

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年度之全年業績公告

英皇國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
總收入	1,210,682	2,329,324
— 租金收入	870,769	904,402
— 物業銷售	79,240	1,025,152
— 酒店及酒店相關業務	260,673	399,770
毛利	590,026	813,293
投資物業公允價值（虧損）	(1,804,437)	(488,877)
本公司擁有人應佔（虧損）	(2,141,983)	(469,329)
每股基本（虧損）	(0.58) 港元	(0.13) 港元

管理層討論及分析

業績

由於艱難的營商環境，本集團於本年度的總收入為1,210,700,000港元（2022年：2,329,300,000港元）。儘管充裕的辦公室供應導致競爭激烈，本集團於本年度的租金收入維持大致穩定在870,800,000港元（2022年：904,400,000港元），佔總收入的71.9%（2022年：38.8%）。物業發展銷售收入為79,200,000港元（2022年：1,025,200,000港元），佔總收入的6.6%（2022年：44.0%）。酒店服務分部的收入減少至260,700,000港元（2022年：399,800,000港元），佔總收入的21.5%（2022年：17.2%）。

毛利為590,000,000港元（2022年：813,300,000港元）。由於總收入下降及投資物業公允價值虧損增加，因此錄得本公司擁有人應佔本年度虧損2,142,000,000港元（2022年：469,300,000港元）。每股基本虧損為0.58港元（2022年：每股基本盈利0.13港元）。董事會建議派付末期股息每股0.003港元（2022年：0.016港元）。連同中期股息每股0.005港元（2022年：0.015港元），本年度股息總額為每股0.008港元（2022年：0.031港元）。

市場回顧

於2022年，由於經濟活動受到第五波疫情的影響以及隨後的外圍環境惡化及金融狀況收緊，香港經濟整體疲軟。然而，隨著入境遊客檢疫安排的取消，香港、澳門與中國內地之間正常旅遊的恢復及2023年年初社交距離措施的放寬，商務出差及休閒活動已恢復，為經濟反彈提供動力。

於本年度，縱使有更多僱員返回工作場所，但辦公室供應增加及海外企業尚未回歸導致空置率上升，加上首次公開發售數目及業務活動低迷影響了需求，導致辦公室租賃市場面臨持續壓力。然而，在消費氣氛的改善及本年度最後一個季度旅客人數逐步回升的支持下，零售租賃市場略有回升。

就物業銷售市場而言，宏觀經濟環境、地緣政治緊張局勢、股市動盪及加息等因素仍是影響購買者購買決定的主要考慮。因此潛在購買者分散彼等的投資組合，物業市場不可避免地受到影響。儘管如此，隨著邊境全面重新開放，投資氣氛有所改善，物業開發商因而加快新物業的推出。

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約5,300,000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，總樓面面積約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約50%。於2023年3月31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**；以及位於上環的**Emperor Hollywood Centre**。

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126,600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。

關於位於屯門的**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**的重建項目，預計兩座相鄰的大廈將被拆除，並重建為一座供數據中心使用的大廈。有關放寬地積比率及建築物高度限制的要求已提交城市規劃委員會。該項目符合政府推動創新及科技發展、振興工業建築及善用寶貴土地資源的政策。

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**；以及位於尖沙咀的**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。

於本年度，本集團以代價約1,141,200,000港元完成出售位於新界屯門的**Lane Up**。該物業位於核心商業區外，被視為非核心投資物業，進一步提高租金收益或大幅升值的機會有限。本集團認為相比約277,400,000港元之總投資成本（已包括購入成本及活化項目之成本），該出售是實現約882,600,000港元之資產增值的良機。所得款項淨額約1,140,700,000港元將加強本集團的財務狀況以應對未來投資機會，並改善其投資組合以獲得更高回報。

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。

位於**牛津街25-27號**一幢總樓面面積約19,300平方呎、樓高9層的零售及辦公綜合大樓的重建項目已完成。其佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞。於本年度，若干樓層已出租。

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。

已完成及開售的項目

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，方便來往核心商業區。於2023年3月31日，62個單位已按每平方呎30,000港元以上的平均售價售出，37個餘下單位則可供銷售。

