

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倚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2025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	
	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
總收入	1,375,878	972,553
物業發展	641,186	141,773
物業投資	734,692	830,780
投資物業公允價值（虧損）	(1,540,936)	(1,298,022)
息稅折舊及攤銷前利潤 ¹	454,372	558,515
本公司擁有人應佔（虧損）	(2,320,872)	(2,091,408)
每股基本（虧損）	(0.50) 港元	(0.57) 港元

¹ 未計財務費用、稅項、折舊、公允價值變動及減值虧損前之持續經營業務之溢利

管理層討論及分析

業績

於本年度，本集團來自持續經營業務的總收入增加至1,375,900,000港元（2024年：972,600,000港元）。物業發展銷售收入大幅增加352.2%至641,200,000港元（2024年：141,800,000港元），主要由**半山捌號**及**澄天**的銷售收入所貢獻。租金收入為734,700,000港元（2024年：830,800,000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2,320,900,000港元（2024年：2,091,400,000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4,743,200,000港元（2024年：2,046,700,000港元）。來自持續經營業務之每股基本虧損為0.50港元（2024年：0.57港元）。

市場回顧

儘管在撤銷壓抑樓市措施及減息的利好影響下，一手住宅物業銷售稍見回暖，惟本年度香港物業市場尚未出現明顯復甦。香港政府亦繼續推進「新資本投資者入境計劃」及多項人才入境計劃，有助帶動來港人才及其家庭的住房需求。

本地零售市場因入境旅客及本地消費者消費模式轉變而受到影響。由於港元匯價強勢，更多本地消費者傾向於選擇外遊消費。儘管中國內地訪港旅客人數顯著回升，但受多項經濟不明朗因素影響，消費信心整體維持疲弱。本地商業租賃及寫字樓需求持續放緩，導致商業樓宇空置率高企。

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。藉著本年度減息帶來的利好投資氣氛，本集團加快推售其住宅物業— **One Jardine's Lookout** 全部單位均已訂立銷售合約。

發展中項目－已完成預售

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。其於2024年9月以預售形式推出市場。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。透過兩輪連續的預售展銷會，所有可供預售的單位均於數小時內簽約。於本年度，所有單位均已簽訂銷售合約，合約總額達約950,900,000港元。所有單位預計於2025年9月底前完成交付，相關銷售收益將於下一財政年度上半年入賬。

現樓可供發售之項目

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。於本年度，共75個單位已完成交付，並入賬銷售收益473,100,000港元。另有33個單位合共182,700,000港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

位於半山之**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個單位。截至2025年3月31日，累計95個單位已完成交付，其中28個單位於本年度完成交付並入賬銷售收益164,600,000港元。另有3個單位合共19,400,000港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

位於港島南區的**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，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。截至2025年3月31日，累計7幢洋房已完成交付，其中5幢於本年度完成交付。於本公告日期，餘下8幢洋房可供出售。

畔海為位於屯門大欖之住宅項目，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。截至2025年3月31日，累計4幢洋房已完成交付，其中1幢於本年度完成交付。另有3幢洋房合共165,800,000港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

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91,000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，分佈於香港、中國內地、澳門及倫敦，形成一個地域分佈均衡之物業組合。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

於2025年3月31日，本集團於香港的投資物業的出租率超過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**及銅鑼灣羅素街的多間地舖，以及位於尖沙咀彌敦道、海防道及漢口道的地舖。

於本年度，本集團完成多項出售，涵蓋位於香港的商業單位、零售舖位、住宅單位、工業單位及工業大廈，總代價為約1,242,400,000港元。該等出售所得款項淨額有效強化本集團的財務狀況。

於2025年2月28日，本公司一間直接全資附屬公司（「賣方」）與英皇鐘錶珠寶有限公司（香港股份代號：887）的一間直接全資附屬公司訂立買賣協議，以代價79,800,000港元出售本公司一間間接全資附屬公司（「目標公司」）之全部股權及欠付賣方之貸款。目標公司間接擁有香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓物業及廣告位。有關決議案於2025年4月16日舉行之本公司股東特別大會上獲通過。是項出售詳情載於本公司日期為2025年2月28日的公告、本公司日期為2025年3月31日的通函以及本公司日期為2025年4月16日的投票表決結果公告。是項交易預計將於2025年8月完成。

