

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」）對本公告的內容概不負責，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依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2019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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019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2018年同期之比較數字載列如下：

財務摘要	截至9月30日止6個月		變動
	2019年 千港元	2018年 千港元	
總收入	1,238,031	1,536,451	-19.4%
— 租金收入	513,455	590,521	-13.1%
— 物業銷售	—	208,900	不適用
— 酒店及酒店相關業務	724,576	737,030	-1.7%
毛利	858,783	1,094,803	-21.6%
投資物業公允價值（減少）／增加	(1,298,635)	1,677,650	不適用
本公司擁有人應佔溢利／（虧損）			
— 按基本 ¹	824,097	942,281	-12.5%
— 按報表	(519,311)	2,504,915	不適用
每股基本（虧損）／盈利	(0.14)港元	0.68港元	不適用
每股中期股息	0.035港元	0.047港元	-25.5%

¹ 不計及任何公允價值變動及相關遞延稅項之影響

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止6個月

		截至9月30日止6個月	
		2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3	1,238,031	1,536,451
已售物業成本		-	(64,824)
酒店或酒店相關業務成本		(310,354)	(310,195)
租賃投資物業之直接經營成本		(68,894)	(66,629)
毛利		858,783	1,094,803
其他收入		112,704	61,951
投資物業公允價值之變動		(1,298,635)	1,677,650
撥回(確認)貿易應收款項之減值撥備		265	(4,931)
其他收益及虧損	5	667,897	703,714
銷售及市場推廣費用		(156,701)	(176,826)
行政費用		(220,271)	(248,804)
分佔一間聯營公司之業績		23,684	(19,918)
分佔一間合營企業之業績		(74)	(37)
經營(虧損)溢利	6	(12,348)	3,087,602
財務費用		(341,851)	(341,566)
除稅前(虧損)溢利		(354,199)	2,746,036
稅項支出	7	(85,667)	(170,547)
期間(虧損)溢利		(439,866)	2,575,489
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(519,311)	2,504,915
非控股權益		79,445	70,574
		(439,866)	2,575,489
每股(虧損)盈利	8		
基本		(0.14)港元	0.68港元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)溢利	(439,866)	2,575,489
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	(528,332)	(859,272)
— 一間聯營公司	(6,107)	(4,051)
於終止現金流量對沖之對沖工具時解除之 對沖儲備	12,567	—
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 之公允價值變動	438	(16,966)
於出售附屬公司時解除之資產重估儲備	(72,796)	—
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	25	612
期間其他全面開支	<u>(594,205)</u>	<u>(871,730)</u>
期間全面總(開支)收益	<u>(1,034,071)</u>	<u>1,703,759</u>
應佔期間全面總(開支)收益：		
本公司擁有人	(1,113,630)	1,643,031
非控股權益	<u>79,559</u>	<u>60,728</u>
	<u>(1,034,071)</u>	<u>1,703,759</u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	於2019年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	47,181,121	49,101,784
物業、機器及設備	10	3,220,831	3,278,973
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		53,064	50,321
有關一項發展項目之應收款項		164,625	173,112
使用權資產		552,924	–
預付租賃款項		–	513,822
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		345,157	372,025
於一間聯營公司之權益		131,062	113,485
於一間合營企業之權益	11	770,066	735,374
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,092	4,092
衍生金融工具		–	11,415
		<u>52,479,625</u>	<u>54,411,086</u>
流動資產			
存貨		14,291	14,687
持作出售之物業	12	405,011	405,032
持作出售之發展中物業	10	4,963,319	3,257,951
預付租賃款項		–	18,102
貿易及其他應收款項	13	1,636,524	1,544,129
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		111,650	96,783
可退回稅項		1,867	43,073
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,267	9,696
已抵押銀行存款		45,005	44,040
短期銀行存款		935,287	300,662
銀行結餘及現金		2,493,427	3,643,816
		<u>10,615,648</u>	<u>9,377,971</u>
分類為持作出售之資產		–	455,147
		<u>10,615,648</u>	<u>9,833,118</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於2019年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2019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	1,098,967	1,146,091
合約負債		76,005	7,500
應付一間聯營公司款項		44,345	33,652
應付關連公司款項		468,603	484,436
應付附屬公司之非控股權益款項		43,100	46,200
應付稅項		433,018	407,229
無抵押票據 — 一年內到期		1,299,258	1,298,357
銀行借貸 — 一年內到期		1,919,250	2,968,580
租賃負債 — 一年內到期		2,885	—
		<u>5,385,431</u>	<u>6,392,045</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		—	412,875
總流動負債		<u>5,385,431</u>	<u>6,804,920</u>
流動資產淨額		<u>5,230,217</u>	<u>3,028,198</u>
總資產減流動負債		<u>57,709,842</u>	<u>57,439,284</u>
非流動負債			
應付關連公司款項		701,141	744,792
無抵押票據 — 一年後到期		4,918,806	4,622,690
銀行借貸 — 一年後到期		16,845,129	15,479,807
租賃負債 — 一年後到期		27,803	—
遞延稅項		2,175,724	2,234,155
		<u>24,668,603</u>	<u>23,081,444</u>
		<u>33,041,239</u>	<u>34,357,840</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		30,472,776	31,798,299
		<u>30,509,551</u>	<u>31,835,074</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,531,688</u>	<u>2,522,766</u>
非控股權益		<u>33,041,239</u>	<u>34,357,840</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2019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2019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2019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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提早還款特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改善

