

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)

2022/2023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2022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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
總收入	541,245	1,392,682
— 租金收入	430,692	440,465
— 物業銷售	14,003	731,674
— 酒店及酒店相關業務	96,550	220,543
毛利	230,995	409,198
投資物業公允價值(虧損)/收益	(899,695)	197,889
本公司擁有人應佔核心(虧損) ¹	(26,847)	(27,377)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(956,441)	233,242
每股基本(虧損)/盈利	(0.26)港元	0.06港元
每股中期股息	0.005港元	0.015港元

¹ 代表公允價值變動及減值虧損以及相關遞延稅項前之期間虧損

管理層討論及分析

業績

由於艱難的營商環境，本集團於本期間的總收入為541,200,000港元(2021年：1,392,700,000港元)。縱使本期間辦公室及零售租賃需求疲軟，本集團仍維持租金收入大致穩定在430,700,000港元(2021年：440,500,000港元)，佔總收入的79.6%(2021年：31.6%)。

儘管壽臣山15號於本期間達成合約銷售額約1,305,200,000港元，惟於本期間後才能記錄入賬，導致物業發展銷售收入於本期間減少至14,000,000港元(2021年：731,700,000港元)，佔總收入的2.6%(2021年：52.5%)。

由於旅遊及酒店業尚未完全恢復，加上本期間的博彩收入終止，酒店服務分部的收入減少至96,600,000港元(2021年：220,500,000港元)，佔總收入的17.8%(2021年：15.9%)。

毛利為231,000,000港元(2021年：409,200,000港元)。由於總收入減少以及錄得公允價值虧損899,700,000港元(2021年：公允價值收益197,900,000港元)，因此錄得本公司擁有人應佔本期間虧損956,400,000港元(2021年：溢利233,200,000港元)。每股基本虧損為0.26港元(2021年：每股基本盈利0.06港元)。董事會已決議宣派中期股息每股0.005港元(2021年：0.015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。本集團於大中華地區及英國的投資物業組合的總面積逾5,400,000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舖，總樓面面積超過2,700,000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2022年9月30日，本集團於香港投資物業之出租率約為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**Emperor Hollywood Centre**；位於屯門的**Lane Up**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**的項目已改建為一幢甲級辦公室大廈，總樓面面積約127,000平方呎。該重建項目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**；位於北角的**健威坊購物商場**；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**。

本集團之共享辦公空間**Mustard Seed**位於**英皇集團中心**，盡享地利，配套多項便利設施，旨在為自由職業工作者、創意工作者及企業家提供一個便捷及可負擔的工作空間。為支持政府推出的「青年共享空間計劃」，**Mustard Seed**為正在創業的青年企業家提供多項租賃選擇，並提供豐富資源及多元機會，以助其發揮無限潛力。

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。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30,000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**、樓高9層及總樓面面積約19,300平方呎的零售及辦公綜合大樓之重建項目已經完工。該項目佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，且目前正在招攬租戶。

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2022年9月30日，62個單位已按每平方呎30,000港元以上的平均售價出售，餘下37個單位可供出售。

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。該項目已完工。於2022年9月30日，2幢洋房已出售。

港島南區**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，其總樓面面積約87,200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。該項目已於本期間完工，並已於2022年5月底推出市場。於本期間，2幢洋房已訂約，約1,305,200,000港元之銷售金額預期將於本期間後記錄入賬。此外，於本期間後，本集團已完成收購該項目的額外10%股權，因此本集團於該項目的股權由40%增至50%，從而於未來為本集團帶來更多收入。該收購之詳情載於本公司日期為2022年9月16日及10月27日之公告。

其他發展中的項目

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。該重建項目計劃於2023年完工。

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，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主要設施。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**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，總樓面面積約105,500平方呎。步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目計劃於2024年完工。

現位於香港仔**香港仔舊大街72-80號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，總樓面面積約50,300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。該重建項目計劃於2024年完工。

現位於半山**堅道127號**之大樓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。該重建項目計劃於2025年完工。