其他地點

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、多個國際頂級珠寶、鐘錶及高優質生活用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。

本集團的業務範圍已由大中華區擴展至英國。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（僅作零售及辦公用途）。

前景

於本年度後，美國宣布大幅上調進口關稅，引發全球股市急挫。面對全球利率走勢不明朗，投資意欲受挫，潛在買家變得審慎，惟發展商仍透過不同定價策略維持新盤推售步伐。根據土地註冊處數據，2025年4月本地物業成交量急升至五個月高位。鑑於土地供應有限及住屋之剛性需求，本集團將密切監察市況，適時調整發展項目推盤時間表，以把握市場機遇。

展望未來，本集團預期零售及寫字樓租賃業務仍將面臨挑戰。本集團將繼續與租戶保持緊密溝通，因應市況變化及時調整策略，務求實現業務穩健發展。

財務及其他資料

以實物分派方式宣派特別中期股息

於本年度，本公司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

於本年度，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（總面值：18,387,728.33港元）（「供股」）。每股供股股份之淨價約為0.24港元。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2025年3月31日，供股所得款項淨額已根據先前披露之意向悉數使用。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。

流動資金及財務資源

於分派及供股完成後，本集團於2025年3月31日之資產淨值及每股資產淨值分別減至16,943,000,000港元（2024年：21,607,900,000港元）及每股3.1港元（2024年：5.9港元）。

於2025年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款減至639,600,000港元（2024年：1,494,300,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為17,233,600,000港元（2024年：20,213,300,000港元）。

於2025年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為79,900,000港元（2024年：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及英鎊計值，本集團因人民幣及英鎊的市場波動而引致的外匯風險不大。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2025年3月31日，本集團已將賬面值31,185,600,000港元（2024年：34,549,900,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於分派完成後，員工人數於2025年3月31日減至291人（2024年（經重列）：322人）。本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為153,500,000港元（2024年（經重列）：175,500,000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年報之「購股權」一節內。

末期股息

董事會已議決不建議就本年度派付任何末期股息（2024年：每股0.003港元）。

股東週年大會

為符合出席於2025年8月15日（星期五）舉行的本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票，必須於2025年8月11日（星期一）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入			
客戶合約	3(a)	641,186	141,773
租賃	3(b)	734,692	830,780
總收入		1,375,878	972,553
物業銷售成本		(782,986)	(119,040)
租賃投資物業之直接經營開支		(120,384)	(139,403)
毛利		472,508	714,110
其他收入		44,809	52,013
投資物業公允價值之變動		(1,540,936)	(1,298,022)
其他收益及虧損	5	(511,404)	(444,133)
確認貿易應收款項之減值撥備		(381)	(135)
銷售及市場推廣費用		(116,969)	(57,173)
行政費用		(162,889)	(157,305)
財務費用		(729,831)	(918,105)
分佔一間聯營公司之業績		(8,862)	(344)
分佔一間合營企業之業績		197,492	(12,675)
除稅前虧損	6	(2,356,463)	(2,121,769)
稅項抵免	7	35,591	30,361
持續經營業務之年度虧損		(2,320,872)	(2,091,408)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度(虧損)溢利		(2,520,057)	62,831
年度虧損		<u>(4,840,929)</u>	<u>(2,028,577)</u>
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(2,320,872)	(2,091,408)
—來自已終止經營業務		(2,422,332)	44,742
		<u>(4,743,204)</u>	<u>(2,046,666)</u>
非控股權益			
—來自持續經營業務		—	—
—來自已終止經營業務		(97,725)	18,089
		<u>(97,725)</u>	<u>18,089</u>
		<u>(4,840,929)</u>	<u>(2,028,577)</u>
每股虧損			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本	10	<u>(1.02) 港元</u>	<u>(0.56) 港元</u>
來自持續經營業務			
基本	10	<u>(0.50) 港元</u>	<u>(0.57) 港元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
年度虧損	(4,840,929)	(2,028,577)
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	(103,704)	(206,875)
— 一間聯營公司	(1,809)	(3,787)
年度其他全面開支	(105,513)	(210,662)
年度全面總開支	(4,946,442)	(2,239,239)
本公司擁有人應佔年度全面總（開支）收益：		
— 來自持續經營業務	(2,426,385)	(2,302,070)
— 來自已終止經營業務	(2,422,332)	44,742
	(4,848,717)	(2,257,328)
非控股權益應佔年度全面總（開支）收益：		
— 來自持續經營業務	—	—
— 來自已終止經營業務	(97,725)	18,089
	(97,725)	18,089
年度全面總開支	(4,946,442)	(2,239,239)

