

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。



英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

2023/2024年度之中期業績公告

英皇國際集團有限公司（「本公司」）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2023年9月30日止6個月（「本期間」）之未經審核綜合業績。

財務概要

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 總收入 | 810,285 | 541,245 |
| — 租金收入 | 448,938 | 430,692 |
| — 物業銷售 | 12,506 | 14,003 |
| — 酒店及酒店相關業務 | 348,841 | 96,550 |
| 毛利 | 492,653 | 230,995 |
| 投資物業公允價值（虧損） | (462,781) | (899,695) |
| 本公司擁有人應佔核心溢利／（虧損） ¹ | 213,170 | (19,197) |
| 本公司擁有人應佔（虧損） | (760,131) | (956,441) |
| 每股基本（虧損） | (0.21) 港元 | (0.26) 港元 |

¹ 代表出售一間附屬公司之收益、公允價值變動及減值虧損及相關遞延稅項以及財務費用前之本公司擁有人應佔溢利／（虧損）

管理層討論及分析

業績

受惠於旅遊及酒店業的復甦，本集團於本期間的總收入增加49.7%至810,300,000港元（2022年：541,200,000港元）。本集團的租金收入維持大致穩定在448,900,000港元（2022年：430,700,000港元），佔總收入的55.4%（2022年：79.6%）。物業發展銷售收入為12,500,000港元（2022年：14,000,000港元），佔總收入的1.5%（2022年：2.6%）。酒店服務分部的收入大幅增加261.3%至348,800,000港元（2022年：96,600,000港元），佔總收入的43.1%（2022年：17.8%）。

毛利上升113.3%至492,700,000港元（2022年：231,000,000港元）。不包括出售一間附屬公司之收益、公允價值變動及減值虧損及相關遞延稅項以及財務費用，本公司擁有人應佔核心溢利為213,200,000港元（2022年：虧損19,200,000港元）。本公司擁有人應佔本期間虧損收窄至760,100,000港元（2022年：956,400,000港元）。每股基本虧損為0.21港元（2022年：0.26港元）。董事會已決議宣派中期股息每股0.003港元（2022年：0.005港元）。

業務回顧

本集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，其主要投資物業組合位於大中華及英國。

租金收入

本集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積逾2,600,000平方呎。過去十年，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，並可減低市場波動造成的影響。

香港

香港佔本集團現供租賃的投資物業的總樓面面積約50%。於2023年9月30日，本集團於香港投資物業之出租率超過90%。

本集團持有多個優質辦公、商業及工業大樓，其主要包括位於灣仔的**英皇集團中心**及**中國華融大廈**；位於中環的**英皇商業中心**；位於上環的**英皇荷里活中心**。

自2023年8月起，位於灣仔**駱克道81號**的甲級辦公室大廈已全幢租賃予單一租戶，總樓面面積約126,600平方呎。本集團透過重建項目，最大限度提升租金收入，為本集團帶來重大的增值機遇。

本集團亦從多個位於受歡迎的住宅及購物地區之零售商舖產生租金收入。主要投資物業包括位於淺水灣的 *the pulse*；位於半山的 *輝煌臺零售商舖*；位於屯門的 *新都商場3樓零售商舖*；位於銅鑼灣的 *羅素街8、20、22-24及50-56號*；位於尖沙咀的 *彌敦道81、83號、海防道35-37號及漢口道25-29號*。

於本期間，本集團已完成出售位於北角的 *健威坊購物商場*，經調整總代價為約1,944,200,000港元。該物業位於傳統遊客購物區之外，被視為非核心投資物業，通過改裝或重建工程而進一步大幅升值的機會有限。所得款項淨額約1,146,900,000港元將加強本集團的財務狀況，以支持未來的投資機會，並優化其投資組合以獲得更高的回報。

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戲院的高級大型購物中心，總樓面面積約1,062,000平方呎。其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商業項目的一個重要里程碑。其因此能吸引知名辦公室租戶、多間國際頂級珠寶、鐘錶及高質量生活品味產品品牌以及來自不同國家的流行特色餐飲租戶進駐。*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。

澳門

位於澳門半島中心的 *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29,600平方呎。其已成為集購物及生活品味產品於一體的黃金購物熱點，設有健身中心、運動服裝、化妝品及珠寶店。

倫敦

本集團擁有位於倫敦 *牛津街181-183號* 一幢樓高7層（連地庫）的零售及辦公大樓、*25-27號* 的一幢樓高9層的零售及辦公大樓以及 *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112,500平方呎（僅就零售及辦公部分而言）。位於倫敦西區黃金零售及熱門蘇豪式辦公室地段，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。

