



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)



開啟未來

2017/2018 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	12
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務報表附註	18
董事及主要行政人員之證券權益及淡倉	33
其他人士之證券權益及淡倉	35
購股權及其他資料	36



財務概要

截至9月30日止6個月			
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元	變動
總收入	1,465,986	2,215,792	- 33.8%
— 投資物業之租賃收入	539,493	430,379	+ 25.4%
— 物業發展銷售	186,700	964,453	- 80.6%
— 酒店經營及相關服務	739,793	820,960	- 9.9%
毛利	1,061,583	1,505,035	- 29.5%
投資物業公允價值之變動	1,430,148	(777,182)	不適用
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
— 按基本 ¹	246,468	449,390	- 45.2%
— 按報表	1,596,732	(392,886)	不適用
每股基本盈利／(虧損)	0.43港元	(0.11)港元	不適用
每股中期股息	0.047港元	0.045港元	+ 4.4%

¹ 不計及任何公允價值變動、撤減及相關遞延稅項之影響

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事物業投資、物業發展及酒店業務，擁有物業總面積逾5,000,000平方呎。在其三線發展之業務模式下，本集團擁有多項位於黃金地段的投資物業，從而產生穩定的經常性收入；經營多個物業發展項目推動盈利能力；並發展酒店服務產生強勁經常性現金流。

財務回顧

整體回顧

於截至2017年9月30日止6個月（「本期間」），本集團總收入為1,466,000,000港元（2016年：2,215,800,000港元）。本集團投資物業組合之租金收入增加25.4%至539,500,000港元（2016年：430,400,000港元），佔總收入之36.8%（2016年：19.4%）。租金收入增加主要受經擴大之物業組合所推動，如北京的**英皇集團中心**及倫敦的**Ampersand大廈**。物業發展銷售收入為186,700,000港元（2016年：964,500,000港元），而酒店分部之收入下降至739,800,000港元（2016年：821,000,000港元），佔總收入之50.5%（2016年：37.1%）。

毛利為1,061,600,000港元（2016年：1,505,000,000港元）。投資物業重估收益為1,430,100,000港元（2016年：重估虧損為777,200,000港元）。本公司擁有人應佔本期間溢利為1,596,700,000港元（2016年：本公司擁有人應佔期間虧損為392,900,000港元）。

每股基本盈利為0.43港元（2016年：每股基本虧損為0.11港元）。本公司董事會（「董事會」或「董事」）宣派中期股息每股0.047港元（2016年：0.045港元）。

流動資金及財務資源

於2017年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為27,324,300,000港元（2017年3月31日：25,546,500,000港元）及每股7.43港元（2017年3月31日：6.95港元）。

於2017年9月30日，本集團現金、銀行結餘及銀行存款為4,454,000,000港元（2017年3月31日：6,654,000,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為25,708,200,000港元（2017年3月31日：23,432,500,000港元）及本集團之淨資產負債比率（即本集團債務淨額佔資產總值之百分比）為35.4%（2017年3月31日：30.2%）。

管理層討論與分析

除股本及儲備外，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。本集團之銀行借貸以港元、人民幣（「人民幣」）及英鎊計值，並跟隨市場息率計息。無抵押票據以港元及美元計值，定息年利率為4%至5%。本集團之銀行結餘及現金亦以港元、人民幣、澳門元（「澳門元」）及英鎊計值。本集團面臨若干由人民幣匯率波動產生的外匯風險。本集團透過採取合適措施，密切監察整體外匯風險以降低貨幣風險，例如為無抵押票據訂立外匯交叉貨幣掉期合約。

業務回顧

投資物業之租賃收入

本集團之投資物業組合主要為位置優越的優質零售地舖及商業大廈，不僅座落於大中華地區，更遍及英國。近年來，本集團大力擴充其物業組合，透過開發及收購擴展於香港、北京及倫敦的據點。本集團亦致力提升整棟零售及商業大廈佔現有物業投資組合的比例，旨在使租金收入來源更多元化及確保本集團具更佳抗跌能力以抵禦市場波動。由於其大部分物業位置優越，於2017年9月30日，本集團投資物業之整體出租率接近95%。

