

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）

2020/2021年度之全年業績公告

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2021年3月31日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績。

財務概要	截至3月31日止年度	
	2021年 千港元	2020年 千港元
總收入	1,317,082	2,365,382
— 租金收入	898,724	1,007,719
— 物業銷售	82,208	145,250
— 酒店及酒店相關業務	336,150	1,212,413
毛利	647,342	1,506,653
投資物業公允價值虧損	(1,210,598)	(4,129,522)
本公司擁有人應佔虧損	(767,448)	(3,644,359)
每股基本虧損	(0.21) 港元	(0.99) 港元
每股末期股息	0.012 港元	0.035 港元
每股股息總額	0.024 港元	0.07 港元

* 僅供識別

管理層討論與分析

業績

於本年度，本集團的總收入下降至1,317,100,000港元（2020年：2,365,400,000港元）。租金收入減少至898,700,000港元（2020年：1,007,700,000港元），佔總收入的68.2%（2020年：42.6%）。該減少主要是由於在經濟不景氣的情況下，辦公室租賃需求疲軟及實施租金減免措施。

物業發展銷售收入為82,200,000港元（2020年：145,300,000港元），其由**珀居**的銷售收入貢獻，佔總收入的6.2%（2020年：6.1%）。於本年度，**半山捌號**實現合約銷售額約357,900,000港元，並將於下一財政年度確認。

由於旅遊業仍受新型冠狀病毒疫情的不利影響，酒店服務分部的收入下降至336,200,000港元（2020年：1,212,400,000港元），佔總收入的25.5%（2020年：51.3%）。

毛利減少至647,300,000港元（2020年：1,506,700,000港元）。隨著本集團的投資物業重估減值大幅減少至1,210,600,000港元（2020年：4,129,500,000港元），本公司擁有人應佔本年度虧損減少至767,400,000港元（2020年：3,644,400,000港元）。每股基本虧損為0.21港元（2020年：0.99港元）。董事會建議派付末期股息每股0.012港元（2020年：0.035港元）。連同中期股息每股0.012港元（2020年：0.035港元），本年度股息總額為每股0.024港元（2020年：0.070港元）。

市場回顧

新型冠狀病毒疫情對全球經濟而言是一場災難。眾多國家於整個年度均實行國家封鎖及旅遊限制，嚴重破壞經濟及貿易活動。另一方面，中國很大程度上遏制了疫情，中國政府並一直放寬大灣區範圍內的旅遊限制，此舉有利於大灣區城市的經濟復甦。

在本地，由於部份企業縮小規模而其他則退出香港市場，辦公室租賃市場停滯不前。就零售商舖而言，本年度下半年市場氣氛開始改善，零售租賃需求亦隨之改善。儘管如此，市場尚未達至全面復甦。

就房地產開發市場而言，隨著香港疫情開始穩定，買家的信心開始增強。於低利率環境及相對具抗跌力的市場需求下，房地產開發商逐漸恢復銷售。

業務回顧

於本年度，本集團主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，擁有物業總面積約6,000,000平方呎。

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鋪，總樓面面積約4,500,000平方呎。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，並可減低市場波動造成的影響。

現有投資組合

— 香港

香港佔本集團現供租賃的投資物業的總樓面面積逾50%。於2021年3月31日，本集團於香港投資物業之出租率約90%。

本集團持有眾多優質辦公、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**CentreHollywood**；位於葵涌的**Tippy Tower**；位於屯門的**建發里4號**以及**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**，以及位於沙田的**穗禾苑商業及停車場綜合大樓**。

本集團亦從多個位於受歡迎購物地區之零售商鋪產生租金收入。主要投資物業包括位於銅鑼灣的**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**；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**；位於淺水灣的**the pulse**；位於半山的**輝煌臺零售商鋪**、位於北角的**健威坊購物商場**；以及位於屯門的**新都商場3樓零售商鋪**。

本集團的活化項目繼續取得進展。**Tippy Tower** 以及**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**的活化計劃已獲得城市規劃審批，根據政府的活化計劃，其容許放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%。

於本年度，本集團出售若干物業，主要為位於主要購物及商業區以外的零售綜合大樓及工業大廈單位，代價為889,500,000港元。這使本集團可透過出售非核心資產釋放資產價值，並保存更多儲備，以抓住未來的投資機會。

