

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)

2021/2022年度之中期業績公告

英皇集團(國際)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2021年9月30日止6個月(「本期間」)之未經審核綜合業績。

摘要

- 總收入增加—主要來自**半山捌號**住宅單位之銷售；本期間總收入增加118.5%至1,392,700,000港元(2020年：637,500,000港元)
- 扭虧為盈—隨著總收入激增及確認物業投資之公允價值收益197,900,000港元(2020年：公允價值虧損981,800,000港元)，錄得純利233,200,000港元(2020年：淨虧損990,200,000港元)，顯示本期間扭虧為盈
- 給予本集團額外現金儲備—於本期間出售新傳媒集團中心，並將酒店及酒店相關業務統一歸入至本集團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)，使本集團能夠保持高度靈活性並釋放儲備以迎接未來投資機會
- 低借貸成本—本集團於本期間的平均借貸成本(包括債券、各銀行貸款及其他借款)下降至年利率2.2%(2020年：2.9%)
- 持續派發股息—本集團於不同經濟週期持續派發股息。連同中期股息每股0.015港元(2020年：0.012港元)及於2021年6月派發的特別股息每股0.01港元，與本期間相關的股息總額為每股0.025港元(2020年：0.012港元)，向股東維持可持續的回饋

* 僅供識別

管理層討論與分析

業績

於本期間，儘管多國的新冠病毒病例繼續增加，但由於大中華地區的疫情基本得到控制，旅行限制有所放鬆，為消費信心的恢復創造有利條件。然而，多家中國內地開發商的財務危機阻礙了經濟復甦步伐，並導致投資者對動蕩的股票或債券市場以及中國內地物業市場的不確定性產生擔憂，從而打擊投資氣氛。

於本期間，本集團的總收入增加118.5%至1,392,700,000港元(2020年：637,500,000港元)。儘管租賃市場有所回暖，但仍未恢復至過往水平；因此，本集團的租金收入不可避免地輕微下降至440,500,000港元(2020年：447,600,000港元)，佔總收入的31.6%(2020年：70.2%)。

物業發展銷售收入大幅增加至731,700,000港元(2020年：82,100,000港元)，主要由**半山捌號**的銷售收入所貢獻，佔總收入的52.5%(2020年：12.9%)。

鑒於澳門與中國內地之間的旅行限制放寬，進而導致澳門博彩總收入增加，酒店服務分部的收入增加104.5%至220,500,000港元(2020年：107,800,000港元)，佔總收入的15.9%(2020年：16.9%)。

毛利增加45.9%至409,200,000港元(2020年：280,400,000港元)。隨著總收入增加及確認本集團的投資物業重估收益197,900,000港元(2020年：虧損981,800,000港元)，本公司擁有人應佔本期間純利為233,200,000港元(2020年：淨虧損990,200,000港元)，顯示本期間扭虧為盈。每股基本盈利為0.06港元(2020年：每股基本虧損0.27港元)。董事會已決議宣派中期股息每股0.015港元(2020年：0.012港元)。連同於2021年6月分派的特別股息每股0.01港元，與本期間相關的股息總額為每股0.025港元。

業務回顧

本集團總部位於香港，主要從事物業投資及物業發展業務；並透過其附屬公司英皇娛樂酒店經營酒店服務業務。本集團於大中華地區及英國的投資物業組合的總面積為逾5,700,000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，總樓面面積約逾4,200,000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。

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9月30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**；位於屯門的**建發里4號**以及**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**。

本集團繼續透過重建項目，致力提升物業價值並擴大潛在租金收入。位於灣仔**駱克道81號**之項目已成功改建為一幢甲級辦公室，總樓面面積約96,000平方呎。於本期間後已獲取佔用許可證，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。

本集團亦從多個位於受歡迎的住宅及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淺水灣的**the pulse**；位於北角的**健威坊購物商場**；位於半山的**輝煌臺零售商鋪**；位於屯門的**新都商場3樓零售商鋪**；位於銅鑼灣的**羅素街8、20、22-24及50-56號**及**波斯富街76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，已按協定價值508,000,000港元出售**新傳媒集團中心**（透過本公司相關間接全資附屬公司向一名獨立第三方）。有關是次出售之詳情，請參閱本公司日期為2021年4月21日及2021年4月23日之公告。於本期間後，擬按代價585,000,000港元出售**Tippy Tower**。該等出售將進一步提升本集團的財務狀況。

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3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)集結零售商舖、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25-27號**的重建項目已於2021年年初完成，目前正在招攬租戶。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。

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，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。該項目已獲取佔用許可證。於2021年9月30日，58個單位已按每平方呎30,000港元以上的平均售價訂約，其中56個單位已交付，相關銷售金額已於本期間確認。餘下單位目前可供銷售。

