

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)

2020/2021年度之中期業績公告

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2020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	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
總收入	637,503	1,238,031
— 租金收入	447,554	513,455
— 物業銷售	82,100	—
— 酒店及酒店相關業務	107,849	724,576
毛利	280,358	858,783
投資物業公允價值虧損	(981,815)	(1,298,635)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利		
— 按基本 ¹	(15,264)	824,097
— 按報表	(990,157)	(519,311)
每股基本虧損	(0.27)港元	(0.14)港元
每股中期股息	0.012港元	0.035港元

¹ 不計及任何公允價值變動及相關遞延稅項之影響

*僅供識別

英皇集團(國際)有限公司
2020/2021年度之中期業績公告

業績

於本期間，全球經濟因2019冠狀病毒病大流行(「大流行」)面臨前所未有的挑戰，加上中美貿易爭端，對香港經濟造成嚴重打擊。

在嚴峻的營商環境下，本期間本集團之總收入下降至637,500,000港元(2019年：1,238,000,000港元)。租金收入減少12.8%至447,600,000港元(2019年：513,500,000港元)。為與零售租戶共渡難關，本集團已採取租金減免措施，因而不可避免地影響其租金表現。

物業發展銷售收入為82,100,000港元(2019年：無)，其全來自**珀居**的確認銷售貢獻。

由於大流行導致對入境旅客實施了旅遊限制及衛生檢疫安排，酒店業陷入低迷，本期間香港及澳門的訪客人數每月平均分別僅為10,000(2019年：4,800,000)人次及133,000(2019年：3,300,000)人次。酒店服務分部之收入因此下降至107,800,000港元(2019年：724,600,000港元)。

毛利減少至280,400,000港元(2019年：858,800,000港元)。投資物業重估減值為981,800,000港元(2019年：1,298,600,000港元)。由於投資物業重估減值及總收入下跌，錄得本公司擁有人應佔本期間虧損990,200,000港元(2019年：519,300,000港元)。撇除投資物業重估減值，基本虧損為15,300,000港元(2019年：基本溢利824,100,000港元)。每股基本虧損為0.27港元(2019年：0.14港元)。董事會已決議宣派中期股息每股0.012港元(2019年：0.035港元)。

管理層討論與分析

本集團主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務，擁有物業總面積逾6,000,000平方呎。本集團憑藉三線發展之業務模式：擁有及管理位於黃金地段的投資物業，從而產生穩健的收入；開發住宅項目推動盈利能力；以及營運酒店服務帶動穩定經常性現金流。

業務回顧

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鋪，總樓面面積逾4,600,000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。

現有投資組合

– 香港

香港佔本集團現供租賃的投資物業的總樓面面積逾55%。於2020年9月30日，本集團於香港之投資物業之出租率超過90%。

本集團持有眾多優質辦公、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**CentreHollywood**；位於葵涌的**Topsy Tower**；位於觀塘的**新傳媒集團中心**；位於屯門的**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**，以及位於沙田的**穗禾苑的商業及停車場綜合大樓**。

本集團亦從多個位於受歡迎購物地區之零售商鋪產生租金收入。主要投資物業包括位於銅鑼灣的**羅素街8、20、22-24及50-56號**、**波斯富街76號**及**駱克道474-476、478-484、507、523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**；位於淺水灣的**the pulse**；位於半山的**輝煌臺零售商鋪**、位於北角的**健威坊購物商場**；以及位於屯門的**新都商場3樓零售商鋪**。

本集團的活化項目繼續取得進展，根據政府的活化計劃，其容許放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%。**Topsy Tower**、**新傳媒集團中心**、**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**的活化計劃已獲得城市規劃審批。

– 中國內地

位於北京長安東大街，**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大型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。位處澳門半島的博彩區中心的**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，設有百貨公司、運動服裝店及珠寶店。

– 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，內部面積約91,000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寫字樓地段，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。

未來項目

– 香港

本集團繼續透過各類重建及活化項目，致力提升物業價值並擴大潛在租金收入。位於灣仔**駱克道75-85號**之用地將打造為甲級寫字樓，總樓面面積約96,000平方呎。該項目計劃於2021年完工，目前正在進行招租。該重建項目將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。

