

英皇国际集团有限公司（「本公司」）及其附属公司（统称为「本集团」）主要从事物业投资及物业发展业务，其主要投资物业组合位于大中华及英国。

业绩

于截至 2026 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），受物业发展销售推动，本集团的总收入大幅增加 41.1% 至 1,941,700,000 港元（2025 年：1,375,900,000 港元）。物业发展分类收入飙升 93.9% 至 1,243,100,000 港元（2025 年：641,200,000 港元），主要由 **One Jardine's Lookout** 的销售收入所贡献。租金收入为 698,500,000 港元（2025 年：734,700,000 港元）。

尽管本年度的投资物业公允价值亏损有所上升，但由于本集团总收入增加，加上本年度并无来自不再持续经营业务之亏损（2025 年：2,520,100,000 港元），本集团的净亏损大幅收窄至 2,463,300,000 港元（2025 年：4,840,900,000 港元）。公允价值亏损乃非现金项目，故不会对本集团之现金流构成直接影响。本年度之核心利润为 449,600,000 港元（2025 年：454,400,000 港元）。每股基本亏损为 0.45 港元（2025 年：1.02 港元）。

市场回顾

于本年度，全球地缘政治紧张局势继续升温，领土争端未见平息，贸易摩擦亦因新关税措施而加剧，所有这些因素导致市场持续不明朗，投资者情绪趋于分化。尽管本地旅游业有所复苏，惟香港零售物业市场仍然面临多重挑战，其中尤以香港居民外游消费带来的冲击为甚。然而，经数次减息后，部分被压抑的投资需求有所释放。受惠于住宅租金走势强劲，加上中国内地人才及学生持续涌入，住宅物业市场逐步复苏。

业务回顾

本集团总部位于香港，主要从事物业发展及物业投资业务。本集团于香港发展优质住宅项目以提高盈利能力，并于大中华区及海外的黄金地段拥有及管理投资物业以产生稳定收入。

物业销售

本集团坚守一贯的策略，专注于提供豪华综合大厦以及低层独立洋房等优质住宅物业。借着减息带来正面的投资气氛，本集团于本年度启动其住宅物业 **the MVP** 的预售。

发展中项目 (已完成预售)

the MVP 位于半山般咸道 28 号，从其步行至港铁西营盘站仅 5 分钟路程，项目实用面积约 91,000 平方呎。该项目将重建为一幢楼高 27 层的住宅大楼，提供 117 个单位。于本年度，所有单位均已透过预售方式成功签订销售合约，总合约金额约为 2,495,900,000 港元。相关销售收益将于单位交付后入账。目前，施工工程正按计划进行，该项目计划于 2026 年或之后完工。

现楼可供销售之项目

位于港岛南区的**寿臣山 15 号**为标志性豪宅项目，项目实用面积约 97,100 平方呎。该地块邻近香港仔隧道以及名校网络，提供 15 幢低密度豪华洋房，并备有完善配套设施。本集团拥有该项目 50% 股份。截至 2026 年 3 月 31 日，累计已售出 11 幢洋房；其中 4 幢洋房已于本年度完成交付。于本公告日期，尚有 4 幢洋房可供销售。

澄天位于香港仔中心地带，为一幢楼高 23 层的住宅及零售大楼，提供 110 个单位，项目实用面积约 38,800 平方呎。截至 2026 年 3 月 31 日，累计已售出 108 个单位，其中 33 个单位已于本年度完成交付，以及共 181,500,000 港元之销售收益已入账。于本公告日期，另有 1 个单位已售出，尚有 1 个单位可供销售。

发展中项目

位于半山**坚道 127 号**的地盘将重建为一幢楼高 22 层的精品住宅大楼，预计实用面积约为 18,000 平方呎。该项目毗邻大馆及元创方，邻近中环至半山自动扶梯电梯，方便往返中环核心商业区，步行至港铁中环站仅需 15 分钟。地基工程已于本年度展开，上盖工程预计将于短期内动工。该项目计划于 2026 年下半年进行预售。

位于西营盘皇后大道西 70-80 号的地盘将重建为一幢楼高 30 层的住宅大楼，项目实用面积约为 45,000 平方呎。步行至港铁西营盘站仅需 5 分钟。拆卸工程已于本年度展开。该项目计划于 2026 年下半年或之后进行预售。

已完成之项目

One Jardine's Lookout 为一幢位于跑马地的 27 层高住宅大楼，提供 123 个单位，项目实用面积约 47,400 平方呎。其位处香港岛传统豪宅地段，方便来往铜锣湾和湾仔等主要购物及商业区，并邻近香港赛马会、香港养和医院及香港大球场等主要设施。于本年度，所有单位均已售出，销售收益总额约 950,900,000 港元已入账。

畔海为位于屯门大榄之住宅项目，其包括 8 幢独立海景豪华洋房。于本年度，余下的 4 幢洋房已售出，以及共 214,400,000 港元之销售收益已入账。

位于半山之**半山捌号**为楼高 29 层（包括地下低层）的精品住宅大楼，提供 99 个单位。于本年度，余下的 4 个单位已售出，以及共 27,000,000 港元之销售收益已入账。

