



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)

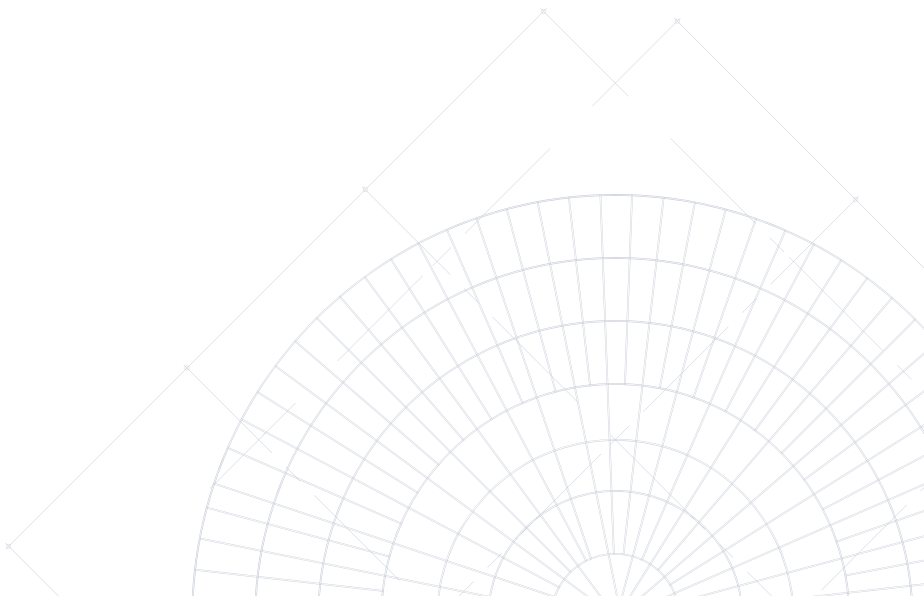
智 啟 未 來



2018 / 2019
中期報告

目錄

財務亮點	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益表	11
簡明綜合損益及其他全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	13
簡明綜合股東權益變動表	15
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	44
其他人士之證券權益及淡倉	46
企業管治及其他資料	47



財務亮點

	截至9月30日止6個月		
	2018年 千港元	2017年 千港元	變動
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、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。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

於截至2018年9月30日止6個月(「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**喜遇**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)。本公司董事會(「董事會」或「董事」)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%)。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

業務回顧(續)

投資物業之租賃收入(續)

現有投資組合(續)

— 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號之零售商鋪；淺水灣The Pulse；半山輝煌臺零售商鋪及北角健威坊購物商場。

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

除上述零售鋪位外，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)集結零售商鋪、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。

業務回顧(續)

投資物業之租賃收入(續)

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。

業務回顧(續)

物業發展銷售(續)

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。

業務回顧(續)

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。

業務回顧(續)

酒店經營及相關服務(續)

— 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。

簡明綜合損益表

截至2018年9月30日止6個月

		截至9月30日止6個月	
		2018年	2017年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	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		2,575,489	1,684,417
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
		2,575,489	1,684,417
每股盈利	8		
基本		0.68港元	0.43港元

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	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利	2,575,489	1,684,417
其他全面(開支)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	-
期間其他全面(開支)收益	(871,730)	381,757
期間全面總收益	1,703,759	2,066,174
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
	1,703,759	2,066,174

簡明綜合財務狀況表

於2018年9月30日

	附註	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

於2018年9月30日

	附註	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
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	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
		8,800,315	8,261,027
與分類為持作出售之資產相關之負債		–	86,665
總流動負債		8,800,315	8,347,692
流動資產淨額		749,247	827,943
總資產減流動負債		56,656,370	55,906,142
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
		22,446,617	23,147,562
		34,209,753	32,758,580
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		30,906,776	29,455,373
非控股權益		3,302,977	3,303,207
		34,209,753	32,758,580