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，總樓面面積約為29,000平方呎。該地塊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3月31日，2幢洋房已售出。於本年度後，另1幢洋房亦已售出，合約銷售額約為126,400,000港元。有關銷售收入將於隨後的財政年度入賬。

位於港島南區的**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。該地塊鄰近香港仔隧道以及名校網絡，已發展成為15幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。該項目於2022年5月推出市場。於本年度，1幢洋房已售出及1幢洋房已訂立銷售合約。此外，於本年度，本集團已完成收購該項目額外10%的股權，致使本集團於該項目中的持股比例由40%增至50%，使本集團未來能產生更多收入。有關收購之詳情載於本公司日期為2022年9月16日的公告。

其他發展中的項目

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。預計將於2023年下半年進行預售，該項目計劃於2024年完工。

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2024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58,100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。該項目地基工程已完成，上蓋建築工程正在進行，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，總樓面面積約105,400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。

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24,700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年或之後完工。

酒店及酒店相關業務

於2023年3月31日，本公司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）於香港及澳門擁有六家酒店及服務式公寓，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**盛世酒店**。

於本年度，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。來自**The Unit Davis**的經常性收入已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資金，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6月27日至2022年12月31日期間（「該期間」），**英皇娛樂酒店**內的博彩業務由澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）營運。英皇娛樂酒店已與澳娛訂立一份協議，以於該期間為澳娛在**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已繼續併入本集團賬目。

於澳門政府宣佈向包括澳娛在內的6家賭場運營商授予10年的博彩批給後，本集團於2022年12月30日與澳娛訂立服務協議，內容有關由2023年1月1日起為期3年向澳娛於**英皇娛樂酒店**提供服務，包括但不限於銷售、推廣、宣傳、管理及客戶開發。向澳娛提供該等服務產生的經常性收入已繼續併入本集團賬目。

前景

香港、澳門與中國內地邊境全面重新開放以及取消對所有旅客的入境檢疫措施使得遊客及商務旅客人數回升，無疑促進了消費及投資氣氛的恢復。與此同時，加息、貨幣政策收緊及地緣政治緊張局勢等若干問題仍未解決。本地經濟的全面復甦面臨著機遇及挑戰。

隨著商業活動有一定程度的恢復，辦公室租賃查詢近期有所增加。然而，市場需要時間吸收大量供應，因此辦公室租賃市場將繼續面臨激烈競爭。隨著零售市場重拾動力，本集團的零售租賃（尤其是在旅遊區）將受惠。

鑒於前景更加明朗，購房者及投資者的投資氣氛更為積極。邊境重新開放亦對豪宅市場產生正面影響。自2023年年初以來，物業開發商一直積極推動開售，這些均得到了市場的正面反饋。憑藉本集團穩定的物業發展時間表，其將努力把握住住房市場需求巨大但供應有限的機會。本集團將繼續根據市場變化及時調整策略，保持均衡的物業組合，以分散業務風險，實現穩步發展。

財務資料

流動資金及財務資源

於2023年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為23,887,200,000港元（2022年：26,765,800,000港元）及每股6.50港元（2022年：7.28港元）。

於2023年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為2,367,900,000港元（2022年：1,567,200,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為22,444,000,000港元（2022年：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39.3%（2022年：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。於2023年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為1,247,300,000港元（2022年：1,442,400,000港元），以港元及美元計值，定息年利率為4.4%至4.9%。董事會認為本集團有充裕的財務資源以贖回中期票據。

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2023年3月31日，本集團已將賬面值37,056,800,000港元（2022年：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

於本年度，本公司委任楊政龍先生（「楊先生」）為董事會副主席。楊先生將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，楊先生將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。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為434,400,000港元（2022年：513,500,000港元）。於2023年3月31日，僱員數目減少至850（2022年：1,208）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年度報告之「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0.003港元（2022年：0.016港元）之末期股息（「末期股息」），惟須獲股東於2023年9月19日（星期二）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2023年10月16日（星期一）派付予於2023年9月29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

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	2023年9月13日（星期三）下午四時三十分
股東週年大會	2023年9月19日（星期二）

