

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。



英皇集團（國際）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）

2021/2022年度之全年業績公告

英皇集團（國際）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
	2022年 千港元	2021年 千港元	
總收入	2,329,324	1,317,082	+76.9%
— 租金收入	904,402	898,724	+0.6%
— 物業銷售	1,025,152	82,208	+1,147.0%
— 酒店及酒店相關業務	399,770	336,150	+18.9%
毛利	813,293	647,342	+25.6%
投資物業公允價值（虧損）	(488,877)	(1,210,598)	不適用
本公司擁有人應佔核心溢利 ¹	32,279	27,738	+16.4%
本公司擁有人應佔（虧損）	(469,329)	(767,448)	不適用
每股基本（虧損）	(0.13) 港元	(0.21) 港元	不適用
每股末期股息	0.016 港元	0.012 港元	+33.3%
每股股息總額	0.041 港元²	0.024 港元	+70.8%

¹ 代表公允價值變動及減值虧損以及相關遞延稅項前之年度溢利

² 包括於2021年6月派發的特別股息每股0.010港元

* 僅供識別

管理層討論與分析

業績

於本年度，本集團的總收入增加76.9%至2,329,300,000港元（2021年：1,317,100,000港元）。儘管於新冠病毒疫情持續期間辦公室租賃需求疲軟，本集團仍維持租金收入大致穩定在904,400,000港元（2021年：898,700,000港元），佔總收入的38.8%（2021年：68.2%）。

物業發展銷售收入飆升1,147.0%至1,025,200,000港元（2021年：82,200,000港元），其由**半山捌號**及**畔海**的銷售收入貢獻，佔總收入的44.0%（2021年：6.2%）。

由於疫情於本年度波動，旅遊及酒店業的經營環境仍充滿挑戰，然而酒店服務分部的收入增加18.9%至399,800,000港元（2021年：336,200,000港元），佔總收入的17.2%（2021年：25.5%）。

毛利增加25.6%至813,300,000港元（2021年：647,300,000港元）。由於總收入上升及投資物業公允價值虧損下降，因此本公司擁有人應佔本年度虧損收窄至469,300,000港元（2021年：767,400,000港元）。基本虧損為每股0.13港元（2021年：0.21港元）。董事會建議派付末期股息每股0.016港元（2021年：0.012港元）。連同於2021年6月派發的特別股息每股0.010港元（2021年：無）及中期股息每股0.015港元（2021年：0.012港元），本年度股息總額為每股0.041港元（2021年：0.024港元）。

市場回顧

於本年度上半年，疫情情況穩定，公眾亦已大致適應了疫情。持續的旅遊限制促使消費者在本地而非香港以外進行消費，這支持了本地經濟復甦。然而，Omicron於本年度最後一個季度的出現擾亂了零售業務，乃由於實施了更嚴格的社交距離措施。此外，中美之間的地緣政治關係持續緊張、俄烏衝突、影響中國主要房地產開發商的信貸問題及美聯儲加息均增加了經濟發展的不確定因素。

就辦公室租賃市場而言，由於居家辦公安排、外派人員入境人數減少、企業縮小規模及辦公室搬遷至其他亞洲國家，導致需求下降。加上供應增加，使空置率亦增加，市場面臨壓力。同時，由於社交距離措施取決於疫情的嚴重程度於本年度一直在變化，全面擾亂商舖經營，使零售市場一直不穩定，從而對零售租賃市場產生不利影響。

住宅物業開發市場於本年度上半年表現穩定。本地買家的需求維持抗跌力，而新推出的項目亦持續吸引買家的興趣。然而，由於中國內地的股票市場波動及負面經濟因素，本年度下半年的交投放緩，導致潛在買家採取觀望態度。此外，Omicron於本年度最後一個季度的出現導致開發商的物業銷售短暫停頓，使情況有所惡化。

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。本集團在大中華及英國的物業組合的總面積逾5,700,000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3,000,000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3月31日，本集團於香港投資物業之出租率約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**。

本集團繼續透過各類重建項目，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。於本年度已獲取佔用許可證，目前正在進行招租。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**。

