

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)

2024/2025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2024年9月30日止6個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績。

財務概要

	截至9月30日止6個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
持續經營業務		
總收入	459,378	438,448
物業發展	81,880	12,506
物業投資	377,498	425,942
毛利	335,116	358,963
投資物業公允價值(虧損)	(730,858)	(464,181)
本公司擁有人應佔(虧損)	(1,042,301)	(769,164)
本公司擁有人應佔核心溢利 ¹	383,558	202,342
每股基本(虧損)	(0.28)港元	(0.21)港元

¹ 代表出售附屬公司之虧損、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

管理層討論及分析

業績

於本期間，本集團來自持續經營業務的總收入增加至459,400,000港元(2023年：438,400,000港元)。物業發展銷售收入大幅增加555.2%至81,900,000港元(2023年：12,500,000港元)，主要由**半山捌號**的銷售收入所貢獻。租金收入為377,500,000港元(2023年：425,900,000港元)。

來自持續經營業務的毛利為335,100,000港元(2023年：359,000,000港元)。由於投資物業之公允價值虧損，本集團錄得來自持續經營業務之本公司擁有人應佔虧損1,042,300,000港元(2023年：769,200,000港元)。連同來自不再持續經營業務之虧損，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損3,464,600,000港元(2023年：760,100,000港元)。來自持續經營業務之每股基本虧損為0.28港元(2023年：0.21港元)。

業務回顧

本集團總部位於香港，主要從事物業發展及物業投資業務。本集團於香港發展優質住宅項目以提高盈利能力，並於大中華區及海外的黃金地段擁有及管理投資物業以產生穩定收入。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於提供豪華綜合大廈以及低層獨立洋房等優質住宅物業，並已制定穩健的項目發展時間表。藉著於本期間後美聯儲減息帶來積極的投資氣氛，本集團加快推售其住宅物業 — **One Jardine's Lookout**已把全部可供預售之單位訂立銷售合約，以及**壽臣山15號**的1幢洋房已以超過800,000,000港元售出。

預售發展中項目

One Jardine's Lookout為一幢位於跑馬地的27層高住宅大樓，提供123個單位，項目實用面積約47,400平方呎。其位處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。其自2024年9月起以預售的方式推出市場。在減息的催化下，預售的市場反應非常熱烈，並錄得超額認購。於本公告日期(「最後實際可行日期」)，所有單位已訂立銷售合約，銷售合約總額約1,000,000,000港元。

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。於最後實際可行日期，80個單位已訂立銷售合約，有關銷售合約金額逾500,000,000港元。該項目計劃於2025年完工。

已完成可供出售項目

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。於2024年9月30日，77個單位已售出及8個單位已訂立銷售合約。於本期間後，餘下之14個單位亦已全部訂立銷售合約。上述合共22個已訂立銷售合約之單位的總銷售金額逾110,000,000港元。

位於港島南區的**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，項目實用面積約97,100平方呎。該地塊鄰近香港仔隧道以及名校網絡，提供15幢低密度豪華洋房，並備有完善配套設施。本集團擁有該項目50%股份。於2024年9月30日，5幢洋房已售出及1幢洋房以賣價260,000,000港元訂立銷售合約。於本期間後，由於投資氣氛回暖，1幢洋房以賣價逾800,000,000港元售出。於最後實際可行日期，8幢洋房可供出售。

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，項目實用面積約32,000平方呎。於2024年9月30日，4幢洋房已售出。於最後實際可行日期，4幢洋房可供出售。

發展中項目

過去位於半山**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。從其步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目計劃於2026年或之後完工。

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，總樓面面積合共逾2,400,000平方呎，覆蓋範圍從香港、中國內地、澳門到倫敦，形成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。

於本期間，本集團完成出售位於香港柴灣兩個工業單位，總代價為100,000,000港元。本集團亦完成出售位於香港的若干投資物業，涵蓋商業單位、零售舖位及住宅單位，以及兩幢工業大樓，總代價約為1,142,400,000港元。該等出售所得款項淨額有助提升本集團的財務狀況。