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	2023年9月27日（星期三）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	2023年9月28日（星期四）至 2023年9月29日（星期五）（包括首尾兩日）
記錄日期	2023年9月29日（星期五）
末期股息派付日期	2023年10月16日（星期一）

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

綜合損益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	339,913	1,424,922
租賃	3(b)	870,769	904,402
總收入		1,210,682	2,329,324
物業銷售成本		(64,953)	(862,049)
酒店及酒店相關業務成本		(406,808)	(508,415)
租賃投資物業之直接經營開支		(148,895)	(145,567)
毛利		590,026	813,293
其他收入		94,421	97,878
投資物業公允價值之變動		(1,804,437)	(488,877)
出售一間附屬公司之收益		212,069	–
其他收益及虧損	5	(285,117)	(246,979)
確認貿易應收款項之減值撥備		(1,346)	(921)
銷售及市場推廣費用		(107,471)	(203,664)
行政費用		(287,909)	(373,718)
財務費用		(690,389)	(386,201)
分佔一間聯營公司之業績		(12,447)	(804)
分佔一間合營企業之業績		(6,628)	(41,152)
除稅前虧損	6	(2,299,228)	(831,145)
稅項抵免	7	97,642	91,503
年度虧損		(2,201,586)	(739,642)
應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(2,141,983)	(469,329)
非控股權益		(59,603)	(270,313)
		(2,201,586)	(739,642)
每股虧損			
基本	9	(0.58) 港元	(0.13) 港元

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年3月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年度虧損	(2,201,586)	(739,642)
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	(666,372)	277,285
— 一間聯營公司	(9,709)	5,372
年度其他全面(開支)收益	<u>(676,081)</u>	<u>282,657</u>
年度全面總開支	<u>(2,877,667)</u>	<u>(456,985)</u>
應佔年度全面總開支：		
本公司擁有人	(2,818,064)	(186,672)
非控股權益	(59,603)	(270,313)
	<u>(2,877,667)</u>	<u>(456,985)</u>

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動資產			
投資物業		37,944,753	41,794,471
物業、機器及設備		2,723,519	2,806,112
收購投資物業／物業、機器及設備所支付 之按金		2,182	1,681
有關一項發展項目之應收款項		169,628	183,097
使用權資產		466,235	488,962
於一間聯營公司之權益		110,230	132,386
於一間合營企業之權益	10	1,327,580	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
		42,750,064	46,439,937
流動資產			
存貨		11,312	12,014
持作出售之物業	11	582,409	668,509
持作出售之發展中物業		4,861,331	5,262,205
貿易及其他應收款項	12	471,528	723,474
可退回稅項		7,417	21,216
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,885	10,569
已抵押銀行存款		66,187	354
短期銀行存款		56,789	314,339
銀行結餘及現金		2,311,133	1,252,888
		8,377,991	8,265,568

綜合財務狀況表 (續)

於2023年3月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	801,982	889,347
合約負債		2,735	10,491
應付一間聯營公司款項		137,079	147,964
應付一間關連公司款項		1,404,128	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		97,098	149,752
無抵押票據—一年內到期		867,963	199,358
銀行借貸—一年內到期		7,803,510	3,643,614
租賃負債—一年內到期		2,893	4,337
		<u>11,156,911</u>	<u>6,785,713</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(2,778,920)</u>	<u>1,479,855</u>
總資產減流動負債		<u>39,971,144</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		379,351	1,243,078
銀行借貸—一年後到期		11,949,488	15,884,126
租賃負債—一年後到期		33,041	37,638
遞延稅項		1,800,942	1,986,909
		<u>14,162,822</u>	<u>19,152,289</u>
資產淨值		<u>25,808,322</u>	<u>28,767,503</u>
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		23,850,421	26,729,039
		<u>23,887,196</u>	<u>26,765,814</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>23,887,196</u>	<u>26,765,814</u>
非控股權益		<u>1,921,126</u>	<u>2,001,689</u>
權益總額		<u>25,808,322</u>	<u>28,767,503</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。