簡明綜合股東權益變動表

截至2018年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	對沖儲備	其他儲備	累計溢利	合計	非控股權益	總權益
	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	千港元
於2018年4月1日(經審核)	36,775	4,563,248	809,384	202,048	(544)	(7,236)	604,499	23,247,199	29,455,373	3,303,207	32,758,580
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,504,915	2,504,915	70,574	2,575,489
換算海外業務所產生匯兌差額：											
– 附屬公司	—	—	(859,272)	—	—	—	—	—	(859,272)	—	(859,272)
– 一間聯營公司	—	—	(4,051)	—	—	—	—	—	(4,051)	—	(4,051)
現金流量對沖之對沖工具											
公允價值收益	—	—	—	—	—	7,947	—	—	7,947	—	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	—	—	—	—	(6,751)	—	—	—	(6,751)	(10,215)	(16,966)
於出售透過其他全面收益計量											
公允價值之債務工具之											
重新分類調整	—	—	—	—	243	—	—	—	243	369	612
期間全面總(開支)收益	—	—	(863,323)	—	(6,508)	7,947	—	2,504,915	1,643,031	60,728	1,703,759
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	6,515	—	6,515	(35,854)	(29,339)
由應付關連公司款項之											
現金流量估計變動所產生	—	—	—	—	—	—	26,053	—	26,053	—	26,053
重估盈餘應佔折舊	—	—	—	(786)	—	—	—	920	134	—	134
向本公司擁有人支付之股息	—	—	—	—	—	—	—	(224,330)	(224,330)	—	(224,330)
向非控股權益支付之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,104)	(25,104)
於2018年9月30日(未經審核)	36,775	4,563,248	(53,939)	201,262	(7,052)	711	637,067	25,528,704	30,906,776	3,302,977	34,209,753
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

簡明綜合現金流量表

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
來自經營業務之現金淨額	736,318	341,996
用於投資活動之現金淨額 (用於)來自融資活動之現金淨額	(1,002,552) (142,628)	(5,678,812) 1,628,842
現金及現金等價物之減少淨額	(408,862)	(3,707,974)
於報告期初之現金及現金等價物：		
銀行結餘及現金	3,374,884	6,620,318
計入分類為持作出售之出售組別之 銀行結餘及現金	26	-
匯率變動之影響	(16,111)	7,819
於報告期末之現金及現金等價物	2,949,937	2,920,163

簡明綜合財務報表附註

截至2018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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

2.1 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 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(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號之主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟來確認收入：

- 第1步： 確定與一個客戶的合同
- 第2步： 確定合同內履約義務
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 將交易價格分攤至合同內履約義務
- 第5步： 當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，本集團於達成履約義務時(即當特定履約義務的相關貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約義務指明確貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，而收入則會按一段時間內完全達成相關履約義務的進度時確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及耗用本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約導致產生及提升一項資產，而該資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，而本集團可享有強制執行權利，以收取迄今已達成履約義務的款項。

否則，收入於客戶取得個別貨品或服務的控制權時確認。

合約責任指本集團向客戶轉移貨品或服務的責任，而本集團已就此向該客戶收取代價(或應收取代價)。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 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(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號之主要會計政策變動(續)

包含多項履約義務(包括分配交易價格)的合約

對於包含一條以上之履約義務(包括為客戶提供補充貨品或服務的責任)的合約，本集團按照相對獨立的售價基準，將交易價格分配至各履約義務。

與各履約義務相關的個別貨品或服務之單獨售價於合約訂立之時釐定，指本集團單獨向客戶出售允諾貨品或服務的價格。倘單獨售價並不直接觀察可得，則本集團會使用合適的技巧估計價格，以最終將交易價分配至任何履約義務，以反映本集團預期就轉移允諾貨品或服務至該客戶而有權換取的代價金額。

存有重大融資成分

於釐定交易價格時，倘所協定(不論明文或默認)之付款時間對客戶或本集團就向客戶轉讓貨品或服務提供之重大融資利益，則本集團將調整已承諾的代價金額以計及資金的時間價值影響。在此等情況下，合約存有重大的融資成分。不論融資承諾是在合約中明確訂明還是透過各訂約方協定的付款條款暗示，均可能存在重大融資成分。