除下文所述者外，於本期間應用新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等未經審核簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）之會計政策影響及變動 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要

作為承租人

於過渡時，本集團對香港財務報告準則第16號的應用作出以下調整：

本集團於2019年4月1日確認租賃負債27,698,000港元及使用權資產559,622,000港元。

在確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團應用了相關集團實體於首次應用日期之增量借款利率。加權平均增量借款利率為3.5%。

	千港元
於2019年3月31日披露之經營租賃承擔(經審核)	2,863
加：合理確定將予行使之續租選擇權	40,834
減：確認豁免 — 短期租賃	<u>(557)</u>
	43,140
相關增量借款利率折現之租賃負債	<u>(15,442)</u>
於2019年4月1日應用香港財務報告準則第16號後 確認有關經營租賃之租賃負債(未經審核)	<u><u>27,698</u></u>
分析如下：	
流動	666
非流動	<u>27,032</u>
	<u><u>27,698</u></u>

於2019年4月1日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之使用權資產 自預付租賃款項重新分類(附註)	27,698
	<u>531,924</u>
	<u><u>559,622</u></u>
按類別：	
租賃土地	493,515
土地及樓宇	<u>66,107</u>
	<u><u>559,622</u></u>

附註：於2019年3月31日，澳門租賃土地的預付款已分類為預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項之流動部分18,102,000港元及非流動部分513,822,000港元分別重新分類為使用權資產。

作為出租人

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公允價值作初始計量。對初始應用時公允價值調整，被視為來自承租人的額外租賃款項。應用此準則並無對本集團截至2019年9月30日止6個月的未經審核簡明綜合損益表及於2019年4月1日及2019年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表構成重大影響。

租賃修訂

由租賃修訂生效日期起，本集團將經營租約修訂列作為新租約入賬，當中將與原有租約相關的任何預付或應計租賃款項，視作新租約的部分租賃款項。應用此準則並無對本集團於2019年4月1日的未經審核簡明綜合財務狀況表構成重大影響。然而，自2019年4月1日起，與修訂後的經修訂租賃期有關而向承租人收取的租賃款項，在經延長的租賃期內按直線法確認為收入。

於2019年4月1日未經審核簡明綜合財務狀況表中確認之金額已作出以下調整。未受有關變動影響之項目並無包括在內。

	先前 於2019年3月31日 呈報之賬面值 (經審核) 千港元	調整 (未經審核) 千港元	於2019年4月1日 根據香港財務 報告準則第16號 確認之賬面值 (未經審核) 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	559,622	559,622
預付租賃款項	513,822	(513,822)	—
流動資產			
預付租賃款項	18,102	(18,102)	—
流動負債			
租賃負債	—	(666)	(666)
非流動負債			
租賃負債	—	(27,032)	(27,032)

