

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）

2025/2026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2025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		
	2025年	2024年	變動
	（未經審核）	（未經審核）	
	千港元	千港元	
總收入	1,595,375	459,378	+247.3%
物業發展	1,235,523	81,880	+1,408.9%
物業投資	359,852	377,498	-4.7%
毛利	391,276	335,116	+16.8%
投資物業公允價值（虧損）	(2,067,919)	(730,858)	不適用
淨（虧損）	(2,290,609)	(3,562,358)	大幅收窄
每股基本（虧損）	(0.42) 港元	(0.92) 港元	不適用

管理層討論及分析

業績

於本期間，受物業發展銷售推動，本集團的總收入大幅增加247.3%至1,595,400,000港元（2024年：459,400,000港元）。物業發展分類收入飆升1,408.9%至1,235,500,000港元（2024年：81,900,000港元），主要由 **One Jardine's Lookout** 的銷售收入所貢獻。租金收入為359,900,000港元（2024年：377,500,000港元）。

即使投資物業公允價值虧損有所上升，但由於總收入增加及本期間並無來自不再持續經營業務之虧損（2024年：2,520,100,000港元），本集團於本期間的淨虧損大幅收窄至2,290,600,000港元（2024年：3,562,400,000港元）。每股基本虧損為0.42港元（2024年：0.92港元）。由於公允價值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流構成直接影響。

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，並主要於大中華區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。藉著減息帶來正面的投資氣氛，本集團於本期間啟動其住宅物業 **the MVP** 的預售。

發展中之項目（已完成預售）

the MVP 位於半山般咸道28號，從其步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程，項目實用面積約91,000平方呎。該項目將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，提供117個單位。於本期間，本集團啟動 **the MVP** 的預售，市場反應非常熱烈。截至2025年9月30日，112個單位已成功簽訂銷售合約，總合約金額為2,232,400,000港元。於本期間後，餘下5個單位已簽訂銷售合約。相關銷售收入將於單位交付後入賬。目前，施工工程正按計劃進行，該項目計劃於2026年或之後完工。

現時可供銷售之項目

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9月30日，累計7幢洋房已完成交付；1幢洋房已簽訂銷售合約並已於本期間後交付。於本公告日期，7幢洋房可供出售。

澄天位於香港仔中心地帶，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。截至2025年9月30日，累計108個單位已完成交付，其中33個單位已於本期間完成交付及共182,700,000港元之銷售收益已入賬。於本公告日期，2個單位可供出售。

已完成之項目

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。於本期間，所有123個單位已完成交付，銷售收益總額約950,900,000港元並已入賬。

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9月30日，累計8幢洋房已完成交付，其中4幢洋房已於本期間完成交付及共214,400,000港元之銷售收益已入賬。

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9月30日，累計98個單位已完成交付，其中3個單位已於本期間完成交付及共19,400,000港元之銷售收益已入賬；餘下1個單位已簽訂銷售合約，相關銷售收入將於單位交付後入賬。

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，總樓面面積合共約2,400,000平方呎，主要分佈於香港、中國內地及澳門。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，本集團擬向一名獨立第三方出售位於澳門的兩個零售商舖及一個住宅單位，代價為90,000,000港元。所得款項將用於豐富本集團的營運資金。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年9月5日的公告。該出售事項已於2025年10月完成。

於本期間後，本集團完成向一名獨立第三方出售位於英國倫敦的零售及辦公大樓，以參考其公允市場價值為22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元）作為代價。所得款項將進一步提升本集團的財務狀況。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年10月30日的公告。

於本期間後，本集團擬向一名獨立第三方出售一幢位於香港灣仔告士打道60號的商業樓宇，代價為1,160,000,000港元。所得款項將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於充實本集團物業發展及物業投資業務的營運資金以及償還銀行借貸。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年11月14日的公告。該出售事項的完成須待股東於其後舉行之本公司股東特別大會上批准。