租金收入

本集团之投资物业组合主要为处于优越位置的商业大厦及优质零售地铺，总楼面面积合共逾 2,000,000 平方呎，主要分布于香港、澳门及中国北京。此地域分布均衡之物业组合使本集团之租金收入来源多元化，并可减低市场波动造成的影响。

香港

于 2026 年 3 月 31 日，本集团于香港的投资物业的出租率超过 90%。

本集团持有多个优质办公、商业及工业大楼，特别是位于湾仔的**英皇集团中心**、及**广发大厦**；位于中环的**英皇商业中心**；以及位于上环的**英皇荷里活中心**。本集团亦从多个位于受欢迎的住宅及购物地区之零售商铺产生租金收入，特别是位于浅水湾的 **the pulse** 及铜锣湾罗素街的多间地铺，以及位于尖沙咀弥敦道、海防道及汉口道的地铺。

澳门及其他地点

位于澳门半岛中心的**英皇南湾中心**为一幢多层高级零售购物中心，总楼面面积约 29,600 平方呎。其已成为集购物及生活品味产品于一体的黄金购物热点，设有健身中心、运动服饰店、化妆品店及珠宝店。

在英国，本集团拥有位于**牛津街 25–27 号**的一幢 9 层零售及办公大楼，总楼面面积约为 19,300 平方呎；以及位于牛津街 111–125 号的 **Ampersand 大厦**，总楼面面积约为 112,500 平方呎（仅作零售及办公用途）。

北京

位于中国北京长安东大街的**北京英皇集团中心**为一幢楼高 28 层（不包括三层地库停车场设施）的甲级办公大楼以及配备豪华电影院的高级大型购物中心，总楼面面积约 1,062,000 平方呎。其吸引了知名办公室租户、多个国际顶级珠宝、钟表及高质量生活用品品牌以及来自各个国家的流行特色餐饮租户进驻。

本年度进行之出售事项

于本年度，本集团完成向一名独立第三方出售位于澳门的两个零售商铺及一个住宅单位，代价为 90,000,000 港元。所得款项将用于充实本集团的营运资金。该出售事项的详情载于本公司日期为 2025 年 9 月 5 日的公告。

于本年度，本集团完成向一名独立第三方出售位于英国伦敦的一幢零售及办公大楼，以参考其公允价值 22,000,000 英镑（相当于约 223,900,000 港元）作为代价。所得款项将进一步提升本集团的财务状况。该出售事项的详情载于本公司日期为 2025 年 10 月 30 日的公告。

于本年度，本集团完成向一名独立第三方出售一幢位于香港湾仔告士打道 60 号的商业楼宇，代价为 1,160,000,000 港元。所得款项将用于强化本集团之财务状况，包括但不限于充实本集团物业发展及物业投资业务的营运资金以及偿还银行借贷。该出售事项的详情载于本公司日期为 2025 年 11 月 14 日的公告。

前景

展望未来，海外地缘政治冲突、中美贸易紧张局势及利率走势，将持续笼罩香港的经济复苏，所有这些因素都将会持续阻碍经济发展，并对本地楼市造成影响。然而，尤其自中东爆发冲突以来，来自东南亚的投资者及国际基金正重返香港。本集团预期将有更多资金流入香港，从而刺激写字楼租赁需求，尤其是来自金融机构及专业服务公司。与此同时，受惠于旅游政策得宜，本集团预期访港旅客将进一步增加，从而带动零售商铺的租赁需求。中国内地餐饮连锁及零售品牌也正在扩大其在香港的业务，有助稳定零售物业空置率及减缓租金下跌步伐。

受惠于按揭利率下调及楼价回稳，所积压的置业需求正于市场上逐步释放，而过去几年潜在买家大多习惯租楼。此外，各项人才入境计划及资本投资者入境计划将持续吸引更多高净值人士及专业人士，有望支持住宅销售。

面对波动市况，本集团将继续密切监察经济情况（包括楼市变化），并相应调整销售策略及项目时间表，务求实现业务稳健发展。

财务资料

流动资金及财务资源

于 2026 年 3 月 31 日，本集团之资产净值及每股资产净值分别为 14,810,000,000 港元（2025 年：16,943,000,000 港元）及每股 2.7 港元（2025 年：3.1 港元）。

于 2026 年 3 月 31 日，本集团之现金、银行结余及银行存款合共为 1,269,900,000 港元（2025 年：639,600,000 港元）。银行借贷总额为约 14,595,400,000 港元（2025 年：16,605,000,000 港元）。

于 2026 年 3 月 31 日，本集团发行之中期票据的本金金额为 79,900,000 港元（2025 年：79,900,000 港元），以港元及美元计值，定息年利率为 4.9%。

本集团的银行结余及现金以港元、人民币及英镑计值。由于本集团的银行借贷中仅有小部分以人民币及英镑计值，本集团因人民币及英镑的市场波动而引致的外汇风险不大。本集团密切监察其整体的外汇风险，并将于必要时采取适当措施缓解货币风险。

资产抵押

于 2026 年 3 月 31 日，本集团已将账面值为 29,857,000,000 港元（2025 年：31,185,600,000 港元）之资产用作为银行融资之抵押。