香港

香港佔本集團現供租賃的投資物業的總樓面面積近50%。於2024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，特別是位於灣仔的**英皇集團中心**、**中國華融大廈**及**廣發大廈**；位於中環的**英皇商業中心**；位於上環的**英皇荷里活中心**。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，特別是位於淺水灣的**the pulse**及銅鑼灣羅素街，以及尖沙咀彌敦道、海防道及漢口道的多間地舖。

其他位置

位於中國北京長安東大街的**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各個國家的流行特色餐飲租戶進駐。

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。

本集團把其業務範圍由大中華區已擴展至英國。其擁有一幢位於**牛津街181-183號**的7層(包括地庫)零售及辦公大樓，總樓面面積為20,000平方呎；一幢位於**牛津街25-27號**的9層零售及辦公大樓，總樓面面積為19,300平方呎；以及位於牛津街111-125號的**Ampersand大廈**，總樓面面積約為112,500平方呎(僅作零售及辦公大樓用途)。

前景

於本期間後，由於美聯儲減息，加上香港政府放寬物業按揭成數有助降低購房成本，使購房者及投資者的投資氣氛有所回暖；以及地產商一直積極推動開售，帶動(新房及二手)住宅物業交易數量增加。11月再次減息有助於進一步加強動力。此外，香港政府推出的新資本投資者入境計劃(「該計劃」)以及人才計劃吸引了來自中國內地和海外的人才及其家屬，刺激了本地住宅需求。而政府容許該計劃下之投資者購買高額住宅以計入投資總額，也有助鼓勵購買本地住宅。本集團將密切觀察市況，並適時調整推出發展物業項目的時間表，以及時把握機會。

另一方面，香港辦公室租賃行業仍然面對挑戰。黃金商業區與非黃金商業區之間的租金差距收窄，促使部分企業將業務營運遷回黃金商業區。零售市場方面，本地政府一直實施措施以吸引更多遊客及促進零售消費，惟尚需時日方能顯現效果。預期辦公室及零售租賃市場將於近期保持競爭態勢。本集團將繼續與租戶保持緊密溝通，以及時調整策略，務求取得穩定的業務表現。

財務及其他資料

以實物分派方式宣派特別中期股息

於本期間，本集團以實物分派其於英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」；香港股份代號：296)股份的方式(「分派」)宣派特別中期股息。於分派完成後，英皇娛樂酒店不再為本集團之附屬公司。其成為本集團的同系附屬公司，而英皇娛樂酒店的收入將不再綜合計入本集團。

供股及資本架構

於2024年9月24日，本公司按於供股記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，按認購價每股供股股份0.25港元向其合資格股東發行1,838,772,833股供股股份(「供股」)。供股所得款項總額約為459,700,000港元，而經扣除有關供股的所有相關開支後，供股所得款項淨額約為456,200,000港元。本公司擬將供股所得款項淨額悉數用於擴充營運資金及擴展現有物業發展及物業投資業務，

以加強其財務狀況，為未來投資機會作好準備。於2024年9月30日，供股所得款項淨額尚未動用，預期將於2025年3月31日前悉數動用。供股詳情載於本公司日期為2024年7月31日、2024年8月2日及2024年9月23日的公告以及本公司日期為2024年8月30日的供股章程。

於2024年9月30日，本公司已發行普通股數目為5,516,318,500股（2024年3月31日：3,677,545,667股）。

流動資金及財務資源

於分派及供股完成後，本集團於2024年9月30日之資產淨值及每股資產淨值分別減至18,412,900,000港元（2024年3月31日：21,607,900,000港元）及每股3.3港元（2024年3月31日：5.9港元）。

於2024年9月30日，銀行結餘及銀行存款減至732,200,000港元（2024年3月31日：1,494,300,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為18,239,900,000港元（2024年3月31日：20,213,300,000港元）。