綜合財務報表已按持續經營基準編製，該基準假設持續進行正常業務活動及於正常業務過程中變現資產及結清負債。管理層持續密切監控本集團的流動資金狀況以確保保持充足的流動資金。

於2023年3月31日，本集團流動負債超過其流動資產2,779,000,000港元。本集團的流動負債為11,157,000,000港元，其中7,804,000,000港元為銀行借貸之流動部分。本集團的流動資金狀況主要取決於其能否維持足夠的經營現金流入及充足的融資以滿足其到期的財務責任。

董事已審慎考慮本集團未來流動資金狀況及表現以及其可用融資來源以評估本集團能否持續經營。本集團已制定下列計劃及措施管理流動資金風險並改善本集團財務狀況：

- 本集團擁有與銀行的良好往績記錄及關係令本集團可增強重組其借貸融資的能力。本集團將持續監控本集團銀行借貸財務契諾的合規情況並相信於到期日或之前可以透過銀行借貸再融資或重續籌備充足資金。
- 本集團預計於未來十二個月自物業銷售及投資物業租金持續產生正面經營現金流量。

此外，本集團將尋求機會於市場上物色若干投資物業以籌集新借貸融資或進行銷售，以改善其流動資金狀況（如有必要）。

董事已審閱本集團管理層編製之涵蓋自2023年3月31日起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。經計及上述計劃及措施，董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。董事信納，按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，根據市場情況，能否透過銀行借貸再融資或重續及物業銷售所得經營現金流量來籌備充足資金存在重大不確定性。倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，將其非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債或就出現虧損之任何合約承擔作出撥備（如適用）。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業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2022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，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂，其於2022年4月1日開始之本集團年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

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

於本年度應用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。

本集團並無提早應用任何於本年度已頒佈但尚未生效之新訂及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

	2023年 千港元	2022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	87,740	260,581
酒店客房收入	85,168	56,082
其他	13,765	609
	<u>186,673</u>	<u>317,272</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	74,000	82,498
	<u>260,673</u>	<u>399,770</u>
於特定時間確認之物業銷售	<u>79,240</u>	<u>1,025,152</u>
來自客戶合約之收入	<u><u>339,913</u></u>	<u><u>1,424,922</u></u>

(b) 租賃

	2023年 千港元	2022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	855,857	891,114
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	14,912	13,288
	<u>870,769</u>	<u>904,402</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、出售一間附屬公司之收益、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2023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>870,769</u>	<u>79,240</u>	<u>260,673</u>	<u>1,210,682</u>
<i>計算減值虧損撥回、公允價值之變動及 撇減前之分類業績</i>				
確認物業、機器及設備之減值虧損撥回	711,774	(35,956)	(270,883)	404,935
投資物業公允價值之減量	–	–	31,781	31,781
持作出售之發展中物業之撇減—淨額	(1,804,437)	–	–	(1,804,437)
持作出售之物業之撇減	–	(251,703)	–	(251,703)
	–	(21,113)	–	(21,113)
<i>分類業績</i>	<u>(1,092,663)</u>	<u>(308,772)</u>	<u>(239,102)</u>	<u>(1,640,537)</u>
利息收入				40,733
政府補助				15,593
企業費用—淨額				(217,622)
財務費用				(690,389)
分佔一間聯營公司之業績				(12,447)
分佔一間合營企業之業績				(6,628)
出售一間附屬公司之收益				212,069
除稅前虧損				(2,299,228)
稅項抵免				97,642
年度虧損				<u>(2,201,586)</u>
<i>其他資料</i>				
<i>計量分類業績時計入之款項：</i>				
物業、機器及設備之折舊	–	–	114,460	114,460
使用權資產之折舊	–	–	21,240	21,240
確認貿易應收款項之減值撥備	756	–	590	1,346
出售物業、機器及設備之虧損（收益）	33	–	(1,291)	(1,258)