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，其合共項目實用面積逾353,000平方呎。本集團已制定穩健的項目發展時間表，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。

已完工並開售的項目

位於半山摩羅廟街8號之**半山捌號**為樓高29層（包括地下低層）的精品住宅大樓，提供99個開放式至兩房間隔的單位。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。於2023年9月30日，64個單位已售出及3個單位已訂立銷售合約。

畔海為位於屯門大欖澄麗路9號之黃金住宅項目，其包括8幢獨立海景豪華洋房，項目實用面積約32,000平方呎。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。於2023年9月30日，2幢洋房已售出及1幢洋房已訂立銷售合約。

位於港島南區的**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，其項目實用面積約97,100平方呎。該項目鄰近香港仔隧道以及名校網絡，已發展成為15幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。本集團擁有該項目50%股份，其已於2022年推出市場。於2023年9月30日，1幢洋房已售出及1幢洋房已訂立銷售合約。

其他發展中的項目

澄天為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，提供110個單位，項目實用面積約38,800平方呎。其位於香港仔中心地帶，乘坐各種公共交通均方便抵達，且位處粵港澳大灣區一小時生活圈內。其已自2023年11月起以預售的方式推出市場，市場反應熱烈。該項目計劃於2024年或之後完工。

位於跑馬地**宏德街1號**之地塊，前身為英皇駿景酒店，將重建成一幢樓高27層的住宅大樓，項目實用面積約47,400平方呎。跑馬地為香港島傳統豪宅地段，方便來往銅鑼灣和灣仔等主要購物及商業區，並鄰近香港賽馬會、香港養和醫院及香港大球場等主要設施。該項目已完成地基工程及正在進行上層建築工程。該項目計劃於2024年或之後完工。

現位於半山**般咸道24-30號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，項目實用面積約91,100平方呎。步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目計劃於2024年或之後完工。

位於中環**奧卑利街20-26號及贊善里11號**之地塊計劃重建為一幢樓高25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。該重建項目計劃於2024年或之後完工。

酒店及酒店相關業務

於2023年9月30日，本集團從事提供酒店及娛樂服務之附屬公司英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」；香港股份代號：296）於香港及澳門合共經營下列六家酒店及服務式公寓，總樓面面積逾1,034,000平方呎：

- 位於香港的**英皇駿景酒店**及三幢**The Unit 服務式公寓**—即**The Unit Morrison Hill**、**The Unit Happy Valley**及**The Unit Davis**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**盛世酒店**。

上述酒店及服務式公寓的酒店及娛樂服務收入於本期間綜合併入本集團。

前景

隨著遊客人數反彈及消費氣氛復甦，本集團對零售租賃及酒店服務的市場前景仍持樂觀態度。相比之下，香港的辦公室市場仍未出現顯著回升。儘管在旅遊恢復後，辦公室租賃諮詢有所增加，但由於全球經濟的不確定性，公司對租用新辦公室普遍持謹慎態度。

在宏觀經濟逆勢及眾多市場挑戰（如持續加息及地緣政治緊張局勢）的影響下，本地整體房地產市場最近一直疲軟。然而，一手住宅市場相對活躍，購房者傾向配備綜合會所設施及良好交通連接的新項目。憑藉其聲譽良好的品牌及完善特質，本集團的優質項目持續吸引市場的興趣。於本期間後，**澄天**的預售已經啟動，並廣受市場歡迎。本集團將繼續因應市場變化而迅速調整策略，並維持均衡的物業組合，以分散業務風險，實現穩健發展。

財務資料

流動資金及財務資源

於2023年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為22,794,900,000港元（2023年3月31日：23,887,200,000港元）及每股6.2港元（2023年3月31日：6.5港元）。

於2023年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,217,000,000港元（2023年3月31日：2,367,900,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為19,615,200,000港元（2023年3月31日：22,444,000,000港元），及本集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為39.1%（2023年3月31日：39.3%）。

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。於2023年9月30日，本集團發行之中期票據尚欠本金為379,600,000港元（2023年3月31日：1,247,300,000港元），以港元及美元計值，定息年利率為4.4%至4.9%。

本集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣、澳門幣及英鎊計值。由於本集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，本集團之人民幣及英鎊的市場波動所造成的外匯風險不大。本集團密切監查其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