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。該項目已完工。於2021年9月30日，1幢洋房已訂約，相關銷售金額將於本期間後確認。餘下洋房將根據市況推出市場。

即將推出的項目

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，將發展成為15幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。該項目已基本完成，正在進行景觀改善工程，且將於不久後推出市場。

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2022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。該項目正在進行地基工程，計劃於2024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105,500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2024年完工。

現位於香港仔**香港仔舊大街72-80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50,200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2024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2025年完工。

酒店及酒店相關業務

英皇娛樂酒店原擁有兩間位於澳門的酒店，即**英皇娛樂酒店**及**澳門盛世酒店**。於本期間，英皇娛樂酒店(透過出售本公司之相關間接全資附屬公司)收購位於香港之一間酒店(**英皇駿景酒店**)及兩間服務式公寓(**The Unit服務式公寓**及**MORI MORI服務式公寓**)，總代價為2,048,800,000港元。因此，整個酒店服務業務分部包括三間酒店及兩間服務式公寓，現統一至英皇娛樂酒店旗下，而經常性收入將繼續併入至本集團。有關是次出售之詳情，請參閱本公司及英皇娛樂酒店日期為2021年3月16日之聯合公告及本公司日期為2021年4月30日之通函。

前景

隨著香港政府推出「全城起動 快打疫苗」運動，以及香港、澳門及中國內地的新冠病毒疫情穩定，「回港易」計劃已恢復，而「來港易」計劃已於香港啟動。地區內各政府正朝著實現經濟復甦及恢復正常生活的目標前進。香港消費氣氛改善，為零售商及業主提供有利的經營環境。

多個出租物業重建項目(包括位於香港灣仔的**駱克道81號**及屯門的**建發里4號**，以及位於英國倫敦的**牛津街25-27號**)已竣工。該等項目將有助本集團擴大租金收入基礎並分散業務風險。

本集團已制定穩健的發展物業時間表，將為本集團的業務表現提供增長動力。**半山捌號**、**畔海**及即將推出的**壽臣山**項目將於不久的將來為物業銷售提供支持。由於香港土地供應有限，本集團將採取多種方式擴充其土地儲備，包括參與重建項目以及政府公開招標及市區重建項目。考慮到房屋需求持續龐大，本集團對本地住宅物業市場的長遠前景仍持審慎樂觀態度。

財務資料

流動資金及財務資源

於2021年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為27,324,300,000港元(2021年3月31日：27,069,500,000港元)及每股7.43港元(2021年3月31日：7.36港元)。

於2021年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為2,044,300,000港元(2021年3月31日：4,133,900,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為24,393,700,000港元(2021年3月31日：27,284,400,000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%(2021年3月31日：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。截至2021年9月30日，本集團發行之中期票據尚欠本金為4,474,600,000港元(2021年3月31日：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9月30日，本集團已將賬面值44,073,700,000港元(2021年3月31日：45,617,800,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

本期間後事項

於本期間後，本集團與一名獨立買方訂立買賣協議，以代價585,000,000港元出售Topsy Tower。出售所得款項淨額估計為468,400,000港元，將用於本集團日後業務發展及一般營運資金。預期出售將於2021年12月20日完成。出售詳情已於本公司日期為2021年10月20日的公告中披露。

於本期間後，本集團與九間本地和國際銀行簽署合共1,950,000,000港元五年期無抵押銀團貸款協議。有關資金將用於一般營運資金用途及償還現有貸款。該銀團貸款將為本集團提供額外的流動資金及降低整體融資成本，能確保未來業務發展的融資靈活性及可持續性。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為253,400,000港元(2020年：241,200,000港元)。於2021年9月30日，僱員數目為1,200(2020年：1,258)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

董事會宣派中期股息每股0.015港元(「中期股息」)(2020年：每股0.012港元)，合共約55,200,000港元(2020年：44,100,000港元)。中期股息將於2021年12月23日(星期四)派付予於2021年12月14日(星期二)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2021年12月13日(星期一)至2021年12月14日(星期二)(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2021年12月10日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