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
投資物業		29,790,950	34,394,034
物業、機器及設備		303,225	2,592,987
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之 按金		25,000	1,563
有關一項發展項目之應收款項		160,911	163,801
使用權資產		4,046	444,978
於一間聯營公司之權益		95,428	106,099
於一間合營企業之權益	11	1,261,316	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
		31,646,813	39,074,069
流動資產			
存貨		–	12,256
持作出售之物業	12	1,253,912	282,234
持作出售之發展中物業		3,118,812	5,163,576
貿易及其他應收款項	13	621,494	546,451
可退回稅項		2,336	4,965
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,503	9,628
已抵押銀行存款		92,746	311
短期銀行存款		–	14,900
銀行結餘及現金		639,588	1,479,449
		5,738,391	7,513,770
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	840,991	916,465
合約負債		689,474	3,169
應付一間聯營公司款項		130,035	132,370
應付一間關連公司款項		548,682	1,502,225
應付附屬公司之非控股權益款項		–	39,523
應付稅項		3,636	54,890
無抵押票據 – 一年內到期		–	299,950
銀行借貸 – 一年內到期		16,604,981	6,426,360
租賃負債 – 一年內到期		2,264	2,787
		18,820,063	9,377,739

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動負債淨額	<u>(13,081,672)</u>	<u>(1,863,969)</u>
總資產減流動負債	<u>18,565,141</u>	<u>37,210,100</u>
非流動負債		
無抵押票據 – 一年後到期	79,910	79,893
銀行借貸 – 一年後到期	–	11,865,371
租賃負債 – 一年後到期	2,157	30,699
遞延稅項	<u>1,540,062</u>	<u>1,686,995</u>
	<u>1,622,129</u>	<u>13,662,958</u>
資產淨額	<u>16,943,012</u>	<u>23,547,142</u>
資本及儲備		
股本	55,163	36,775
儲備	<u>16,887,849</u>	<u>21,571,152</u>
本公司擁有人應佔權益	16,943,012	21,607,927
非控股權益	<u>–</u>	<u>1,939,215</u>
權益總額	<u>16,943,012</u>	<u>23,547,142</u>

附註：

1. 綜合財務報表之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會計準則而編製。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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

於編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源，以評估本集團能否持續經營。截至2025年3月31日止年度，本集團錄得虧損4,840,929,000港元。於2025年3月31日，本集團賬面值合共16,604,981,000港元的銀行借貸已逾期及／或本集團已違反貸款協議的若干條款。銀行可能要求立即償還該等銀行借貸。因此，該等銀行借貸已於2025年3月31日分類為流動負債。

為緩解本集團流動資金風險及改善本集團財務狀況，已制訂以下計劃及措施：

- 本集團正與銀行協商以就財務重組計劃達成一致。本集團雄厚的資產基礎、良好的往績記錄及與銀行建立的穩固關係，均有助本集團就財務重組計劃達成協議。
- 本集團將密切監察財務重組計劃進展，並有信心可按財務重組計劃所載時間表，透過出售投資物業籌備充足資金。
- 本集團將於未來十二個月透過出售物業及投資物業租金持續加強流動資金及經營現金流量。
- 本集團將繼續採取積極措施，透過多種渠道管控行政及經營成本。