資產抵押

於2023年9月30日，本集團已將賬面值35,181,500,000港元（2023年3月31日：37,056,800,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為223,100,000港元（2022年：252,400,000港元）。於2023年9月30日，僱員數目為946（2022年：768）名。各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，有關詳情將載列於本公司中期報告之「購股權」一節內。

中期股息

董事會已宣派中期股息每股0.003港元（「**中期股息**」）（2022年：每股0.005港元），合共約11,000,000港元（2022年：18,400,000港元）。中期股息將於2023年12月29日（星期五）派付予於2023年12月14日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有中期股息之資格，本公司將於2023年12月13日（星期三）至2023年12月14日（星期四）（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2023年12月12日（星期二）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手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

簡明綜合損益表

截至2023年9月30日止6個月

| | 附註 | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------|------|------------------------|------------------------|
| | | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 收入 | | | |
| 客戶合約 | 3(a) | 361,347 | 110,553 |
| 租賃 | 3(b) | 448,938 | 430,692 |
| 總收入 | | 810,285 | 541,245 |
| 物業銷售成本 | | (11,584) | (12,652) |
| 酒店及酒店相關業務成本 | | (238,147) | (227,045) |
| 租賃投資物業之直接經營開支 | | (67,901) | (70,553) |
| 毛利 | | 492,653 | 230,995 |
| 其他收入 | | 44,789 | 76,106 |
| 投資物業公允價值之變動 | | (462,781) | (899,695) |
| 其他收益及虧損 | 5 | (86,488) | (59,772) |
| 確認貿易應收款項之減值撥備 | | (127) | (590) |
| 銷售及市場推廣費用 | | (78,228) | (37,262) |
| 行政費用 | | (137,475) | (150,672) |
| 分佔一間聯營公司之業績 | | (279) | (1,034) |
| 分佔一間合營企業之業績 | | (51,151) | (32,539) |
| 經營虧損 | 6 | (279,087) | (874,463) |
| 財務費用 | | (466,625) | (219,719) |
| 除稅前虧損 | | (745,712) | (1,094,182) |
| 稅項(支出)抵免 | 7 | (11,360) | 56,926 |
| 期間虧損 | | <u>(757,072)</u> | <u>(1,037,256)</u> |
| 應佔期間(虧損)溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (760,131) | (956,441) |
| 非控股權益 | | 3,059 | (80,815) |
| | | <u>(757,072)</u> | <u>(1,037,256)</u> |
| 每股虧損 | 8 | | |
| 基本 | | <u>(0.21) 港元</u> | <u>(0.26) 港元</u> |

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年9月30日止6個月

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 期間虧損 | (757,072) | (1,037,256) |
| 其他全面開支 | | |
| 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 | (316,114) | (980,053) |
| — 一間聯營公司 | (5,068) | (13,622) |
| 期間其他全面開支 | (321,182) | (993,675) |
| 期間全面總開支 | (1,078,254) | (2,030,931) |
| 應佔期間全面總(開支)收益： | | |
| 本公司擁有人 | (1,081,313) | (1,950,116) |
| 非控股權益 | 3,059 | (80,815) |
| | (1,078,254) | (2,030,931) |

簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

| | | 於2023年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2023年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|---------------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 35,132,109 | 37,944,753 |
| 物業、機器及設備 | 10 | 2,651,716 | 2,723,519 |
| 收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金 | | 1,750 | 2,182 |
| 有關一項發展項目之應收款項 | | 161,823 | 169,628 |
| 使用權資產 | 11 | 455,606 | 466,235 |
| 於一間聯營公司之權益 | | 104,883 | 110,230 |
| 於一間合營企業之權益 | 12 | 1,289,042 | 1,327,580 |
| 商譽 | | 1,940 | 1,940 |
| 其他資產 | | 3,997 | 3,997 |
| 已抵押銀行存款 | | 30,213 | — |
| | | <u>39,833,079</u> | <u>42,750,064</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 12,002 | 11,312 |
| 持作出售之物業 | 13 | 399,909 | 582,409 |
| 持作出售之發展中物業 | 10 | 5,127,644 | 4,861,331 |
| 貿易及其他應收款項 | 14 | 459,526 | 471,528 |
| 可退回稅項 | | 3,899 | 7,417 |
| 就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款 | | 9,473 | 9,885 |
| 已抵押銀行存款 | | 300 | 66,187 |
| 短期銀行存款 | | 189,285 | 56,789 |
| 銀行結餘及現金 | | 1,027,668 | 2,311,133 |
| | | <u>7,229,706</u> | <u>8,377,991</u> |