於本年度後，已按協定價值508,000,000港元出售**新傳媒集團中心**，此將進一步改善本集團的財務狀況。

— **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。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大型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）集結零售商鋪、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，總樓面面積約113,000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。

位於**牛津街27號**的重建項目已於2021年初完成。該地盤佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，已重建為一幢總樓面面積約19,000平方呎、樓高9層的零售及辦公綜合大樓。該項目需保留大廈歷史悠久的外牆。

未來項目

— 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**兩幢相連之大樓已成功改建為一幢甲級辦公室，總樓面面積約96,000平方呎。該項目計劃於2021年完工，目前正在進行招租。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。

位於屯門**建發里4號**、樓高14層的工業大廈，總樓面面積約179,000平方呎，已透過整幢改裝計劃成功轉型成為一幢商業大樓，並將支援多元化功能涵蓋餐飲、零售及辦公室。其目前正在招攬租戶。

— 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，其總樓面面積約34,000平方呎，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。於本年度已獲取佔用許可證及展開預售。於2021年3月31日，45個單位已訂立銷售合約，平均售價為每平方呎30,000港元以上。

珀居為位於屯門小欖的低層豪宅發展項目，擁有14幢獨立及半獨立洋房。於本年度後，所有房屋均已售出。

即將推出的項目

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，總樓面面積約29,000平方呎。該用地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。該項目已於本年度完工，並已於本年度後推出市場。

位於港島南區**壽臣山道西15號**的項目為本集團擁有40%權益的標誌性豪宅項目，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，已發展成為15幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。該項目已於本年度完工，並於不久將來推出市場。

其他發展中的項目

隨著港鐵成功延伸至堅尼地城，其成為香港島的受歡迎市區。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。該項目預計於2022年完工，並預期於同年展開預售。

位於中環**奧卑利街20-26號及贊善里11號**之用地計劃重建為一幢樓高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2023年完工。

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，總樓面面積約58,000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大型設施。拆除工作已完成，該項目計劃於2023年完工。

現位於半山**般咸道24-30號**之大樓將被拆除，並重建為一幢樓高27層的住宅大樓，總樓面面積約104,000平方呎。鄰近鐵路網絡，步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目擬於2023年完工。

現位於香港仔**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，總樓面面積約38,000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。該重建項目擬於2023年完工。

位於半山**堅道127號**的重建項目計劃重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，總樓面面積約25,000平方呎。步行至元創方及蘇豪區分別約3分鐘及5分鐘路程，並方便前往半山多個休閒點及多國餐廳。該重建項目擬於2024年後完工。

酒店及酒店相關業務－特別股息及本年度後之事件

於本年度後，位於香港之一間酒店及兩間服務式公寓（**英皇駿景酒店**、**The Unit 服務式公寓**及**MORI MORI 服務式公寓**）出售予本集團之子公司英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」；股份代號：296），代價為2,082,500,000港元。因此，整個酒店業務分部由英皇娛樂酒店直接擁有，而相關的經常性收入將繼續併入至本集團。

透過該行動，本集團可利用其增強了的財務狀況，於未來增強其投資物業組合及擴展其物業開發的土地儲備。

於2021年5月25日，董事會決議宣派特別股息每股0.01港元，合共約36,800,000港元，其將於2021年6月25日派付予本公司股東。特別股息之詳情已於本公司日期為2021年5月25日之公告內披露。

前景

憑藉於本年度下半年開始推行的疫苗接種計劃，部份國家的疫情開始緩和。相信隨著各國政府透過財政支持及創造就業機會等多種方式努力重建經濟，及各央行一直向市場注入流動資金以維持市場穩定，宏觀經濟將逐漸從經濟衰退中復甦。建議中的疫苗護照、重新開放邊境及旅遊氣泡為有助於復甦的其他利好因素。

接近本年度末，香港大多數企業的員工恢復於辦公室工作，有助重建對辦公室租賃市場的信心。同時，市民的生活大致恢復正常－購物活動恢復、餐廳再次出現排隊現象，為零售商、餐廳經營者以至業主提供利好的經營環境。