董事已審閱本集團管理層編製之涵蓋自報告期末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履行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本綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團的計劃及措施尚處於初步實施階段或仍在落實中，且於綜合財務報表獲批准及授權刊發之日，並無來自相關銀行及潛在買家的書面合約協議或其他佐證文件以延長持續經營評估，本集團能否(i)成功與銀行磋商，就財務重組計劃達成一致；(ii)成功物色買家以出售特定物業；及(iii)成功實施成本控制措施，均存在重大不確定性。

倘本集團未能成功落實上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準運作，並可能須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、於經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就出現虧損之任何合約承擔作出撥備（如適用）。該等調整的影響並未反映於本集團的綜合財務報表內。

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，於編製本綜合財務報表時所採納之會計政策與編製本集團截至2024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會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則會計準則，其對本集團於2024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

於本年度應用上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本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增及經修訂香港財務報告準則會計準則。

本集團之收入分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
於特定時間確認之物業銷售	641,186	141,773

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務之租賃產生之總收入：		
就經營租賃而言：		
固定或依賴於指數或利率之租賃款項	728,773	819,008
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	5,919	11,772
	<u>734,692</u>	<u>830,780</u>

本集團之經營及可呈報業務分類為物業租賃及物業發展，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

分類業績指持續經營業務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、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：

截至2025年3月31日止年度

分類收入及業績	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	<u>734,692</u>	<u>641,186</u>	<u>1,375,878</u>
計算公允價值之變動及撇減前之 分類業績	594,505	(245,896)	348,609
投資物業公允價值之減量	(1,540,936)	—	(1,540,936)
持作出售之發展中物業之撇減	—	(314,993)	(314,993)
持作出售之物業之撇減	<u>—</u>	<u>(200,012)</u>	<u>(200,012)</u>
分類業績	<u>(946,431)</u>	<u>(760,901)</u>	<u>(1,707,332)</u>
利息收入			12,230
企業費用—淨額			(120,160)
財務費用			(729,831)
分佔一間聯營公司之業績			(8,862)
分佔一間合營企業之業績			<u>197,492</u>
持續經營業務之除稅前虧損			(2,356,463)
稅項抵免			<u>35,591</u>
持續經營業務之年度虧損			<u>(2,320,872)</u>
其他資料			
計量持續經營業務分類業績時 計入之款項：			
確認貿易應收款項之減值撥備	<u>381</u>	<u>—</u>	<u>381</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>22,953</u>

截至2024年3月31日止年度（經重列）

分類收入及業績	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	<u>830,780</u>	<u>141,773</u>	<u>972,553</u>
計算公允價值之變動及撇減前之			
分類業績	679,619	(21,818)	657,801
投資物業公允價值之減量	(1,298,022)	—	(1,298,022)
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	<u>—</u>	<u>(16,761)</u>	<u>(16,761)</u>
分類業績	<u>(618,403)</u>	<u>(456,454)</u>	<u>(1,074,857)</u>
利息收入			30,967
企業費用—淨額			(146,755)
財務費用			(918,105)
分佔一間聯營公司之業績			(344)
分佔一間合營企業之業績			<u>(12,675)</u>
持續經營業務之除稅前虧損			(2,121,769)
稅項抵免			<u>30,361</u>
持續經營業務之年度虧損			<u>(2,091,408)</u>
其他資料			
計量持續經營業務分類業績時			
計入之款項：			
確認貿易應收款項之減值撥備	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>135</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>25,289</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」）持續經營業務。

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	
	2025年	2024年	2025年	2024年
	千港元	千港元	千港元	千港元
		(經重列)		
香港	1,065,464	647,517	18,577,446	23,766,181
中國	187,292	202,714	8,669,366	8,953,284
澳門	27,344	26,592	1,634,500	3,648,303
英國	95,778	95,730	2,604,590	2,511,689
	<u>1,375,878</u>	<u>972,553</u>	<u>31,485,902</u>	<u>38,879,457</u>

主要客戶之資料

截至2025年3月31日止年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團總收入10%或以上。截至2024年3月31日止年度，來自一名客戶之收入佔本集團總收入10%以上，達109,960,000港元（經重列）。該等收入與物業發展業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2025年	2024年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務		
持作出售之發展中物業之撇減－淨額（附註a）	(314,993)	(417,875)
持作出售之物業之撇減（附註b）	(200,012)	(16,761)
匯兌收益（虧損）淨額	<u>3,601</u>	<u>(9,497)</u>
	<u>(511,404)</u>	<u>(444,133)</u>

