

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)

2023/2024年度之全年業績公告 及 董事委員會組成之變更

I. 全年業績

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		變動
	2024年 千港元	2023年 千港元	
總收入	1,761,815	1,210,682	+45.5%
— 租金收入	879,305	870,769	+1.0%
— 物業銷售	141,773	79,240	+78.9%
— 酒店及酒店相關業務	740,737	260,673	+184.2%
毛利	1,021,959	590,026	+73.2%
投資物業公允價值(虧損)	(1,318,322)	(1,804,437)	不適用
本公司擁有人應佔核心溢利 ¹	575,933	345,439	+66.7%
本公司擁有人應佔(虧損)	(2,046,666)	(2,141,983)	不適用
每股基本(虧損)	(0.56)港元	(0.58)港元	不適用

¹ 代表出售一間附屬公司之收益、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

受惠於旅遊及酒店業的復甦，本集團於本年度的總收入增加45.5%至1,761,800,000港元(2023年：1,210,700,000港元)。本集團的租金收入輕微上升至879,300,000港元(2023年：870,800,000港元)，佔總收入的49.9%(2023年：71.9%)。物業發展銷售收入增加78.9%至141,800,000港元(2023年：79,200,000港元)，佔總收入的8.1%(2023年：6.6%)。酒店服務分部的收入大幅增加184.2%至740,700,000港元(2023年：260,700,000港元)，佔總收入的42.0%(2023年：21.5%)。

毛利上升73.2%至1,022,000,000港元(2023年：590,000,000港元)。不包括出售一間附屬公司之收益、公允價值變動及減值虧損及相關遞延稅項以及財務費用，本公司擁有人應佔核心溢利增加至575,900,000港元(2023年：345,400,000港元)。由於總收入增加，本公司擁有人應佔本年度虧損收窄至2,046,700,000港元(2023年：2,142,000,000港元)。每股基本虧損為0.56港元(2023年：0.58港元)。董事會建議派付末期股息每股0.003港元(2023年：0.003港元)。連同中期股息每股0.003港元(2023年：0.005港元)，本年度股息總額為每股0.006港元(2023年：0.008港元)。

市場回顧

於本年度，香港政府透過大力推行優惠政策，決心振興金融市場及旅遊業。這大幅地促進了本地零售市場的復甦及經濟活動的振興，包括金融會議、全球展覽和國際盛事等，推動了零售租賃和酒店需求的反彈。

儘管全球經濟已從疫情中復甦，但高息週期的不確定性、地緣政治緊張局勢、香港股市成交量萎縮及中國房地產開發商的債務問題等一系列宏觀經濟問題仍產生影響。因此，潛在購房者分散了其投資，這不可避免地影響了對住宅單位的需求。

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，其主要投資物業組合位於大中華及英國。

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2,600,000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2024年3月31日，本集團於香港投資物業之出租率逾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**、**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**。

廣發大廈為位於灣仔駱克道81號的一幢甲級辦公室大廈，總樓面面積約126,600平方呎，已於本年度全幢租賃予單一租戶。本集團透過重建項目，最大限度提升租金收入，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**。

於本年度，本集團已完成出售位於北角的**健威坊購物商場**，經調整總代價為約1,944,200,000港元。該物業位於傳統遊客購物區之外，被視為非核心投資物業，通過改裝或重建工程而進一步大幅升值的機會有限。所得款項淨額約1,146,900,000港元有助於加強本集團的財務狀況，以支持未來的投資機會，並優化其投資組合以獲得更高的回報。

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。於本年度，**北京英皇集團中心**獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒v4.1運營與維護(既有建築)標準下的鉑金級認證，這是對本集團致力於在物業發展中實踐綠色建築的重大肯定，並表揚本集團在物業運營及維護方面的卓越表現。

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)的零售及辦公大樓、**25-27號**的一幢樓高9層的零售及辦公大樓以及**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。

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。

已完工並開售的項目

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。於2024年3月31日，67個單位已售出及7個單位已訂立銷售合約。於本年度後，額外10個單位已訂立銷售合約。

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。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。於2024年3月31日，3幢洋房已售出。

位於港島南區的**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，其項目實用面積約97,100平方呎。該地塊鄰近香港仔隧道以及名校網絡，已發展成為15幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。本集團擁有該項目50%股份。於2024年3月31日，2幢洋房已售出及1幢洋房已訂立銷售合約。於本年度後，額外1幢洋房已訂立銷售合約。