於2024年9月30日，本集團發行之中期票據尚欠本金為79,900,000港元（2024年3月31日：379,800,000港元），以港元及美元計值，定息年利率為4.9%。

本集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣及英鎊計值。由於本集團小部分銀行借貸以人民幣（「**人民幣**」）及英鎊（「**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2024年9月30日，本集團已將賬面值32,684,400,000港元（2024年3月31日：34,549,900,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

成立有限合夥基金

於本期間，本集團之全資附屬公司（擔任普通合夥人）與有限合夥人訂立協議以成立一項物業資產投資基金，涵蓋本集團若干投資物業的組合。此舉將有助本集團為其持續業務發展尋求額外營運資金，使本集團能夠善用租金收入。本集團將透過物色潛在投資者繼續探索新融資渠道。

僱員及薪酬政策

於分派完成後，員工人數於2024年9月30日減至305人(2023年：946人)。本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為209,500,000港元(2023年：223,100,000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

董事會已議決不就本期間宣派任何中期股息(2023年：每股0.003港元)。

簡明綜合損益表

截至2024年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (經重列) (未經審核) 千港元
持續經營業務			
收入			
客戶合約	3(a)	81,880	12,506
租賃	3(b)	377,498	425,942
總收入		459,378	438,448
物業銷售成本		(76,400)	(11,584)
租賃投資物業之直接經營開支		(47,862)	(67,901)
毛利		335,116	358,963
其他收入		11,945	35,988
投資物業公允價值之變動		(730,858)	(464,181)
其他收益及虧損	5	(263,789)	(86,445)
確認貿易應收款項之減值撥備		(356)	(127)
銷售及市場推廣費用		(22,867)	(14,854)
行政費用		(70,719)	(77,262)
分佔一間聯營公司之業績		(108)	(279)
分佔一間合營企業之業績		99,941	(51,151)
經營虧損	6	(641,695)	(299,348)
財務費用		(412,855)	(466,024)
除稅前虧損		(1,054,550)	(765,372)
稅項抵免(支出)	7	12,249	(3,792)
持續經營業務之期間虧損		(1,042,301)	(769,164)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期間(虧損)溢利		(2,520,057)	12,092
期間虧損		<u>(3,562,358)</u>	<u>(757,072)</u>

簡明綜合損益表(續)
截至2024年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (經重列) (未經審核) 千港元
應佔期間(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(3,464,633)	(760,131)
非控股權益	(97,725)	3,059
	<u>(3,562,358)</u>	<u>(757,072)</u>
本公司權益持有人應佔期間(虧損)溢利：		
持續經營業務	(1,042,301)	(769,164)
已終止經營業務	(2,422,332)	9,033
	<u>(3,464,633)</u>	<u>(760,131)</u>
每股虧損	9	
來自持續經營及已終止經營業務		
基本	<u>(0.92)港元</u>	<u>(0.21)港元</u>
來自持續經營業務		
基本	<u>(0.28)港元</u>	<u>(0.21)港元</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2024年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	(未經審核)
		千港元
期間虧損	(3,562,358)	(757,072)
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	79,258	(316,114)
– 一間聯營公司	559	(5,068)
期間其他全面收益(開支)	79,817	(321,182)
期間全面總開支	<u>(3,482,541)</u>	<u>(1,078,254)</u>
應佔期間全面總(開支)收益：		
本公司擁有人	(3,384,816)	(1,081,313)
非控股權益	(97,725)	3,059
	<u>(3,482,541)</u>	<u>(1,078,254)</u>
本公司擁有人應佔期間虧損及全面總(開支)收益：		
– 來自持續經營業務	(962,484)	(1,090,346)
– 來自已終止經營業務	(2,422,332)	9,033
	<u>(3,384,816)</u>	<u>(1,081,313)</u>
非控股權益應佔期間虧損及全面總(開支)收益：		
– 來自持續經營業務	–	–
– 來自已終止經營業務	(97,725)	3,059
	<u>(97,725)</u>	<u>3,059</u>
期間全面總開支	<u>(3,482,541)</u>	<u>(1,078,254)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