於本年度後，開發商一直進行推銷，此舉受到買家及投資者的歡迎。由於土地供應有限及住宅單位的剛性需求，加上低息環境，長期而言，本集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。本集團已為未來數年之物業開發制定穩健的項目發展時間表，並將適時啟動該等項目的銷售。本集團亦將繼續抓住商業發展機會，以維持更平衡的投資物業組合。

財務資料

流動資金及財務資源

於2021年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為27,069,500,000港元（2020年：27,200,200,000港元）及每股7.36港元（2020年：7.40港元）。

於2021年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為4,133,900,000港元（2020年：3,924,100,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為27,284,400,000港元（2020年：27,087,300,000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38.4%（2020年：38.4%）。

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。於本年度，本公司發行250,000,000美元之無抵押票據，票息率為4.5厘，期限為三年，於2023年9月到期。截至2021年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為4,905,400,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為3.15%至5.0%。

資產抵押

於2021年3月31日，本集團已將賬面值45,617,800,000港元（2020年：44,534,800,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於2021年3月31日，本集團之僱員數目為1,209（2020年：1,415）人。本年度之員工成本總額（包括董事酬金及其他員工成本）為488,800,000港元（2020年：681,900,000港元）。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，有關詳情將列載於本公司年報「購股權」一節內。

末期股息

董事會欣然建議就本年度派付每股0.012港元(2020年:0.035港元)之末期股息(「末期股息」),惟須獲股東於2021年8月19日(星期四)舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘獲批准,末期股息將於2021年9月14日(星期二)派付予於2021年8月31日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

以確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利

遞交過戶文件的最後時限	2021年8月13日(星期五)下午4時30分
股東週年大會	2021年8月19日(星期四)

以確定股東有權享有建議之末期股息

遞交過戶文件的最後時限	2021年8月27日(星期五)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2021年8月30日(星期一)至2021年8月31日(星期二)(包括首尾兩日)
記錄日期	2021年8月31日(星期二)
末期股息派付日期	2021年9月14日(星期二)

為符合出席股東週年大會並於會上投票及領取建議末期股息之資格,所有過戶文件連同相關股票,必須分別於上述有關時限前交回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。

綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	418,358	1,357,663
租賃	3(b)	898,724	1,007,719
總收入		1,317,082	2,365,382
物業銷售成本		(56,817)	(119,328)
酒店及酒店相關業務成本		(463,676)	(603,426)
租賃投資物業之直接經營開支		(149,247)	(135,975)
毛利		647,342	1,506,653
其他收入		138,176	184,076
投資物業公允價值之變動		(1,210,598)	(4,129,522)
其他收益及虧損	5	333,805	170,704
(確認)撥回貿易應收款項之減值撥備		(1,440)	289
銷售及市場推廣費用		(128,799)	(290,457)
行政費用		(386,655)	(502,570)
財務費用		(412,477)	(674,886)
分佔一間聯營公司之業績		(54,258)	65,339
分佔一間合營企業之業績		(68)	(109)
除稅前虧損	6	(1,074,972)	(3,670,483)
稅項抵免	7	204,686	127,121
年度虧損		(870,286)	(3,543,362)
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(767,448)	(3,644,359)
非控股權益		(102,838)	100,997
		(870,286)	(3,543,362)
每股虧損			
基本	9	(0.21) 港元	(0.99) 港元

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年度虧損	(870,286)	(3,543,362)
其他全面收益 (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	758,651	(631,562)
— 一間聯營公司	11,914	(8,662)
現金流量對沖之對沖工具公允價值變動	—	35,285
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	854	(4,721)
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	(3,270)	4,009
於出售現金流量對沖之對沖工具時解除之對沖儲備	—	(22,718)
年度其他全面收入 (開支)	<u>768,149</u>	<u>(628,369)</u>
年度全面總開支	<u>(102,137)</u>	<u>(4,171,731)</u>
應佔年度全面總收入 (開支)：		
本公司擁有人	1,326	(4,272,368)
非控股權益	<u>(103,463)</u>	<u>100,637</u>
	<u>(102,137)</u>	<u>(4,171,731)</u>