於本年度，本集團分別按代價485,700,000港元及580,500,000港元完成出售**新傳媒集團中心**及**Tippy Tower**。本集團並按代價429,200,000港元出售位於核心購物區外圍的非核心投資物業組合中的若干物業。該等出售的合共所得款項淨額約1,486,400,000港元將改善本集團的財務狀況，同時為其日後的投資機會提供額外儲備。

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。位處澳門半島中心的**英皇南灣中心**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**的重建項目已於2021年初完成，目前正進行招租。該地塊佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，已重建為一幢總樓面面積約19,300平方呎、樓高9層的零售及辦公綜合大樓。該項目需保留大廈歷史悠久的外牆。

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3月31日，63個單位已按每平方呎30,000港元以上的平均售價訂約，大部分銷售金額已於本年度確認。於2022年3月31日，36個餘下單位可供銷售。

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。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。該項目已完工。於2022年3月31日，4幢餘下洋房可供推出市場。

港島南區**壽臣山15號**為本集團擁有40%權益的標誌性豪宅項目，其總樓面面積約88,000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幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。於2022年3月31日，該項目已大致完工，並已於2022年5月底推出市場。

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。該重建項目擬於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50,400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

本集團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）原擁有兩間位於澳門的酒店，即**英皇娛樂酒店**（「澳門英皇娛樂酒店」）及**澳門盛世酒店**。於本年度，英皇娛樂酒店（透過出售本公司之相關間接全資附屬公司）收購位於香港之一間酒店（**英皇駿景酒店**）及兩間服務式公寓（**The Unit服務式公寓**及**MORI MORI服務式公寓**），總代價為2,048,800,000港元。因此，整個酒店業務分部包括三間酒店及兩間服務式公寓，現統一至英皇娛樂酒店旗下，而經常性收入將繼續併入至本集團。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為2021年3月16日之聯合公告及本公司日期為2021年4月30日之通函。

前景

於本年度後，在經歷第五波疫情的嚴重影響後，疫情態勢有所放緩，公眾的日常活動正重回正軌。此外，在兩年的嚴格邊境管控後，非香港居民終於可進入香港，且入境旅客的隔離期有所縮短，為消費及營商氣氛的恢復創造有利條件。另一方面，美聯儲在2022年6月加息、中國經濟發展存在不確定性以及大中華區重新開放邊境的時間可能阻礙近期的經濟復甦。

自新型冠狀病毒疫情開始以來，辦公室租賃的市場環境出現變化—居家辦公安排、靈活辦公桌模式、對「綠色」建築的偏好及新興業務領域的日漸流行已致使對辦公室空間的需求從中心商業區分散至其他不同地區。關於零售空間，住宅區內的需求已見增長，其租金水平在疫情中更具抗跌力。在過去數年，本集團一直將其辦公室及零售物業的投資組合，分散至香港的不同地區，因此有助於維持穩定的租金收入。本集團將繼續監察市場並適時調整其物業組合，以維持平衡的投資物業組合。

於近期社交距離措施寬鬆不久後，發展商加快推出新項目，受到市場的歡迎，預計將有更多項目推出。本集團已制定穩健的發展物業時間表，包括已於2022年5月底推出市場的**壽臣山15號**。鑒於物業發展的供應有限及房屋需求龐大，長期而言，本集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。

財務資料

流動資金及財務資源

於2022年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為26,765,800,000港元（2021年：27,069,500,000港元）及每股7.28港元（2021年：7.36港元）。

於2022年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,567,200,000港元（2021年：4,133,900,000港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為22,711,000,000港元（2021年：27,284,400,000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38.7%（2021年：38.4%）。

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2022年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為1,442,400,000港元（2021年：4,905,400,000港元），以港元及美元計值，定息年利率為3.2%至4.9%。

於本年度，本集團與九間本地和國際銀行簽署合共1,950,000,000港元五年期無抵押銀團貸款協議。有關資金將用於一般營運資金用途及償還現有貸款。該銀團貸款將為本集團提供額外的流動資金及降低整體融資成本，能確保未來業務發展的融資靈活性及可持續性。