即將推出的項目

一 澳門

位於澳門半島的**英皇南灣中心**為一幢多層高級零售購物中心，其建築工程已於本期間內完成。該零售購物中心總樓面面積約30,000平方呎，將成為集購物及時尚生活於一體的黃金購物熱點。市場推廣活動及舖位預租已於本期間開展。自2017年11月起，部分單位已交付予租戶，以供彼等進行店舖佈局設計及室內裝修工程。

管理層討論與分析

現有組合

— 中國內地

位於北京長安東大街的**英皇集團中心**已於本期間完工。該項目為一幢樓高28層（不包括三層地庫停車場設施）的甲級辦公大樓以及配備豪華電影院的高級大型購物中心，總樓面面積約1,062,000平方呎。於2017年9月30日，超過88%的辦公室及零售舖位已由各類主要租戶承租，包括金融資產管理公司、零售及商業銀行、高檔鐘錶珠寶零售商、高級時裝設計師品牌、健身中心以及多家高級餐廳及餐飲營運商。於本期間，本集團與著名的租戶舉辦一系列推廣及傳訊活動，取得了線下曝光，甚至通過與網絡紅人及部落格作者合作取得了線上曝光。**英皇集團中心**位處中國首都的重要地段，其落成將成為本集團於中國內地發展高檔大型商業項目的一個重要里程碑。

— 香港—零售物業

本集團持有大量優質投資物業，包括為位於香港黃金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**、淺水灣**The Pulse**、北角**健威坊購物商場**及屯門**新都商場三樓**之零售商舖及商場。於本期間，本集團完成收購香港半山區**輝煌臺的零售商舖**。位處港島傳統豪宅區，該物業周邊均為半山區高檔住宅，而當地的零售市場亦受高收入群組支持。

管理層討論與分析

一 香港—辦公、商業及工業大樓

除上述零售舖位外，本集團之大樓租金收入主要來自位於灣仔**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**；葵涌**國瑞路45-51號**之大樓；觀塘**新傳媒集團中心**；屯門**歐化傢俬中心**以及沙田**穗禾苑的商業及停車場綜合大樓**。

本集團繼續透過各類轉型及翻新項目，致力提升物業質素並推高潛在租金收入。在**駱克道75-85號**之重建項目中，兩座相鄰大廈已拆除並將發展為日本銀座風格之商業及餐飲綜合樓宇，總樓面面積約為96,000平方呎。該項目計劃於2019年完工。該重建項目將令該地段煥然一新，在港島區的核心商業區之一—灣仔的心臟地帶樹立充滿活力的建築物，並為本集團帶來具有意義的創造價值機遇。

位於屯門**建發里4號**的**歐化傢俬中心**現時為一幢作工業用途之14層工業樓宇，總樓面面積超過178,000平方呎。本集團已呈交申請，建議將其整幢改裝為具有餐飲、零售商舖及辦公室等多用途之商業樓宇。該活化工程現正開展，預期將於2019年完成。

本集團首個共享辦公空間**Mustard Seed**已進駐灣仔**英皇集團中心**。**Mustard Seed**的總樓面面積約為5,000平方呎，配套多項便利設施，旨在為自由職業工作者、創意工作者及企業家提供一個便捷及可負擔的辦公場所。其為有志的專業人士（尤其是從事於藝術及設計行業）提供相互聯繫及合作的平台，為企業家締造一個高生產力及聯動的社區。

管理層討論與分析

一 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。於本期間，本集團完成收購**Ampersand大廈**——一幢集合零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，位於倫敦牛津街111-125號。該物業為一幢8層（連地庫）永久業權的綜合大樓，總樓面面積約90,999平方呎。位於倫敦西區黃金零售及熱門蘇豪式寫字樓地段，該物業亦鄰近托特納姆法院路橫貫鐵路發展項目，人流如鯽，四通八達。該收購符合本集團的策略重心，在全球著名主要城市的主要街道購入長期受零售及辦公室租戶垂青的整幢優質資產，實屬罕有機會。

物業發展銷售

本集團堅守一貫的策略，專注優質住宅物業，包括於暢旺的市區提供高級綜合大廈及在獨特的地區提供低層獨立洋房，均享有四通八達的交通網絡。本集團已制訂平穩的發展藍圖，中期而言有望透過住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