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
投資物業		42,429,471	44,690,869
物業、機器及設備		3,057,866	3,185,297
收購投資物業／物業、機器及設備所支付 之按金		13,359	15,734
有關一項發展項目之應收款項		175,695	162,519
使用權資產		532,049	556,404
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		–	35,959
於一間聯營公司之權益		127,818	170,162
於一間合營企業之權益	10	950,865	813,970
商譽		56,683	56,683
其他資產		3,997	4,052
已抵押銀行存款		63,000	–
		47,410,803	49,691,649
流動資產			
存貨		12,402	15,676
持作出售之物業	11	1,670,021	315,497
持作出售之發展中物業		5,225,609	4,858,713
貿易及其他應收款項	12	1,237,560	1,417,187
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		–	46,415
可退回稅項		38,520	17,987
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		10,040	9,194
已抵押銀行存款		353	348
短期銀行存款		1,415,665	980,656
銀行結餘及現金		2,718,277	2,943,493
		12,328,447	10,605,166
分類為持作出售之資產		509,872	–
總流動資產		12,838,319	10,605,166

綜合財務狀況表 (續)

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	861,407	970,763
合約負債		296,066	16,420
應付一間聯營公司款項		141,982	87,556
應付關連公司款項		498,721	1,105,010
應付附屬公司之非控股權益款項		41,090	41,090
應付稅項		195,014	330,774
無抵押票據—一年內到期		2,391,358	1,092,563
銀行借貸—一年內到期		6,044,633	4,540,971
租賃負債—一年內到期		3,164	4,790
		<u>10,473,435</u>	<u>8,189,937</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		34,508	—
		<u>10,507,943</u>	<u>8,189,937</u>
總流動負債		10,507,943	8,189,937
流動資產淨額		2,330,376	2,415,229
總資產減流動負債		49,741,179	52,106,878
非流動負債			
合約負債		7,330	18,870
無抵押票據—一年後到期		2,514,078	4,069,203
銀行借貸—一年後到期		15,794,478	16,238,421
租賃負債—一年後到期		36,806	39,569
遞延稅項		1,985,706	2,018,611
		<u>20,338,398</u>	<u>22,384,674</u>
		<u>29,402,781</u>	<u>29,722,204</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		27,032,695	27,163,460
		<u>27,069,470</u>	<u>27,200,235</u>
本公司擁有人應佔權益		27,069,470	27,200,235
非控股權益		2,333,311	2,521,969
		<u>29,402,781</u>	<u>29,722,204</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）而編製。就編製綜合財務報表而言，倘可合理預期資料會影響主要使用者作出之決策，則有關資料屬重要。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及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」）之債務工具於各報告期末按公允價值計算。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公允價值為基準計算。

除附註2所述者外，於編製綜合財務報表時所採納之會計政策與編製本集團截至2020年3月31日止年度之綜合財務報表時所依循者一致。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度強制生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及下列香港財務報告準則之修訂，其於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

此外，本集團已提前應用香港財務報告準則第16號之修訂「新型冠狀病毒相關之租金優惠」。

於本年度應用香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 收入

本集團之收入分析如下：

(a) 客戶合約

	2021年 千港元	2020年 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	209,075	926,845
酒店客房收入	50,693	151,497
其他	—	1,444
	<u>259,768</u>	<u>1,079,786</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	74,833	129,747
其他	1,549	2,880
	<u>76,382</u>	<u>132,627</u>
	336,150	1,212,413
於特定時間確認之物業銷售	<u>82,208</u>	<u>145,250</u>
	418,358	1,357,663
來自客戶之合約收入	<u>418,358</u>	<u>1,357,663</u>

(b) 租賃

	2021年 千港元	2020年 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	887,059	993,822
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	11,665	13,897
	<u>898,724</u>	<u>1,007,719</u>

4. 分類資料

本集團之經營及可呈報業務分類為物業租賃、物業發展及酒店及酒店相關業務，以供分配資源及評估表現。

外部申報之分類資料乃根據本集團營運部門提供之產品及服務分析，與本公司執行董事，即主要經營決策者（「主要經營決策者」），就資源分配及評估表現而定期審閱之內部資料相符一致。此亦為本集團之組織基準，據此，管理層已選擇以產品及服務之差別組織本集團。