香港

於2025年9月30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**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。

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。其吸引了知名辦公室租戶、多個國際頂級珠寶、鐘錶及高質量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。

在英國，本集團擁有位於**牛津街25-27號**的一幢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

近年面對多重經濟與政治挑戰，香港寫字樓租賃市場持續受壓，供應過剩並使情況加劇，空置率持續上升。儘管如此，市場亦出現一些積極發展，特別是在金融服務領域，例如首次公開招股活動復甦、企業將總部遷至香港，以及對沖基金業務擴張等，這些因素均帶動金融服務業對辦公室的需求，有助紓緩寫字樓租賃市場規模萎縮的壓力。

本地零售租賃市場持續面臨壓力，香港居民赴大灣區消費的熱潮未減，引發店舖結業潮，餐飲、服飾等多個行業均受影響。另一方面，中國內地品牌正積極拓展香港市場，有助減緩租金下跌速度。

受股市反彈及利率下降推動，本地住宅市場出現回暖。此外，新資本投資者入境計劃將單一物業之住宅房地產的成交價門檻降低至3,000萬港元，或會吸引更多外資流入豪宅市場。儘管如此，鑑於當前宏觀經濟及政治環境不穩定，本集團未來仍將保持審慎，並適時調整發展物業項目的推售時間表，以實現穩健的業務表現。

財務及其他資料

流動資金及財務資源

於2025年9月30日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為14,759,200,000港元（2025年3月31日：16,943,000,000港元）及每股2.7港元（2025年3月31日：3.1港元）。

於2025年9月30日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款合共為737,400,000港元（2025年3月31日：639,600,000港元）。銀行借貸總額約為16,396,200,000港元（2025年3月31日：16,605,000,000港元）。

於2025年9月30日，本集團已發行之中期票據的本金金額為79,900,000港元（2025年3月31日：79,900,000港元），以港元計值，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。

於本期間後，本公司與所有相關的銀行已達成共識，本集團的現有銀行貸款安排將根據已同意之商業條款函件復常。本集團至少在2027年7月31日前享有更大的財務靈活性以配合其未來業務發展，體現了銀行合作夥伴對本集團之前景及信貸能力充滿堅實的信心。

資產抵押

於2025年9月30日，本集團已把賬面值為28,155,900,000港元（2025年3月31日：31,185,600,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於2025年9月30日，員工人數為272人（2024年：305人）。本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為63,400,000港元（2024年：209,500,000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中期報告報之「購股權」一節內。

中期股息

董事會已議決不宣派本期間任何中期股息（2024年：無）。

簡明綜合損益表

截至2025年9月30日止6個月

		截至9月30日止6個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
持續經營業務			
收入			
客戶合約	3(a)	1,235,523	81,880
租賃	3(b)	359,852	377,498
總收入		1,595,375	459,378
物業銷售成本		(1,141,578)	(76,400)
租賃投資物業之直接經營開支		(62,521)	(47,862)
毛利		391,276	335,116
其他收入		17,646	11,945
投資物業公允價值之變動		(2,067,919)	(730,858)
其他收益及虧損	5	(216,585)	(263,789)
確認貿易應收款項之減值撥備		—	(356)
銷售及市場推廣費用		(100,902)	(22,867)
行政費用		(76,473)	(70,719)
分佔一間聯營公司之業績		(934)	(108)
分佔一間合營企業之業績		(25,207)	99,941
經營虧損	6	(2,079,098)	(641,695)
財務費用		(261,737)	(412,855)
除稅前虧損		(2,340,835)	(1,054,550)
稅項抵免	7	50,226	12,249
持續經營業務之期間虧損		(2,290,609)	(1,042,301)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期間虧損		—	(2,520,057)
期間虧損		(2,290,609)	(3,562,358)

簡明綜合損益表(續)

