

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告之內容概不負責，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倚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2018年9月30日止6個月之 中期業績

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2018年9月30日止6個月（「本期間」）之未經審核簡明綜合業績，連同2017年相應期間之比較數字載列如下：

| 財務亮點 | 截至9月30日止6個月 | | 變動 |
|--------------------|------------------|--------------|----------------|
| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 | |
| 總收入 | 1,536,451 | 1,465,986 | +4.8% |
| – 投資物業之租賃收入 | 590,521 | 539,493 | +9.5% |
| – 物業發展銷售 | 208,900 | 186,700 | +11.9% |
| – 酒店經營及相關服務 | 737,030 | 739,793 | -0.4% |
| 毛利 | 1,094,803 | 1,061,583 | +3.1% |
| 投資物業公允價值之收益 | 1,677,650 | 1,430,148 | +17.3% |
| 本公司擁有人應佔溢利 | | | |
| – 按基本 ¹ | 942,281 | 246,468 | +282.3% |
| – 按報表 | 2,504,915 | 1,596,732 | +56.9% |
| 每股基本盈利 | 0.68港元 | 0.43港元 | +58.1% |
| 每股中期股息 | 0.047港元 | 0.047港元 | – |

¹ 不計及任何公允價值變動、撇減及相關遞延稅項之影響

* 僅供識別

英皇集團（國際）有限公司
2018/2019年度中期業績公告

簡明綜合損益表

截至2018年9月30日止6個月

| | 附註 | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 2018年 (未經審核) 千港元 | 2017年 (未經審核) 千港元 |
| 收入 | 3 | 1,536,451 | 1,465,986 |
| 物業銷售成本 | | (64,824) | (63,817) |
| 酒店及酒店相關業務成本 | | (310,195) | (304,052) |
| 租賃投資物業之直接經營開支 | | (66,629) | (36,534) |
| 毛利 | | 1,094,803 | 1,061,583 |
| 其他收入 | | 61,951 | 44,300 |
| 投資物業公允價值之變動 | | 1,677,650 | 1,430,148 |
| 其他收益及虧損 | 5 | 703,714 | 70,911 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (176,826) | (188,841) |
| 行政費用 | | (253,735) | (259,001) |
| 分佔一間聯營公司之業績 | | (19,918) | – |
| 分佔一間合營企業之業績 | | (37) | (35) |
| 經營溢利 | 6 | 3,087,602 | 2,159,065 |
| 財務費用 | | (341,566) | (290,587) |
| 除稅前溢利 | | 2,746,036 | 1,868,478 |
| 稅項支出 | 7 | (170,547) | (184,061) |
| 期間溢利 | | <u>2,575,489</u> | <u>1,684,417</u> |
| 應佔期間溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 2,504,915 | 1,596,732 |
| 非控股權益 | | 70,574 | 87,685 |
| | | <u>2,575,489</u> | <u>1,684,417</u> |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本 | | <u>0.68港元</u> | <u>0.43港元</u> |

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年9月30日止6個月

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 2018年 (未經審核) 千港元 | 2017年 (未經審核) 千港元 |
| 期間溢利 | 2,575,489 | 1,684,417 |
| 其他全面收益 | | |
| 其後可能重新分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務所產生匯兌差額： | | |
| – 附屬公司 | (859,272) | 381,757 |
| – 一間聯營公司 | (4,051) | – |
| 現金流量對沖之對沖工具公允價值變動 | 7,947 | – |
| 透過其他全面收益計量公允價值之 | | |
| 債務工具投資的公允價值變動 | (16,966) | – |
| 於出售透過其他全面收益計量公允價值之 | | |
| 債務工具時轉撥至損益之重新分類調整金額 | 612 | – |
| | <u>(871,730)</u> | <u>381,757</u> |
| 期間其他全面(開支)收益 | | |
| | <u>(871,730)</u> | <u>381,757</u> |
| 期間全面總收益 | <u>1,703,759</u> | <u>2,066,174</u> |
| 應佔期間全面總收益： | | |
| 本公司擁有人 | 1,643,031 | 1,978,489 |
| 非控股權益 | 60,728 | 87,685 |
| | <u>1,703,759</u> | <u>2,066,174</u> |