就相關貨品或服務的付款與轉讓間隔少於一年之合約而言，本集團就任何重大融資成分採用不調整交易價格之可行權宜方法。

主事人與代理人

倘向客戶提供貨品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定貨品或服務的履約義務(即本集團為主事人)，抑或是安排另一方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 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(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號之主要會計政策變動(續)

主事人與代理人(續)

倘本集團於向客戶轉移指定貨品或服務之前控制該貨品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約義務為安排另一方提供指定貨品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定貨品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該貨品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定貨品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

董事認為，本集團於提供服務予博彩承批公司或酒店營運客戶時擔任主事人，乃因本集團於轉移服務予客戶之前對其所提供的指定服務享有控制權。

2.1.2 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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 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(續)

2.1.2 初次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

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)	-

2.2 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」及對其他香港財務報告準則的相關相應修訂。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，所以若干比較資料可能無法比較。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致之主要會計政策變動

金融資產分類及計量

來自與客戶合約的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量，包括根據香港會計準則第39號計算的按成本減值虧損之未報價股權投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本之基準計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之商業模式下而持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

符合以下條件的債務工具其後按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」)之基準計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產達到目的之商業模式下而持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後透過損益計量公允價值(「透過損益計量公允價值」)，惟於初次應用／初次確認金融資產日期時，倘股權投資並非持作賣買或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團能不可撤回地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股權投資的其後公允價值變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號之主要會計政策變動(續)

金融資產分類及計量(續)

此外，尚可消除或大幅減少會計錯配，本集團能不可撤回地將符合攤銷成本或透過其他全面收益計量公允價值標準之債務投資指定為按透過損益計量公允價值之基準計量。

分類為按透過其他全面收益計量公允價值計量之債務工具／應收款項

分類為按透過其他全面收益計量公允價值之債務工具／應收款項因套用實際利率法計算利息收入而導致的其後賬面值變動，及匯兌收益及虧損於損益內確認。該等債務工具／應收款項的所有其他賬面值變動於其他全面收益內確認及於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並對其他全面收益作出相應的金額調整，但不會減少該等債務工具／應收款項的賬面值。於損益確認的金額與倘該等債務工具／應收款項按攤銷成本計量而應確認的金額相等。該等債務工具／應收款項取消確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。

董事已基於2018年4月1日的事實及情況審閱及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產分類及計量之變動及相關影響詳述於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號減值的金融資產(包括透過其他全面收益計量公允價值之債務工具、貿易應收款項、其他應收款項、銀行存款及銀行結餘)確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險的變化。

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內所有可能發生的違約事件將導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件將導致之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、宏觀經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測而作出調整。

本集團一直就博彩業務的貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。就博彩業務的貿易應收款項預期信貸虧損而言，擁有大額結餘的應收款項將作單獨評估及／或在必要情況下對該等資產作出特定撥備。

就所有其他工具而言，本集團按等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，本集團會確認存續期預期信貸虧損。是否確認存續期預期信貸虧損的評估乃取決於自初始確認以來發生違約之可能性或違約風險是否顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理且具有理據支持之定量及定性資料，包括歷史經驗及可以合理成本或精力獲取之前瞻性資料。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

具體而言，評估信貸風險是否已顯著增加時會考慮下列各項：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 商業、金融或經濟狀況之現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行債務責任之能力顯著下降；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力顯著下降的債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期有重大不利變動。

不論上述評估結果如何，本集團假設當合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且具有理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被視為具有較低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認起並無顯著增加。在下列情況下，債務工具會被定為具有較低信貸風險，倘i)其違約風險較低；ii)借款人擁有雄厚能力於短期內履行其合約現金流量責任；及iii)長遠而言經濟及業務狀況存有不利變動，惟未必會降低借款人達成其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為國際通用的「投資級別」，則本集團會視該債務工具的信貸風險為低風險。

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號之主要會計政策變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

本集團認為，當工具逾期超過90日時已發生違約，除非本集團有合理且具有理據支持之資料顯示更滯後之違約標準更為適當則作別論。

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損為違約概率、違約損失率(即倘發生違約之損失程度)及違約風險程度。對違約概率及違約損失程度之評估乃基於前瞻性資料之歷史數據作出調整。