即將推出的項目

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，已發展成為14座低層獨立及半獨立洋房。佔用許可證已於2016年11月領取，已落成的單位將於2018年上半年推出市場。

位於九龍**深水埗**之市區重建項目**喜遇**正在進行，項目總樓面面積約54,000平方呎，將建為一幢26層高的住宅及零售綜合大樓，擁有136個單位。於本期間，該項目之單位已進行預售並獲熱烈迴響，單位總數之96%在預售開盤後一周內已訂約。由於該項目預期於2018年年中落成，已訂約的銷售所得款項將於2018/19財政年度中全數確認。

管理層討論與分析

其他未來項目

另一項位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之優質海景住宅用地，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年年中落成。該項目連同上文提到位於**小欖**的住宅項目將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；而該等項目亦鄰近英國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)。

本集團與兩名合作夥伴共同發展位於香港**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**之標誌性豪宅項目，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。由於該項目位於傳統的豪宅區，該發展機會彌足珍貴。該項目預期於2019年年底落成。另一個位於**半山摩羅廟街8-10A號**之用地將於2019年重建為豪宅大樓，總樓面面積約34,000平方呎。該發展項目位於熱門的住宅區，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中環商業區及廣受歡迎的校區。該兩個項目與我們發展香港島優質住宅物業之核心策略及價值創造活動之核心優勢一致，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。

酒店經營及相關服務

鑒於本集團持續投入發展酒店服務，**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。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**及位於灣仔及跑馬地的兩個新發展項目。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。

管理層討論與分析

即將推出的項目

位於灣仔**皇后大道東373號**之新酒店將於2017年12月開業。該樓高29層之酒店命名為「**英皇駿景酒店**」（即現有位於跑馬地酒店之名稱），總樓面面積約115,000平方呎，設300間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店成為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，可進一步提升酒店分部之品牌認受性。

同時，跑馬地**奕蔭街17-19號**地盤之建築工程將於2018年第一季度完工。該項目將發展為樓高21層（包括兩層零售及商業樓層）、擁有68個單位的服務式公寓大樓。項目位於心臟地帶，毗鄰香港商業區，交通便利，可迅速抵達香港賽馬會及香港大球場觀賞國際體育賽事，以及來往香港養和醫院進行身體檢查，使短期租賃需求強勁。

前景

本集團採取積極措施優化零售與非零售物業之比例，以建立對突發危機呈抗跌力之投資物業組合。受惠於消費氣氛正面以及香港旅遊業及零售業的逐步回暖，零售物業的租賃需求有望提升。同時，中國企業致力擴大其於香港的網絡，因而對核心商業區的辦公物業之需求持續強悍。本集團將不僅在香港地區，亦會在大中華以外地區以及全球主要城市繼續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，長遠為擴大經常性租金收入奠定穩固基礎。本集團預期，位於北京的**英皇集團中心**、澳門的**英皇南灣中心**及倫敦的**Ampersand大廈**等新置物業的貢獻將於2017/18年財政年度產生重大的額外租金收入。

管理層討論與分析

開發商的新推樓盤獲得熱烈反響，可見強悍的用家需求正帶動香港一手住宅市場。在穩健的勞動力市場、收入水平上升及相對低息的環境中，預期購房者信心堅挺。作為經驗豐富的香港開發商，本集團將致力在住宅重建項目中投入資金及戰略資源，從而把握機遇創造價值。本集團將密切監察市場發展及政府政策動向，在有需要的情況下將因應調整其業務策略，務求達致穩健的營運表現。

在中國消費者信心上揚、財富遞增及勞動力市場向好的綜合因素帶動下，使訪港入境旅遊有所改善。本集團對香港旅遊業及酒店業的增長前景表示樂觀。本集團正在進行的新酒店及服務式公寓項目，足證本集團致力維持其在本地酒店業之地位。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為320,400,000港元（2016年：315,200,000港元）。於2017年9月30日，本集團聘用1,745名僱員（2016年：1,753名）。僱員之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，本公司已於2013年8月15日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。有關購股權計劃之詳情列載於本中期報告「購股權」一節內。