附註：就呈報本期間之現金流量而言，變動乃根據上文所披露於2019年4月1日之期初未經審核簡明綜合財務狀況表之結餘計算。

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9月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
酒店及酒店相關業務：		
於一段時間確認：		
博彩業務之服務收入	559,548	546,677
酒店客房收入	90,387	111,078
其他	1,411	3,250
	<u>651,346</u>	<u>661,005</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	72,298	75,009
其他	932	1,016
	<u>73,230</u>	<u>76,025</u>
	724,576	737,030
於特定時間確認之物業銷售	<u>-</u>	<u>208,900</u>
	724,576	945,930
來自客戶之合約收入	513,455	590,521
投資物業租金收入	<u>1,238,031</u>	<u>1,536,451</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、出售附屬公司之收益、投資物業公允價值之變動、終止衍生金融工具之收益、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時所賺取之溢利或產生之虧損。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	
	2019年	2018年	2019年	2018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
業績分類				
物業租賃	513,455	590,521	427,582	491,721
物業發展	–	208,900	(6,650)	128,994
酒店及酒店相關業務	724,576	737,030	149,958	136,979
	<u>1,238,031</u>	<u>1,536,451</u>	<u>570,890</u>	<u>757,694</u>
利息收入			62,816	45,662
出售附屬公司之收益			712,585	785,305
企業費用—淨額			(103,591)	(158,754)
投資物業公允價值之變動			(1,298,635)	1,677,650
終止衍生金融工具之收益			19,977	–
財務費用			(341,851)	(341,566)
分佔一間聯營公司之業績			23,684	(19,918)
分佔一間合營企業之業績			(74)	(37)
除稅前(虧損)溢利			(354,199)	2,746,036
稅項支出			(85,667)	(170,547)
期間(虧損)溢利			<u>(439,866)</u>	<u>2,575,489</u>

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
匯兌虧損淨額	(51,687)	(81,591)
出售附屬公司之收益(附註15)	712,585	785,305
撤銷應收一間聯營公司款項	(12,978)	—
終止衍生金融工具之收益	19,977	—
	<u>667,897</u>	<u>703,714</u>

6. 經營(虧損)溢利

本期間之經營(虧損)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87,378,000港元(2018年：99,448,000港元)後所達致。

7. 稅項支出

	截至9月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	33,751	36,346
澳門所得補充稅(「補充稅」)	22,421	18,701
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	465	594
英國(「英國」)所得稅	918	—
	<u>57,555</u>	<u>55,641</u>
往年撥備過多		
香港利得稅	(1,420)	(66)
英國所得稅	(118)	(59)
	<u>(1,538)</u>	<u>(125)</u>
遞延稅項	<u>29,650</u>	<u>115,031</u>
	<u>85,667</u>	<u>170,547</u>

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
於期間就截至2019年3月31日止年度派付之末期股息		
每股0.063港元(截至2018年3月31日止年度：0.061港元)	<u>231,685</u>	<u>224,330</u>

董事會已決議宣派中期股息每股0.035港元(2018年：0.047港元)，合共約128,714,000港元(2018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1,141,481,000港元(2018年：254,340,000港元)收購投資物業。

於2019年9月30日及2019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、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行(「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若干重要因素，並參照近期於相關市場可供買賣而地區相近之同類物業之近期銷售記錄進行推測，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1,298,635,000港元(2018年：增加約1,677,650,000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，本集團分別購入約65,545,000港元及545,396,000港元(2018年：47,212,000港元及627,074,000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2019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(2019年3月31日：941,600,000港元)，其中759,067,000港元(2019年3月31日：642,400,000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2019年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	404,570	404,570
中國	441	462
	<u>405,011</u>	<u>405,032</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(扣除減值撥備)之授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