		於2024年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	11	30,987,205	34,394,034
物業、機器及設備	11	320,247	2,592,987
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		–	1,563
有關一項發展項目之應收款項		164,665	163,801
使用權資產	12	5,102	444,978
於一間聯營公司之權益		106,550	106,099
於一間合營企業之權益	13	1,253,765	1,333,859
商譽		1,940	1,940
其他資產		3,997	3,997
已抵押銀行存款		–	30,811
		32,843,471	39,074,069
流動資產			
存貨		–	12,256
持作出售之物業	14	175,870	282,234
持作出售之發展中物業	11	4,567,064	5,163,576
貿易及其他應收款項	15	679,510	546,451
可退回稅項		3,741	4,965
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,712	9,628
已抵押銀行存款		246,726	311
短期銀行存款		–	14,900
銀行結餘及現金		732,221	1,479,449
		6,414,844	7,513,770

簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年9月30日

		於2024年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	695,876	916,465
合約負債		164,786	3,169
應付一間聯營公司款項		133,069	132,370
應付一間關連公司款項		534,849	1,502,225
應付附屬公司之非控股權益款項		–	39,523
應付稅項		5,279	54,890
無抵押票據 — 一年內到期		–	299,950
銀行借貸 — 一年內到期		6,261,099	6,426,360
租賃負債 — 一年內到期		2,220	2,787
		<u>7,797,178</u>	<u>9,377,739</u>
流動負債淨額		<u>(1,382,334)</u>	<u>(1,863,969)</u>
總資產減流動負債		<u>31,461,137</u>	<u>37,210,100</u>
非流動負債			
無抵押票據 — 一年後到期		79,893	79,893
銀行借貸 — 一年後到期		11,364,101	11,865,371
租賃負債 — 一年後到期		3,300	30,699
遞延稅項		1,600,925	1,686,995
		<u>13,048,219</u>	<u>13,662,958</u>
資產淨值		<u><u>18,412,918</u></u>	<u><u>23,547,142</u></u>
資本及儲備			
股本	17	55,163	36,775
儲備		18,357,755	21,571,152
		<u>18,412,918</u>	<u>21,607,927</u>
本公司擁有人應佔權益		–	1,939,215
非控股權益		–	–
總權益		<u><u>18,412,918</u></u>	<u><u>23,547,142</u></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D2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2024年3月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

1A. 本中期期間之重大事項

於2024年7月31日，本集團向於2024年8月15日名列本公司股東名冊的合資格股東(「合資格股東」)以實物分派其於英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)的股份(「分派」)方式宣派特別中期股息，合資格股東每持有2,000股股份獲發463股英皇娛樂酒店股份。

由於終止酒店及酒店相關業務，本集團於本期間的酒店及酒店相關收入減少至零(2023年：348,841,000港元佔總收入的43.1%)。於分派完成後，英皇娛樂酒店不再為本集團之附屬公司。其成為本集團的同系附屬公司，而英皇娛樂酒店的收入將不再綜合計入本集團。

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」)所產生的額外會計政策外，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2024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

於本中期期間，本集團於編製本集團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2024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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本期間應用所有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

持續經營業務

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	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
於特定時間確認之物業銷售及來自客戶合約之收入	<u>81,880</u>	<u>12,506</u>

(b) 租賃

	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	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	375,124	419,987
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	<u>2,374</u>	<u>5,955</u>
	<u>377,498</u>	<u>425,942</u>

4. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務分類劃分為：物業租賃及物業發展。分類業績指各分類在未分配中央行政費用、利息收入、財務費用、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。