資產抵押

於2017年9月30日，本集團已將賬面值44,280,100,000港元（2017年3月31日：41,129,600,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

管理層討論與分析

中期股息

董事會宣派中期股息每股0.047港元（「中期股息」）（2016年：每股0.045港元），合共約172,800,000港元（2016年：165,500,000港元）。中期股息將於2017年12月21日（星期四）派付予於2017年12月15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2017年12月14日（星期四）至2017年12月15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2017年12月13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2017年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月			
	附註	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
收入		1,465,986	2,215,792
物業銷售成本		(63,817)	(362,381)
酒店及酒店相關業務成本		(304,052)	(316,928)
租賃投資物業之直接經營開支		(36,534)	(31,448)
毛利		1,061,583	1,505,035
其他收入		44,300	44,238
投資物業公允價值之變動		1,430,148	(777,182)
其他收益及虧損	4	70,911	(146,448)
銷售及市場推廣費用		(188,841)	(356,948)
行政費用		(259,001)	(215,399)
分佔一間合營企業之業績		(35)	(35)
經營溢利	5	2,159,065	53,261
財務費用		(290,587)	(204,831)
除稅前溢利(虧損)		1,868,478	(151,570)
稅項支出	6	(184,061)	(187,741)
期間溢利(虧損)		1,684,417	(339,311)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月			
	附註	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
其他全面收益(開支)			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
轉撥為投資物業的預付租賃款項及物業、機器及設備重估盈餘		–	30,500
轉撥為投資物業的預付租賃款項及物業、機器及設備重估盈餘產生之遞延稅項		–	(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		381,757	(125,825)
期間其他全面收益(開支)		381,757	(98,985)
期間全面總收益(開支)		2,066,174	(438,296)
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,596,732	(392,886)
非控股權益		87,685	53,575
		1,684,417	(339,311)
應佔期間全面總收益(開支)：			
本公司擁有人		1,978,489	(508,516)
非控股權益		87,685	70,220
		2,066,174	(438,296)
每股盈利(虧損)	7		
基本(港元)		0.43	(0.11)

簡明綜合財務狀況表

於2017年9月30日

	附註	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	9	47,477,791	40,808,858
物業、機器及設備	9	3,582,419	3,572,531
衍生金融工具		4,389	–
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		76,076	603,034
有關一項發展項目之應收款項		174,768	167,262
預付租賃款項		538,335	547,255
於一間合營企業之權益	10	636,720	630,187
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
已抵押銀行存款		30,890	30,508
		52,582,163	46,420,410
流動資產			
存貨		13,663	14,153
持作出售之物業	11	120,328	184,127
持作出售之發展中物業	9	1,856,848	1,719,141
預付租賃款項		17,832	17,832
貿易及其他應收款項	12	1,092,059	728,497
可退回稅項		20,898	43,307
就發展物業存放於指定銀行賬戶 之存款		9,643	9,182
已抵押銀行存款		332	329
短期銀行存款		1,502,657	2,822
銀行結餘及現金		2,920,163	6,620,318
		7,554,423	9,339,708

簡明綜合財務狀況表

於2017年9月30日

	附註	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	1,314,539	1,221,694
應付一間關連公司款項		456,443	465,878
應付附屬公司之非控股權益款項		112,800	120,800
應付稅項		518,155	478,695
無抵押票據—一年內到期		400,000	1,645,919
銀行借貸—一年內到期		4,195,764	3,545,334
		6,997,701	7,478,320
流動資產淨額			
		556,722	1,861,388
總資產減流動負債			
		53,138,885	48,281,798
非流動負債			
應付一間關連公司款項		2,833,851	1,522,755
無抵押票據—一年後到期		6,751,719	7,122,121
銀行借貸—一年後到期		10,957,632	9,009,674
遞延稅項		2,107,729	1,911,415
		22,650,931	19,565,965
		30,487,954	28,715,833
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		27,287,502	25,509,755
本公司擁有人應佔權益		27,324,277	25,546,530
非控股權益		3,163,677	3,169,303
		30,487,954	28,715,833