| | | 於2023年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2023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 | 15 | 737,904 | 801,982 |
| 合約負債 | | 14,265 | 2,735 |
| 應付股息 | | 11,033 | — |
| 應付一間聯營公司款項 | | 130,772 | 137,079 |
| 應付一間關連公司款項 | | 1,073,528 | 1,404,128 |
| 應付附屬公司之非控股權益款項 | | 39,523 | 39,523 |
| 應付稅項 | | 100,699 | 97,098 |
| 無抵押票據 — 一年內到期 | | 299,736 | 867,963 |
| 銀行借貸 — 一年內到期 | | 6,855,935 | 7,803,510 |
| 租賃負債 — 一年內到期 | | 2,955 | 2,893 |
| | | <u>9,266,350</u> | <u>11,156,911</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(2,036,644)</u> | <u>(2,778,920)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>37,796,435</u> | <u>39,971,144</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 無抵押票據 — 一年後到期 | | 79,894 | 379,351 |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | | 11,266,556 | 11,949,488 |
| 租賃負債 — 一年後到期 | | 31,343 | 33,041 |
| 遞延稅項 | | 1,699,545 | 1,800,942 |
| | | <u>13,077,338</u> | <u>14,162,822</u> |
| 資產淨值 | | <u>24,719,097</u> | <u>25,808,322</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 36,775 | 36,775 |
| 儲備 | | <u>22,758,137</u> | <u>23,850,421</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 22,794,912 | 23,887,196 |
| 非控股權益 | | <u>1,924,185</u> | <u>1,921,126</u> |
| 權益總額 | | <u>24,719,097</u> | <u>25,808,322</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2023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

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業於各呈報期末按公允價值計量。

除因應用新增及經修訂香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「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2023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首次應用香港會計師公會所頒佈以下於2023年4月1日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17號 （包括2020年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號之修訂） | 保險合約 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號之修訂 | 會計政策披露 |
| 香港會計準則第8號之修訂 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 與單一交易中產生之資產及負債相關之遞延 稅項 |

於本期間應用上述新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／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。

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：

(a) 客戶合約

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022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 | 215,645 | 24,382 |
| 酒店客房收入 | 79,842 | 34,335 |
| 其他 | — | 6,537 |
| | <u>295,487</u> | <u>65,254</u> |
| 於特定時間確認： | | |
| 餐飲銷售 | 53,045 | 30,998 |
| 其他 | 309 | 298 |
| | <u>53,354</u> | <u>31,296</u> |
| | 348,841 | 96,550 |
| 於特定時間確認之物業銷售 | <u>12,506</u> | <u>14,003</u> |
| 來自客戶合約之收入 | <u><u>361,347</u></u> | <u><u>110,553</u></u> |

(b) 租賃

| | 截至9月30日止6個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 租賃產生之總收入： | | |
| 就經營租賃而言： | | |
| 固定或依賴於指數或利率之租賃款項 | 442,983 | 425,233 |
| 不依賴於指數或利率之可變租賃款項 | <u>5,955</u> | <u>5,459</u> |
| | <u><u>448,938</u></u> | <u><u>430,692</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分配中央行政費用、利息收入、出售一間附屬公司之收益、財務費用、政府補助、分佔一間聯營公司之業績及分佔一間合營企業之業績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。

業務分類

| 截至2023年9月30日止期間 | 物業租賃 千港元 | 物業發展 千港元 | 酒店及酒店 相關業務 千港元 | 總額 千港元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|
| 分類收入及業績 | | | | |
| 分類收入 | | | | |
| — 來自外部客戶 | <u>448,938</u> | <u>12,506</u> | <u>348,841</u> | <u>810,285</u> |
| 計算公允價值之變動及撇減前 之分類業績 | 383,458 | (7,264) | (12,132) | 364,062 |
| 投資物業公允價值之減量 | (462,781) | — | — | (462,781) |
| 持作出售之發展中物業之撇減 | | | | |
| — 淨額 | — | (41,452) | — | (41,452) |
| 持作出售之物業之撇減 | <u>—</u> | <u>(6,538)</u> | <u>—</u> | <u>(6,538)</u> |
| 分類業績 | <u>(79,323)</u> | <u>(55,254)</u> | <u>(12,132)</u> | <u>(146,709)</u> |
| 利息收入 | | | | 27,026 |
| 企業費用 — 淨額 | | | | (107,974) |
| 財務費用 | | | | (466,625) |
| 分佔一間聯營公司之業績 | | | | (279) |
| 分佔一間合營企業之業績 | | | | <u>(51,151)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | (745,712) |
| 稅項支出 | | | | <u>(11,360)</u> |
| 期間虧損 | | | | <u>(757,072)</u> |