經營及可呈報業務分類之主要活動如下：

- | | | |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------|
| 物業租賃 | — | 持作出租之已完成投資物業 |
| 物業發展 | — | 發展及重建物業以作出售用途 |
| 酒店及酒店相關業務 | — | 於香港及澳門經營酒店及酒店相關業務，包括中場、貴賓廳、角子機廳及為位於澳門之英皇娛樂酒店提供博彩相關市場推廣及公共關係服務 |

主要經營決策者一併審閱澳門之酒店及酒店相關業務及香港之酒店業務，因此該等業務被歸類及識別為單一經營分類—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、政府補助、財務費用、出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之收益（虧損）、分佔一間聯營公司之業績、分佔一間合營企業之業績及未分配之其他收益及虧損，包括出售附屬公司之收益、出售衍生金融工具之收益及撇銷應收一間聯營公司之款項時所賺取之溢利或產生之虧損。此乃呈報予主要經營決策者以作資源分配及評估表現之計量數據。

有關上述分類之資料呈報如下：

業務分類

截至2021年3月31日止年度	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
<i>分類收入及業績</i>				
<i>分類收入</i>				
—來自外部客戶	<u>898,724</u>	<u>82,208</u>	<u>336,150</u>	<u>1,317,082</u>
<i>分類業績</i>	<u>(494,716)</u>	<u>234,226</u>	<u>(398,019)</u>	<u>(658,509)</u>
利息收入				75,854
出售透過其他全面收益計量公允價值之 債務工具之收益				3,270
政府補助				24,733
企業費用—淨額				(53,517)
財務費用				(412,477)
分佔一間聯營公司之業績				(54,258)
分佔一間合營企業之業績				(68)
除稅前虧損				(1,074,972)
稅項抵免				<u>204,686</u>
年度虧損				<u>(870,286)</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
物業、機器及設備之折舊	—	—	145,013	145,013
使用權資產之折舊	—	—	24,355	24,355
投資物業公允價值之減量	1,210,598	—	—	1,210,598
確認(撥回)貿易應收款項之減值撥備	1,539	—	(99)	1,440
出售物業、機器及設備之虧損	217	—	30	247
持作出售之發展中物業之撇減撥回—淨額	—	288,595	—	288,595
持作出售之物業之撇減	—	34,708	—	34,708

定期提供予主要經營決策者但計量分類業績時並未計入之款項(計入企業費用—淨額)：

千港元

企業層面持有之物業、機器及設備之折舊 31,873

截至2020年3月31日止年度	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
<i>分類收入及業績</i>				
<i>分類收入</i>				
—來自外部客戶	<u>1,007,719</u>	<u>145,250</u>	<u>1,212,413</u>	<u>2,365,382</u>
<i>分類業績</i>	<u>(3,284,060)</u>	<u>(462,057)</u>	<u>82,520</u>	<u>(3,663,597)</u>
利息收入				119,024
出售透過其他全面收益計量公允價值之 債務工具之虧損				(4,009)
未分配之其他收益及虧損				646,787
企業費用—淨額				(159,032)
財務費用				(674,886)
分佔一間聯營公司之業績				65,339
分佔一間合營企業之業績				<u>(109)</u>
除稅前虧損				(3,670,483)
稅項抵免				<u>127,121</u>
年度虧損				<u>(3,543,362)</u>
<i>其他資料</i>				
計量分類業績時計入之款項：				
物業、機器及設備之折舊	—	—	147,497	147,497
使用權資產之折舊	—	—	21,784	21,784
投資物業公允價值之減量	4,129,522	—	—	4,129,522
確認(撥回)貿易應收款項之減值撥備	96	—	(385)	(289)
出售物業、機器及設備之虧損	5	—	452	457
持作出售之發展中物業之撇減—淨額	<u>—</u>	<u>446,850</u>	<u>—</u>	<u>446,850</u>

定期提供予主要經營決策者但計量分類業績時並未計入之款項(計入企業費用—淨額)：

千港元

企業層面持有之物業、機器及設備之折舊 32,695

由於本集團按經營分類劃分之資產及負債分析並無定期提供予主要經營決策者作審閱，故此並無披露該等分析。

地域資料

本集團於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳門及英國（「英國」）經營業務。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產（不包括有關一項發展項目之應收款項、透過其他全面收益計量公允價值之債務工具及已抵押銀行存款）之資料（按資產之地理位置劃分）詳述如下：