	於2019年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	68,378	91,339
31至90日	719	1,287
91至180日	5,806	1,335
180日以上	12,900	13,684
	<u>87,803</u>	<u>107,645</u>
籌碼	113,079	122,888
其他應收款項	431,612	416,852
按金及預付款項	1,004,030	896,744
	<u>1,636,524</u>	<u>1,544,129</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43,059,000港元(2019年3月31日：50,988,000港元)。該等關連公司均由若干私人信託間接控制(楊受成博士(「楊博士」)亦為創立人)。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2019年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	54,772	45,636
91至180日	76	165
180日以上	—	37
	<u>54,848</u>	<u>45,838</u>
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,349	1,349
應付工程款項及應計費用	431,759	509,324
其他應付款項及應計費用	212,111	264,476
已收租賃按金	398,900	325,104
	<u>1,098,967</u>	<u>1,146,091</u>

附註：應付一間聯營公司股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

15. 出售附屬公司之收益

於本期間，本集團已出售以下附屬公司：

於2019年2月8日，本集團訂立買賣協議，以總代價約1,100,000,000港元向一名獨立第三方出售其於勤昇控股有限公司及其附屬公司（「勤昇集團」）的全部股權。勤昇集團持有位於香港砵蘭街60號之物業。出售事項已於2019年6月10日完成，並錄得收益712,585,000港元。

截止2018年9月30日止6個月，本集團已出售以下一間附屬公司：

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一間當時由The Albert Yeung Discretionary Trust（其財產授予人及創立人為楊博士）間接控制的公司，總代價約825,000,000港元。Prestige Gold Investment Limited主要從事物業投資。出售事項於2018年6月13日完成，並錄得收益785,305,000港元。

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：擁有及管理位於黃金地段的投資物業，從而產生穩健的收入；開發住宅項目推動盈利能力；以及營運酒店服務帶動強勁經常性現金流。本集團獲BCI Asia選為「2019年香港十大地產發展商」之一，以表彰其實踐可持續發展的努力以及致力發展高質素及創新物業之優秀表現。

財務回顧

整體回顧

在由全球經濟糾紛及本地社會事件所造成之複雜市場環境的背景下，本集團於本期間之總收入減少至1,238,000,000港元(2018年：1,536,500,000港元)。租金收入減少至513,500,000港元(2018年：590,500,000港元)，佔總收入之41.5%(2018年：38.4%)。由於本期間並無來自物業銷售的收入入賬，物業發展收入為零(2018年：208,900,000港元)。酒店分部收入輕微減少至724,600,000港元(2018年：737,000,000港元)，佔總收入之58.5%(2018年：48.0%)。毛利減少至858,800,000港元(2018年：1,094,800,000港元)。

投資物業重估減值為1,298,600,000港元(2018年：重估增值1,677,700,000港元)。因此，錄得本公司擁有人應佔虧損519,300,000港元(2018年：盈利2,504,900,000港元)。撇除投資物業重估減值，基本溢利為824,100,000港元(2018年：942,300,000港元)，較去年同期下跌12.5%。

每股基本虧損為0.14港元(2018年：每股基本盈利0.68港元)。董事會已決議宣派中期股息每股0.035港元(2018年：0.047港元)。

流動資金及財務資源

於2019年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為30,509,600,000港元(2019年3月31日：31,835,100,000港元)及每股8.30港元(2019年3月31日：8.66港元)。

於2019年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,428,700,000港元(2019年3月31日：3,944,500,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為26,195,300,000港元(2019年3月31日：25,644,900,000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36.1%(2019年3月31日：33.8%)。

為提供營運資金，本集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。截至2019年9月30日，本集團發行之中期票據未償還本金為6,218,100,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為4.0%至5.0%。

業務回顧

租金收入

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。近年來，本集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華地區擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使本集團之租金收入來源多元化，並可抵禦市場之波動性。於本期間，本集團收購另一位於香港上環的優質投資物業。於2019年9月30日，本集團投資物業之整體出租率超過80%。