簡明綜合損益表

截至2021年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	952,217	189,949
租賃	3(b)	440,465	447,554
總收入		1,392,682	637,503
物業銷售成本		(658,963)	(56,617)
酒店及酒店相關業務成本		(254,763)	(230,069)
租賃投資物業之直接經營開支		(69,758)	(70,459)
毛利		409,198	280,358
其他收入		48,817	73,032
投資物業公允價值之變動		197,889	(981,815)
其他收益及虧損	5	54,442	37,968
(確認)撥回貿易應收款項之減值撥備		(871)	5
銷售及市場推廣費用		(132,138)	(49,342)
行政費用		(194,504)	(181,320)
分佔一間聯營公司之業績		42	(6,532)
分佔一間合營企業之業績		(6,622)	(51)
經營溢利(虧損)	6	376,253	(827,697)
財務費用		(193,449)	(236,259)
除稅前溢利(虧損)		182,804	(1,063,956)
稅項抵免(支出)	7	6,090	(3,528)
期間溢利(虧損)		188,894	(1,067,484)
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		233,242	(990,157)
非控股權益		(44,348)	(77,327)
		188,894	(1,067,484)
每股盈利(虧損)	8		
基本		0.06港元	(0.27)港元

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2021年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
期間溢利(虧損)	188,894	(1,067,484)
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	81,595	360,915
— 一間聯營公司	1,860	6,595
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
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)
期間其他全面收益	<u>83,455</u>	<u>365,094</u>
期間全面總收益(開支)	<u>272,349</u>	<u>(702,390)</u>
應佔期間全面總收益(開支)：		
本公司擁有人	316,697	(624,438)
非控股權益	<u>(44,348)</u>	<u>(77,952)</u>
	<u>272,349</u>	<u>(702,390)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	於2021年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2021年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	42,744,790	42,429,471
物業、機器及設備	10	2,986,853	3,057,866
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之按金		14,918	13,359
有關一項發展項目之應收款項		178,251	175,695
使用權資產	11	525,795	532,049
於一間聯營公司之權益		129,719	127,818
於一間合營企業之權益	12	953,690	950,865
商譽		56,683	56,683
其他資產		3,997	3,997
已抵押銀行存款		64,134	63,000
		47,658,830	47,410,803
流動資產			
存貨		12,267	12,402
持作出售之物業	13	1,033,894	1,670,021
持作出售之發展中物業	10	5,615,616	5,225,609
貿易及其他應收款項	14	767,300	1,237,560
可退回稅項		34,366	38,520
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		10,238	10,040
已抵押銀行存款		353	353
短期銀行存款		164,901	1,415,665
銀行結餘及現金		1,879,397	2,718,277
		9,518,332	12,328,447
分類為持作出售之資產		–	509,872
總流動資產		9,518,332	12,838,319

簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年9月30日

	附註	於2021年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2021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	823,585	861,407
合約負債		14,830	296,066
應付一間聯營公司款項		144,047	141,982
應付關連公司款項		787,451	498,721
應付附屬公司之非控股權益款項		39,523	41,090
應付稅項		205,745	195,014
無抵押票據—一年內到期		1,955,636	2,391,358
銀行借貸—一年內到期		5,008,985	6,044,633
租賃負債—一年內到期		4,158	3,164
		8,983,960	10,473,435
與分類為持作出售之資產相關之負債		—	34,508
總流動負債		8,983,960	10,507,943
流動資產淨額		534,372	2,330,376
總資產減流動負債		48,193,202	49,741,179
非流動負債			
合約負債		7,330	7,330
無抵押票據—一年後到期		2,518,985	2,514,078
銀行借貸—一年後到期		14,083,086	15,794,478
租賃負債—一年後到期		39,194	36,806
遞延稅項		1,987,480	1,985,706
		18,636,075	20,338,398
		29,557,127	29,402,781
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		27,287,509	27,032,695
本公司擁有人應佔權益		27,324,284	27,069,470
非控股權益		2,232,843	2,333,311
		29,557,127	29,402,781

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2021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，惟投資物業於各呈報期末按公允價值計量。

除因應用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2021年3月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

應用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2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後新型冠狀病毒相關之租金優惠

於本期間應用上述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	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020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	149,731	51,094
酒店客房收入	27,347	25,967
	<u>177,078</u>	<u>77,061</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	43,137	30,337
其他	328	451
	<u>43,465</u>	<u>30,788</u>
於特定時間確認之物業銷售	220,543	107,849
	<u>731,674</u>	<u>82,100</u>
來自客戶合約之收入	<u>952,217</u>	<u>189,949</u>

(b) 租賃

	截至9月30日止6個月	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020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	433,561	441,912
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	6,904	5,642
	<u>440,465</u>	<u>447,554</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、投資物業公允價值之變動、財務費用、出售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」）之債務工具之收益、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。