其他發展中的項目

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。其自2023年10月起以預售的方式推出市場，市場反應熱烈。於2024年3月31日，70個單位已訂立銷售合約，有關銷售合約金額逾440,000,000港元。於本年度後，額外9個單位已訂立銷售合約。該項目計劃於2025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，項目實用面積約47,400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。該項目已完成地基工程及正在進行上層建築工程。該項目計劃於2024年預售，整個重建項目預期於2025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，項目實用面積約91,100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2025年或之後完工。

酒店及酒店相關業務

於2024年3月31日，本集團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(香港股份代號：296)於香港及澳門合共經營下列六家酒店及服務式公寓：

- 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**、**The Unit Happy Valley**及**The Unit Davis**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**盛世酒店**。

上述酒店及服務式公寓的酒店及娛樂服務收入於本年度綜合併入本集團。

前景

於本年度後，尤其是在取消房地產降溫措施及放寬按揭規則後，本地房地產市場的勢頭一直回暖，地產商加快推出新住宅單位。本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及各種人才計劃吸引了大量申請者，涵蓋來自中國內地和海外的人才及其家屬，導致本地住房需求上升。隨著利率在短期內維持穩定，本集團對住宅物業市場前景保持審慎樂觀。

在政府的舉措和推廣工作的支持下，香港將推出各項國際性活動和大型盛事，以提升香港的特色和吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。儘管香港居民於周末前往大灣區其他地區旅遊的頻率增加，但來自各種人才計劃的人才及其家屬的到訪將成為本地市場的新消費力來源。尤其是鑒於中產階級壯大及個人遊計劃進一步擴大，本集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長，並繼續對零售租賃及酒店服務的市場前景持樂觀態度。

展望未來，面對這瞬息萬變的經營環境，本集團將繼續因應市場變化而迅速調整其策略，並將維持均衡物業組合，以分散業務風險，實現穩健發展。

財務資料

流動資金及財務資源

於2024年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為21,607,900,000港元(2023年：23,887,200,000港元)及每股5.9港元(2023年：6.5港元)。

於2024年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,494,300,000港元(2023年：2,367,900,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為20,213,300,000港元(2023年：22,444,000,000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40.2%(2023年：39.3%)。

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2024年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為379,800,000港元(2023年：1,247,300,000港元)，以港元及美元計值，定息年利率為4.4%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3月31日，本集團已將賬面值34,549,900,000港元(2023年：37,056,800,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

報告期後事項

成立基金

於本年度後，本公司之全資附屬公司(作為普通合夥人)與有限合夥人訂立協議以成立一項物業資產投資基金(「基金」)，涵蓋本集團若干投資物業。成立基金將有助於本集團為業務持續發展探索新的融資渠道，讓本集團善用租金收入，同時於新的融資渠道上釋放其價值。來自有限合夥人之資金讓本集團取得即時現金，加強現金流，從而進一步加強本集團之財務狀況。

投資組合公司持有之物業權益將完全成為普通合夥人之物業權益，並將綜合併入本公司之財務報表且仍繼續為本集團之資產。因此，從基金(透過投資組合公司)收取之租金收入亦將綜合併入至本公司財務報表。

出售物業

於本年度後，本集團出售位於柴灣一幢工業大廈的兩個單位，代價為100,000,000港元。所得款項淨額約55,000,000港元將加強本集團的財務狀況並增加一般營運資金。

僱員及薪酬政策

本年度之員工成本總額(包括董事酬金)為471,700,000港元(2023年：434,400,000港元)。於2024年3月31日，員工數目為952(2023年：850)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本年度年報的綜合財務報表附註之「購股權計劃」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(2023年：0.003港元)之末期股息(「末期股息」)，惟須獲股東於2024年8月20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2024年9月19日(星期四)派付予於2024年8月28日(星期三)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	2024年8月14日(星期三)下午四時三十分
股東週年大會	2024年8月20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	2024年8月26日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記日期	2024年8月27日(星期二)至2024年8月28日(星期三)(包括首尾兩日)
記錄日期	2024年8月28日(星期三)
末期股息派付日期	2024年9月19日(星期四)