截至2025年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2025年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
附註		
應佔期間虧損：		
本公司擁有人	(2,290,609)	(3,464,633)
非控股權益	—	(97,725)
	<u>(2,290,609)</u>	<u>(3,562,358)</u>
本公司擁有人應佔期間虧損：		
—來自持續經營業務	(2,290,609)	(1,042,301)
—來自已終止經營業務	—	(2,422,332)
	<u>(2,290,609)</u>	<u>(3,464,633)</u>
每股虧損	9	
來自持續經營及已終止經營業務		
基本	<u>(0.42) 港元</u>	<u>(0.92) 港元</u>
來自持續經營業務		
基本	<u>(0.42) 港元</u>	<u>(0.28) 港元</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2025年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(2,290,609)	(3,562,358)
其他全面收益		
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	105,798	79,258
— 一間聯營公司	1,026	559
期間其他全面收益	106,824	79,817
期間全面總開支	(2,183,785)	(3,482,541)
應佔期間全面總開支：		
本公司擁有人	(2,183,785)	(3,384,816)
非控股權益	—	(97,725)
	(2,183,785)	(3,482,541)
本公司擁有人應佔期間虧損及全面總開支：		
— 來自持續經營業務	(2,183,785)	(962,484)
— 來自已終止經營業務	—	(2,422,332)
	(2,183,785)	(3,384,816)
非控股權益應佔期間虧損及全面總開支：		
— 來自持續經營業務	—	—
— 來自已終止經營業務	—	(97,725)
	—	(97,725)
期間全面總開支	(2,183,785)	(3,482,541)

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

		於2025年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2025年 3月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	11	27,632,274	29,790,950
物業、機器及設備	11	302,735	303,225
收購投資物業／物業、機器及設備 所支付之按金		—	25,000
有關一項發展項目之應收款項		162,647	160,911
使用權資產	12	2,991	4,046
於一間聯營公司之權益		95,520	95,428
於一間合營企業之權益	13	1,236,108	1,261,316
商譽		1,940	1,940
其他資產		3,997	3,997
		29,438,212	31,646,813
流動資產			
持作出售之物業	14	112,338	1,253,912
持作出售之發展中物業	11	3,081,010	3,118,812
貿易及其他應收款項	15	841,431	621,494
可退回稅項		2,099	2,336
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,612	9,503
已抵押銀行存款		58,302	92,746
銀行結餘及現金		737,438	639,588
		4,842,230	5,738,391
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	717,299	840,991
合約負債		120,927	689,474
應付一間聯營公司款項		131,438	130,035
應付一間關連公司款項		558,951	548,682
應付稅項		7,570	3,636
銀行借貸—一年內到期		16,396,197	16,604,981
租賃負債—一年內到期		2,310	2,264
		17,934,692	18,820,063

簡明綜合財務狀況表（續）

於2025年9月30日

	附註	於2025年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2025年 3月31日 (經審核) 千港元
流動負債淨額		<u>(13,092,462)</u>	<u>(13,081,672)</u>
總資產減流動負債		<u>16,345,750</u>	<u>18,565,141</u>
非流動負債			
無抵押票據－一年後到期		79,910	79,910
租賃負債－一年後到期		990	2,157
遞延稅項		<u>1,505,623</u>	<u>1,540,062</u>
		<u>1,586,523</u>	<u>1,622,129</u>
資產淨值		<u>14,759,227</u>	<u>16,943,012</u>
資本及儲備			
股本	17	55,163	55,163
儲備		<u>14,704,064</u>	<u>16,887,849</u>
總權益		<u>14,759,227</u>	<u>16,943,012</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「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」及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄D2所載之適用披露規定而編製。

本未經審核簡明綜合財務報表應與截至2025年3月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 重要會計政策

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。

除因應用香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）會計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2025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會計準則

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2025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會計準則：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間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期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本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經修訂香港財務報告準則會計準則。

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	
	2025年	2024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>1,235,523</u>	<u>81,880</u>