簡明綜合權益變動表

截至2017年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔									合計
	股本	股份溢價	匯兌儲備	資產 重估儲備	對沖儲備	其他儲備	累計溢利	總額	非控股權益	
	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2017年4月1日(經審核)	36,775	4,563,248	(138,678)	203,620	-	621,580	20,259,985	25,546,530	3,169,303	28,715,833
期間溢利	-	-	-	-	-	-	1,596,732	1,596,732	87,685	1,684,417
現金流量對沖之對沖工具										
公允價值收益	-	-	-	-	4,389	-	-	4,389	-	4,389
計入損益之淨虧損重新分類調整	-	-	-	-	(4,389)	-	-	(4,389)	-	(4,389)
換算海外附屬公司										
所產生匯兌差額	-	-	381,757	-	-	-	-	381,757	-	381,757
期間全面總收益	-	-	381,757	-	-	-	1,596,732	1,978,489	87,685	2,066,174
因初步確認欠一間關連公司										
款項之公允價值調整而										
產生之視作資本分派	-	-	-	-	-	(8,756)	-	(8,756)	-	(8,756)
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	21,178	-	21,178	(66,928)	(45,750)
重估盈餘應佔折舊	-	-	-	(786)	-	-	920	134	-	134
向本公司擁有人支付之股息	-	-	-	-	-	-	(213,298)	(213,298)	-	(213,298)
向非控股權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,383)	(26,383)
於2017年9月30日(未經審核)	36,775	4,563,248	243,079	202,834	-	634,002	21,644,339	27,324,277	3,163,677	30,487,954
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
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(392,886)	(392,886)	53,575	(339,311)
轉撥為投資物業的預付租賃										
款項及物業、機器及										
設備重估盈餘	-	-	-	11,585	-	-	-	11,585	18,915	30,500
轉撥為投資物業的預付租賃										
款項及物業、機器及										
設備重估盈餘產生之遞延稅項	-	-	-	(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)
期間全面總(開支)收益	-	-	(125,825)	10,195	-	-	(392,886)	(508,516)	70,220	(438,296)
因初步確認欠一間關連公司										
款項之公允價值調整而										
產生之視作資本分派	-	-	-	-	-	(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

簡明綜合現金流量表

截至2017年9月30日止6個月

截至9月30日止6個月		
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金淨額	341,996	1,244,355
(用於)來自投資活動之現金淨額*	(5,678,812)	362,738
來自(用於)融資活動之現金淨額	1,628,842	(818,854)
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(3,707,974)	788,239
匯率變動之影響	7,819	(5,260)
報告期初之現金及現金等價物	6,620,318	3,108,291
報告期末之現金及現金等價物	2,920,163	3,891,270
* (用於)來自投資活動之現金淨額指:		
收購投資物業	(4,095,018)	(177,390)
短期銀行存款(增加)減少	(1,499,835)	39,031
已抵押銀行存款(增加)減少	(385)	655,314
用於投資活動之其他現金流量	(83,574)	(154,217)
	(5,678,812)	362,738

簡明綜合財務報表附註

截至2017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2017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。

於本期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於2017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2017年3月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為2014年至2016年週期香港財務報告準則之年度改善之一部分

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2017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。分類業績指各分類在未計及中央行政費用、利息收入、財務費用、分佔一間合營企業之業績、投資物業及衍生金融工具公允價值之變動。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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
業務分類				
物業租賃	539,493	430,379	469,023	380,079
物業發展	186,700	964,453	130,771	447,166
酒店及酒店相關業務	739,793	820,960	149,678	145,040
	1,465,986	2,215,792	749,472	972,285
利息收入			27,076	25,605
企業費用—淨額			(47,596)	(159,377)
投資物業公允價值之變動			1,430,148	(777,182)
衍生金融工具公允價值之 變動虧損淨額			—	(8,035)
財務費用			(290,587)	(204,831)
分佔一間合營企業之業績			(35)	(35)
除稅前溢利(虧損)			1,868,478	(151,570)
稅項支出			(184,061)	(187,741)
期間溢利(虧損)			1,684,417	(339,311)

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

4. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
衍生金融工具公允價值之變動虧損淨額	–	(8,035)
匯兌收益(虧損)淨額	25,194	(125,413)
挪用資金產生之虧損(附註a)	–	(13,000)
持作出售之發展中物業之撇減撥回(附註b)	45,717	–
	70,911	(146,448)