酒店及酒店相關業務

於本期間，本集團以代價490,000,000港元完成出售位於香港爹核士街一幢樓高22層的服務式公寓(即**The Unit Davis**)予英皇娛樂酒店有限公司(「**英皇娛樂酒店**」；香港股份代號：296)，該公司為本集團的附屬公司，專門從事酒店服務。來自**The Unit Davis**的經常性收入將繼續併入本集團賬目。是次出售的所得款項淨額將提升本集團之流動性，並為未來的業務發展儲備額外資金。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為2022年7月15日的聯合公告。

於2022年9月30日，英皇娛樂酒店在香港及澳門擁有合共六間酒店及服務式公寓，如下：

- 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** (前稱為MORI MORI)、**The Unit Happy Valley** (前稱為The Unit) 及**The Unit Davis**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**澳門盛世酒店**。

英皇娛樂酒店自2022年6月27日起終止於**英皇娛樂酒店**的博彩業務，該業務隨後於2022年6月27日至2022年12月31日由澳娛綜合度假股份有限公司(「**澳娛**」)接手營運。因此，英皇娛樂酒店已與澳娛訂立一份協議，以於2022年6月27日至2022年12月31日為澳娛在**英皇娛樂酒店**營運的博彩業務提供酒店客房、餐飲及其他相關服務。向澳娛提供酒店客房、餐飲及其他相關服務產生的經常性收入將繼續併入本集團賬目。

前景

地緣政治緊張、中國經濟發展不確定性、股市波動以及若干國家應對通脹進行的加息等一系列持續不利因素，導致宏觀經濟環境不穩定，整體投資及消費情緒因此疲弱。新冠病毒疫情方面，本地防疫安排在本期間之後進一步放鬆，但旅客入境數目之反彈仍有待觀察。

辦公室市場的需求近期將保持疲弱，有待營商環境復甦和商務旅客的回流。與此同時，空置率以及辦公室供應量不斷上升，市場壓力加大，導致競爭格局加劇。零售市場方面，政府的消費券計劃刺激了零售額上升，給零售租金帶來整體正面的影響。

儘管近期經濟的逆勢及不景氣，但考慮到香港在大灣區的策略地位以及作為接入中國市場的關鍵橋樑，香港在亞太地區的投資潛力長期來看仍然吸引。在這經濟不穩期間，本集團致力於維持均衡的投資物業組合，以分散業務風險，並已制定穩定的物業發展時間表，旨在把握市場恢復時的機會。

財務資料

流動資金及財務資源

於2022年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為24,773,500,000港元(2022年3月31日：26,765,800,000港元)及每股6.74港元(2022年3月31日：7.28港元)。

於2022年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,568,400,000港元(2022年3月31日：1,567,200,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為22,093,500,000港元(2022年3月31日：22,711,000,000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39.7%(2022年3月31日：38.7%)。

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2022年9月30日，本集團發行之中期票據尚欠本金為1,446,100,000港元(2022年3月31日：1,442,400,000港元)，以港元及美元計值，定息年利率為3.2%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，本集團面臨人民幣及英鎊的市場波動造成的若干外匯風險。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2022年9月30日，本集團已將賬面值37,544,300,000港元(2022年3月31日：40,516,300,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

委任董事會副主席

於本期間，本公司委任楊政龍先生(「楊先生」)為董事會副主席。楊先生承擔更多本集團重大長遠戰略發展部署的責任。此外，在維持本集團競爭優勢的同時，楊先生穩步鞏固本集團基石業務和品質管理，並開拓新興業務。該委任之詳情載於本公司日期為2022年5月2日之公告。

報告期後事項

於本期間後，收購**壽臣山15號**之額外股權已於2022年10月27日完成。有關詳情載列於本公告附註17。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為252,400,000港元(2021年：253,400,000港元)。於2022年9月30日，由於終止博彩業務，僱員數目減少至768(2021年：1,200)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0.005港元(「中期股息」)(2021年：每股0.015港元)，合共約18,400,000港元(2021年：55,200,000港元)。中期股息將於2022年12月21日(星期三)派付予於2022年12月13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2022年12月12日(星期一)至2022年12月13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2022年12月9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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

