,545,667	3,674,834,329

由於兩個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」)並無任何具潛在攤薄影響之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

### 8. 股息

截至9月30日止6個月		
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
於本期間就截至2016年3月31日止年度 派付之末期股息每股0.055港元 (截至2015年3月31日止年度：0.06港元)	202,265	220,653

董事會已議決向股東宣派本期間之中期股息每股0.045港元(2015年：0.045港元)，共約165,489,000港元(2015年：165,489,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

### 9. 增添投資物業，物業、機器及設備與持作出售之發展中物業

#### 投資物業

本集團所有根據經營租賃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177,390,000港元（2015年：1,603,478,000港元）收購投資物業。

於2016年9月30日及2016年3月31日，本集團之投資物業的公允價值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）於該等日期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。

就發展中投資物業而言，估值乃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而釐定。估值包括已落成投資物業之市值等若干重要因素，而該等市值乃參照近期於相關市場可供買賣且地區相近之同類物業的銷售情況進行推測，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減少約值777,182,000港元（2015年：1,206,567,000港元）已於本期間之損益表直接確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 9. 增添投資物業，物業、機器及設備與持作出售之發展中物業（續）

### 物業、機器及設備與持作出售之發展中物業

於本期間內，本集團分別購入約值183,902,000港元及120,560,000港元（2015年：88,908,000港元及770,652,000港元）之物業、機器及設備與持作出售之發展中物業。

## 10. 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益指於Superb Land Limited之權益，本集團持有其40%股權。Superb Land Limited持有傑懋有限公司（「傑懋」）之100%權益，而傑懋為物業發展公司，其發展項目位於香港壽臣山道西之鄉郊建屋地段第1198號。

於2016年9月30日，本集團就傑懋獲授之銀行融資向一間銀行提供企業擔保941,600,000港元（2016年3月31日：941,600,000港元），其中546,000,000港元（2016年3月31日：546,000,000港元）已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

## 11. 持作出售之物業

持作出售之物業包括：

	於	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
位於香港	357,268	719,650
位於中華人民共和國，其土地使用權年期 於50年內屆滿	461	474
	<b>357,729</b>	720,124



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 12. 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據本集團貿易應收款項（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	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	133,376	99,425
31至90日	4,958	16,088
91至180日	6,345	1,980
180日以上	17,627	12,900
籌碼	162,306	130,393
其他應收款項	121,225	148,033
按金及預付款項	237,797	356,185
	146,621	200,030
	667,949	834,641

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質素。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，而所授出之平均信貸期為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信貸期。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

### 12. 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36,032,000港元(於2016年3月31日: 34,585,000港元)。該等關連公司均由楊受成產業控股有限公司(「楊受成產業控股」)(為本公司之最終控股公司)間接控制。有關款項乃為無抵押、免息及須於一年內償還。

### 13. 貿易及其他應付款項

於報告期末，根據本集團貿易應付款項之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	24,879	27,871
91至180日	1,319	80
180日以上	2,694	1
	<b>28,892</b>	27,952
應付工程款項及應計費用	565,456	562,042
其他應付款項及應計費用	265,754	249,057
已收租賃按金	274,943	314,468
銷售物業所收取之按金	23,613	129,517
	<b>1,158,658</b>	1,283,036

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 14. 資本承擔

	於	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未於簡明綜合財務報表中就 下列各項作出撥備(扣除已付訂金):		
— 投資物業	500,517	504,754
— 物業、機器及設備	250,995	403,891
— 持作出售之發展中物業	152,078	191,525
	<b>903,590</b>	<b>1,100,170</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 15. 關連方交易

- (a) 除附註10及12內所披露者外，於兩個期間內，本集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	截至9月30日止6個月	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
向關連公司支付之廣告及其他開支	—	58
向楊受成博士(「楊博士」)(以本集團 貴賓廳客戶之身份)支付之佣金	597	361
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	51	134
向關連公司支付之利息	67,899	66,350
向一間合營企業收取之利息	6,402	6,239
向關連公司支付之金融服務費	590	480
向關連公司收取之租金	105,110	143,429
向一間關連公司支付之秘書服務費	470	470
關連公司分佔之行政開支	34,454	33,361

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 15. 關連方交易 (續)

(b) 本公司主要管理人員為董事。向彼等支付之酬金總額如下：

	截至9月30日止6個月	
	2016年 (未經審核) 千港元	2015年 (未經審核) 千港元
袍金	705	706
薪金及其他短期福利	5,814	5,511
	<b>6,519</b>	<b>6,217</b>

(c) 向楊博士提供免租宿舍

本集團已與楊博士訂立一項住所合約，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」），彼為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作為免租（包括使用該物業之相關開支）宿舍，以供彼等獨家權利使用及佔用，作為其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5,233,000港元（2015年：5,014,000港元）。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 15. 關連方交易 (續)