資產抵押

於2022年3月31日，本集團已將賬面值40,516,300,000港元（2021年：45,617,800,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

報告期後事項

終止博彩業務

於2022年4月1日，英皇娛樂酒店宣佈其與澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）的服務協議於2022年6月26日（「屆滿日」）緊隨其後，其將終止於**澳門英皇娛樂酒店**的博彩業務，同時會保留於**澳門英皇娛樂酒店**的酒店業務。於2022年6月15日，英皇娛樂酒店進一步宣佈澳娛將於2022年6月27日至2022年12月31日繼續於**澳門英皇娛樂酒店**營運博彩業務。因此，英皇娛樂酒店的一間附屬公司已與澳娛訂立一份協議，以為澳娛將在屆滿日後在**澳門英皇娛樂酒店**營運的博彩業務提供酒店客房、餐飲及其他相關服務。

出售地塊

於2022年4月29日，本集團完成出售位於香港筲箕灣**南安街67-77號**的地塊。代價為688,000,000港元，所得款項淨額687,500,000港元已為本集團未來的投資機會儲備額外資金。

僱員及薪酬政策

於本年度，員工產生的成本總額（包括董事酬金）為513,500,000港元（2021年：488,800,000港元）。於2022年3月31日，員工數目為1,208（2021年：1,209）人。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。

末期股息

董事會欣然建議就本年度派付每股0.016港元（2021年：0.012港元）之末期股息（「末期股息」），惟須獲股東於2022年8月18日（星期四）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2022年9月14日（星期三）派付予於2022年8月30日（星期二）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	2022年8月12日（星期五）下午4時30分
股東週年大會	2022年8月18日（星期四）

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	2022年8月26日（星期五）下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記日期	2022年8月29日（星期一）至 2022年8月30日（星期二）（包括首尾兩日）
記錄日期	2022年8月30日（星期二）
末期股息派付日期	2022年9月14日（星期三）

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

綜合損益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	1,424,922	418,358
租賃	3(b)	904,402	898,724
總收入		2,329,324	1,317,082
物業銷售成本		(862,049)	(56,817)
酒店及酒店相關業務成本		(508,415)	(463,676)
租賃投資物業之直接經營開支		(145,567)	(149,247)
毛利		813,293	647,342
其他收入		97,878	138,176
投資物業公允價值之變動		(488,877)	(1,210,598)
其他收益及虧損	5	(246,979)	333,805
確認貿易應收款項之減值撥備		(921)	(1,440)
銷售及市場推廣費用		(203,664)	(128,799)
行政費用		(373,718)	(386,655)
財務費用		(386,201)	(412,477)
分佔一間聯營公司之業績		(804)	(54,258)
分佔一間合營企業之業績		(41,152)	(68)
除稅前虧損	6	(831,145)	(1,074,972)
稅項抵免	7	91,503	204,686
年度虧損		(739,642)	(870,286)
應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(469,329)	(767,448)
非控股權益		(270,313)	(102,838)
		(739,642)	(870,286)
每股虧損			
基本	9	(0.13) 港元	(0.21) 港元

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
年度虧損	(739,642)	(870,286)
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	277,285	758,651
— 一間聯營公司	5,372	11,914
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之 公允價值變動	—	854
於出售透過其他全面收益計量公允價值之 債務工具時轉撥至損益之重新分類調整金額	—	(3,270)
年度其他全面收益	<u>282,657</u>	<u>768,149</u>
年度全面總開支	<u>(456,985)</u>	<u>(102,137)</u>
應佔年度全面總 (開支) 收益：		
本公司擁有人	(186,672)	1,326
非控股權益	<u>(270,313)</u>	<u>(103,463)</u>
	<u>(456,985)</u>	<u>(102,137)</u>

綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產			
投資物業		41,794,471	42,429,471
物業、機器及設備		2,806,112	3,057,866
收購投資物業／物業、機器及設備所支付 之按金		1,681	13,359
有關一項發展項目之應收款項		183,097	175,695
使用權資產		488,962	532,049
於一間聯營公司之權益		132,386	127,818
於一間合營企業之權益	10	963,157	950,865
商譽		1,940	56,683
其他資產		3,997	3,997
已抵押銀行存款		64,134	63,000
		46,439,937	47,410,803
流動資產			
存貨		12,014	12,402
持作出售之物業	11	668,509	1,670,021
持作出售之發展中物業		5,262,205	5,225,609
貿易及其他應收款項	12	723,474	1,237,560
可退回稅項		21,216	38,520
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		10,569	10,040
已抵押銀行存款		354	353
短期銀行存款		314,339	1,415,665
銀行結餘及現金		1,252,888	2,718,277
		8,265,568	12,328,447
分類為持作出售之資產		–	509,872
總流動資產		8,265,568	12,838,319

綜合財務狀況表 (續)

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	889,347	861,407
合約負債		10,491	296,066
應付一間聯營公司款項		147,964	141,982
應付關連公司款項		1,701,327	498,721
應付附屬公司之非控股權益款項		39,523	41,090
應付稅項		149,752	195,014
無抵押票據—一年內到期		199,358	2,391,358
銀行借貸—一年內到期		3,643,614	6,044,633
租賃負債—一年內到期		4,337	3,164
		6,785,713	10,473,435
與分類為持作出售之資產相關之負債		—	34,508
總流動負債		6,785,713	10,507,943
流動資產淨額		1,479,855	2,330,376
總資產減流動負債		47,919,792	49,741,179
非流動負債			
合約負債		538	7,330
無抵押票據—一年後到期		1,243,078	2,514,078
銀行借貸—一年後到期		15,884,126	15,794,478
租賃負債—一年後到期		37,638	36,806
遞延稅項		1,986,909	1,985,706
		19,152,289	20,338,398
		28,767,503	29,402,781
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		26,729,039	27,032,695
本公司擁有人應佔權益		26,765,814	27,069,470
非控股權益		2,001,689	2,333,311
		28,767,503	29,402,781

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，綜合財務報表亦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2021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2021年4月1日或之後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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後新型冠狀病毒 相關之租金優惠

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於2021年6月頒佈的議程決定，以釐清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入為「進行銷售所需之估計成本」。

除下文所述外，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。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革－第二階段的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*之相關披露規定，該等修訂涉及釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之基準之變動。

於2021年4月1日，本集團擁有銀行借貸及應付關連公司款項，其利息與將會或可能會進行利率基準改革的基準利率掛鈎。

由於無相關合約於本年度過渡到相關替代利率，該等修訂對綜合財務報表並無影響。本集團將就按攤銷成本計量之銀行借貸及應付關連公司款項應用有關因利率基準改革導致之合約現金流量變動之實際可行權宜方法。

應用委員會議程決定－出售存貨所需成本（香港會計準則第2號存貨）之影響

於2021年6月，委員會透過其議程決定釐清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所需之估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，但應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

本集團於委員會議程決定之前的會計政策僅考慮增量成本以釐定存貨的可變現淨值。於應用委員會議程決定後，本集團將其會計政策改變為考慮銷售存貨必需的增量成本及其他成本以釐定存貨的可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及表現概無重大影響。

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

	2022年 千港元	2021年 千港元
酒店及酒店相關業務：		
於一段時間確認：		
博彩交易之服務收入	260,581	209,075
酒店客房收入	56,082	50,693
其他	609	—
	<u>317,272</u>	<u>259,768</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	82,498	74,833
其他	—	1,549
	<u>82,498</u>	<u>76,382</u>
	399,770	336,150
於特定時間確認之物業銷售	<u>1,025,152</u>	<u>82,208</u>
來自客戶合約之收入	<u><u>1,424,922</u></u>	<u><u>418,358</u></u>