簡明綜合財務狀況表

於2018年9月30日

| | | 於2018年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2018年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|-----------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 49,933,578 | 49,154,763 |
| 物業、機器及設備 | 10 | 3,945,164 | 3,966,945 |
| 收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金 | | 77,746 | 76,703 |
| 有關一項發展項目之應收款項 | | 168,752 | 185,328 |
| 預付租賃款項 | | 521,579 | 529,423 |
| 可供出售投資 | | – | 262,965 |
| 透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 | | 388,875 | – |
| 於一間聯營公司之權益 | | 68,711 | 142,416 |
| 於一間合營企業之權益 | 11 | 696,939 | 651,720 |
| 商譽 | | 56,683 | 56,683 |
| 其他資產 | | 4,092 | 4,092 |
| 已抵押銀行存款 | | 31,231 | 31,035 |
| 衍生金融工具 | | 13,773 | 16,126 |
| | | 55,907,123 | 55,078,199 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 13,889 | 14,995 |
| 持作出售之物業 | 12 | 796,623 | 73,848 |
| 持作出售之發展中物業 | 10 | 3,335,762 | 3,443,731 |
| 預付租賃款項 | | 16,764 | 17,832 |
| 貿易及其他應收款項 | 13 | 1,443,606 | 1,551,271 |
| 可供出售投資 | | – | 160,109 |
| 透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 | | 114,628 | – |
| 可退回稅項 | | – | 9,667 |
| 就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款 | | 9,405 | 10,276 |
| 已抵押銀行存款 | | 44,036 | 334 |
| 短期銀行存款 | | 824,912 | 475,516 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,949,937 | 3,374,884 |
| | | 9,549,562 | 9,132,463 |
| 分類為持作出售之資產 | | – | 43,172 |
| 總流動資產 | | 9,549,562 | 9,175,635 |

簡明綜合財務狀況表 (續)

| | | 於2018年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2018年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 1,233,535 | 1,931,585 |
| 合約負債 | | 900,651 | — |
| 應付關連公司款項 | | 456,617 | 399,318 |
| 應付一間附屬公司之非控股權益款項 | | 98,000 | 107,600 |
| 應付稅項 | | 472,343 | 453,852 |
| 無抵押票據—一年內到期 | | 860,383 | 862,989 |
| 銀行借貸—一年內到期 | | 4,778,786 | 4,505,683 |
| | | <u>8,800,315</u> | <u>8,261,027</u> |
| 與分類為持作出售之資產相關之負債 | | — | 86,665 |
| 總流動負債 | | <u>8,800,315</u> | <u>8,347,692</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>749,247</u> | <u>827,943</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>56,656,370</u> | <u>55,906,142</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付關連公司款項 | | 1,618,054 | 2,304,908 |
| 無抵押票據—一年後到期 | | 5,905,422 | 5,913,099 |
| 銀行借貸—一年後到期 | | 12,732,273 | 12,685,429 |
| 遞延稅項 | | 2,190,868 | 2,244,126 |
| | | <u>22,446,617</u> | <u>23,147,562</u> |
| | | <u>34,209,753</u> | <u>32,758,580</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 36,775 | 36,775 |
| 儲備 | | 30,870,001 | 29,418,598 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>30,906,776</u> | <u>29,455,373</u> |
| 非控股權益 | | 3,302,977 | 3,303,207 |
| | | <u>34,209,753</u> | <u>32,758,580</u> |

附註：

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照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。

該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至2018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，惟投資物業及若干金融工具按公允價值計量除外。

除因應用新增及經修訂香港會計師公會頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所產生的會計政策變動外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所應用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2018年3月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團於編製其未經審核簡明綜合財務報表時已初次應用香港會計師公會所頒佈以下於2018年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的新增及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號 | 外幣交易與預收（付）對價 |
| 香港財務報告準則第2號之修訂 | 股份付款交易的分類及計量 |
| 香港財務報告準則第4號之修訂 | 與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具 |
| 香港會計準則第28號之修訂 | 作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改善之 一部分 |
| 香港會計準則第40號之修訂 | 投資物業之轉移 |