- (d) 於2014年7月4日，本公司與The Albert Yeung Discretionary Trust (「AY Trust」) 全資擁有之楊受成產業控股訂立總購買協議，據此，楊受成產業控股同意促使楊受成產業控股之成員公司及其附屬公司及聯繫人(包括但不限於本公司及其附屬公司及聯繫人)就本集團之日後發展項目(包括酒店、住宅及商業發展)提供產品及服務。該協議之期限為2014年7月4日起至2017年3月31日。於本期間，本集團於該協議項下的開支為137,000港元(2015年：5,126,000港元)。本集團應付之產品及服務費用乃經參考產品及服務之數量、交付時間及類型後按訂單基準釐定。本公司董事陸女士因其為AY Trust合資格受益人之聯繫人，已被視為於該交易中擁有權益。該交易的有關詳情載於本公司日期為2014年7月4日之公告。
- (e) 應付關連方之款項

	於	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
應付附屬公司之非控股權益款項	126,000	132,000
應付一間關連公司款項	2,089,543	3,544,395

關連公司為由一名董事或本公司之最終控股公司楊受成產業控股控制之公司。楊受成產業控股由AY Trust之受託人STC International Limited (「STC International」) 持有，楊博士(陸女士之配偶)為AY Trust之財產授予人及創立人。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6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。該等資產於報告期末之賬面值如下：

	於	
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元
銀行存款	30,508	685,645
投資物業	31,763,982	31,455,360
持作出售之發展中物業	955,978	518,914
樓宇(包括相關香港租賃土地)	73,730	74,834
酒店物業及在建酒店物業 (包括相關香港租賃土地)	3,192,427	2,976,757
預付租賃付款	568,369	577,444
其他(附註)	104,645	99,570
	<b>36,689,639</b>	<b>36,388,524</b>

附註：其他指本集團若干其他資產(主要包括物業、機器及設備(酒店物業除外)、存貨、貿易及其他應收款項及銀行結餘)之浮動押記。

本集團亦有銀行存款328,000港元(2016年3月31日：325,000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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年9月30日止6個月

## 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資產及金融負債之公允價值。

本集團若干金融資產及金融負債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級輸入數據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級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第1級內包括之報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

公允價值於				
	2016年 9月30日 (未經審核) 千港元	2016年 3月31日 (經審核) 千港元	公允價值 等級	估值技術及主要輸入數據
<b>金融負債</b>				
(i) 外匯遠期合約	—	(14,777)	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	—	(1,923)	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。

於本期間及截至2016年3月31日止年度，第1級、第2級及第3級間並無轉撥。

董事認為在簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬之其他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2016年9月30日，下列董事及本公司之主要行政人員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或被視為或當作擁有計入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或根據本公司採納之董事進行證券交易之標準守則（「英皇國際證券守則」）另行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)	74.71%
范敏嫦女士 (「范女士」)	實益擁有人	10,500,000	0.29%

#### (ii) 債權證

董事姓名	身份／ 權益性質	持有債權證金額
陸女士	配偶權益	558,000,000港元 (附註2)

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。
- 該等債權證由楊博士創立之AY Trust最終擁有。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦視為於債權證擁有權益。

## 董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

### (B) 於相聯法團之好倉權益

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	824,622,845	63.31%
	英皇鐘錶珠寶 有限公司 （「英皇鐘錶珠寶」）	配偶權益	3,617,860,000	52.57%

附註：

英皇娛樂酒店及英皇鐘錶珠寶之股份均於聯交所上市。上述股份乃由楊博士創立之AY Trust最終擁有。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。

除上文所披露者外，於2016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2016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，該等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條之規定本公司須存置之登記冊（「權益登記冊」）或須另行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／姓名	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	74.71%
STC International	AY Trust之受託人	2,747,610,489	74.71%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.71%

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2016年9月30日，於權益登記冊並無淡倉記錄。

除上文所披露者外，於2016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權益登記冊或須另行知會本公司之任何權益或淡倉。

## 購股權及其他資料

### 購股權

為使本公司能向包括董事及本集團合資格僱員在內的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（於2013年8月15日獲採納）。自採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

### 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

本公司已採納英皇國際證券守則，其條款不遜於上市規則之附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」（「標準守則」）的規定標準。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及英皇國際證券守則所載之規定買賣準則。

可能擁有本集團未公佈的股價敏感資料之相關僱員亦須遵守本公司的書面指引，其內容與標準守則一致。於本期間內並無發現相關僱員違反指引。

### 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

自2015／2016年年報日期起，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任何變更。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司及其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，2016年11月16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： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生

本中期報告（中、英文版本）可供任何股東以印付形式及於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<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。股東仍有權隨時以適時之書面通知，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。