附註：

- (a) 於截至2025年3月31日止年度，董事參照當前市場環境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314,993,000港元（2024年：確認撇減446,508,000港元及撥回先前確認的撇減28,633,000港元）。
- (b) 於截至2025年3月31日止年度，董事參照當前市場環境對持作出售之物業的可變現淨值進行檢討，並已確認撇減200,012,000港元（2024年：16,761,000港元）。

6. 除稅前虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	22,953	25,289
使用權資產之折舊	2,111	4,233
出售物業、機器及設備之虧損	48	—
及已計入：		
政府補助(附註)	<u>1,067</u>	<u>2,069</u>

附註：於截至2025年3月31日止年度，政府補助1,067,000港元(2024年：2,069,000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

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(2,981)	(7,406)
英國所得稅	(2,467)	(7,417)
中國企業所得稅	(2,743)	(1,066)
中國預扣稅	<u>(2,536)</u>	<u>(5,873)</u>
	<u>(10,727)</u>	<u>(21,762)</u>
往年撥備(不足)過多		
香港利得稅	(239)	273
英國所得稅	<u>—</u>	<u>(245)</u>
	<u>(239)</u>	<u>28</u>
遞延稅項抵免	<u>46,557</u>	<u>52,095</u>
	<u>35,591</u>	<u>30,361</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

英國所得稅乃按兩個年度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年度之稅率均為25%。

預扣稅指就向中國境內一間附屬公司提供之貸款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源自中國之利息收入按10%稅率確認以及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

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2024年末期股息：每股0.003港元 (2024年：就2023年之末期股息為每股0.003港元)	11,033	11,033
已派2024年中期股息：每股0.003港元 (2025年：無)	—	11,033
以實物分派方式派發特別中期股息（附註a）	<u>255,406</u>	<u>—</u>
	<u>266,439</u>	<u>22,066</u>

附註：

- (a) 於2024年7月31日，董事會以實物分派英皇娛樂酒店股份之方式，向於2024年8月15日名列本公司股東名冊之合資格股東（「**合資格股東**」）派發特別中期股息。有關分派按合資格股東每持有2,000股股份獲發463股英皇娛樂酒店股份進行。
- (b) 董事會已議決不建議就本年度派付任何末期股息（2024年：每股0.003港元）。

9. 已終止經營業務

於本年度，董事會以實物分派其於英皇娛樂酒店的股份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於2024年4月1日至2024年8月30日期間的虧損載列如下。綜合損益及其他全面收益表內的比較數字已重列，以將酒店及酒店相關業務重列為已終止經營業務。

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元	2023年4月1日至 2024年3月31日 千港元 (經重列)
酒店及酒店相關業務之期間／年度(虧損)溢利	(225,319)	62,831
視作出售酒店及酒店相關業務之虧損(附註a)	(2,294,738)	—
	<u>(2,520,057)</u>	<u>62,831</u>

酒店及酒店相關業務於2024年4月1日至2024年8月30日期間及其上一個年度的業績(已計入綜合損益及其他全面收益表)如下：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元	2023年4月1日至 2024年3月31日 千港元
收入		
客戶合約	321,755	740,737
租賃	<u>21,218</u>	<u>48,525</u>
總收入	342,973	789,262
酒店及酒店相關業務成本	<u>(206,694)</u>	<u>(481,413)</u>
毛利	136,279	307,849
其他收入	27,562	20,741
投資物業公允價值之變動	(263,097)	(20,300)
其他收益及虧損	(9)	(78)
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)	(146,369)
行政費用	(55,766)	(125,360)
財務費用	<u>(452)</u>	<u>(1,073)</u>
除稅前(虧損)溢利(附註b)	(221,809)	35,410
稅項(支出)抵免	<u>(3,510)</u>	<u>27,421</u>
除稅後(虧損)溢利	(225,319)	62,831
非控股權益	<u>97,725</u>	<u>(18,089)</u>
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	<u>(127,594)</u>	<u>44,742</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)