位於屯門**建發里4號**、樓高14層的工業大廈，總樓面面積超過178,000平方呎，將透過整幢改裝計劃轉型成為一幢商業大樓，並支援多元化功能涵蓋餐飲、零售及辦公室。改建和增建工程即將完成，現正招攬租戶。

– 倫敦

位於**牛津街27號**的用地佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，其將重建為總樓面面積約20,000平方呎的零售及辦公綜合大樓，以作長期投資用途。重建項目需保留大廈歷史悠久的外牆，同時興建一幢樓高9層之大廈，設有零售商舖及辦公室。重建項目即將完工，目前正在進行招租。

– 中國內地

毗鄰上海M10號地鐵線之黃金地段，位於上海黃浦區豫園之**英皇明星城**將發展成為一幢購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓。本集團已完成該發展項目之地基打樁及地庫挖掘工程。預計該綜合大樓的總樓面面積約1,300,000平方呎，主體將為一個多層購物商場。

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。本集團已制訂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

位於屯門小欖的低層豪宅發展項目**珀居**擁有14幢獨立及半獨立洋房，具備十分完善的交通網絡，包括深港西部通道及港珠澳大橋以及未來將建成的屯門至赤鱸角連接路。於2020年9月30日，只餘下1幢獨立洋房仍未售出。

位於半山摩羅廟街8-10A號之**半山捌號**為樓高29層(包括地下低層)的精品住宅大樓，其總樓面面積約34,000平方呎，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。上蓋建築工程接近完成，並已於本期間展開預售。於2020年9月30日，39個單位已訂立銷售合約，約305,300,000港元的相關銷售額可能於本期間後確認。

即將推出的項目

位於屯門大欖**澄麗路9號**之黃金住宅用地將發展成為8幢獨立海景豪華洋房，其總樓面面積約29,000平方呎。該用地毗鄰深港西部通道、港珠澳大橋及未來將建成的屯門至赤鱸角連接路等新交通基礎設施，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。該項目已取得佔用許可證並預期將於2021年全面完工，完工後將展開銷售活動。

位於港島南區，**壽臣山鄉郊建屋地段第1198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。該用地鄰近香港仔隧道以及名校網絡，將發展成為15幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。該項目已取得佔用許可證並預期將於2021年全面完工，並於不久將來推出市場。

其他發展中的項目

隨著港鐵成功延伸至堅尼地城，其成為香港島的受歡迎市區。位於堅尼地城**爹核士街24-26A號**之用地將重建為一幢樓高22層的住宅及零售大樓，計劃於2022年完工。預售預期於2021年展開。

位於中環**奧卑利街20-26號及贊善里11號**之用地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**之用地，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大型設施。拆除工作已完成，該項目計劃於2023年完工。

現位於半山**般咸道24-30號**之大樓將被拆除，並重建為一幢樓高27層的住宅大樓，總樓面面積約104,000平方呎。鄰近鐵路網絡，步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目擬於2023年完工。

現位於香港仔**香港仔舊大街74-80號**之大樓將被拆除，並重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，總樓面面積約38,000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。該重建項目擬於2023年完工。

位於半山**堅道127號**的重建項目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。該重建項目擬於2024年完工。

酒店及酒店相關業務

為展示本集團致力發展酒店服務業務的決心，已成立**英皇酒店集團**，其涵蓋香港及澳門多家酒店及服務式公寓。在香港，其目前涵蓋**英皇駿景酒店**、**The Unit服務式公寓**及**MORI MORI服務式公寓**。在澳門，其涵蓋**英皇娛樂酒店**及**澳門盛世酒店**，其中來自酒店及博彩業務的收入已併入本集團。

— 香港

位於灣仔、樓高29層的**英皇駿景酒店**設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店為**英皇酒店集團**旗下標誌性的酒店項目，其總樓面面積約115,000平方呎，可進一步提升其酒店服務分部之品牌認受性。