新增及經修訂香港財務報告準則乃根據有關準則及修訂本的相關過渡條文應用，所導致的會計政策、報告金額及／或披露變動載列如下。

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」之會計政策影響及變動

本集團已於本期間初次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團確認來自以下主要來源的收入：

- 投資物業租金收入
- 物業銷售
- 酒店及酒店相關業務

物業銷售的收入於客戶取得已落成物業控制權的時間點，即交付於買賣協議列明的已落成物業及將其業權轉交予客戶之時確認。

租金收入將會繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用該準則的累計影響已於2018年4月1日初次應用當日確認。於初次應用日期的一切差異已於期初累計溢利(或其他權益部分(倘適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於2018年4月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

初次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

董事審閱及評估於本期間及過往期間應用香港財務報告準則第15號之影響，認為對於兩個期間確認之收入時間及金額並無構成重大影響。

下表列載於初次應用日期(2018年4月1日)根據香港財務報告準則第15號由銷售物業所收取之按金重新分類至合約負債。

| | 銷售物業所 收取之按金 千港元 | 合約負債 千港元 |
|------------------|-----------------------|----------------|
| 於2018年3月31日的期末結餘 | 463,402 | — |
| 重新分類 | (463,402) | 463,402 |
| 於2018年4月1日的期初結餘 | — | 463,402 |

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表之影響，乃按每一受影響之項目列出。未有因變動而受影響的項目並無包括在內。

| | 呈報金額 (未經審核) 千港元 | 調整 (未經審核) 千港元 | 不應用香港 財務報告 準則第15號 的金額 (未經審核) 千港元 |
|-------------|-----------------------|---------------------|---|
| 流動負債 | | | |
| 銷售物業所收取之按金 | — | 900,651 | 900,651 |
| 合約負債 | 900,651 | (900,651) | — |

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策之影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及據此而對其他香港財務報告準則所作的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入 1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及 3) 一般對沖會計處理的新規定。

本集團根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年4月1日（初次應用日期）未取消確認的工具追溯性應用分類及計量規定（包括減值）及尚未對於2018年4月1日已經取消確認的工具應用有關規定。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，所以若干比較資料無法比較。

初次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表列載於初次應用日期（2018年4月1日）根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的金融資產分類及計量。

| | 可供出售投資 (未經審核) 千港元 | 透過其他 全面收益計量 公允價值 之債務工具 (未經審核) 千港元 |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| 於2018年3月31日的期末結餘 — 香港會計準則第39號 | 423,074 | — |
| 初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響： 重新分類 | | |
| 來自可供出售（「可供出售」）投資（附註） | <u>(423,074)</u> | <u>423,074</u> |
| 於2018年4月1日的期初結餘 — 香港財務報告準則第9號 | <u>—</u> | <u>423,074</u> |

附註：

可供出售投資

來自可供出售投資重新分類至透過其他全面收益計量公允價值（「透過其他全面收益計量公允價值」）之債務工具

公允價值為423,074,000港元之上市債券由可供出售投資重新分類至透過其他全面收益計量公允價值之債務工具，乃因持有該等投資的業務模式以透過同時收取合約現金流量及銷售該等資產達致目的，而該等投資的合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。於2018年4月1日，相關公允價值虧損834,000港元繼續於投資重估儲備累計。

除上文所述者外，本期間應用其他新增香港財務報告準則及其修訂本並無對於該等未經審核簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露資料構成重大影響。

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

3. 收入

本集團之收入分析如下：

| | 截至2018年 9月30日止6個月 (未經審核) 千港元 |
|-----------|---------------------------------------|
| 於一段時間確認： | |
| 博彩業務之服務收入 | 546,677 |
| 酒店客房收入 | 111,078 |
| 其他 | 3,250 |
| | <u>661,005</u> |
| 於特定時間確認： | |
| 物業銷售 | 208,900 |
| 餐飲銷售 | 75,009 |
| 其他 | 1,016 |
| | <u>284,925</u> |
| 投資物業租金收入 | <u>590,521</u> |
| | <u><u>1,536,451</u></u> |