由於有關酒店及酒店相關業務之經營分類已於本期間終止經營。下文呈報的分類資料並不包括此已終止經營業務的任何金額，更多詳情載於附註8。

業務分類

截至2024年9月30日止期間	持續經營業務		總計 千港元
	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	
分類收入及業績			
分類收入			
— 來自外部客戶	<u>377,498</u>	<u>81,880</u>	<u>459,378</u>
計算公允價值之變動及撇減前 之分類業績	<u>320,099</u>	<u>(12,040)</u>	<u>308,059</u>
投資物業公允價值之減量	<u>(730,858)</u>	<u>-</u>	<u>(730,858)</u>
持作出售之發展中物業之撇減 — 淨額	<u>-</u>	<u>(271,935)</u>	<u>(271,935)</u>
持作出售物業之撇減	<u>-</u>	<u>(29,966)</u>	<u>(29,966)</u>
分類業績	<u><u>(410,759)</u></u>	<u><u>(313,941)</u></u>	<u>(724,700)</u>
利息收入			5,728
企業費用 — 淨額			(22,556)
財務費用			(412,855)
分佔一間聯營公司之業績			(108)
分佔一間合營企業之業績			<u>99,941</u>
除稅前虧損			(1,054,550)
稅項抵免			<u>12,249</u>
期間虧損			<u><u>(1,042,301)</u></u>

截至2023年9月30日止期間	持續經營業務		總計 千港元
	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	
分類收入及業績			
分類收入			
— 來自外部客戶	<u>425,942</u>	<u>12,506</u>	<u>438,448</u>
計算公允價值之變動及撇減前 之分類業績	360,461	(7,264)	353,197
投資物業公允價值之減量 持作出售之發展中物業之 撇減—淨額	(464,181)	—	(464,181)
持作出售之物業之撇減	—	(41,452)	(41,452)
	<u>—</u>	<u>(6,538)</u>	<u>(6,538)</u>
分類業績	<u>(103,720)</u>	<u>(55,254)</u>	(158,974)
利息收入			19,028
企業費用—淨額			(107,972)
財務費用			(466,024)
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			(765,372)
稅項支出			<u>(3,792)</u>
期間虧損			<u>(769,164)</u>

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	千港元
持續經營業務		
匯兌收益(虧損)淨額	38,112	(38,455)
持作出售之發展中物業之撇減 — 淨額(附註)	(271,935)	(41,452)
持作出售之物業之撇減	(29,966)	(6,538)
	<u>(263,789)</u>	<u>(86,445)</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271,935,000港元(2023年：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)。

6. 經營虧損

本期間之持續經營虧損乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備約11,733,000港元(2023年：12,920,000港元)及本集團旗下使用權資產約8,149,000港元(2023年：2,117,000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	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	千港元
持續經營業務		
稅項抵免(支出)包括：		
本期稅項		
香港特別行政區(「香港」)利得稅	(2,682)	(4,863)
英國(「英國」)所得稅	(1,269)	(5,300)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	(547)	(643)
中國預扣稅	(2,536)	(5,873)
	<u>(7,034)</u>	<u>(16,679)</u>
往年撥備過多		
香港利得稅	<u>27</u>	<u>7</u>
遞延稅項抵免	<u>19,256</u>	<u>12,880</u>
	<u>12,249</u>	<u>(3,792)</u>

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

英國所得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率25%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%。

預扣稅指貸款予一間中國附屬公司產生之利息收入及從中國附屬公司自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之利息收入按稅率10%確認及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。

8. 已終止經營業務

於本期間，董事會以實物分派其於英皇娛樂酒店的股份(見附註1A)的方式宣派特別中期股息，導致終止經營酒店及酒店相關業務。分派已於2024年8月30日完成。已終止經營酒店及酒店相關業務的本期間虧損載列如下。未經審核簡明綜合損益及其他全面開支表內的比較數字已重列，以將酒店及酒店相關業務重新呈列為已終止經營業務。

	截至2024年9月 30日止期間 (未經審核) 千港元	截至2023年9月 30日止6個月 (未經審核) 千港元
酒店及酒店相關業務之期間 (虧損)/溢利	(127,594)	9,033
視作出售酒店及酒店相關業務 之虧損	(附註a) (2,294,738)	-
	<u>(2,422,332)</u>	<u>9,033</u>