位於跑馬地的**The Unit服務式公寓**為21層高、設有68個單位的大樓，因其方便來往中心商業區而廣受歡迎。項目位於心臟地帶，毗鄰香港商業區，交通便利，可迅速抵達香港賽馬會及香港大球場觀賞國際體育賽事，以及來往香港養和醫院進行身體檢查，有助確保強勁的短期租賃需求。

MORI MORI服務式公寓坐落於灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，按短期及長期租約，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士提供18個時尚的服務式公寓。憑藉先進設施及專業客戶服務，**MORI MORI服務式公寓**重新定義現代生活方式。於本期間，**MORI MORI服務式公寓**憑藉其經營理念及高尚、現代的設計理念，在Squarefoot服務式住宅大獎2020榮獲「最佳豪華服務式住宅」。

– 澳門

英皇娛樂酒店乃本集團另一旗艦項目，位於澳門半島，總樓面面積約655,000平方呎，為一幢樓高26層的酒店，擁有311間精緻客房，並配備高級餐廳、酒吧以及博彩設施。該酒店獲得多個業界享負盛名的獎項。

澳門盛世酒店乃一幢樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎及擁有287間客房。**澳門盛世酒店**迎合休閒及商務旅客的生活方式，營造舒適的入住體驗。透過從半島擴大覆蓋範圍至氹仔，本集團可全面捕捉澳門酒店服務市場的潛力。

前景

地緣政治局勢及大流行的發展是決定全球經濟能否復甦的主要因素之一。中美貿易爭端仍存未知之數，而針對大流行的措施亦預期會在短期內繼續實施，均將持續限制全球商業及貿易活動。全球經濟前景仍將黯淡，市場將維持不穩。

本地的零售店鋪和辦公室的空置率創歷史新高。由於品牌及企業迫切需要節省開支，預期將有更多租戶撤出。租賃需求(尤其核心購物及中心商業區的需求)將維持疲弱。本集團將密切監察市場情況，並相應地調整公司策略。本集團將繼續物色具有重建價值的商業樓宇，並於合適的地區進行市區重建項目，以維持更平衡的投資物業組合。

政府及銀行界已採取多項措施，以協助企業及個人減輕現金流的壓力，幫助香港經濟渡過難關。由於土地供應有限及住宅單位的剛性需求，加上低息環境將對本地物業市場提供一定的支持，本集團對行業長遠前景仍持謹慎樂觀態度。未來數年，本集團在物業發展方面已制定時間表，並將根據市場情況推出項目。憑藉穩健的財務狀況，本集團具備有利條件，在市場復甦時把握良機，力求為其股東帶來穩定回報。

財務資料

流動資金及財務資源

於2020年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為26,474,300,000港元(2020年3月31日：27,200,200,000港元)及每股7.20港元(2020年3月31日：7.40港元)。

於2020年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,850,400,000港元(2020年3月31日：3,924,100,000港元)。對外借貸(不計應付款項)總額約為27,611,900,000港元(2020年3月31日：27,087,300,000港元)，及本集團之淨負債比率(即淨負債佔其總資產總值之比率)為39.5%(2020年3月31日：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。於本期間，本公司發行250,000,000美元之無抵押票據，票息率為4.5厘，期限為三年，於2023年9月到期。截至2020年9月30日，本集團發行之中期票據尚欠本金為5,983,300,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為3.15%至5.0%。

資產抵押

於2020年9月30日，本集團已將賬面值46,257,000,000港元(2020年3月31日：44,534,800,000港元)之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額(包括董事酬金)為241,200,000港元(2019年：344,000,000港元)。於2020年9月30日，僱員數目為1,258(2019年：1,692)名。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。

中期股息

董事會宣派中期股息每股0.012港元(「**中期股息**」)(2019年：每股0.035港元)，合共約44,100,000港元(2019年：128,700,000港元)。中期股息將於2020年12月18日(星期五)派付予於2020年12月11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

為釐定股東享有中期股息之資格，本公司將於2020年12月10日(星期四)至2020年12月11日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

為符合領取中期股息之資格，所有已填妥之過戶文件連同相關股票，必須於2020年12月9日(星期三)下午4時30分前送交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。