簡明綜合損益表

截至2022年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2022年 (未經審核) 千港元	2021年 (未經審核) 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	110,553	952,217
租賃	3(b)	430,692	440,465
總收入		541,245	1,392,682
物業銷售成本		(12,652)	(658,963)
酒店及酒店相關業務成本		(227,045)	(254,763)
租賃投資物業之直接經營開支		(70,553)	(69,758)
毛利		230,995	409,198
其他收入		76,106	48,817
投資物業公允價值之變動		(899,695)	197,889
其他收益及虧損	5	(59,772)	54,442
確認貿易應收款項之減值撥備		(590)	(871)
銷售及市場推廣費用		(37,262)	(132,138)
行政費用		(150,672)	(194,504)
分佔一間聯營公司之業績		(1,034)	42
分佔一間合營企業之業績		(32,539)	(6,622)
經營(虧損)溢利	6	(874,463)	376,253
財務費用		(219,719)	(193,449)
除稅前(虧損)溢利		(1,094,182)	182,804
稅項抵免	7	56,926	6,090
期間(虧損)溢利		<u>(1,037,256)</u>	<u>188,894</u>
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(956,441)	233,242
非控股權益		(80,815)	(44,348)
		<u>(1,037,256)</u>	<u>188,894</u>
每股(虧損)盈利	8		
基本		<u>(0.26)港元</u>	<u>0.06港元</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2022年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)溢利	(1,037,256)	188,894
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	(980,053)	81,595
— 一間聯營公司	(13,622)	1,860
期間其他全面(開支)收益	(993,675)	83,455
期間全面總(開支)收益	<u>(2,030,931)</u>	<u>272,349</u>
應佔期間全面總(開支)收益：		
本公司擁有人	(1,950,116)	316,697
非控股權益	(80,815)	(44,348)
	<u>(2,030,931)</u>	<u>272,349</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

		於2022年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2022年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	39,405,240	41,794,471
物業、機器及設備	10	2,759,521	2,806,112
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		1,714	1,681
有關一項發展項目之應收款項		164,183	183,097
使用權資產	11	476,006	488,962
於一間聯營公司之權益		117,730	132,386
於一間合營企業之權益	12	964,497	963,157
商譽		1,940	1,940
其他資產		3,997	3,997
已抵押銀行存款		—	64,134
		43,894,828	46,439,937
流動資產			
存貨		11,076	12,014
持作出售之物業	13	655,810	668,509
持作出售之發展中物業	10	4,828,467	5,262,205
貿易及其他應收款項	14	593,340	723,474
可退回稅項		14,709	21,216
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,525	10,569
已抵押銀行存款		65,123	354
短期銀行存款		32,740	314,339
銀行結餘及現金		1,535,697	1,252,888
		7,746,487	8,265,568

簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年9月30日

	附註	於2022年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2022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	794,721	889,347
合約負債		8,227	10,491
應付一間聯營公司款項		132,679	147,964
應付關連公司款項		1,213,139	1,701,327
應付附屬公司之非控股權益款項		39,523	39,523
應付稅項		153,439	149,752
無抵押票據 — 一年內到期		199,697	199,358
銀行借貸 — 一年內到期		3,780,435	3,643,614
租賃負債 — 一年內到期		2,416	4,337
		<u>6,324,276</u>	<u>6,785,713</u>
流動資產淨額		<u>1,422,211</u>	<u>1,479,855</u>
總資產減流動負債		<u>45,317,039</u>	<u>47,919,792</u>
非流動負債			
合約負債		—	538
無抵押票據 — 一年後到期		1,246,446	1,243,078
銀行借貸 — 一年後到期		15,614,280	15,884,126
租賃負債 — 一年後到期		33,418	37,638
遞延稅項		1,749,497	1,986,909
		<u>18,643,641</u>	<u>19,152,289</u>
		<u>26,673,398</u>	<u>28,767,503</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		24,736,709	26,729,039
		<u>24,773,484</u>	<u>26,765,814</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,899,914</u>	<u>2,001,689</u>
非控股權益		<u>26,673,398</u>	<u>28,767,503</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2022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2022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2022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3號之修訂	概念框架指引
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備 — 達致擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改善