現有投資組合

— 中國內地

位於北京長安東大街，**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。**北京英皇集團中心**充分應用先進的架構系統、智能及節能技術，在平衡環境及城市經濟發展的基礎上創造新的商業形象。於本期間，**北京英皇集團中心**榮獲「2019年中國寫字樓金地標」獎項，以表揚其國際化的經營體制、豪華6星級超甲級水平及達國際標準的商業品質。

北京英皇集團中心位於中國首都的黃金地段，已成為永安里中心商業區的重要部分，並是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。因此能吸引知名辦公室租戶、眾多國際頂級珠寶、鐘錶及高質量生活品味產品的國際品牌以及來自不同國家的流行特色餐飲租戶進駐。

— 中國香港 — 零售物業

本集團持有眾多優質投資物業，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**彌敦道81、83號**、**海防道35-37號**及**漢口道**

25-29號；淺水灣*the pulse*；半山輝煌臺零售商舖、北角健威坊購物商場零售商舖；以及屯門新都商場3樓零售商舖。

— 中國香港 — 辦公、商業及工業大樓

除上述零售物業外，本集團之租金收入亦來自於辦公、商業及工業大樓，其主要包括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；以及沙田穗禾苑的商業及停車場綜合大樓。

於本期間，本集團收購位於香港荷李活道151號的*CentreHollywood*，其為一幢樓高26層的商業及辦公大樓，總樓面面積約35,000平方呎。位於上環商業樞紐的黃金地段，*CentreHollywood*將增強本集團之投資物業組合並擴大其收入基礎。

— 中國澳門

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，總樓面面積約30,000平方呎。位處澳門半島的博彩區中心的英皇南灣中心已成為集購物及生活品味產品於一體的黃金購物熱點，設有百貨公司、運動服裝店及珠寶店。

— 倫敦

本集團擁有於倫敦牛津街181-183號一幢樓高7層（連地庫）的零售及辦公綜合大樓以及111-125號的*Ampersand*大廈。*Ampersand*大廈為一幢樓高8層（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

— 中國香港

本集團繼續透過各類重建及活化項目，致力提升物業價值並擴大潛在租金收入。位於灣仔駱克道75-85號之用地將打造為甲級寫字樓，總樓面面積約96,000平方呎。該項目計劃於2020年完工。該重建項目將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。

本地政府於2019年重新啟動工業大廈的活化計劃，容許部份重建項目可放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%。本集團欣然接受該支援措施，並正進行一個活化項目。位於屯門**建發里4號**的14層高工業大廈，總樓面面積超過178,000平方呎，將轉型成為一幢多功能的商業大樓，涵蓋餐飲、零售商舖及辦公室。改建和增建工程正在按計劃進行，項目目標於2020年完成。

— 倫敦

位於**牛津街25-27號**的用地佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，其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。重建項目需保留大廈歷史悠久的外牆，同時興建一幢樓高9層之大廈，設有零售商舖及辦公室。地盤工程現正進行，重建項目預計於2020年完成。

— 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。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華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。本集團已制訂項目發展時間表，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。

已開售的項目

位於屯門小欖的低層豪宅發展項目**珀居**，總實用面積約為43,000平方呎，擁有十分完善的交通網絡，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2019年9月30日，合共14幢獨立洋房中的7幢的銷售交易已完成。

發展中的項目

位於半山**摩羅廟街8-10A號**之用地將發展成為樓高28層的精品住宅大樓，其總樓面面積約34,000平方呎。上蓋建築工程在進行中。該項目預計於2020年預售，並目標於同年完工。該項目靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中心商業區。

位於屯門**大欖屯門市地段第490號**之黃金住宅用地將發展成為8座獨立海景豪華洋房，其總樓面面積約29,000平方呎。上蓋建築工程在進行中，該發展項目擬於2020年完工，完工後將展開銷售活動。該項目毗鄰深港西部通道及港珠澳大橋等新交通基礎設施，方便來往大灣區的城市。該項目亦鄰近著名的哈羅國際學校。