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 27,927

截至2022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	904,402	1,025,152	399,770	2,329,324
<i>計算減值虧損、公允價值之變動、</i>				
–撇減及撇減撥回前之分類業績	743,485	67,209	(357,766)	452,928
–確認商譽之減值虧損	–	–	(54,743)	(54,743)
–確認物業、機器及設備之減值虧損	–	–	(135,184)	(135,184)
–確認使用權資產之減值虧損	–	–	(24,976)	(24,976)
–投資物業公允價值之減量	(488,877)	–	–	(488,877)
–持作出售之發展中物業之撇減–淨額	–	(16,373)	–	(16,373)
–持作出售之物業之撇減撥回	–	464	–	464
<i>分類業績</i>	<u>254,608</u>	<u>51,300</u>	<u>(572,669)</u>	<u>(266,761)</u>
利息收入				42,928
政府補助				2,761
企業費用–淨額				(181,916)
財務費用				(386,201)
分佔一間聯營公司之業績				(804)
分佔一間合營企業之業績				<u>(41,152)</u>
除稅前虧損				(831,145)
稅項抵免				<u>91,503</u>
年度虧損				<u><u>(739,642)</u></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	–	–	144,963	144,963
使用權資產之折舊	–	–	23,972	23,972
確認貿易應收款項之減值撥備	921	–	–	921
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	<u>(479)</u>	<u>–</u>	<u>64</u>	<u>(415)</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				<u><u>27,722</u></u>

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	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	701,720	1,638,801	26,744,900	28,778,611
中國	211,648	208,691	9,437,240	10,431,586
澳門	216,592	381,656	3,749,470	3,823,824
英國	80,722	100,176	2,648,826	3,158,685
	<u>1,210,682</u>	<u>2,329,324</u>	<u>42,580,436</u>	<u>46,192,706</u>

主要客戶之資料

截至2022年3月31日止年度，來自佔本集團總收入10%以上之一名客戶之收入達260,581,000港元（2023年：本集團並無佔總收入10%以上之個別客戶）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2023年	2022年
	千港元	千港元
持作出售之物業之（撇減）撇減撥回	(21,113)	464
確認商譽之減值虧損	-	(54,743)
確認物業、機器及設備之減值虧損撥回（減值虧損）	31,781	(135,184)
持作出售之發展中物業之撇減－淨額（附註a）	(251,703)	(16,373)
確認使用權資產之減值虧損	-	(24,976)
匯兌虧損淨額	(66,387)	(16,167)
沒收未贖回博彩業務之佣金開支（附註b）	22,305	-
	<u>(285,117)</u>	<u>(246,979)</u>

附註：

- (a) 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251,703,000港元（2022年：確認撇減46,485,000港元及撥回先前已確認之撇減30,112,000港元）。
- (b) 該金額指於贖回期屆滿後沒收應付博彩客戶之佣金。

6. 除稅前虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	142,387	172,685
使用權資產之折舊	21,240	23,972
及已計入：		
出售物業、機器及設備之收益	1,258	415
政府補助(附註)	15,593	2,761

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9,866,000港元(2022年：2,761,000港元)，其中6,007,000港元(2022年：無)與香港政府提供的「保就業」計劃有關。餘下政府補助5,727,000港元(2022年：無)與中國政府的租金相關補助有關。該等補助並無附帶任何未達成條件。

7. 稅項抵免

	2023年 千港元	2022年 千港元
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(3,479)	(6,105)
澳門所得補充稅	(862)	(2,627)
英國所得稅	(7,751)	(8,800)
中國企業所得稅	(1,411)	(1,504)
	<u>(13,503)</u>	<u>(19,036)</u>
撥回往年澳門所得補充稅撥備	<u>52,371</u>	<u>43,662</u>
往年撥備過多		
香港利得稅	235	448
英國所得稅	—	140
	<u>235</u>	<u>588</u>
遞延稅項抵免	<u>58,539</u>	<u>66,289</u>
	<u>97,642</u>	<u>91,503</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2017年評稅年度之相關補充稅撥備52,371,000港元（2022年：2016年評稅年度43,662,000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年度之稅率為25%。

8. 股息

	2023年 千港元	2022年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2022年末期股息：每股0.016港元 （2022年：就2021年之末期股息為每股0.012港元）	58,841	44,131
已派2023年中期股息：每股0.005港元 （2022年：就2022年之中期股息為每股0.015港元）	18,387	55,163
已派特別股息：無 （2022年：就2022年之特別股息為每股0.010港元）	—	36,775
	<u>77,228</u>	<u>136,069</u>