(b) 租賃

	截至9月30日止6個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	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	357,508	375,124
不依賴於指數或利率之可變租賃款項	<u>2,344</u>	<u>2,374</u>
	<u>359,852</u>	<u>377,498</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時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。

酒店及酒店相關業務經營分類已於截至2024年9月30日止期間終止經營，下文所呈報之分類資料不包含此項已終止經營業務之任何款項，有關詳情載於附註8。

業務分類

	持續經營業務		
	物業租賃	物業發展	總計
	千港元	千港元	千港元
截至2025年9月30日止期間			
分類收入及業績			
分類收入			
—來自外部客戶	359,852	1,235,523	1,595,375
計算公允價值之變動及撇減前之分類業績	271,797	12,997	284,794
投資物業公允價值之減量	(2,067,919)	—	(2,067,919)
持作出售之發展中物業之撇減	—	(252,907)	(252,907)
分類業績	(1,796,122)	(239,910)	(2,036,032)
利息收入			5,016
企業費用—淨額			(21,941)
財務費用			(261,737)
分佔一間聯營公司之業績			(934)
分佔一間合營企業之業績			(25,207)
除稅前虧損			(2,340,835)
稅項抵免			50,226
期間虧損			(2,290,609)

	物業租賃 千港元	持續經營業務 物業發展 千港元	總計 千港元
截至2024年9月30日止期間			
分類收入及業績			
分類收入			
—來自外部客戶	377,498	81,880	459,378
計算公允價值之變動及撇減前之分類業績	320,099	(12,040)	308,059
投資物業公允價值之減量	(730,858)	—	(730,858)
持作出售之發展中物業之撇減	—	(271,935)	(271,935)
持作出售之物業之撇減	—	(29,966)	(29,966)
分類業績	(410,759)	(313,941)	(724,700)
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			99,941
除稅前虧損			(1,054,550)
稅項抵免			12,249
期間虧損			(1,042,301)

5. 其他收益及虧損

	截至9月30日止6個月	
	2025年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
匯兌收益淨額	36,322	38,112
持作出售之發展中物業之撇減(附註)	(252,907)	(271,935)
持作出售之物業之撇減	—	(29,966)
	(216,585)	(263,789)

附註：於本期間，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，並確認撇減252,907,000港元(2024年：271,935,000港元)。

6. 經營虧損

本期間持續經營業務之虧損乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備約10,800,000港元（2024年：11,733,000港元）及本集團旗下使用權資產約1,055,000港元（2024年：8,149,000港元）之折舊後所達致。

7. 稅項抵免

	截至9月30日止6個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
持續經營業務		
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港特別行政區（「香港」）利得稅	(3,522)	(2,682)
英國（「英國」）所得稅	(1,771)	(1,269)
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	(6,078)	(547)
中國預扣稅	—	(2,536)
	<u>(11,371)</u>	<u>(7,034)</u>
往年撥備過多		
香港利得稅	74	27
英國所得稅	<u>12,755</u>	<u>—</u>
	<u>12,829</u>	<u>27</u>
遞延稅項抵免		
	<u>48,768</u>	<u>19,256</u>
	<u><u>50,226</u></u>	<u><u>12,249</u></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。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稅率10%確認。

8. 已終止經營業務

於截至2024年9月30日止期間，董事會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截至2024年9月30日止期間的虧損載列如下。

	截至2024年 8月30日止期間 (未經審核) 千港元
酒店及酒店相關業務之期間虧損	(127,594)
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>

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
收入	
客戶合約	321,755
租賃	<u>21,218</u>
總收入	342,973
酒店及酒店相關業務成本	<u>(206,694)</u>
毛利	136,279
其他收入	27,562
投資物業公允價值之變動	(263,097)
其他收益及虧損	(9)
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)
行政費用	(55,766)
財務費用	<u>(452)</u>
除稅前虧損	(附註b) (221,809)
稅項支出	<u>(3,510)</u>
除稅後虧損	(225,319)
非控股權益	<u>97,725</u>
本公司擁有人應佔虧損	<u>(127,594)</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