4. 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、出售一間附屬公司之收益、投資物業公允價值之變動、財務費用、分佔一間聯營公司之業績及分佔一間合營企業之業績。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。

| 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 | |
| | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 物業租賃 | 590,521 | 539,493 | 491,721 | 469,023 |
| 物業發展 | 208,900 | 186,700 | 128,994 | 130,771 |
| 酒店及酒店相關業務 | 737,030 | 739,793 | 136,979 | 149,678 |
| | <u>1,536,451</u> | <u>1,465,986</u> | <u>757,694</u> | <u>749,472</u> |
| 利息收入 | | | 45,662 | 27,076 |
| 出售一間附屬公司之收益 | | | 785,305 | – |
| 企業費用—淨額 | | | (158,754) | (47,596) |
| 投資物業公允價值之變動 | | | 1,677,650 | 1,430,148 |
| 財務費用 | | | (341,566) | (290,587) |
| 分佔一間聯營公司之業績 | | | (19,918) | – |
| 分佔一間合營企業之業績 | | | (37) | (35) |
| 除稅前溢利 | | | <u>2,746,036</u> | <u>1,868,478</u> |
| 稅項支出 | | | <u>(170,547)</u> | <u>(184,061)</u> |
| 期間溢利 | | | <u><u>2,575,489</u></u> | <u><u>1,684,417</u></u> |

5. 其他收益及虧損

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------|----------------|---------------|
| | 2018年 | 2017年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| 撥回持作出售之發展中物業之撇減(附註) | – | 45,717 |
| 匯兌(虧損)收益淨額 | (81,591) | 25,194 |
| 出售一間附屬公司之收益(附註15) | 785,305 | – |
| | <u>703,714</u> | <u>70,911</u> |

附註：截至2017年9月30日止6個月，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(2018年：無)。

6. 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99,448,000港元(2017年：95,823,000港元)後所達致。

7. 稅項支出

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 2018年 (未經審核) 千港元 | 2017年 (未經審核) 千港元 |
| 稅項支出包括： | | |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 36,346 | 32,679 |
| 澳門所得補充稅(「所得補充稅」) | 18,701 | 21,337 |
| 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅 | 594 | — |
| 英國(「英國」)所得稅 | — | 2,624 |
| | <u>55,641</u> | <u>56,640</u> |
| 過往年度超額撥備 | | |
| 香港利得稅 | (66) | — |
| 英國所得稅 | (59) | — |
| | <u>(125)</u> | <u>—</u> |
| 遞延稅項 | <u>115,031</u> | <u>127,421</u> |
| | <u><u>170,547</u></u> | <u><u>184,061</u></u> |

香港利得稅乃分別根據兩個期間之估計應課稅溢利按稅率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。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司在兩個期間之稅率均為25%。

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。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | 2018年 | 2017年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| 盈利 | | |
| 就計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期間溢利) | <u>2,504,915</u> | <u>1,596,732</u> |

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2018年 | 2017年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 股份數目 | | |
| 就計算每股基本盈利時使用之已發行普通股加權平均數 | <u>3,677,545,667</u> | <u>3,677,545,667</u> |

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。

9. 股息

| | 截至9月30日止6個月 | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2018年 | 2017年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| 於期間就截至2018年3月31日止年度派付之末期股息 | | |
| 每股0.061港元(截至2017年3月31日止年度：0.058港元) | <u>224,330</u> | <u>213,298</u> |

董事會宣派中期股息每股0.047港元(2017年：0.047港元)，合共約172,845,000港元(2017年：172,845,000港元)。

10. 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254,340,000港元(2017年：4,095,018,000港元)收購投資物業。

於2018年9月30日及2018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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、戴德梁行有限公司及高力國際物業顧問(香港)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，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1,677,650,000港元(2017年：1,430,148,000港元)已於本期間之損益內直接確認。

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47,212,000港元及627,074,000港元(2017年：83,585,000港元及70,887,000港元)之物業、機器及設備與持作出售之發展中物業。

11. 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2018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(2018年3月31日：941,600,000港元)，其中592,000,000港元(2018年3月31日：584,000,000港元)已獲動用。董事認為，擔保之公允價值不重大。

12. 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2018年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2018年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 香港 | 796,172 | 73,356 |
| 中國 | 451 | 492 |
| | <u>796,623</u> | <u>73,848</u> |

13. 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2018年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2018年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|---------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至30日 | 84,727 | 107,600 |
| 31至90日 | 33,548 | 5,371 |
| 91至180日 | 8,392 | 2,504 |
| 180日以上 | 14,720 | 14,344 |
| | <u>141,387</u> | <u>129,819</u> |
| 籌碼 | 113,207 | 151,712 |
| 其他應收款項 | 407,714 | 514,476 |
| 按金及預付款項 | 781,298 | 755,264 |
| | <u>1,443,606</u> | <u>1,551,271</u> |