董事會建議派發截至2023年3月31日止年度每股0.003港元（2022年：末期股息每股0.016港元）之末期股息，共約11,033,000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：

	2023年 千港元	2022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>(2,141,983)</u>	<u>(469,329)</u>

	2023年	2022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本集團持有 Superb Land Limited (「Superb Land」) 之50% (2022年: 40%) 股權。於本年度, 本集團自其合營夥伴之一收購10% 的額外權益, 現金代價為65,002,000港元。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。Superb Land 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15號。

於2023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1,165,000,000港元 (2022年: 932,000,000港元), 其中1,012,738,000港元 (2022年: 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。

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:

	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	581,956	668,022
中國	453	487
	<u>582,409</u>	<u>668,509</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:

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	56,069	65,673
籌碼 (附註b)	–	50,444
其他應收款項 (附註c)	178,424	208,961
按金及預付款項	237,035	398,396
	<u>471,528</u>	<u>723,474</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:

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至30日	41,483	46,148
31日至90日	1,314	3,264
91日至180日	294	3,289
180日以上	12,978	12,972
	<u>56,069</u>	<u>65,673</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2023年3月31日，其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值22,755,000港元（2022年：41,242,000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2023年3月31日，其他應收款項包括應收一間關連公司之款項45,520,000港元（2022年：38,236,000港元）。該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，根據本集團貿易應付款項之發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至90日	24,871	25,115
91日至180日	330	81
180日以上	15	26
	<hr/>	<hr/>
	25,216	25,222
應付一間聯營公司股東款項 (附註)	1,356	1,463
應付工程款項及應計費用	299,302	357,854
已收租賃按金	273,792	283,214
其他應付款項及應計費用	202,316	221,594
	<hr/>	<hr/>
	801,982	889,347
	<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，以總經調整代價約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212,069,000港元。
- (b) 於2023年1月6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，以總經調整代價約1,141,221,000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Famous Gain Investments Limited及其附屬公司（「Famous Gain集團」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港新界屯門建發里4號的物業）之全部股權以及Famous Gain集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2023年3月16日完成。

於截至2022年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

- (a) 於2021年4月21日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總經調整代價約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）之全部股權以及琦俊集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年4月21日完成。
- (b) 於2021年10月20日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總經調整代價約580,486,000港元向一名獨立第三方出售其於Black Tie Holdings Limited及其附屬公司（「Black Tie集團」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於新界葵涌國瑞路45-51號的一處物業）之全部股權以及Black Tie集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年12月20日完成。
- (c) 於2021年12月28日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總經調整代價約429,205,000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福銀有限公司及其附屬公司（「福銀集團」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及福銀集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2022年3月7日完成。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

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、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字與於2023年6月23日經董事會批准的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意見或核證結論。

審計意見

綜合財務報表已經本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審計。獨立核數師已就本集團截至2023年3月31日止年度之綜合財務報表於核數師報告「與持續經營相關的重大不確定性」一節內發表無保留審計意見。下文「**獨立核數師報告摘錄**」一節載列獨立核數師報告之摘錄。

獨立核數師報告摘錄

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於2023年3月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

與持續經營相關的重大不確定性

務請垂注綜合財務報表附註3.1.1，當中說明 貴集團流動負債超過其流動資產2,779,000,000港元。於2023年3月31日， 貴集團的流動負債為11,157,000,000港元，其中7,804,000,000港元為銀行借貸之流動部分。該等事件或狀況，連同綜合財務報表附註3.1.1所載其他事宜，顯示存在重大不確定性可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們未有就該等事宜修改結論。

上述核數師報告摘錄中的「綜合財務報表附註3.1.1」於本公告附註1內披露。

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)聯同本集團獨立核數師德勤•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2023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,彼等於本年度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。於本年度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

於本年度,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。

刊發年度業績及年報

本年度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>)。本公司年報將於適當時候寄發予本公司股東並可於前述網站查閱。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港, 2023年6月23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