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	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021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	24,382	149,731
酒店客房收入	34,335	27,347
其他	6,537	—
	<u>65,254</u>	<u>177,078</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	30,998	43,137
其他	298	328
	<u>31,296</u>	<u>43,465</u>
於特定時間確認之物業銷售	<u>96,550</u>	<u>220,543</u>
	<u>14,003</u>	<u>731,674</u>
來自客戶合約之收入	<u><u>110,553</u></u>	<u><u>952,217</u></u>

(b) 租賃

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021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	425,233	433,561
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	5,459	6,904
	<u>430,692</u>	<u>440,465</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	<u>430,692</u>	<u>14,003</u>	<u>96,550</u>	<u>541,245</u>
計算公允價值之變動及撇減前 之分類業績	<u>359,552</u>	<u>(6,964)</u>	<u>(180,329)</u>	<u>172,259</u>
投資物業公允價值之減量	<u>(899,695)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(899,695)</u>
持作出售之發展中物業之撇減 —淨額	<u>-</u>	<u>(108,676)</u>	<u>-</u>	<u>(108,676)</u>
分類業績	<u><u>(540,143)</u></u>	<u><u>(115,640)</u></u>	<u><u>(180,329)</u></u>	<u><u>(836,112)</u></u>
利息收入				15,974
出售一間附屬公司之收益				212,069
企業費用—淨額				(240,371)
財務費用				(219,719)
政府補助				7,550
分佔一間聯營公司之業績				(1,034)
分佔一間合營企業之業績				<u>(32,539)</u>
除稅前虧損				<u>(1,094,182)</u>
稅項抵免				<u>56,926</u>
期間虧損				<u><u>(1,037,256)</u></u>

截至2021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
<i>分類收入及業績</i>				
<i>分類收入</i>				
— 來自外部客戶	440,465	731,674	220,543	1,392,682
計算公允價值之變動及撇減撥回前 之分類業績	357,747	6,068	(170,885)	192,930
投資物業公允價值之增量	197,889	—	—	197,889
持作出售之發展中物業之撇減撥回 — 淨額	—	60,449	—	60,449
持作出售之物業之撇減撥回	—	464	—	464
<i>分類業績</i>	<u>555,636</u>	<u>66,981</u>	<u>(170,885)</u>	451,732
利息收入				23,314
企業費用 — 淨額				(92,263)
財務費用				(193,449)
政府補助				50
分佔一間聯營公司之業績				42
分佔一間合營企業之業績				(6,622)
除稅前溢利				182,804
稅項抵免				6,090
期間溢利				<u>188,894</u>

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021年 (未經審核) 千港元
匯兌虧損淨額	(163,165)	(6,471)
持作出售之發展中物業之(撇減)撇減撥回 — 淨額(附註)	(108,676)	60,449
持作出售之物業之撇減撥回	—	464
出售一間附屬公司之收益(附註16)	212,069	—
	<u>(59,772)</u>	<u>54,442</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，並確認撇減108,676,000港元(2021年：撥回先前已確認之撇減60,449,000港元)。

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、機器及設備約68,567,000港元(2021年：84,997,000港元)及本集團旗下使用權資產約10,613,000港元(2021年：12,126,000港元)之折舊後所達致。

7. 稅項抵免

截至9月30日止6個月
2022年
(未經審核)
千港元

2021年
(未經審核)
千港元

稅項抵免包括：

本期稅項

香港特別行政區(「香港」)利得稅	(5,998)	(7,498)
澳門特別行政區(「澳門」)所得補充稅	(559)	(872)
英國(「英國」)所得稅	(3,361)	(8,191)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	(702)	(715)
	<u>(10,620)</u>	<u>(17,276)</u>

往年撥備過多

香港利得稅	—	2,043
	<u>—</u>	<u>2,043</u>

遞延稅項抵免

	<u>67,546</u>	<u>21,323</u>
	<u>56,926</u>	<u>6,090</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。