簡明綜合損益表

截至2020年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
收入			
客戶合約	3(a)	189,949	724,576
租賃	3(b)	447,554	513,455
總收入		637,503	1,238,031
物業銷售成本		(56,617)	–
酒店及酒店相關業務成本		(230,069)	(310,354)
租賃投資物業之直接經營開支		(70,459)	(68,894)
毛利		280,358	858,783
其他收入		59,198	112,704
投資物業公允價值之變動		(981,815)	(1,298,635)
其他收益及虧損	5	51,802	667,897
撥回貿易應收款項之減值撥備		5	265
銷售及市場推廣費用		(49,342)	(156,701)
行政費用		(181,320)	(220,271)
分佔一間聯營公司之業績		(6,532)	23,684
分佔一間合營企業之業績		(51)	(74)
經營虧損	6	(827,697)	(12,348)
財務費用		(236,259)	(341,851)
除稅前虧損		(1,063,956)	(354,199)
稅項支出	7	(3,528)	(85,667)
期間虧損		<u>(1,067,484)</u>	<u>(439,866)</u>
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(990,157)	(519,311)
非控股權益		(77,327)	79,445
		<u>(1,067,484)</u>	<u>(439,866)</u>
每股虧損	8		
基本		<u>(0.27)港元</u>	<u>(0.14)港元</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(1,067,484)	(439,866)
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	360,915	(528,332)
– 一間聯營公司	6,595	(6,107)
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	438
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)	25
於出售附屬公司時解除之資產重估儲備	–	(72,796)
於出售現金流量對沖之對沖工具時解除之對沖儲備	–	12,567
期間其他全面收益(開支)	<u>365,094</u>	<u>(594,205)</u>
期間全面總開支	<u>(702,390)</u>	<u>(1,034,071)</u>
應佔期間全面總(開支)收益：		
本公司擁有人	(624,438)	(1,113,630)
非控股權益	<u>(77,952)</u>	<u>79,559</u>
	<u>(702,390)</u>	<u>(1,034,071)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2020年 3月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	44,499,486	44,690,869
物業、機器及設備	10	3,130,866	3,185,297
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		47,163	15,734
有關一項發展項目之應收款項		168,989	162,519
使用權資產		544,227	556,404
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		–	35,959
於一間聯營公司之權益		170,225	170,162
於一間合營企業之權益	11	898,334	813,970
商譽		56,683	56,683
其他資產		4,052	4,052
		49,520,025	49,691,649
流動資產			
存貨		14,918	15,676
持作出售之物業	12	258,896	315,497
持作出售之發展中物業	10	5,088,960	4,858,713
貿易及其他應收款項	13	1,395,155	1,417,187
透過其他全面收益計量公允價值之債務工具		–	46,415
可退回稅項		16,422	17,987
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,609	9,194
已抵押銀行存款		63,351	348
短期銀行存款		2,049,173	980,656
銀行結餘及現金		1,801,199	2,943,493
		10,697,683	10,605,166

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2020年 3月31日 (經審核) 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	919,921	970,763
合約負債		254,413	16,420
應付一間聯營公司款項		136,562	87,556
應付關連公司款項		1,083,234	1,105,010
應付附屬公司之非控股權益款項		41,090	41,090
應付稅項		305,332	330,774
無抵押票據 – 一年內到期		1,531,990	1,092,563
銀行借貸 – 一年內到期		4,694,848	4,540,971
租賃負債 – 一年內到期		4,431	4,790
總流動負債		8,971,821	8,189,937
流動資產淨額		1,725,862	2,415,229
總資產減流動負債		51,245,887	52,106,878
非流動負債			
合約負債		22,535	18,870
無抵押票據 – 一年後到期		4,451,279	4,069,203
銀行借貸 – 一年後到期		15,809,472	16,238,421
租賃負債 – 一年後到期		37,328	39,569
遞延稅項		2,064,504	2,018,611
		22,385,118	22,384,674
		28,860,769	29,722,204
資本及儲備			
股本		36,775	36,775
儲備		26,437,496	27,163,460
本公司擁有人應佔權益		26,474,271	27,200,235
非控股權益		2,386,498	2,521,969
		28,860,769	29,722,204