附註：

- (a) 截至2016年9月30日止6個月，本集團獲悉，本公司一間澳門附屬公司之一名前高級賭場出納員挪用本集團若干籌碼(「挪用資金」)。該事件已向澳門司法警察局報告，且該名前高級賭場出納員已被逮捕以接受刑事調查。有關法院裁判經已取得及該名人士已認罪，目前正在獄中服刑。
- 挪用資金之虧損13,000,000港元已於2016年在未經審核簡明綜合損益表內扣除。
- (b) 於本期間，董事參照當前市場環境後對持作出售之發展中物業的收回可行性進行檢討並撥回先前確認之撇減45,717,000港元。

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95,823,000港元(2016年：102,674,000港元)後所達致。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

6. 稅項支出

	截至9月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(32,679)	(98,453)
澳門所得補充稅(「所得補充稅」)	(21,337)	(21,780)
英國所得稅	(2,624)	–
	(56,640)	(120,233)
遞延稅項	(127,421)	(67,508)
	(184,061)	(187,741)

香港利得稅乃分別按兩個期間之估計應課稅溢利稅率16.5%計算。

所得補充稅乃分別按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。

英國所得稅乃分別按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率20%計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

截至9月30日止6個月		
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
溢利(虧損)		
就計算每股基本盈利(虧損)時使用之 本公司擁有人應佔期間溢利(虧損)	1,596,732	(392,886)

截至9月30日止6個月		
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利(虧損)時使用之 已發行普通股加權平均數	3,677,545,667	3,677,545,667

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」)並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
於期間就截至2017年3月31日止年度 派付之末期股息每股0.058港元 (截至2016年3月31日止年度：0.055港元)	213,298	202,265

董事會宣派中期股息每股0.047港元(2016年：0.045港元)，合共約172,845,000港元(2016年：165,489,000港元)。

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及／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4,095,018,000港元(2016年：177,390,000港元)收購投資物業。

於2017年9月30日及2017年3月31日，本集團之投資物業之公允價值乃根據黃開基測計師行有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(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)及國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則所界定之IVS300—財務報告估值進行之估值而釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至2017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）

投資物業（續）

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落成而作出，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重要因素，例如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，以釐定潛在之銷售所得款項，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1,430,148,000港元（2016年：減少約777,182,000港元）已於本期間之損益表直接確認。

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83,585,000港元及70,887,000港元（2016年：183,902,000港元及120,560,000港元）之物業、機器及設備與持作出售之發展中物業。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

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2017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（2017年3月31日：941,600,000港元），其中568,000,000港元（2017年3月31日：556,000,000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

持作出售之物業之賬面值包括位於以下地方的物業：

	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	119,862	183,679
中華人民共和國	466	448
	120,328	184,127

簡明綜合財務報表附註

截至2017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 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	122,476	138,483
31至90日	2,067	4,545
91至180日	1,784	3,293
180日以上	15,165	14,511
	141,492	160,832
籌碼	114,276	121,245
其他應收款項	377,424	239,008
按金及預付款項	458,867	207,412
	1,092,059	728,497

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。本集團通常亦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，本集團一般給予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的信譽良好客戶，彼等之信貸期可獲延長至一段較長期間。

簡明綜合財務報表附註

截至2017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30,651,000港元(於2017年3月31日: 38,304,000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,本集團貿易應付款項根據發票日期所作出之賬齡分析如下:

	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	15,857	19,408
91至180日	211	236
180日以上	44	16
	16,112	19,660
應付工程款項及應計費用	615,291	663,656
其他應付款項及應計費用	351,473	269,718
已收租賃按金	288,687	268,660
銷售物業所收取之按金	42,976	-
	1,314,539	1,221,694

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

14. 收購事項

於本期間，本集團已收購以下重大物業權益：

- (a) 於2017年6月，本集團以現金代價約260,000,000英鎊（約相當於2,587,580,000港元）收購位於英國倫敦牛津街(Oxford Street)111-125號、沃德街(Wardour Street)178號及浩倫街(Hollen Street)15號之Ampersand大廈(W1F8ZZ)整幢集合零售商舖、辦公室及租賃式公寓之綜合性大樓之物業權益。
- (b) 於2017年7月，本集團亦以現金代價約515,000,000港元收購位於香港半山西摩道1號輝煌臺地下及地下低層共12個零售商舖之物業權益。