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%。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021年 (未經審核) 千港元
(虧損)盈利		
就計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔期間(虧損)溢利)	<u>(956,441)</u>	<u>233,242</u>

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)

股份數目

就計算每股基本(虧損)盈利時使用之
已發行普通股加權平均數

	<u>3,677,545,667</u>	<u>3,677,545,667</u>
--	----------------------	----------------------

由於兩個期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2022年 (未經審核) 千港元	2021年 (未經審核) 千港元
於期間派付截至2022年3月31日止年度之 末期股息每股0.016港元 (截至2021年3月31日止年度：0.012港元)	58,841	44,131
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(2022年：無)	—	36,775
	<u>58,841</u>	<u>80,906</u>

董事會已決議宣派中期股息每股0.005港元(2021年：0.015港元)，合共約18,388,000港元(2021年：55,163,000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，本集團以代價約1,508,000港元(2021年：22,025,000港元)收購投資物業。

於2022年9月30日及2022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、世邦魏理仕有限公司、Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited、第一太平戴維斯(澳門)有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(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(2021年：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，估值乃根據最近類似物業之市場價格證明及使用物業各自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解讀得出)。

所導致投資物業之公允價值減少約899,695,000港元(2021年：增加197,889,000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28,474,000港元及150,870,000港元(2021年：13,856,000港元及329,558,000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2022年4月1日(經審核)	476,038	12,924	488,962
租賃修訂	–	(2,343)	(2,343)
本期間折舊之撥備	(9,358)	(1,255)	(10,613)
於2022年9月30日(未經審核)	<u>466,680</u>	<u>9,326</u>	<u>476,006</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Superb Land Limited(「Superb Land」)之40%股權。Superb Land持有傑懋有限公司(「傑懋」)之100%權益，而傑懋為位於香港壽臣山道西15號之發展項目之物業發展公司。

於2022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公司擔保932,000,000港元(2022年3月31日：932,000,000港元)，其中932,000,000港元(2022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2022年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2022年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	655,370	668,022
中國	<u>440</u>	<u>487</u>
	<u>655,810</u>	<u>668,509</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2022年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2022年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	31,064	46,148
31至90日	2,892	3,264
91至180日	4,749	3,289
180日以上	12,965	12,972
	51,670	65,673
籌碼	–	50,444
其他應收款項	158,508	208,961
按金及預付款項	383,162	398,396
	593,340	723,474

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，惟信譽評級較高之客戶除外，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2022年9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項39,802,000港元(2022年3月31日：38,236,000港元)。該等關連公司亦均由楊受成博士(「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2022年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2022年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	28,271	25,115
91至180日	1,963	81
180日以上	15	26
	<u>30,249</u>	<u>25,222</u>
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,312	1,463
應付工程款項及應計費用	326,932	357,854
已收租賃按金	272,397	283,214
其他應付款項及應計費用	163,831	221,594
	<u>794,721</u>	<u>889,347</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2022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。該出售事項已於2022年4月29日完成，收益為212,069,000港元。

截至2021年9月30日止6個月，本集團已出售以下附屬公司：

於2021年4月21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」)(為本公司間接全資附屬公司，持有位於九龍鴻圖道82號的一處物業)之全部股權及琦俊集團結欠英皇物業投資的所有貸款。該出售事項已於2021年4月21日完成。

17. 報告期後事項

於2022年10月27日，本公司的間接全資附屬公司向其中一個項目合夥人完成收購Superb Land全部已發行股份的額外10%，以及Superb Land結欠該合夥人的貸款，代價為325,000,000港元（「收購事項」）。收購事項完成後，本集團於Superb Land的權益由40%增至50%。此外，就傑懋獲授銀行融資2,330,000,000港元，本公司向銀行提供的公司擔保從融資額的40%增加至50%。收購事項及提供額外公司擔保的詳情載於本公司日期為2022年9月16日及2022年10月27日的公告。

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。

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有關進行交易之規定買賣準則。

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，2022年11月24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： 楊政龍先生
黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生

獨立非執行董事： 陳漢標先生
朱嘉榮先生
潘仁偉先生