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」)附錄十六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2020年3月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2019冠狀病毒病的爆發及其後的隔離措施，以及多個國家實施旅遊限制對全球經濟、營商環境產生負面影響，並直接及間接影響本集團的營運。另一方面，各國政府已公佈若干經濟措施及支援，以支持企業克服大流行帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況及表現均受到不同方面的影響，包括投資物業公允價值減少、收入及來自物業租賃及酒店及酒店相關業務之溢利下降。

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，惟投資物業及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」)之債務工具於各呈報期末按公允價值計量。

除因應用新增及經修訂香港會計師公會頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所產生的會計政策變動外，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2020年3月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

應用新增及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團於編製其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2020年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

於本期間應用新增及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

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	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 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	51,094	559,548
酒店客房收入	25,967	90,387
其他	—	1,411
	<u>77,061</u>	<u>651,346</u>
於特定時間確認：		
餐飲銷售	30,337	72,298
其他	451	932
	<u>30,788</u>	<u>73,230</u>
	107,849	724,576
於特定時間確認之物業銷售	<u>82,100</u>	<u>—</u>
來自客戶合約之收入	<u>189,949</u>	<u>724,576</u>

(b) 租賃

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
租賃產生之總收入：		
就經營租賃而言：		
固定之租賃款項	441,912	507,295
依賴於指數或利率之可變租賃款項	5,642	6,160
	<u>447,554</u>	<u>513,455</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、物業發展與酒店及酒店相關業務。分類業績指各分類在未計及中央行政費用、利息收入、出售附屬公司之收益、投資物業公允價值之變動、財務費用、出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之收益(虧損)、出售衍生金融工具之收益、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。

業務分類	分類收入		分類業績	
	截至9月30日止6個月		截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
物業租賃	447,554	513,455	366,902	427,582
物業發展	82,100	–	3,004	(6,650)
酒店及酒店相關業務	107,849	724,576	(237,778)	149,958
	<u>637,503</u>	<u>1,238,031</u>	<u>132,128</u>	<u>570,890</u>
利息收入			40,808	62,816
出售附屬公司之收益			–	712,585
企業費用 — 淨額			(15,505)	(103,560)
投資物業公允價值之變動			(981,815)	(1,298,635)
財務費用			(236,259)	(341,851)
出售透過其他全面收益計量公允價值之債務工具之收益(虧損)			3,270	(31)
出售衍生金融工具之收益			–	19,977
分佔一間聯營公司之業績			(6,532)	23,684
分佔一間合營企業之業績			(51)	(74)
除稅前虧損			<u>(1,063,956)</u>	<u>(354,199)</u>
稅項支出			<u>(3,528)</u>	<u>(85,667)</u>
期間虧損			<u><u>(1,067,484)</u></u>	<u><u>(439,866)</u></u>

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
出售附屬公司之收益(附註15)	-	712,585
出售衍生金融工具之收益	-	19,977
政府補助	13,834	-
匯兌收益(虧損)淨額	37,968	(51,687)
撇銷應收一間聯營公司之款項	-	(12,978)
	<u>51,802</u>	<u>667,897</u>

6. 經營虧損

本期間之經營虧損乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備約90,237,000港元(2019年：76,893,000港元)及本集團旗下使用權資產約12,177,000港元(2019年：10,485,000港元)之折舊後所達致。

7. 稅項支出

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項		
香港特別行政區(「香港」)利得稅	19,598	33,751
澳門特別行政區(「澳門」)所得補充稅	166	22,421
英國(「英國」)所得稅	852	918
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	398	465
	<u>21,014</u>	<u>57,555</u>
往年撥備不足(過多)		
香港利得稅	394	(1,420)
英國所得稅	5	(118)
	<u>399</u>	<u>(1,538)</u>
遞延稅項(抵免)支出	<u>(17,885)</u>	<u>29,650</u>
	<u>3,528</u>	<u>85,667</u>

香港利得稅乃分別根據兩個期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

澳門所得補充稅乃分別按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率12%計算。

英國所得稅乃分別按兩個期間之估計應課稅溢利之適用稅率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期間之稅率均為25%。

8. 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：

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019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>(990,157)</u>	<u>(519,311)</u>

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
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>