(b) 租賃

	2022年 千港元	2021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	891,114	887,059
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	13,288	11,665
	<u>904,402</u>	<u>898,724</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、出售透過其他全面收益計量公允價值（「透過其他全面收益計量公允價值」）之債務工具之收益、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。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
分類收入及業績				
分類收入				
—來自外部客戶	<u>904,402</u>	<u>1,025,152</u>	<u>399,770</u>	<u>2,329,324</u>
計算減值虧損、公允價值之變動、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
分類業績	<u>254,608</u>	<u>51,300</u>	<u>(572,669)</u>	(266,761)
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				(41,152)
除稅前虧損				(831,145)
稅項抵免				91,503
年度虧損				<u>(739,642)</u>
其他資料				
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	(479)	-	64	(415)

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

27,722

截至2021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>898,724</u>	<u>82,208</u>	<u>336,150</u>	<u>1,317,082</u>
<i>計算公允價值之變動、撇減及</i>				
撇減撥回前之分類業績	715,882	(19,661)	(398,019)	298,202
投資物業公允價值之減量	(1,210,598)	–	–	(1,210,598)
持作出售之發展中物業之撇減撥回—淨額	–	288,595	–	288,595
持作出售之物業之撇減	<u>–</u>	<u>(34,708)</u>	<u>–</u>	<u>(34,708)</u>
<i>分類業績</i>	<u>(494,716)</u>	<u>234,226</u>	<u>(398,019)</u>	<u>(658,509)</u>
利息收入				75,854
出售透過其他全面收益計量公允價值之 債務工具之收益				3,270
政府補助				24,733
企業費用—淨額				(53,517)
財務費用				(412,477)
分佔一間聯營公司之業績				(54,258)
分佔一間合營企業之業績				<u>(68)</u>
除稅前虧損				(1,074,972)
稅項抵免				<u>204,686</u>
年度虧損				<u><u>(870,286)</u></u>

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	–	–	145,013	145,013
使用權資產之折舊	–	–	24,355	24,355
確認(撥回)貿易應收款項之減值撥備	1,539	–	(99)	1,440
出售物業、機器及設備之虧損	<u>217</u>	<u>–</u>	<u>30</u>	<u>247</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 31,873

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	
	2022年	2021年	2022年	2021年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,638,801	718,454	28,778,611	29,318,429
中國	208,691	165,652	10,431,586	10,114,720
澳門	381,656	335,877	3,823,824	4,310,614
英國	100,176	97,099	3,158,685	3,428,345
	<u>2,329,324</u>	<u>1,317,082</u>	<u>46,192,706</u>	<u>47,172,108</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（2021年：一名）客戶之收入達260,581,000港元（2021年：209,075,000港元）。該收入與酒店及酒店相關業務有關。

5. 其他收益及虧損

	2022年	2021年
	千港元	千港元
持作出售之物業之撇減撥回（撇減）	464	(34,708)
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	(135,184)	–
持作出售之發展中物業之（撇減）撇減撥回—淨額（附註）	(16,373)	288,595
確認使用權資產之減值虧損	(24,976)	–
匯兌（虧損）收益淨額	(16,167)	79,918
	<u>(246,979)</u>	<u>333,805</u>

附註：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46,485,000港元（2021年：24,716,000港元）及撥回先前已確認之撇減30,112,000港元（2021年：313,311,000港元）。

6. 除稅前虧損

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	172,685	176,886
使用權資產之折舊	23,972	24,355
出售物業、機器及設備之虧損	—	247
及已計入：		
出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 之收益（計入其他收入）	—	3,270
出售物業、機器及設備之收益	415	—
政府補助（附註）	2,761	24,733
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具 之利息收入（計入其他收入）	—	921

附註：於本年度，本集團在並無未達成條件的情況下確認澳門及香港政府有關新型冠狀病毒相關補助之政府補助2,761,000港元（2021年：24,733,000港元）。於截至2021年3月31日止年度，本集團確認政府補助23,627,000港元與香港政府提供的「保就業」計劃有關（2022年：無）。