| 截至2022年9月30日止期間 | 物業租賃 千港元 | 物業發展 千港元 | 酒店及酒店 相關業務 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| 分類收入及業績 | | | | |
| 分類收入 | | | | |
| — 來自外部客戶 | 430,692 | 14,003 | 96,550 | 541,245 |
| 計算公允價值之變動及撇減前 之分類業績 | | | | |
| 投資物業公允價值之減量 | 359,552 | (6,964) | (180,329) | 172,259 |
| 持作出售之發展中物業之撇減 | (899,695) | — | — | (899,695) |
| — 淨額 | — | (108,676) | — | (108,676) |
| 分類業績 | (540,143) | (115,640) | (180,329) | (836,112) |
| 利息收入 | | | | |
| 出售一間附屬公司之收益 | | | | 15,974 |
| 企業費用 — 淨額 | | | | 212,069 |
| 財務費用 | | | | (240,371) |
| 政府補助 | | | | (219,719) |
| 分佔一間聯營公司之業績 | | | | 7,550 |
| 分佔一間合營企業之業績 | | | | (1,034) |
| | | | | (32,539) |
| 除稅前虧損 | | | | |
| 稅項抵免 | | | | (1,094,182) |
| 期間虧損 | | | | |
| | | | | 56,926 |
| | | | | (1,037,256) |

5. 其他收益及虧損

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 匯兌虧損淨額 | (38,498) | (163,165) |
| 持作出售之發展中物業之撇減 | | |
| — 淨額 (附註) | (41,452) | (108,676) |
| 持作出售之物業之撇減 | (6,538) | — |
| 出售一間附屬公司之收益 (附註16) | — | 212,069 |
| | (86,488) | (59,772) |

附註：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可變現淨值進行檢討，並確認撇減131,907,000港元及撥回先前已確認之撇減90,455,000港元（2022年：確認撇減108,676,000港元）。

6. 經營虧損

本期間之經營虧損乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備約74,579,000港元(2022年: 68,567,000港元)及本集團旗下使用權資產約10,629,000港元(2022年: 10,613,000港元)之折舊後所達致。

7. 稅項(支出)抵免

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 (未經審核) 千港元 | 2022年 (未經審核) 千港元 |
| 稅項(支出)抵免包括: | | |
| 本期稅項 | | |
| 香港特別行政區(「香港」)利得稅 | (5,135) | (5,998) |
| 澳門特別行政區(「澳門」)所得補充稅 | (2,498) | (559) |
| 英國(「英國」)所得稅 | (5,300) | (3,361) |
| 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅 | (643) | (702) |
| 中國預扣稅 | (5,873) | — |
| | <u>(19,449)</u> | <u>(10,620)</u> |
| 往年撥備過多 | | |
| 香港利得稅 | <u>7</u> | <u>—</u> |
| 遞延稅項抵免 | <u>8,082</u> | <u>67,546</u> |
| | <u>(11,360)</u> | <u>56,926</u> |

香港利得稅乃分別根據兩個期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

澳門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。

本期間英國所得稅乃按估計應課稅溢利之適用稅率25%(2022年: 19%)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,中國附屬公司於兩個期間之稅率均為25%。

預扣稅指就從中國附屬公司自2008年1月1日起賺取之溢利中分派之股息確認之稅項。預扣稅乃根據中國企業所得稅法實施條例就從中國附屬公司賺取之溢利中分派之股息確認,中國企業所得稅法實施條例規定於向股東分派有關溢利時按5%稅率對股息徵收預扣稅。

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3,098,000港元（2022年：1,508,000港元）收購投資物業。

於2023年9月30日，本集團之投資物業之公允價值乃根據高力國際物業顧問（香港）有限公司、Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited、第一太平戴維斯（澳門）有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司（2023年3月31日：黃開基測計師行有限公司、高力國際物業顧問（香港）有限公司、Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited、第一太平戴維斯（澳門）有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司）（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2020或皇家特許測量師學會頒佈之國際估值準則2022進行之估值而釐定。

就已落成投資物業而言，估值乃根據最近類似物業之市場交易價格證明或使用物業各自之位置及類型之適用市場收益率之租金收入釐定。

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特定調整，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解讀得出）。