由於兩個期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
於期間就截至2020年3月31日止年度派付之 末期股息每股0.035港元 (截至2019年3月31日止年度：0.063港元)	<u>128,714</u>	<u>231,685</u>

董事會已決議宣派中期股息每股0.012港元(2019年：0.035港元)，合共約44,131,000港元(2019年：128,714,000港元)。

10. 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，本集團以現金代價241,590,000港元(2019年：1,141,481,000港元)收購投資物業。

於2020年9月30日及2020年3月31日，本集團之投資物業之公允價值乃根據黃開基測計師行有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司、戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司(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2017或皇家特許測量師學會頒佈之國際估值準則2017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及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981,815,000港元(2019年：1,298,635,000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23,530,000港元及127,432,000港元(2019年：65,545,000港元及545,396,000港元)。

11. 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益指於Superb Land Limited之權益，本集團持有其40%股權。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之鄉郊建屋地段第1198號。

於2020年9月30日，本集團就其分佔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(2020年3月31日：941,600,000港元)，其中908,084,000港元(2020年3月31日：829,357,000港元)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：

	於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2020年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	258,444	315,061
中國	452	436
	<u>258,896</u>	<u>315,497</u>

13. 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2020年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2020年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	36,811	25,493
31至90日	2,080	3,447
91至180日	2,584	1,261
180日以上	12,900	12,900
	54,375	43,101
籌碼	54,414	69,277
其他應收款項	411,111	343,209
按金及預付款項	875,255	961,600
	1,395,155	1,417,187

籌碼由澳門博彩承批公司發行，並可轉換為對等現金款項。

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，惟質素良好之客戶除外，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2020年9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項37,564,000港元(2020年3月31日：44,741,000港元)。該等關連公司均由楊受成博士(被視為本公司之主要股東)成立之私人全權信託間接控制。有關款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

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：

	於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2020年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	55,337	54,930
91至180日	45	—
180日以上	110	—
	<hr/>	<hr/>
	55,492	54,930
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,351	1,299
應付工程款項及應計費用	333,777	352,655
已收租賃按金	291,129	320,516
其他應付款項及應計費用	238,172	241,363
	<hr/>	<hr/>
	919,921	970,763
	<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。

15. 出售附屬公司之收益

截至2019年9月30日止6個月，本集團已出售以下附屬公司：

於2019年2月8日，本集團訂立買賣協議，以總代價約1,100,000,000港元向一名獨立第三方出售其於勤昇控股有限公司及其附屬公司(「勤昇集團」)的全部股權。勤昇集團，為本公司之間接全資附屬公司且持有位於香港砵蘭街60號之物業。該出售事項於2019年6月10日完成，收益為712,585,000港元。

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(註冊公眾利益實體核數師)審核或審閱，惟已由本公司審核委員會(由本公司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十四所載之「企業管治守則」之所有守則條文。

進行證券交易之標準守則

董事會已採納其自行訂立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，彼等於本期間內均已遵守標準守則及英皇國際證券守則所載有關進行交易之買賣準則。

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。於本期間內概無發現相關僱員有違反指引情況。

購回、出售、贖回及發行本公司上市證券

於本期間，本公司已於2020年8月10日就於2021年9月到期的中期票據(股份代號：4326)購回本金總額200,000美元，其後於2020年8月21日註銷該等票據，票據剩餘本金額為199,800,000美元。

於2020年8月20日，本公司根據日期為2020年8月20日之交換要約備忘錄所載條款並在其條件規限下開始交換要約。合共143,200,000美元之中期票據(佔票據剩餘本金額199,800,000美元(股票代號：4326)約71.67%)已轉換為新票據。該等新票據連同額外新票據合共本金總額為250,000,000美元於2020年9月3日以單一系列形式發行，票息率為4.5%，將於2023年9月到期，並於2020年9月4日在香港聯交所上市(股份代號：40367)。故此，於2021年9月到期之中期票據(股份代號：4326)的剩餘本金額為56,600,000美元。除上文所披露者外，於本期間，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寄發予本公司股東並將可於前述網站查閱。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

香港，2020年11月25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： 黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生
楊政龍先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士
黃德明先生
陳漢標先生