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。

其他應收款項包括應收關連公司之款項47,259,000港元(2018年3月31日：42,854,000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。

14. 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2018年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2018年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 19,653 | 36,798 |
| 91至180日 | – | 62 |
| 180日以上 | – | 41 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 19,653 | 36,901 |
| 應付一間聯營公司股東款項(附註) | 1,348 | 49,222 |
| 應付工程款項及應計費用 | 532,339 | 581,687 |
| 銷售物業所收取之按金 | – | 463,402 |
| 其他應付款項及應計費用 | 321,288 | 280,321 |
| 收購可供出售投資之應付款項 | – | 156,741 |
| 已收租賃按金 | 358,907 | 363,311 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,233,535 | 1,931,585 |

附註：應付一間聯營公司股東款項為無抵押、按要求償還及按年利率5.12%(2018年3月31日：4.51%)計算利息。

15. 出售一間附屬公司之收益

於2018年3月29日，本集團訂立買賣協議，出售Prestige Gold Investment Limited之全部股權及相關股東貸款予The Albert Yeung Discretionary Trust一間間接全資擁有的公司，其財產授予人及創立人為楊受成博士，總代價約825,000,000港元。Prestige Gold Investment Limited主要從事物業投資業務。出售事項於2018年6月13日完成，並錄得收益785,305,000港元。

16. 報告期後事項

- a) 於2018年8月27日，本集團與英皇鐘錶珠寶有限公司之間接全資附屬公司英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司訂立買賣協議，出售本公司間接全資附屬公司湛揚控股有限公司全部股權，該公司間接持有九龍廣東道4號至8號地下和1樓之物業權益。出售事項須待買賣協議所述之先決條件獲達成後，方告作實。交易之詳情載於本公司於2018年11月12日刊發的通函。
- b) 於2018年10月8日，英皇娛樂酒店以現金代價460,000,000港元向本公司一間非全資附屬公司Luck United Holding Limited(「Luck United」)的主要股東收購其於Luck United之15%股權及相關股東貸款。Luck United為一間投資控股公司，其附屬公司從事酒店及餐飲服務以及博彩業務。於2018年10月19日完成收購後，本集團於Luck United的實際股權由39.8%增至49.7%。收購事項所產生的折讓金額約194,761,000港元(即本集團所收購總資產淨值與所支付總代價之差額)已於完成時計入儲備賬目。

管理層討論與分析

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。本集團憑藉三線發展之業務模式，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

於本期間，本集團之總收入增加4.8%至1,536,500,000港元(2017年：1,466,000,000港元)。本集團投資物業組合之租金收入增加9.5%至590,500,000港元(2017年：539,500,000港元)，佔總收入之38.4%(2017年：36.8%)。租金收入增加主要受物業組合擴大所推動。物業發展收入增加至208,900,000港元(2017年：186,700,000港元)，為銷售維港峰剩餘單位的所得款項。雖然珀居的銷售已進行及喜遷的預售已完成，有關銷售所得款項尚未於本期間確認入賬為收入。酒店分部收入為737,000,000港元(2017年：739,800,000港元)，佔總收入之48.0%(2017年：50.5%)。

毛利提升至1,094,800,000港元(2017年：1,061,600,000港元)。投資物業重估收益為1,677,700,000港元(2017年：1,430,100,000港元)。本公司擁有人應佔本期間溢利增加56.9%至2,504,900,000港元(2017年：1,596,700,000港元)。有關升幅主要由於本期間投資物業公允價值增加及出售一項自用物業變現收益達785,300,000港元。

每股基本盈利為0.68港元(2017年：0.43港元)。董事會宣派中期股息每股0.047港元(2017年：0.047港元)。

流動資金及財務資源

於2018年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為30,906,800,000港元(2018年3月31日：29,455,400,000港元)及每股8.40港元(2018年3月31日：8.01港元)。

於2018年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,774,800,000港元(2018年3月31日：3,850,400,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為26,449,500,000港元(2018年3月31日：26,779,000,000港元)及本集團之淨資產負債比率(即本集團淨負債佔資產總值之百分比)為34.6%(2018年3月31日：35.7%)。