為符合出席股東週年大會並於會上投票及有權享有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2024年3月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	882,510	339,913
租賃	3(b)	879,305	870,769
總收入		1,761,815	1,210,682
物業銷售成本		(119,040)	(64,953)
酒店及酒店相關業務成本		(481,413)	(406,808)
租賃投資物業之直接經營開支		(139,403)	(148,895)
毛利		1,021,959	590,026
其他收入		72,754	94,421
投資物業公允價值之變動		(1,318,322)	(1,804,437)
出售一間附屬公司之收益		–	212,069
其他收益及虧損	5	(444,211)	(285,117)
確認貿易應收款項之減值撥備		(135)	(1,346)
銷售及市場推廣費用		(203,542)	(107,471)
行政費用		(282,665)	(287,909)
財務費用		(919,178)	(690,389)
分佔一間聯營公司之業績		(344)	(12,447)
分佔一間合營企業之業績		(12,675)	(6,628)
除稅前虧損	6	(2,086,359)	(2,299,228)
稅項抵免	7	57,782	97,642
年度虧損		<u>(2,028,577)</u>	<u>(2,201,586)</u>
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(2,046,666)	(2,141,983)
非控股權益		18,089	(59,603)
		<u>(2,028,577)</u>	<u>(2,201,586)</u>
每股虧損			
基本	9	<u>(0.56)港元</u>	<u>(0.58)港元</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年3月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
年度虧損	(2,028,577)	(2,201,586)
其他全面開支		
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	(206,875)	(666,372)
– 一間聯營公司	(3,787)	(9,709)
年度其他全面開支	<u>(210,662)</u>	<u>(676,081)</u>
年度全面總開支	<u>(2,239,239)</u>	<u>(2,877,667)</u>
應佔年度全面總(開支)收益：		
本公司擁有人	(2,257,328)	(2,818,064)
非控股權益	<u>18,089</u>	<u>(59,603)</u>
	<u>(2,239,239)</u>	<u>(2,877,667)</u>

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
投資物業		34,394,034	37,944,753
物業、機器及設備		2,592,987	2,723,519
收購投資物業／物業、機器及設備所支付 之按金		1,563	2,182
有關一項發展項目之應收款項		163,801	169,628
使用權資產		444,978	466,235
於一間聯營公司之權益		106,099	110,230
於一間合營企業之權益	10	1,333,859	1,327,580
商譽		1,940	1,940
其他資產		3,997	3,997
已抵押銀行存款		30,811	—
		39,074,069	42,750,064
流動資產			
存貨		12,256	11,312
持作出售之物業	11	282,234	582,409
持作出售之發展中物業		5,163,576	4,861,331
貿易及其他應收款項	12	546,451	471,528
可退回稅項		4,965	7,417
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,628	9,885
已抵押銀行存款		311	66,187
短期銀行存款		14,900	56,789
銀行結餘及現金		1,479,449	2,311,133
		7,513,770	8,377,991

綜合財務狀況表(續)

於2024年3月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	916,465	801,982
合約負債		3,169	2,735
應付一間聯營公司款項		132,370	137,079
應付一間關連公司之款項		1,502,225	1,404,128
應付附屬公司之非控股權益款項		39,523	39,523
應付稅項		54,890	97,098
無抵押票據 – 一年內到期		299,950	867,963
銀行借貸 – 一年內到期		6,426,360	7,803,510
租賃負債 – 一年內到期		2,787	2,893
		<u>9,377,739</u>	<u>11,156,911</u>
流動負債淨額		(1,863,969)	(2,778,920)
總資產減流動負債		37,210,100	39,971,144
非流動負債			
無抵押票據 – 一年後到期		79,893	379,351
銀行借貸 – 一年後到期		11,865,371	11,949,488
租賃負債 – 一年後到期		30,699	33,041
遞延稅項		1,686,995	1,800,942
		<u>13,662,958</u>	<u>14,162,822</u>
資產淨值		23,547,142	25,808,322
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		21,571,152	23,850,421
		<u>21,607,927</u>	<u>23,887,196</u>
本公司擁有人應佔權益		21,607,927	23,887,196
非控股權益		1,939,215	1,921,126
		<u>23,547,142</u>	<u>25,808,322</u>
權益總額		23,547,142	25,808,322

附註：

1. 編製基準及重大會計政策資料

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2024年3月31日，本集團流動負債超過其流動資產1,864,000,000港元。本集團的流動負債為9,378,000,000港元，其中6,426,000,000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加強其流動資金及經營現金流量。

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2024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眼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)。

綜合財務報表乃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2023年3月31日止年度之綜合財務報表時所依循者一致。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈之新增及經修訂香港財務報告準則，其於2023年4月1日開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號 於2020年10月及2022年2月的修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易中產生之資產及負債相關 之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅制改革 – 支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號之修訂	會計政策披露