一般而言，預期信貸虧損以按照合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量兩者之差額估計，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃基於金融資產之賬面值總額計算，惟倘金融資產已出現信貸減值，則利息收入會按金融資產之攤銷成本計算。

除透過其他全面收益計量公允價值之債務工具投資外，本集團透過調整賬面值就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。就透過其他全面收益計量公允價值之債務工具投資，虧損撥備於其他全面收益確認並於投資重估儲備累計，而毋須削減該等債務工具的賬面值。

於2018年4月1日，董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用可以合理成本或精力獲取之合理且具有理據支持之資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值狀況。根據評估結果，於2018年4月1日並無確認減值撥備，進一步評估程序載於附註14。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

應用新增及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 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(續)

2.2.2 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)	(423,074)	423,074
於2018年4月1日的期初結餘		
– 香港財務報告準則第9號	–	423,074

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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
	661,005
於特定時間確認：	
物業銷售	208,900
餐飲銷售	75,009
其他	1,016
	284,925
投資物業租金收入	590,521
	1,536,451

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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 (未經審核)	2017年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	2017年 (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
	1,536,451	1,465,986	757,694	749,472
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			2,746,036	1,868,478
稅項支出			(170,547)	(184,061)
期間溢利			2,575,489	1,684,417

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

5. 其他收益及虧損

	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
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16)	785,305	—
	703,714	70,911

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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
	55,641	56,640
過往年度超額撥備		
香港利得稅	(66)	—
英國所得稅	(59)	—
	(125)	—
遞延稅項	115,031	127,421
	170,547	184,061

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 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)	2,504,915	1,596,732

	截至9月30日止6個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (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	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。

9. 股息

	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
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)	224,330	213,298

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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
	796,623	73,848

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
	141,387	129,819
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
	1,443,606	1,551,271

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

13. 貿易及其他應收款項(續)

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. 預期信貸虧損模式下對金融資產的減值評估

作為本集團信貸風險管理的一環，本集團以應收賬項的賬齡審視其客戶。本集團於2018年4月1日及2018年9月30日個別評估來自博彩特許經營者和博彩贊助商的貿易應收款項及根據撥備矩陣集體評估其他貿易應收款項的預期信貸虧損。本集團並無就個別評估的博彩特許經營者之貿易應收款項及根據撥備矩陣所評估的其他貿易應收款項計提減值撥備，乃由於根據過往信貸虧損經驗，該等客戶違約的可能性較低。本集團管理層亦評估所有可獲取的前瞻性資料，包括但不限於澳門的經濟前景及其後該等客戶的結款，並認為信貸風險並無顯著上升。

於本期間，就若干個別評估的博彩贊助商之貿易應收款項計提減值撥備4,931,000港元(2017年：無)。於報告期末的呆賬撥備結餘合計16,401,000港元(2018年3月31日：11,470,000港元)指該等博彩贊助商的個別已減值結餘，而本集團管理層認為該等結餘屬不可收回。

就餘下其他應收款項(包括籌碼、銀行存款及銀行結餘)計提減值撥備，原因是評估對手方的財務背景及信用度之後，本集團管理層認為其違約的可能性微不足道，或該等對手方為國際信用評級機構認可的高信用評級銀行，故此信用風險低。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

15. 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
	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
	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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

16. 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(「AY 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(「楊博士」)，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。

有關一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	千港元
已收現金代價	40,000
已出售一間附屬公司之銀行結餘及現金	(26)
出售產生的流入淨額	39,974

以下為附屬公司於出售當日的資產與負債：

	千港元
物業、廠房及設備	42,695
應收款項、按金及預付款項	1,046
銀行結餘及現金	26
貿易及其他應付款項	(4,113)
出售資產淨值	39,654