所導致投資物業之公允價值減少約462,781,000港元（2022年：899,695,000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，本集團購入物業、機器及設備與持作出售之發展中物業或產生的額外成本分別約8,069,000港元及185,021,000港元（2022年：28,474,000港元及150,870,000港元）。

11. 使用權資產變動

| | 租賃土地 千港元 | 土地及樓宇 千港元 | 總額 千港元 |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|
| 賬面值 | | | |
| 於2023年4月1日（經審核） | 457,323 | 8,912 | 466,235 |
| 本期間折舊之撥備 | (9,358) | (1,271) | (10,629) |
| 於2023年9月30日（未經審核） | <u>447,965</u> | <u>7,641</u> | <u>455,606</u> |

12. 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益指本集團持有 Castle Horizon Holdings Limited（「Castle Horizon」）之50% 股權。相關活動之所有決策須經所有共同享有控制權之合營夥伴一致同意。Castle Horizon 持有 Superb Land Limited 及 Summer Estate Enterprises Limited（連同彼等之附屬公司）之100% 權益，其均為位於香港壽臣山道西15號之發展項目之物業控股公司。

於2023年9月30日，本集團就傑懋有限公司（Superb Land Limited 之附屬公司）獲授之銀行融資向一間銀行提供公司擔保1,165,000,000港元（2023年3月31日：1,165,000,000港元），其中908,309,000港元（2023年3月31日：1,012,738,000港元）已獲動用。董事認為，財務擔保之公允價值不重大。

13. 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2023年 9月30日 （未經審核） 千港元 | 於2023年 3月31日 （經審核） 千港元 |
|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 香港 | 399,475 | 581,956 |
| 中國 | <u>434</u> | <u>453</u> |
| | <u>399,909</u> | <u>582,409</u> |

14. 貿易及其他應收款項

於報告期末，本集團貿易應收款項（扣除減值撥備）根據授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

| | 於2023年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2023年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|---------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至30日 | 56,388 | 41,483 |
| 31至90日 | 2,921 | 1,314 |
| 91至180日 | 37 | 294 |
| 180日以上 | 12,972 | 12,978 |
| | <u>72,318</u> | <u>56,069</u> |
| 其他應收款項 | 148,367 | 178,424 |
| 按金及預付款項 | 238,841 | 237,035 |
| | <u>459,526</u> | <u>471,528</u> |

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，本集團一般給予其信貸已審批的客戶授出最多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除外，彼等之信貸期可獲延長至一段較長期間。

於2023年9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項39,929,000港元（2023年3月31日：45,520,000港元）。該等關連公司由楊受成博士（「楊博士」）（被視為本公司之主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

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2023年 9月30日 (未經審核) 千港元 | 於2023年 3月31日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 35,482 | 24,871 |
| 91至180日 | 712 | 330 |
| 180日以上 | 20 | 15 |
| | <u>36,214</u> | <u>25,216</u> |
| 應付一間聯營公司股東款項(附註) | 1,293 | 1,356 |
| 應付工程款項及應計費用 | 264,413 | 299,302 |
| 已收租賃按金 | 268,025 | 273,792 |
| 其他應付款項及應計費用 | <u>167,959</u> | <u>202,316</u> |
| | <u><u>737,904</u></u> | <u><u>801,982</u></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。

16. 出售附屬公司

截至2023年9月30日止6個月期間，本集團已出售以下附屬公司：

於2023年7月3日，英皇物業投資有限公司(「英皇物業投資」)訂立一份買賣協議，以經調整總代價約1,944,215,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於Joybridge Services Limited及其附屬公司(「Joybridge集團」)(為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港英皇道560號的一個購物中心)之全部股權以及Joybridge集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2023年9月22日完成。

截至2022年9月30日止6個月，本集團已出售以下附屬公司：

於2021年12月30日，英皇物業發展有限公司(「英皇物業發展」)訂立一份買賣協議，以經調整總代價約690,915,000港元向一名獨立第三方出售其於Earn Benefit Limited(「Earn Benefit」)(為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港筲箕灣南安街67-77號的地盤)之全部股權及Earn Benefit結欠英皇物業發展的所有貸款。出售已於2022年4月29日完成，收益為約212,069,000港元。

審閱中期業績

本集團於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(註冊公眾利益實體核數師)審閱或審核,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。

證券交易之標準守則

本公司已採納自行制定的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英皇國際證券守則所載之規定交易準則。

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
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港, 2023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
 張炳強先生

執行董事： 楊政龍先生
 黃志輝先生
 范敏嫦女士

獨立非執行董事： 陳漢標先生
 朱嘉榮先生
 潘仁偉先生