於本年度應用上述新增及經修訂香港財務報告準則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

	2024年 千港元	2023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	459,150	87,740
酒店客房收入	166,247	85,168
其他	871	13,765
	<u>626,268</u>	<u>186,673</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	114,469	74,000
	<u>740,737</u>	<u>260,673</u>
於特定時間確認之物業銷售	<u>141,773</u>	<u>79,240</u>
來自客戶合約之收入	<u><u>882,510</u></u>	<u><u>339,913</u></u>

(b) 租賃

	2024年 千港元	2023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	867,533	855,857
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	11,772	14,912
	<u>879,305</u>	<u>870,769</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、出售一間附屬公司之收益、政府補助、財務費用、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2024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	總計 千港元
<i>分類收入及業績</i>				
分類收入				
–來自外部客戶	<u>879,305</u>	<u>141,773</u>	<u>740,737</u>	<u>1,761,815</u>
計算公允價值之變動及撇減前之分類業績	728,144	(21,818)	(11,052)	695,274
投資物業公允價值之減量	(1,318,322)	-	-	(1,318,322)
持作出售之發展中物業之撇減 – 淨額	-	(417,875)	-	(417,875)
持作出售之物業之撇減	-	(16,761)	-	(16,761)
分類業績	<u>(590,178)</u>	<u>(456,454)</u>	<u>(11,052)</u>	<u>(1,057,684)</u>
利息收入				50,278
企業費用 – 淨額				(146,756)
財務費用				(919,178)
分佔一間聯營公司之業績				(344)
分佔一間合營企業之業績				(12,675)
除稅前虧損				(2,086,359)
稅項抵免				57,782
年度虧損				<u>(2,028,577)</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	-	-	121,344	121,344
使用權資產之折舊	-	-	21,257	21,257
確認貿易應收款項之減值撥備	135	-	-	135
出售物業、機器及設備之虧損	-	-	54	54
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142,655</u>	<u>142,655</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

24,402

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	總計 千港元
<i>分類收入及業績</i>				
分類收入				
–來自外部客戶	<u>870,769</u>	<u>79,240</u>	<u>260,673</u>	<u>1,210,682</u>
計算減值虧損撥回、公允價值之變動及撇減前 之分類業績	711,774	(35,956)	(270,883)	404,935
確認物業、機器及設備之減值虧損撥回	–	–	31,781	31,781
投資物業公允價值之減量	(1,804,437)	–	–	(1,804,437)
持作出售之發展中物業之撇減 – 淨額	–	(251,703)	–	(251,703)
持作出售之物業之撇減	–	(21,113)	–	(21,113)
分類業績	<u>(1,092,663)</u>	<u>(308,772)</u>	<u>(239,102)</u>	(1,640,537)
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				<u>212,069</u>
除稅前虧損				(2,299,228)
稅項抵免				<u>97,642</u>
年度虧損				<u>(2,201,586)</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	–	–	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)	<u>33</u>	<u>–</u>	<u>(1,291)</u>	<u>(1,258)</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 27,927

分類資產及負債

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	
	2024年	2023年	2024年	2023年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	787,271	701,720	23,766,181	26,744,900
中國	202,714	211,648	8,953,284	9,437,240
澳門	676,100	216,592	3,648,303	3,749,470
英國	95,730	80,722	2,511,689	2,648,826
	<u>1,761,815</u>	<u>1,210,682</u>	<u>38,879,457</u>	<u>42,580,436</u>

主要客戶之資料

於本年度，來自佔本集團總收入10%以上之一名客戶之收入達459,150,000港元（2023年：並無單獨佔總收入10%以上之本集團客戶）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2024年	2023年
	千港元	千港元
持作出售之發展中物業之撇減 – 淨額 (附註a)	(417,875)	(251,703)
持作出售之物業之撇減	(16,761)	(21,113)
匯兌虧損淨額	(9,575)	(66,387)
確認物業、機器及設備之減值虧損撥回	–	31,781
沒收未贖回博彩業務之佣金開支 (附註b)	–	22,305
	<u>(444,211)</u>	<u>(285,117)</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，並已確認撇減446,508,000港元及撥回先前確認的撇減28,633,000港元（2023年：確認撇減251,703,000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

	2024年 千港元	2023年 千港元
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	145,746	142,387
使用權資產之折舊	21,257	21,240
及已計入：		
出售物業、機器及設備之收益	—	1,258
政府補助(附註)	2,069	15,593