出售收益計算如下：

	千港元
償還應付一間關連公司之貸款	784,959
現金代價	40,000
已出售一間附屬公司之資產淨值	(39,654)
出售收益淨額	785,305

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

17. 關連方交易

- (a) 除附註11、13、15及16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	
	2018年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
向楊博士(以本集團貴賓廳客戶之身份)支付之佣金	552	295
向關連公司支付之金融服務費	526	480
向關連公司支付之利息	73,524	66,654
向一間合營企業收取之利息	6,855	6,570
向關連公司購買物業、機器及設備以及採購貨品	1,041	1,119
向關連公司收取之租金	122,452	98,595
向一間關連公司支付秘書服務費	470	470
關連公司分佔行政開支	40,306	38,681

- (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	
	2018年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
袍金	1,149	705
薪金及其他短期福利	7,906	6,165
	9,055	6,870

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

17. 關連方交易(續)

(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2,659,000港元(2017年：5,355,000港元)。住所合約於2018年6月13日終止。

(d) 應付關連方之款項

	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
應付一間附屬公司之 非控股權益款項	98,000	107,600
應付關連公司款項	2,074,671	2,704,226

關連公司為由一名本公司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2018年9月30日止6個月

18. 承擔

	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
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	399,178	267,974
– 物業、機器及設備	4,324	5,123
– 持作出售之發展中物業	442,842	394,946
	846,344	668,043

19. 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 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
銀行存款	74,931	31,035
投資物業	43,527,512	42,683,768
持作出售之發展中物業	1,292,283	1,183,468
樓宇(包括相關香港租賃土地)	36,152	70,412
酒店物業(包括相關香港租賃土地)	3,228,890	3,259,344
預付租賃款項	538,343	547,255
其他(附註)	76,885	88,354
	48,774,996	47,863,636

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)之不固定抵押。

本集團亦有銀行存款336,000港元(2018年3月31日：334,000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2018年9月30日止6個月

20. 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。

金融資產	公允價值於		公允價值等級	估值技術及主要輸入數據
	2018年 9月30日 (未經審核) 千港元	2018年 3月31日 (經審核) 千港元		
分類為綜合財務狀況表之 衍生金融工具之跨幣 匯率換期合約	13,773	16,126	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。
可供出售投資	–	423,074	第1級	活躍市場買入報價
透過其他全面收益計量 公允價值之債務工具	503,503	–	第1級	活躍市場買入報價

於本期間及截至2018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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

21. 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(「英皇鐘錶珠寶」)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。

董事及主要行政人員之證券權益及淡倉

於2018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記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	擁有權益之 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%
楊政龍先生(「楊先生」)	AY Trust之合資格受益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
范敏嫦女士	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，而楊先生為AY Trust之合資格受益人之一，故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) 於相聯法團之普通股之好倉權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益之 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	851,352,845	66.26%
	英皇鐘錶珠寶	配偶權益	3,630,950,000	53.56%
	歐化國際有限公司 (「歐化國際」)	配偶權益	600,000,000	75.00%
楊先生	英皇娛樂酒店	AY Trust之合資格受益人	851,352,845	66.26%
	英皇鐘錶珠寶	AY Trust之合資格受益人	3,630,950,000	53.56%
	歐化國際	AY Trust之合資格受益人	600,000,000	75.00%

附註：

英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及歐化國際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，而楊先生為AY Trust之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。

除上文所披露者外，於2018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2018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及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益之 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，陸女士及楊先生被視為於當中擁有權益。

所有上述權益均為好倉。於2018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2018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及聯交所之任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

購股權

為使本集團可吸引、挽留及激勵有才能之參與者為本集團之日後發展及擴大而努力，本公司於2013年8月15日採納一項購股權計劃。自該日起並無根據該計劃授出任何購股權。

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。

中期報告之審閱

載於本中期報告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2017/2018年報日期起，須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露董事資料的變更載列如下：

據薪酬委員會之建議，董事會經參考市場水平及董事所承擔的義務及責任已審閱及調整了董事袍金（自2018年4月1日起生效）如下：

執行董事 — 每年250,000港元

獨立非執行董事 — 每年280,000港元

企業管治及其他資料

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，2018年11月28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
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

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。