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、澳門元及英鎊計值。本集團面對若干由人民幣及英鎊匯率波動產生的外匯風險。本集團密切監察整體外匯風險，並於有需要時採取合適措施以降低貨幣風險，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處於優越位置的優質零售地鋪及商業大廈，除覆蓋大中華地區，更遍及英國。近年來，本集團致力提升整幢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2018年9月30日，本集團投資物業之整體出租率接近90%。

現有投資組合

— 中國內地

位於北京長安東大街的**北京英皇集團中心**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。辦公室及零售鋪位已由各類租戶進駐，包括金融機構、地產發展商、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。**北京英皇集團中心**位處中國首都的重要地段，這發展項目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。

於2018年10月，**北京英皇集團中心**獲北京商務中心區管理委員會頒發「六星超甲級樓宇」之殊榮。該獎項體現了**北京英皇集團中心**在中國房地產市場的認受性，不僅是因其享有優越的地理位置、完善的交通配套、廣闊的發展潛力，更因其具有先進的建築設計標準、全面的業務分佈和達到國際標準的物業管理服務。

— 香港—零售物業

本集團持有大量優質投資物業，主要為位於香港主要購物地區之零售地鋪。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號及43-49A號之零售商舖；淺水灣The Pulse；北角輝煌臺零售商舖及健威坊購物商場。

根據戴德梁行刊發的《全球主要零售街區2018》年度報告所示，以租值計銅鑼灣羅素街為全球最昂貴的零售街道。本集團雄踞羅素街，在國際品牌需求強勁的支持下，可確保穩健的收入及理想的出租率。

— 香港—辦公、商業及工業大樓

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及中國華融大廈；中環英皇商業中心；葵涌國瑞路45-51號之大樓；觀塘新傳媒集團中心；屯門新都商場3樓及歐化傢俬中心；以及沙田穗禾苑的商業及停車場綜合大樓。

— 澳門

位於澳門半島的英皇南灣中心為一幢集購物及時尚生活於一體的多層高級零售購物中心，總樓面面積約30,000平方呎。各類租戶已進駐該購物中心，包括一家國際體育品牌及一間高檔珠寶零售商。

— 倫敦

本集團擁有一幢7層樓高(連地庫)的零售及辦公綜合大樓，以及Ampersand大廈，分別位於倫敦牛津街181-183號及111-125號。Ampersand大廈為一幢8層樓高(連地庫)集結零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，總樓面面積約91,000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。

未來項目

— 香港

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高級寫字樓，總樓面面積為96,000平方呎。該項目計劃於2020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，並為本集團帶來重大的增值機遇。

位於屯門**建發里4號**的**歐化傢俬中心**原為一幢樓高14層之工業大廈，總樓面面積超過178,000平方呎。該大廈計劃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。在獲取批准豁免書的情況下，有關改動及加建工程已展開。該活化項目現正進行，目標將於2021年完成。

— 倫敦

位於**牛津街25-27號**的用地將重建為總樓面面積約20,000平方呎的零售／辦公綜合大樓，以作長期投資用途。該重建項目預期於2019年完工。本集團位於倫敦的三項物業均座落牛津街，為知名的購物中心及國際遊客的旅遊景點。

— 中國內地

毗鄰上海M10號地鐵線之黃金地段，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。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。

物業發展銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供高級綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，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，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

推售階段之項目

位於屯門小欖的獨立低層洋房豪宅發展項目**珀居**的部份已完工單位已於本期間向市場發售。該項目總實用面積約為43,000平方呎，享有非常完善的交通網絡，包括深港西部通道及港珠澳大橋以及未來將建成的屯門至赤鱸角連接路。於2018年9月30日，14間洋房中有7間已獲訂約。

一個位於半山**摩羅廟街8-10A號**之用地將重建為豪宅大樓，總樓面面積約34,000平方呎。該發展項目靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中環商業區。此外，該項目位處港島區的傳統豪宅區，與本集團的核心策略一致。該項目預計將於2019年上半年預售，並目標於2020年年中完工。

位於九龍深水埗之市區重建項目**喜遇**之預售已於2017年展開。項目總實用面積約為40,300平方呎，為一幢樓高26層的住宅及零售綜合大樓，擁有136個住宅單位。於2018年9月30日，所有住宅單位之銷售已訂約。該重建項目預計即將完工。已訂約的銷售所得款項將於2018/2019財政年度全數確認。