收購物業、機器及設備所支付之按金

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. 除稅前虧損已扣除（計入）：

截至2024年
8月30日止期間
（未經審核）
千港元

物業、機器及設備之折舊	47,095
使用權資產之折舊	7,094
出售物業、機器及設備之收益	<u>(19,879)</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

來自經營活動之現金淨額	71,891
來自投資活動之現金淨額	37,573
用於融資活動之現金淨額	<u>(1,103)</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	
2025年	2024年
（未經審核）	（未經審核）
千港元	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>(2,290,609)</u>	<u>(3,464,633)</u>
----------------------------	--------------------	--------------------

截至9月30日止6個月	
2025年	2024年
(未經審核)	(未經審核)

股份數目

就計算每股基本虧損時使用已發行普通股加權平均數	<u>5,516,318,500</u>	<u>3,747,881,240</u>
-------------------------	-----------------------------	-----------------------------

於2024年9月24日，本公司按於供股記錄日期每持有兩股現有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港元向合資格股東發行1,838,772,833股供股股份（「供股」）。就計算每股基本盈利使用之普通股加權平均數已就2024年9月24日的供股作出調整。

來自持續經營業務

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	
2025年	2024年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元

虧損數字計算如下：

本公司擁有人應佔期間虧損	(2,290,609)	(3,464,633)
減：已終止經營業務之期間虧損	<u>—</u>	<u>(2,422,332)</u>
用於計算持續經營業務的每股基本虧損的虧損	<u>(2,290,609)</u>	<u>(1,042,301)</u>

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.64港元，乃根據截至2024年9月30日止期間來自已終止經營業務之虧損2,422,332,000港元及上文詳述之每股基本虧損之分母計算。

由於兩個期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列來自持續經營及已終止經營業務的每股攤薄虧損。

10. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
於本期間並無派付截至2025年3月31日止年度之末期股息		
(截至2024年3月31日止年度：於期間		
派付每股0.003港元)	—	11,033
以實物分派附屬公司股份的方式派付的特別中期股息(附註)	—	255,406
	—	266,439

附註：於2024年7月31日，董事會宣佈以實物分派其於英皇娛樂酒店股份的方式向於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(2024年：無)。

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4,047,000港元(2024年：10,341,000港元)收購投資物業。

於2025年9月30日，本集團之投資物業之公允價值乃根據萊坊測量師行有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司(2025年3月31日：萊坊測量師行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2024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證明以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2,067,919,000港元（2024年：730,858,000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4,487,000港元及105,622,000港元（2024年：4,459,000港元及223,333,000港元）。

12. 使用權資產變動

	土地及樓宇 千港元
賬面值	
於2025年4月1日（經審核）	4,046
本期間計提折舊	(1,055)
於2025年9月30日（未經審核）	<u>2,991</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。

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2025年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2025年 3月31日 (經審核) 千港元
香港	111,902	1,253,480
中國	436	432
	<u>112,338</u>	<u>1,253,912</u>

15. 貿易及其他應收款項

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：

	於2025年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2025年 3月31日 (經審核) 千港元
0至30日	24,664	14,296
31至90日	—	402
91至180日	—	1,888
180日以上	—	2,022
	<u>24,664</u>	<u>18,608</u>
其他應收款項	604,877	347,217
按金及預付款項	141,103	137,691
應收一間同系附屬公司款項	<u>70,787</u>	<u>117,978</u>
	<u>841,431</u>	<u>621,494</u>

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。

於2025年9月30日，其他應收款項包括應收關連公司之款項60,931,000港元（2025年3月31日：65,735,000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2025年9月30日，應收一間同系附屬公司款項指就物業出售交易之應收代價。該款項為無抵押、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2025年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2025年 3月31日 (經審核) 千港元
0至90日	2,967	—
91至180日	574	—
	3,541	—
應付一間聯營公司股東款項(附註)	1,300	1,286
應付工程款項及應計費用	318,525	344,537
已收租賃及其他按金	234,156	276,306
其他應付款項及應計費用	159,777	218,862
	717,299	840,991