7. 稅項抵免

	2022年 千港元	2021年 千港元
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(6,105)	(12,884)
澳門所得補充稅	(2,627)	(1,527)
英國所得稅	(8,800)	(4,023)
中國企業所得稅	(1,504)	(1,272)
	<u>(19,036)</u>	<u>(19,706)</u>
撥回往年澳門所得補充稅撥備	<u>43,662</u>	<u>69,032</u>
往年撥備過多（不足）		
香港利得稅	448	93
澳門所得補充稅	—	(37)
英國所得稅	140	—
	<u>588</u>	<u>56</u>
遞延稅項抵免	<u>66,289</u>	<u>155,304</u>
	<u>91,503</u>	<u>204,686</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2016年評稅年度之相關補充稅撥備43,662,000港元（2021年：2015年評稅年度69,032,000港元）。

於截至2022年3月31日止年度，英國所得稅乃按估計應課稅溢利之適用稅率19%（2021年：20%）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

	2022年 千港元	2021年 千港元
年內確認作分派之股息：		
已派2021年末期股息：每股0.012港元 （2021年：就2020年之末期股息為每股0.035港元）	44,131	128,714
已派2022年中期股息：每股0.015港元 （2021年：就2021年之中期股息為每股0.012港元）	55,163	44,131
已派2022年特別股息：每股0.010港元（2021年：無）	36,775	—
	<u>136,069</u>	<u>172,845</u>

於2021年5月25日，董事會（「董事會」）宣派每股0.010港元之特別股息，共約36,775,000港元。

董事會建議派發截至2022年3月31日止年度每股0.016港元（2021年：末期股息每股0.012港元）之末期股息，共約58,841,000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：

	2022年 千港元	2021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>(469,329)</u>	<u>(767,448)</u>
	2022年	2021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 之40% 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。Superb Land Limited 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2022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932,000,000港元（2021年：932,000,000港元），其中932,000,000港元（2021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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	668,022	1,669,552
中國	<u>487</u>	<u>469</u>
	<u>668,509</u>	<u>1,670,021</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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	65,673	63,303
籌碼 (附註b)	50,444	54,666
其他應收款項 (附註c)	208,961	286,068
按金及預付款項	398,396	833,523
	<u>723,474</u>	<u>1,237,560</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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至30日	46,148	45,480
31日至90日	3,264	2,271
91日至180日	3,289	2,652
180日以上	12,972	12,900
	<u>65,673</u>	<u>63,303</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2022年3月31日，其他業務之貿易應收款項結餘包括賬面值41,242,000港元 (2021年：22,334,000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2022年3月31日，其他應收款項包括應收關連公司之款項38,236,000港元 (2021年：36,563,000港元)。該等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。

於2021年3月31日，其他應收款項包括就銷售本集團之物業收取之按金34,437,000港元 (2022年：無)，其由獨立律師代表本集團保管。

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至90日	25,115	22,347
91日至180日	81	74
180日以上	26	184
	<u>25,222</u>	<u>22,605</u>
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,463	1,404
應付工程款項及應計費用	357,854	315,076
已收租賃按金	283,214	277,383
其他應付款項及應計費用	<u>221,594</u>	<u>244,939</u>
	<u>889,347</u>	<u>861,407</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。

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，以總代價約429,205,000港元向一間由楊博士成立之私人全權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。

於截至2021年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

於2020年11月27日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約889,536,000港元向一間由楊博士成立之私人全權信託間接控制之公司出售其於Oriental Peak Limited及其附屬公司(「Oriental Peak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Oriental Peak集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年2月8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2022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2022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有關「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。經向全體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與標準守則一致之書面指引。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，本公司於2021年11月及12月以及2022年1月購回本金總額合共139,360,000美元的於2023年9月到期金額為250,000,000美元的4.5%票據（股份代號：40367），該等票據尚餘本金額為110,640,000美元。

除上文所披露者外，於本年度，本公司或其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

刊發年度業績及年報

年度業績公告乃刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司之網站 (<https://www.EmperorInt.com>)。年報將於適當時候寄發予本公司股東並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
英皇集團（國際）有限公司
主席
陸小曼

香港，2022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： 黃德明先生
陳漢標先生
朱嘉榮先生