15. 資本承擔

	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017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	385,911	3,633,872
— 物業、機器及設備	111,598	153,082
— 持作出售之發展中物業	469,624	289,111
	967,133	4,076,065

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

16. 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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
向關連公司支付之廣告及其他開支 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	81 295	— 597
向關連公司支付之金融服務費	480	590
向關連公司收取之酒店及餐廳收入	22	51
向關連公司支付之利息	66,654	67,899
向一間合營企業收取之利息	6,570	6,402
向關連公司購買物業、機器及 設備以及商品	1,119	137
向關連公司收取之租金	98,595	105,110
向一間關連公司支付之秘書服務費	470	470
關連公司分佔行政開支	38,681	34,454

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

16. 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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
袍金	705	705
薪金及其他短期福利	6,165	5,814
	6,870	6,519

(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）提供使用及佔用本集團一項物業作為其免租（包括使用該物業之相關開支）宿舍之獨家權利，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5,355,000港元（2016年：5,233,000港元）。

(d) 應付關連方之款項

	於 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017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	112,800	120,800
應付一間關連公司款項	3,290,294	1,988,633

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The Albert Yeung Discretionary Trust（「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2017年9月30日止6個月

17. 資產抵押

本集團若干資產乃抵押予銀行以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 2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於 2017年 3月31日 (經審核) 千港元
銀行存款	30,890	30,508
投資物業	39,063,107	36,050,933
持作出售之發展中物業	1,126,447	1,025,542
樓宇(包括相關香港租賃土地)	71,518	73,258
酒店物業及在建酒店物業 (包括相關香港租賃土地)	3,337,115	3,286,463
預付租賃款項	556,167	565,087
其他(附註)	94,809	97,828
	44,280,053	41,129,619

附註：其他指本集團若干其他資產(主要為酒店以外的物業、機器及設備、存貨、貿易及其他應收款項及銀行結餘)之浮動抵押。

本集團亦有銀行存款332,000港元(於2017年3月31日：329,000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2017年9月30日止6個月

18. 金融工具之公允價值計量

本集團經常性地於各報告期末計量金融工具之公允價值，並根據香港財務報告準則第13號「公允價值之計量」所界定的公允價值等級分類為三個級別。公允價值計量之等級分類乃參考估值方法採用的輸入數據之可觀察程度及重要性，說明如下：

- 第1級輸入數據為實體於計量日期於活躍市場可以取得相同資產或負債之報價（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				
	2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	2017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
金融資產 進行對沖會計處理的 衍生工具				
– 跨貨幣掉期合約	4,389		– 第2級	貼現現金流量；未來現金流量乃根據可觀察現貨及遠期外幣匯率及有關利率之收益曲線以及約定利率。經考慮各對手方信貸風險按各自外幣匯率予以貼現而估計。

於本期間及截至2017年3月31日止年度，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

董事認為在簡明綜合財務報表按攤銷成本入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2017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

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)	74.71%
范敏嫦女士 (「范女士」)	實益擁有人	10,500,000	0.29%

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。

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 數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	846,692,845	65.08%
	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均為股份於聯交所上市之公司。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，故彼被視為擁有相同股份的權益。

除上文所披露者外，於2017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2017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

姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 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： 該等股份與上文「董事及主要行政人員之證券權益及淡倉」之第(A)節所載之股份相同，陸女士被視為於當中擁有權益。

所有上述權益均為好倉。於2017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2017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（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

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

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規定之買賣準則。

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之書面指引，其內容與標準守則一致。於本期間內概無發現相關僱員有違反指引情況。

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。

購股權及其他資料

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，自2016/2017年報日期後，董事資料之變更載列如下：

董事專業資格變更

黃德明先生自2017年10月1日起成為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。

除上文披露者外，本公司概不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露董事資料之任何其他變更。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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，2017年11月22日

購股權及其他資料

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，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)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。