酒店及酒店相關業務於2024年4月1日至2024年8月30日期間及其上一個中期期間的業績(已計入未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表)如下：

	截至2024年8月 30日止期間 (未經審核) 千港元	截至2023年9月 30日止6個月 (未經審核) 千港元
收入		
客戶合約	321,755	348,841
租賃	21,218	22,996
	<u>342,973</u>	<u>371,837</u>
總收入	342,973	371,837
酒店及酒店相關業務成本	(206,694)	(238,147)
	<u>136,279</u>	<u>133,690</u>
毛利	136,279	133,690
其他收入	27,562	8,801
投資物業公允價值之變動	(263,097)	1,400
其他收益及虧損	(9)	(43)
撥回貿易應收款項之減值撥備	590	-
銷售及市場推廣費用	(66,916)	(63,374)
行政費用	(55,766)	(60,213)
財務費用	(452)	(601)
	<u>(221,809)</u>	<u>19,660</u>
除稅前(虧損)溢利	(221,809)	19,660
稅項支出	(3,510)	(7,568)
	<u>(225,319)</u>	<u>12,092</u>
除稅後(虧損)溢利	(225,319)	12,092
非控股權益	97,725	(3,059)
	<u>(127,594)</u>	<u>9,033</u>
本公司權益持有人應佔 虧損(溢利)	<u>(127,594)</u>	<u>9,033</u>

附註：

- a. 於2024年8月30日實物分派英皇娛樂酒店股份導致視作出售酒店及酒店相關業務之虧損：

	千港元
現金及現金等價物流出淨額：	
現金代價	-
所出售銀行結餘及現金	(208,151)
	<u>(208,151)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>(208,151)</u>

千港元

英皇娛樂酒店股份實物分派日期的資產淨值：

投資物業	1,914,600
物業、機器及設備	2,217,660
使用權資產	431,727
已抵押銀行存款	31,767
收購物業、機器及設備的按金	6,005
存貨	11,794
貿易及其他應收款項	74,825
銀行結餘及現金	208,152
貿易及其他應付款項	(300,705)
應付股息	(17,827)
應付稅項	(53,718)
租賃負債	(26,238)
應付非控股權益款項	(39,523)
遞延稅項	(71,941)
	<u>4,386,578</u>
非控股權益	<u>(1,836,434)</u>

2,550,144

千港元

已終止經營業務之虧損：

英皇娛樂酒店股份實物股息	(附註d)	255,406
所出售資產淨額		<u>(2,550,144)</u>
		<u>(2,294,738)</u>

b. 除稅前(虧損)溢利已扣除／(計入)：

	截至2024年 8月30日 止期間 (未經審核) 千港元	截至2023年 9月30日 止6個月 (未經審核) 千港元
物業、機器及設備之折舊	47,095	61,659
使用權資產之折舊	7,093	8,512
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	<u>(19,879)</u>	<u>36</u>

c. 酒店及酒店相關業務之現金流量：

	截至2024年 8月30日 止期間 (未經審核) 千港元	截至2023年 9月30日 止6個月 (未經審核) 千港元
來自經營活動之現金淨額	71,891	50,214
來自(用於)投資活動之現金淨額	37,573	(97,028)
用於融資活動之現金淨額	<u>(1,103)</u>	<u>(1,078)</u>

d. 英皇娛樂酒店股份實物股息：

本集團持有的英皇娛樂酒店股份數目	851,353,645
英皇娛樂酒店股票五日(2024年8月26日至2024年8月30日) 平均價格	<u>0.30港元</u>
	<u>255,406,094港元</u>

9. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止6個月 2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損之虧損(本公司擁有人 應佔期間虧損)	<u>(3,464,633)</u>	<u>(760,131)</u>

10. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
於本期間派付截至2024年3月31日止年度之末期股息每股0.003港元(截至2023年3月31日止年度：於期間派付每股0.003港元)	11,033	11,033
以實物分派方式派付的特別中期股息(附註)	255,406	—
	<u>266,439</u>	<u>11,033</u>

附註：於2024年7月31日，董事會已宣佈以實物分派其於英皇娛樂酒店的股份的方式向合資格股東派發特別中期股息。有關分派乃按合資格股東每持有2,000股股份獲配發463股英皇娛樂酒店股份的方式進行。

董事會議決不宣派本期間任何中期股息(2023年：宣派每股0.003港元)。

11. 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10,341,000港元(2023年：3,098,000港元)收購投資物業。

於2024年9月30日，本集團之投資物業之公允價值乃根據萊坊測計師行有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司(2024年3月31日：高力國際物業顧問(香港)有限公司、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，估值乃根據相若物業之近期市場交易價格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減少約730,858,000港元(2023年：464,181,000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4,459,000港元及223,333,000港元(2023年：2,745,000港元及185,021,000港元)。

12. 使用權資產變動

	租賃土地 千港元	土地及樓宇 千港元	總計 千港元
賬面值			
於2024年4月1日(經審核)	438,606	6,372	444,978
出售附屬公司	(431,691)	(36)	(431,727)
本期間計提折舊	(6,915)	(1,234)	(8,149)
於2024年9月30日(未經審核)	<u>-</u>	<u>5,102</u>	<u>5,102</u>

13. 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發展公司。

於2024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(2024年3月31日：1,165,000,000港元)，其中402,923,000港元(2024年3月31日：719,892,000港元)已動用。董事認為，財務擔保之公允價值不重大。

14. 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2024年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	175,429	281,796
中國	441	438
	<u>175,870</u>	<u>282,234</u>

15. 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2024年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	35,772	43,555
31至90日	—	2,650
91至180日	—	15
180日以上	—	12,955
	35,772	59,175
其他應收款項	480,873	245,540
按金及預付款項	162,865	241,736
	679,510	546,451

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。

於2024年9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項229,133,000港元(2024年3月31日：39,746,000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。

16. 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2024年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	8,799	26,264
91至180日	776	2
	9,575	26,266
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,316	1,309
應付工程款項及應計費用	223,522	277,725
已收租賃按金	362,953	397,734
其他應付款項及應計費用	98,510	213,431
	695,876	916,465

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。

17. 股本

	股份數目	股本 千港元
本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於2023年4月1日、2024年3月31日及 2024年9月30日	<u>500,000,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及已繳足：		
於2023年4月1日、2024年3月31日	<u>3,677,545,667</u>	<u>36,775</u>
於供股時發行股份(附註)	<u>1,838,772,833</u>	<u>18,388</u>
於2024年9月30日	<u><u>5,516,318,500</u></u>	<u><u>55,163</u></u>

附註：於2024年7月31日，董事會宣佈按本公司股東每持有2股現有股份獲發1股供股股份之基準進行供股，認購價為每股供股股份0.25港元。供股已完成，1,838,772,833股普通股已於2024年9月24日發行。供股詳情於本公司日期為2024年8月30日的供股章程披露。

18. 出售附屬公司

截至2024年9月30日止6個月期間，本集團已出售以下附屬公司：

於2024年7月19日，英皇物業投資有限公司(「英皇物業投資」)訂立買賣協議，以經調整總代價約1,142,352,000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Accurate Choice Developments Limited及其附屬公司(「Accurate Choice集團」)(為本公司之間接全資附屬公司，持有坐落香港多地的物業)的全部股權以及Accurate Choice集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2024年9月17日完成。

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。

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•關黃陳方會計師行審閱或審核，惟已由本公司審核委員會（由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C1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C3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刊載於前述網站。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2024年11月27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
范敏嫦女士
黃志輝先生

獨立非執行董事： 朱嘉榮先生
潘仁偉先生
關倩鸞女士