現金及現金等價物流出淨額

(208,151)

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

就收購物業、機器及設備支付之按金

6,005

存貨

11,794

貿易及其他應收款項

74,825

銀行結餘及現金

208,151

貿易及其他應付款項

(300,704)

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)

4,386,578

非控股權益

(1,836,434)

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

(2,550,144)

(2,294,738)

(b) 除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元	2023年4月1日至 2024年3月31日 千港元
物業、機器及設備之折舊	47,095	120,457
使用權資產之折舊	7,094	17,024
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(19,879)	54

(c) 酒店及酒店相關業務之現金流量：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元	2023年4月1日至 2024年3月31日 千港元
來自經營活動之現金淨額	71,891	147,877
來自投資活動之現金淨額	37,573	72,888
用於融資活動之現金淨額	(1,103)	(1,305)

(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
英皇娛樂酒店股份五日 (2024年8月26日至2024年8月30日)平均價格	0.30港元
	<u>255,406,094港元</u>

10. 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自持續經營及已終止經營業務		
(虧損)溢利(本公司擁有人應佔(虧損)溢利)		
就計算每股基本虧損而言來自持續經營業務之虧損	(2,320,872)	(2,091,408)
就計算每股基本(虧損)盈利而言來自已終止經營業務之(虧損)溢利	<u>(2,422,332)</u>	<u>44,742</u>
就計算每股基本虧損而言來自持續經營及已終止經營業務之虧損	<u>(4,743,204)</u>	<u>(2,046,666)</u>
	2025年	2024年
股份數目		
就計算每股基本虧損而言之已發行普通股加權平均數(附註)	<u>4,629,677,353</u>	<u>3,677,545,667</u>
	2025年	2024年
	千港元	千港元
來自持續經營業務		
就計算每股基本虧損而言來自持續經營業務之本公司擁有人應佔虧損	<u>(2,320,872)</u>	<u>(2,091,408)</u>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本虧損之分母相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本虧損為0.52港元(2024年：每股盈利0.01港元)，乃根據截至2025年3月31日止年度來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔虧損2,422,332,000港元(2024年：來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔溢利44,742,000港元)及所用分母與上文詳述用於計算每股基本虧損之分母相同。

附註： 截至2025年3月31日止年度，用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數已就2024年9月24日進行的供股作出調整。截至2024年3月31日止年度，由於供股的行使價高於緊接有關權利行使前的每股公允價值，故用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數並無就供股作出調整及重列。

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。

11. 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 (2025年：無)，其中719,892,000港元 (2025年：無) 已獲動用。董事認為，財務擔保之公允價值不重大。

12. 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	1,253,480	281,796
中國	432	438
	<u>1,253,912</u>	<u>282,234</u>

13. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	18,608	59,175
其他應收款項 (附註b)	347,217	245,540
按金及預付款項	137,691	241,736
應收一間同系附屬公司款項 (附註c)	117,978	—
	<u>621,494</u>	<u>546,451</u>

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
0至30日	14,296	43,555
31至90日	402	2,650
91至180日	1,888	15
180日以上	2,022	12,955
	<u>18,608</u>	<u>59,175</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。

於2025年3月31日，其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值18,472,000港元（2024年：9,849,000港元）之應收賬款，其於報告期末已逾期。

- (b) 於2025年3月31日，其他應收款項包括應收關連公司之款項65,735,000港元（2024年：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。

- (c) 於2025年3月31日，該款項指就物業出售交易之應收代價而應收一間同系附屬公司之款項117,978,000港元（2024年：無）。該款項為無抵押、免息及按要求償還。

14. 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
0至90日	—	26,264
91至180日	—	2
	—	26,266
應付一間聯營公司股東款項（附註）	1,286	1,309
應付工程款項及應計費用	344,537	277,725
已收租賃及其他按金	276,306	397,734
其他應付款項及應計費用	218,862	213,431
	<u>840,991</u>	<u>916,465</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。

15. 出售附屬公司

於截至2025年3月31日止年度，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**」）訂立一份買賣協議，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。