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2024年4月1日、2025年3月31日及2025年9月30日	500,000,000,000	5,000,000
已發行及已繳足：		
於2024年4月1日	3,677,545,667	36,775
於供股時發行股份(附註)	1,838,772,833	18,388
於2025年3月31日及2025年9月30日	5,516,318,500	55,163

附註：於2024年7月31日，董事會宣佈按本公司股東每持有兩股現有股份獲發一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2025年9月30日止6個月期間，本集團已出售以下附屬公司：

於2025年2月28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79,981,000港元向英皇鐘錶珠寶有限公司的一間直接全資附屬公司出售其於帝豪投資有限公司及其附屬公司（「**帝豪集團**」）（為本公司之間接全資附屬公司，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）的全部股權以及帝豪集團欠付英皇物業投資的所有貸款。英皇鐘錶珠寶有限公司為一間由楊博士（被視為本公司之主要股東）成立之私人酌情信託間接控制的公司。出售已於2025年8月29日完成。

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。

19. 報告期後事項

於2025年10月29日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，向一名獨立第三方出售其於Shineon Investments Limited（「**Shineon**」）之全部股權，總代價為22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元）。Shineon（本公司之間接全資附屬公司）持有位於英國倫敦W1牛津街181-183號之物業。出售已於2025年10月29日完成。交易詳情於本公司日期為2025年10月30日的公告內披露。

於2025年11月14日，倡兆有限公司（本公司之間接全資附屬公司）訂立一份買賣協議，向一名獨立第三方出售位於香港灣仔告士打道60號之物業，總代價為1,160,000,000港元。交易詳情於本公司日期為2025年11月14日的公告內披露。

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，本公司已遵守上市規則附錄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。

上年度年報所披露持續經營事宜之最新發展

茲提述本公司於2025年7月21日刊發之截至2025年3月31日止年度（「上年度」）之年報（「上年度年報」）及本公司日期為2025年11月27日之自願性公告（「自願性公告」）。

誠如自願性公告所述，本公司與所有相關的銀行已達成共識，本集團的現有銀行貸款安排將根據已同意之商業條款函件復常，而本集團至少在2027年7月31日前享有更大的財務靈活性以配合其未來業務發展。

關於上年度年報所載上年度企業管治報告內之前的披露，本公司謹此就上年度年報中根據上市規則附錄C1之守則條文第D.1.3條之披露規定提供補充資料。為免生疑，以下資料僅就之前的披露作補充作用，股東及潛在投資者須參閱日期為2025年11月27日的自願性公告以了解最新發展。

誠如上年度年報中的獨立核數師報告所披露，獨立核數師基於以下理由對本集團上年度之財務業績不發表意見：「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。」

誠如上年度年報所披露，本集團已採取若干計劃及措施以緩解流動資金壓力及改善其綜合財務狀況，包括但不限於以下各項：

- 本公司一直積極與銀行進行建設性磋商，制定雙方認可的財務重組措施。
- 本集團一直密切監察財務重組措施的執行情況，並有信心可透過出售投資物業籌備充足資金。
- 本集團將繼續透過出售物業及收取投資物業租金以加強其於截至2026年3月31日止12個月的流動資金及經營現金流量。
- 本集團一直採取積極措施，透過多種渠道控制行政及經營成本。

鑑於以上所述及本集團之銷售表現理想，董事會認為，本集團將具備充足現金資源滿足其截至2026年3月31日止12個月內的營運資金及其他融資需求，且本集團將繼續持續經營。因此，董事會認為在編製其上年度綜合財務報表時採用持續經營基準乃屬恰當。

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，2025年11月28日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事：陸小曼女士（主席）

執行董事：楊政龍先生（副主席）
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