	來自客戶之收入		非流動資產	
	截至3月31日止年度		於3月31日	
	2021年	2020年	2021年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	718,454	958,292	29,318,429	31,721,840
中國	165,652	125,957	10,114,720	9,923,594
澳門	335,877	1,184,896	4,310,614	4,489,743
英國	97,099	96,237	3,428,345	3,357,994
	<u>1,317,082</u>	<u>2,365,382</u>	<u>47,172,108</u>	<u>49,493,171</u>

主要客戶之資料

於本年度，來自佔本集團總收入10%以上之一名（2020年：一名）客戶之收入達209,075,000港元（2020年：928,218,000港元）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
持作出售之發展中物業之撇減撥回(撇減)－淨額(附註)	288,595	(446,850)
匯兌收益(虧損)淨額	79,918	(29,233)
持作出售之物業之撇減	(34,708)	–
出售附屬公司之收益(附註14)	–	639,789
出售衍生金融工具之收益	–	19,977
撇銷應收一間聯營公司之款項	–	(12,979)
	<u>333,805</u>	<u>170,704</u>

附註：於本年度，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24,716,000港元(2020年：446,850,000港元)及撥回先前已確認之撇減313,311,000港元(2020年：無)。

6. 除稅前虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	176,886	180,192
使用權資產之折舊	24,355	21,784
出售物業、機器及設備之虧損	247	457
出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 之虧損(計入行政費用)	–	4,009
及已計入：		
出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 之收益(計入其他收入)	3,270	–
政府補助(計入其他收入)(附註)	24,733	–
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 之利息收入(計入其他收入)	921	19,683
	<u>921</u>	<u>19,683</u>

附註：於本年度，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補助之政府補助24,733,000港元(2020年：無)，其中23,627,000港元(2020年：無)與香港政府提供的「保就業」計劃有關。

7. 稅項抵免

	2021年 千港元	2020年 千港元
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(12,884)	(43,701)
澳門所得補充稅	(1,527)	(26,662)
英國所得稅	(4,023)	(1,415)
中國企業所得稅	(1,272)	(1,071)
	<u>(19,706)</u>	<u>(72,849)</u>
撥回往年澳門所得補充稅撥備	<u>69,032</u>	<u>91,769</u>
往年撥備過多(不足)		
香港利得稅	93	413
澳門所得補充稅	(37)	–
英國所得稅	–	(11)
中國企業所得稅	–	(70)
	<u>56</u>	<u>332</u>
遞延稅項抵免	<u>155,304</u>	<u>107,869</u>
	<u><u>204,686</u></u>	<u><u>127,121</u></u>

香港利得稅乃分別根據兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

澳門所得補充稅(「補充稅」)乃分別按兩個年度之估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。根據補充稅法，刊發某評稅年度有關估計應課稅溢利之補充稅評稅之法定權利將於該評稅年度起計連續五年後屆滿。於報告期末，董事就補充稅撥備之充足性重新作出評估，並據此決定撥回部分本集團於2015年評稅年度之相關補充稅撥備69,032,000港元(2020年：2014年評稅年度91,769,000港元)。

英國所得稅乃分別按兩個年度之估計應課稅溢利之適用稅率20%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年度之稅率為25%。

8. 股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2020年末期股息：每股0.035港元 (2020年：就2019年之末期股息為每股0.063港元)	128,714	231,685
已派2021年中期股息：每股0.012港元 (2020年：就2020年之中期股息為每股0.035港元)	<u>44,131</u>	<u>128,714</u>
	<u>172,845</u>	<u>360,399</u>

於2021年5月25日，董事會宣派每股0.01港元之特別股息，共約36,775,000港元。

董事會建議派發截至2021年3月31日止年度每股0.012港元(2020年：末期股息每股0.035港元)之末期股息，共約44,131,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損之虧損(本公司擁有人應佔年度虧損)	<u>(767,448)</u>	<u>(3,644,359)</u>
	2021年	2020年

股份數目

就計算每股基本虧損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>
--------------------------	----------------------	----------------------