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，將發展成為豪華獨立洋房。預期該項目將於2019年年底落成。該項目以及位於**小欖**的住宅項目皆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。預期該項目將於2019年落成。憑藉獨特的地理位置，該項目將優化本集團的土地儲備組合，以於未來享有更佳的升值潛力。

其他兩個地盤，即半山**奧卑利街20-26號及贊善里11號**以及堅尼地城**爹核士街24-26A號**正在進行重建計劃，預計建成精品單位及開放式住宅單位。該等項目預期於2022年完工。

酒店經營及相關服務

鑑於本集團持續投入發展酒店服務，**英皇酒店集團**已經成立，涵蓋香港及澳門數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**The Unit服務式公寓**。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。

— 香港

位於灣仔29層高的**英皇駿景酒店**已於2017年底開業。酒店總樓面面積約115,000平方呎，設300間客房，提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店為**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。

位於跑馬地的**The Unit服務式公寓**為21層高、設有68個單位的服務式公寓大樓，已於2018年初投入營運。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。

位於西九龍的**香港盛世酒店**樓高30層，提供200間客房，總樓面面積約48,000平方呎。酒店可自廣深港高速鐵路西九龍總站步行抵達，將受惠於預期的旅客增長。其亦鄰近旺角及油麻地的主要娛樂、購物及餐飲地區，確保賓客真正體驗到香港的城市活力與魅力。

MORI MORI服務式公寓坐落於灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，以短期及長期租約形式為外派人員、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。

— 澳門

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655,000平方呎，為一幢樓高26層的酒店，設有307間精緻客房，並配備高級餐廳、酒吧以及博彩設施。該酒店獲得多個享負盛名的業界獎項。

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，設有287間客房。**澳門盛世酒店**迎合休閒及商務旅客的生活方式，營造舒適的入住體驗。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

中美貿易磨擦及新興市場財政狀況緊縮的陰霾籠罩全球經濟。中國亦因去槓桿化政策持續，令房地產市場放緩和信貸收緊，因而存在著不明朗因素。

於2018年6月下旬，香港政府推出一籃子措施以解決中短期的房屋供應。該等新措施，加上日益不明朗的經濟狀況以及加息前景，於2018年下半年影響了買家的購買意欲。根據差餉物業估價署發佈的數據，香港私人住宅樓價錄得連續兩年增長後，於2018年9月連續第二個月錄得輕微下跌。然而，勞動力市場暢旺和住戶數目增加，最終用戶的需求仍然穩固。

儘管整體住宅市場增長放緩，本集團相信，豪宅市場仍將具穩健的增長潛力。繼**小欖珀居**樓盤成功推售，往後數年正計劃發展及推售的項目包括**摩羅廟街**、**大欖**及**壽臣山**等豪宅樓盤。這些項目所帶來的貢獻預計將為本集團提供理想回報。展望未來，本集團將繼續透過多個渠道補充其土地儲備，提升盈利及股東價值。

作為通往中國及亞太地區的都會城市，香港對於來自全球各地的企業而言，在選擇地點建立業務時仍具吸引力。隨著廣深港高鐵投入營運和港珠澳大橋開通，香港與中國主要城市更緊密相連，其吸引力將進一步鞏固。有見核心商業區甲級寫字樓的需求殷切，其租賃市場預料將維持穩健。隨著本集團坐擁健全的甲級商廈物業組合，相信投資物業將長遠地推動穩固的經常性租金收入。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為334,300,000港元(2017年：320,400,000港元)。於2018年9月30日，本集團聘用1,711名僱員(2017年：1,745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，本公司已採納一項購股權計劃。

資產抵押

於2018年9月30日，本集團已將賬面值48,775,000,000港元(2018年3月31日：47,863,600,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

中期股息

董事會宣派中期股息每股0.047港元(「中期股息」)(2017年：每股0.047港元)，合共約172,800,000港元(2017年：172,800,000港元)。中期股息將於2018年12月21日(星期五)派付予於2018年12月14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2018年12月13日(星期四)至2018年12月14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2018年12月12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。

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，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

本公司已採納其自行訂立有關董事進行證券交易之行為守則(「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的標準守則」(「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。

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。

刊發未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公告刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)。本公司於本期間之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東並將可於前述網站查閱。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

香港，2018年11月28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
楊政龍先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士
黃德明先生
陳漢標先生