附註：截至2023年3月31日止年度，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(2024年：無)，其中6,007,000港元與香港政府提供的「保就業」計劃有關。截至2024年3月31日止年度，餘下政府補助2,069,000港元(2023年：5,727,000港元)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

	2024年 千港元	2023年 千港元
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(8,385)	(3,479)
澳門補充稅	(3,074)	(862)
英國所得稅	(7,417)	(7,751)
中國企業所得稅	(1,066)	(1,411)
中國預扣稅	(5,873)	—
	<u>(25,815)</u>	<u>(13,503)</u>
撥回往年澳門補充稅撥備	<u>45,478</u>	<u>52,371</u>
往年撥備過多(不足)		
澳門補充稅	467	—
香港利得稅	267	235
英國所得稅	(245)	—
	<u>489</u>	<u>235</u>
遞延稅項抵免	<u>37,630</u>	<u>58,539</u>
	<u>57,782</u>	<u>97,642</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2018年評稅年度之相關補充稅撥備45,478,000港元(2023年：2017年評稅年度52,371,000港元)。

英國所得稅按年度之估計應課稅溢利之適用稅率25%計算(2023年：19%)。

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均為25%。

預扣稅指就從中國附屬公司自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. 股息

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2023年末期股息：每股0.003港元 (2023年：就2022年之末期股息為每股0.016港元)	11,033	58,841
已派2024年中期股息：每股0.003港元 (2023年：就2023年之中期股息為每股0.005港元)	11,033	18,387
	<u>22,066</u>	<u>77,228</u>

董事會建議派發截至2024年3月31日止年度每股0.003港元(2023年：末期股息每股0.003港元)之末期股息，共約11,033,000港元(2023年：11,033,000港元)，惟須待股東於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：

	2024年 千港元	2023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>(2,046,666)</u>	<u>(2,141,983)</u>
	2024年	2023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3月31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企業擔保1,165,000,000港元(2023年：1,165,000,000港元)，其中719,892,000港元(2023年：1,012,738,000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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	281,796	581,956
中國	<u>438</u>	<u>453</u>
	<u>282,234</u>	<u>582,409</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應收款項(附註a)	59,175	56,069
其他應收款項(附註b)	245,540	178,424
按金及預付款項	241,736	237,035
	<u>546,451</u>	<u>471,528</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
0至30日	43,555	41,483
31至90日	2,650	1,314
91至180日	15	294
180日以上	12,955	12,978
	<u>59,175</u>	<u>56,069</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2024年3月31日，其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值9,849,000港元(2023年：22,755,000港元)之應收賬款，其於報告期末已逾期。

- (b) 於2024年3月31日，其他應收款項包括應收關連公司之款項39,746,000港元(2023年：45,520,000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。

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
0至90日	26,264	24,871
91至180日	2	330
180日以上	—	15
	<hr/>	<hr/>
	26,266	25,216
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,309	1,356
應付工程款項及應計費用	277,725	299,302
已收租賃按金	397,734	273,792
其他應付款項及應計費用	213,431	202,316
	<hr/>	<hr/>
	916,465	801,982
	<hr/> <hr/>	<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

於截至2024年3月31日止年度，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。

於截至2023年3月31日止年度，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。出售已於2022年4月29日完成，收益為212,069,000港元。
- 於2023年1月6日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以經調整總代價約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。

15. 報告期後事項

根據本公司日期為2024年5月16日的公告，本公司之間接全資附屬公司星和企業有限公司訂立買賣協議，向一名獨立第三方出售位於香港柴灣嘉業街56號的工業大廈的兩個單位，總代價為100,000,000港元。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

本公司核數師德勤•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2024年6月24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公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審計。獨立核數師已就本集團截至2024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2024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1,864,000,000港元。於2024年3月31日，貴集團的流動負債為9,378,000,000港元，其中6,426,000,000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。

上述獨立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

本公司審核委員會聯同本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱本集團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2024年3月31日的財務狀況及本年度之全年業績。

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C1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

本公司已採納其自定的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，彼等於本年度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

全年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刊載於前述網站。

II. 董事委員會組成之變更

董事會亦宣佈，自2024年8月20日起，楊政龍先生(現為董事會副主席兼執行董事)將獲委任為本公司之執行委員會主席及薪酬委員會成員，而黃志輝先生作為執行董事將繼續擔任本公司之執行委員會成員，惟終止擔任本公司之董事總經理、執行委員會主席及薪酬委員會成員。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2024年6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
張炳強先生

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： 陳漢標先生
朱嘉榮先生
潘仁偉先生