位於港島南區、擁有40%權益的標誌性豪宅項目**壽臣山鄉郊建屋地段第1198號**，其總樓面面積約88,000平方呎。該用地鄰近香港仔隧道以及名校網絡，將發展成為15座低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。建築工程進展良好，該項目預計於2020年完工。

其他未來項目

位於半山**奧卑利街20-26號及贊善里11號**之用地擬重建為一幢樓高26層的精品豪華住宅大樓，其靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中心商業區。該重建項目擬於2022年完工。

近年設立的港鐵站連接包括堅尼地城及西營盤的新興住宅區與中心商業區，交通便捷，因此該區之物業近來備受市場青睞。本集團已相應在該地區取得兩項用地。位於堅尼地城**爹核士街24-26A號**之用地將重建為一幢樓高22層的住宅及零售大樓，擬於2022年完工。另一個重建項目位於半山**般咸道24-30號**，總樓面面積約107,000平方呎，擬於2023年完工。該項目將重建為一幢樓高27層的住宅大樓。距港鐵西營盤站僅5分鐘的步行路程，並可隨時使用高效的交通網絡。

位於跑馬地**宏德街1號**之用地，前身為英皇駿景酒店，將重建成一幢樓高27層的住宅大樓。該用地的總樓面面積約58,000平方呎，方便來往香港賽馬會及香港養和醫院。拆除工作已展開，該項目擬於2022年完工。

總樓面面積約36,000平方呎、現位於**香港仔舊大街74-80號**之大樓將被拆除，並重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓。該重建項目擬於2023年完工。

酒店及酒店相關業務

為展示本集團致力發展酒店服務業務的決心，已成立**英皇集團酒店**其涵蓋中國香港及中國澳門多家酒店及服務式公寓。在中國香港，其目前涵蓋**英皇駿景酒店**、**The Unit 服務式公寓**及**MORI MORI 服務式公寓**。在中國澳門，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。

— 中國香港

位於灣仔樓高29層的**英皇駿景酒店**設有299間客房，並提供消閒、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，其總樓面面積約115,000平方呎，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個單位的大樓，因其方便來往中心商業區而廣受歡迎。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，使短期租務需求強勁。

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。

— 中國澳門

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，擁有311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。

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**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

由於自本年6月起的本地社會動盪，零售租戶的負擔能力受損，業主亦受到減租的壓力，從而削弱發展商從零售物業獲得的租金收入。企業普遍推遲進行搬遷或擴張，核心商業區的辦公室租金在未來幾個季度很可能會下降。

然而，住宅物業銷售市場仍然活躍。本集團已為往後數年制定堅實的住宅物業發展藍圖，該等項目將在中短期內帶來可觀貢獻。鑒於低利率環境及對住宅單位的根本需求，本集團對本地住宅物業市場的長遠發展仍持審慎樂觀態度。

為響應政府的活化工廈計劃，本集團正積極物色潛在項目，例如屯門**新安街13-15號**、葵涌**國瑞路45-51號**及觀塘**新傳媒集團中心**，長遠而言有助於創造附加值並平衡其投資組合。

持續不斷的 global 政治事件及本地社會事件無疑將繼續令香港的經濟狀況不明朗。艱難的業務營運環境預計將持續一段時間。面對困難，本集團將繼續維持謹慎並密切監察市場環境。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為344,000,000港元(2018年：334,300,000港元)。於2019年9月30日，本集團聘用1,692名僱員(2018年：1,711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2019年9月30日，本集團已將賬面值46,426,400,000港元(2019年3月31日：48,690,300,000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0.035港元(「中期股息」)(2018年：每股0.047港元)，合共約128,700,000港元(2018年：172,800,000港元)。中期股息將於2019年12月20日(星期五)派付予於2019年12月13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2019年12月12日(星期四)至2019年12月13日(星期五)(包括首尾兩天)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相關股票，必須於2019年12月11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」以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審閱中期業績

本集團本期間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(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://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，2019年11月25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