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。

16. 報告期後事項

根據本公司日期為2025年2月28日的公告及本公司日期為2025年3月31日的通函，英皇物業投資與英皇鐘錶珠寶有限公司的一間直接全資附屬公司訂立一份買賣協議，以總代價79,800,000港元出售本公司的間接全資附屬公司帝豪投資有限公司及其附屬公司（「**帝豪投資集團**」）之全部股權以及帝豪投資集團欠付英皇物業投資的所有貸款。帝豪投資集團持有香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓物業及廣告位。出售預計將於2025年8月完成。

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本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2025年6月27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本初步公告發出任何意見或核證結論。

獨立核數師報告摘錄

綜合財務報表已經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審計。核數師就本集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表發出不發表意見聲明。下文一節載列獨立核數師報告摘錄。

“不發表意見

本行不就 貴集團綜合財務報表發表意見。由於本行報告內「不發表意見之基礎」一節所述事項的重要性，本行未能取得充足適當的審計憑證以作為對綜合財務報表發表審計意見的基礎。

不發表意見之基礎

截至2025年3月31日止年度， 貴集團錄得虧損4,840,929,000港元。於2025年3月31日， 貴集團賬面值合共16,604,981,000港元的銀行借貸已逾期及／或 貴集團已違反貸款協議的若干條款。銀行可能要求立即償還該等銀行借貸。因此，該等銀行借貸已於2025年3月31日分類為流動負債。該等事件及狀況可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

貴集團已在落實計劃及措施以持續緩解流動資金狀況及改善財務狀況，有關詳情載於 貴集團綜合財務報表附註3.1.1。 貴公司董事已編製涵蓋自報告期末起計不少於十二個月期間的 貴集團現金流量預測，並繼續採用持續經營會計基準編製 貴集團綜合財務報表。編製 貴集團綜合財務報表所依據的持續經營假設是否成立，取決於該等計劃及措施的結果，包括能否：(i) 成功與銀行磋商，就財務重組計劃達成一致；(ii) 成功物色買家以出售特定物業；及(iii) 成功實施成本控制措施。

鑑於 貴集團的計劃及措施尚處於初步實施階段或仍在落實中，且於綜合財務報表獲批准及授權刊發之日，並無來自相關銀行及潛在買家的書面合約協議或其他佐證文件以延長持續經營評估，本行無法取得本行認為必要的充足適當審計憑證，以評估現金流量預測所依據的假設和估計以及 貴集團目前採取的計劃及措施的成功可能性。並無其他可靠的審計程序可供本行採納，以令本行信納董事採用持續經營會計基準的恰當性及 貴集團綜合財務報表中相關披露的充分性。

倘 貴集團未能成功落實上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準運作，並可能須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、於經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就出現虧損之任何合約承擔作出撥備（如適用）。該等調整的影響並未反映於 貴本集團的綜合財務報表內。

倘有未發現的錯誤陳述，其對綜合財務報表的可能影響可屬重大且具廣泛性。”

上文所述「綜合財務報表附註3.1.1」載於本業績公告附註1。

審閱本年度的綜合財務報表

本公司審核委員會聯同本集團核數師德勤•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。基於此項審閱及與本公司管理層之討論，並經考慮董事對該等事項之意見以及本集團為支持編製綜合財務報表所採用之持續經營假設而採取的計劃及措施，審核委員會認同董事就採用持續經營假設編製綜合財務報表所作之評估及其理據。

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

本公司已採納其自訂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2025年6月27日起，(i) 獨立非執行董事朱嘉榮先生（「朱先生」）不再擔任本公司提名委員會（「提名委員會」）主席，轉而擔任本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）主席；及(ii) 獨立非執行董事關倩鸞女士（「關女士」）已獲委任為提名委員會主席，並繼續擔任薪酬委員會成員。朱先生及關女士於董事會及董事委員會的其他職位維持不變。

於上述變動後，提名委員會包括一名不同性別董事，且仍維持以獨立非執行董事佔大多數之組成。此提名委員會變動乃回應將於2025年7月1日生效的上市規則附錄C1所載的經修訂企業管治守則而實施。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2025年6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

獨立非執行董事：朱嘉榮先生
潘仁偉先生
關倩鸞女士