	分類收入		分類業績	
	截至9月30日止6個月 2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元	截至9月30日止6個月 2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
業務分類				
物業租賃	440,465	447,554	357,747	366,902
物業發展	731,674	82,100	66,981	3,004
酒店及酒店相關業務	220,543	107,849	(170,885)	(237,778)
	1,392,682	637,503	253,843	132,128
利息收入			23,314	40,808
企業費用－淨額			(92,263)	(29,339)
投資物業公允價值之變動			197,889	(981,815)
財務費用			(193,449)	(236,259)
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			50	13,834
分佔一間聯營公司之業績			42	(6,532)
分佔一間合營企業之業績			(6,622)	(51)
除稅前溢利(虧損)			182,804	(1,063,956)
稅項抵免(支出)			6,090	(3,528)
期間溢利(虧損)			188,894	(1,067,484)

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(6,471)	37,968
持作出售之發展中物業之撇減撥回－淨額(附註)	60,449	—
持作出售之物業之撇減撥回	464	—
	<u>54,442</u>	<u>37,968</u>

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，並撥回先前已確認之撇減60,449,000港元(2020年：無)。

6. 經營溢利(虧損)

本期間之經營溢利(虧損)乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備約84,997,000港元(2020年：90,237,000港元)及本集團旗下使用權資產約12,126,000港元(2020年：12,177,000港元)之折舊後所達致。

7. 稅項抵免(支出)

	截至9月30日止6個月	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
稅項抵免(支出)包括：		
本期稅項		
香港特別行政區(「香港」)利得稅	(7,498)	(19,598)
澳門特別行政區(「澳門」)所得補充稅	(872)	(166)
英國(「英國」)所得稅	(8,191)	(852)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	(715)	(398)
	<u>(17,276)</u>	<u>(21,014)</u>
往年撥備過多(不足)		
香港利得稅	2,043	(394)
英國所得稅	—	(5)
	<u>2,043</u>	<u>(399)</u>
遞延稅項抵免	<u>21,323</u>	<u>17,885</u>
	<u>6,090</u>	<u>(3,528)</u>

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2021年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元
於期間派付截至2021年3月31日止年度之 末期股息每股0.012港元 (截至2020年3月31日止年度：0.035港元)	44,131	128,714
於期間派付截至2021年3月31日止年度後宣派之 特別股息每股0.010港元(2020年：無)	36,775	—
	<u>80,906</u>	<u>128,714</u>

董事會已決議宣派中期股息每股0.015港元(2020年：0.012港元)，合共約55,163,000港元(2020年：44,131,000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22,025,000港元(2020年：241,590,000港元)收購投資物業。

於2021年9月30日及2021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、高力國際物業顧問(香港)有限公司及戴德梁行有限公司(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2020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推算得出)。

所導致投資物業之公允價值增加約197,889,000港元(2020年：減少981,815,000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，本集團就購入或於物業、機器及設備與持作出售之發展中物業所產生額外成本的總額分別約為13,856,000港元及329,558,000港元(2020年：23,530,000港元及127,432,000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2021年4月1日(經審核)	518,700	13,349	532,049
添置	-	5,872	5,872
本期間折舊之撥備	(9,836)	(2,290)	(12,126)
	<u>508,864</u>	<u>16,931</u>	<u>525,795</u>
於2021年9月30日(未經審核)	508,864	16,931	525,795

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Superb Land Limited之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932,000,000港元(2021年3月31日：932,000,000港元)，其中932,000,000港元(2021年3月31日：932,000,000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2021年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2021年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	1,033,420	1,669,552
中國	474	469
	<u>1,033,894</u>	<u>1,670,021</u>

14. 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2021年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2021年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	24,717	45,480
31至90日	2,564	2,271
91至180日	1,922	2,652
180日以上	12,936	12,900
	<u>42,139</u>	<u>63,303</u>
籌碼	61,644	54,666
其他應收款項	259,805	286,068
按金及預付款項	403,712	833,523
	<u>767,300</u>	<u>1,237,560</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9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項48,077,000港元(2021年3月31日：36,563,000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。

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2021年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2021年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	28,167	22,347
91至180日	243	74
180日以上	316	184
	<u>28,726</u>	<u>22,605</u>
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,425	1,404
應付工程款項及應計費用	291,314	315,076
已收租賃按金	283,808	277,383
其他應付款項及應計費用	218,312	244,939
	<u>823,585</u>	<u>861,407</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2021年9月30日止6個月期間，本集團已出售以下附屬公司：

於2021年4月21日，本集團訂立買賣協議，以總代價約485,713,000港元向一名獨立第三方出售其於琦俊控股有限公司及其附屬公司(「琦俊集團」)的全部股權。琦俊集團為本公司之間接全資附屬公司且持有位於九龍鴻圖道82號之物業。該出售事項於2021年4月21日完成。

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

董事會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載有關進行交易之買賣準則。

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、贖回及發行本公司上市證券

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，2021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： 黃德明先生
陳漢標先生
朱嘉榮先生