由於兩個年度內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

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2021年3月31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932,000,000港元（2020年：941,600,000港元），其中932,000,000港元（2020年：829,357,000港元）已獲動用。董事認為，財務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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	1,669,552	315,061
中國	469	436
	<u>1,670,021</u>	<u>315,497</u>

12. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	63,303	43,101
籌碼 (附註b)	54,666	69,277
其他應收款項 (附註c)	286,068	343,209
按金及預付款項	833,523	961,600
	<u>1,237,560</u>	<u>1,417,187</u>

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至30日	45,480	25,493
31日至90日	2,271	3,447
91日至180日	2,652	1,261
180日以上	<u>12,900</u>	<u>12,900</u>
	<u>63,303</u>	<u>43,101</u>

附註：

- (a) 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，彼等之信貸期可獲延長至一段較長期間。

於2021年3月31日，其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值22,334,000港元（2020年：19,110,000港元）之應收賬款，其於報告期末已逾期。

- (b) 籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為對等現金款項。
- (c) 於2021年3月31日，其他應收款項包括應收關連公司之款項36,563,000港元（2020年：44,741,000港元）。該等關連公司均由楊受成博士（「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。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至90日	22,347	54,930
91日至180日	74	–
180日以上	184	–
	<hr/>	<hr/>
	22,605	54,930
應付一間聯營公司股東款項 (附註)	1,404	1,299
應付工程款項及應計費用	315,076	352,655
已收租賃按金	277,383	320,516
其他應付款項及應計費用	244,939	241,363
	<hr/>	<hr/>
	861,407	970,763
	<hr/>	<hr/>

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。

14. 出售附屬公司

於本年度，本集團已出售以下附屬公司：

- (a) 於2020年11月27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，以總代價約889,536,000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Oriental Peak Limited及其附屬公司（「Oriental Peak集團」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及Oriental Peak集團結欠英皇物業投資的所有貸款。該出售事項於2021年2月8日完成。

於截至2020年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

- (b) 於2019年2月8日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約1,100,000,000港元（包括結付於出售日期之銀行借貸之代價）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」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及勤昇集團結欠英皇物業投資的所有貸款。該出售事項於2019年6月10日完成，收益為639,789,000港元。

德勤•關黃陳方會計師行(註冊公眾利益實體核數師)的工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已就初步公告內所載本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不對初步公告發出任何核證。

審閱本年度的綜合財務報表

本公司審核委員會(由本公司三名獨立非執行董事組成)聯同本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱本年度之經審核綜合財務報表。根據這項審閱以及與本公司管理層的討論，審核委員會信納經審核綜合財務報表是按適用的會計準則編製，並公平呈列了本集團於2021年3月31日的財務狀況及本年度之年度業績。

企業管治

企業管治守則

於本年度，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條文。

進行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有關「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)證券交易的規定標準。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於本年度內均已遵守標準守則及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與標準守則一致之書面指引。於本年度內概無發現相關僱員有違反指引情況。

購回、出售、贖回及發行本公司上市證券

於2020年8月10日，本公司購回於2021年9月到期的本金總額為200,000美元的中期票據（股份代號：4326），其後於2020年8月21日註銷該等票據，票據餘下本金額為199,800,000美元。

於2020年8月20日，本公司根據日期為2020年8月20日之交換要約備忘錄所載條款並在其條件規限下開始交換要約。合共143,200,000美元之中期票據（佔票據剩餘本金額199,800,000美元（股票代號：4326）約71.67%）已轉換為新票據。該等新票據連同額外新票據合共本金總額為250,000,000美元於2020年9月3日以單一系列形式發行，票息率為4.5%，將於2023年9月到期，並於2020年9月4日在香港聯交所上市（股份代號：40367）。故此，於2021年9月到期之中期票據（股份代號：4326）的餘下本金額為56,600,000美元。

除上文所披露者外，於本年度，本公司或其附屬公司概無購回、出售、贖回或發行任何本公司上市證券。

刊發年度業績及年報

年度業績公告乃刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司之網站 (<https://www.emperorint.com>)。年報將於適當時候寄發予本公司股東並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
英皇集團（國際）有限公司
主席
陸小曼

香港，2021年6月22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