

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 2025 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），本集团来自持续经营业务的总收入增加至 1,375,900,000 亿港元（2024 年：972,600,000 港元）。物业发展销售收入大幅增加 352.2% 至 641,200,000 亿港元（2024 年：141,800,000 港元），主要由 *半山捌号* 及 *澄天* 的销售收入所贡献。租金收入为 734,700,000 亿港元（2024 年：830,800,000 港元）。

由于投资物业之公允价值亏损，本集团录得来自持续经营业务之本公司拥有人应占亏损 2,320,900,000 港元（2024 年：2,091,400,000 港元）。连同来自不再持续经营业务之亏损，本集团录得本公司拥有人应占亏损 4,743,200,000 港元（2024 年：2,046,700,000 港元）。来自持续经营业务之每股基本亏损为 0.50 港元（2024 年：0.57 港元）。

## 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。借着本年度减息带来的利好投资气氛，本集团加快推售其住宅物业— **One Jardine's Lookout** 全部单位均已订立销售合约。

### *发展中项目—已完成预售*

**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。其于 2024 年 9 月以预售形式推出市场。在减息的催化下，预售的市场反应非常热烈，并录得超额认购。透过两轮连续的预售展销会，所有可供预售的单位均于数小时内签约。于本年度，所有单位均已签订销售合约，合约总额达约 950,900,000 港元。所有单位预计于 2025 年 9 月底前完成交付，相关销售收益将于下一财政年度上半年入账。

### **现楼可供发售之项目**

**澄天**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。其位于香港仔中心地带，乘坐各种公共交通均方便抵达，且位处粤港澳大湾区一小时生活圈内。于本年度，共 75 个单位已完成交付，并入账销售收益 473,100,000 港元。另有 33 个单位合共 182,700,000 港元已签订销售合约，有关销售收益将于下一个财政年度入账。

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。截至 2025 年 3 月 31 日，累计 95 个单位已完成交付，其中 28 个单位于本年度完成交付并入账销售收益 164,600,000 港元。另有 3 个单位合共 19,400,000 港元已签订销售合约，有关销售收益将于下一个财政年度入账。

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 2025 年 3 月 31 日，累计 7 幢洋房已完成交付，其中 5 幢于本年度完成交付。于本公告日期，余下 8 幢洋房可供出售。

**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，项目实用面积约 32,000 平方呎。截至 2025 年 3 月 31 日，累计 4 幢洋房已完成交付，其中 1 幢于本年度完成交付。另有 3 幢洋房合共 165,800,000 港元已签订销售合约，有关销售收益将于下一个财政年度入账。

### **发展中项目**

过去位于**半山般咸道 24-30 号**之大楼已被拆除，并将重建为一幢楼高 27 层的住宅大楼，项目实用面积约 91,000 平方呎。从其步行至港铁西营盘站仅 5 分钟路程。该重建项目计划于 2026 年或之后完工。

### **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 2,400,000 平方呎，分布于香港、中国内地、澳门及伦敦，形成一个地域分布均衡之物业组合。此举可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 2025 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**、**中国华融大厦**及**广发大厦**；位于中环的**英皇商业中心**；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。

于本年度，本集团完成多项出售，涵盖位于香港的商业单位、零售铺位、住宅单位、工业单位及工业大厦，总代价为约 1,242,400,000 港元。该等出售所得款项净额有效强化本集团的财务状况。

于 2025 年 2 月 28 日，本公司一间直接全资附属公司（「卖方」）与英皇钟表珠宝有限公司（「英皇钟表珠宝」；香港股份代号：887）的一间直接全资附属公司订立买卖协议，以代价 79,800,000 港元出售本公司一间间接全资附属公司（「目标公司」）之全部股权及欠付卖方之贷款。目标公司间接拥有位于香港九龙尖沙咀广东道 4-8 号 2 至 4 楼物业及广告位。有关决议案于 2025 年 4 月 16 日举行之本公司股东特别大会上获通过。是项出售详情载于本公司日期为 2025 年 2 月 28 日的公告、本公司日期为 2025 年 3 月 31 日的通函以及本公司日期为 2025 年 4 月 16 日的投票表决结果公告。是项交易预计将于 2025 年 8 月完成。

### **其他地点**

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。其能吸引知名办公室租户、多个国际顶级珠宝、钟表及优质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。

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、运动服装、化妆品及珠宝店。

本集团的业务范围已由大中华区扩展至英国。其拥有一幢位于**牛津街 181-183 号**的 7 层（包括地库）零售及办公大楼，总楼面面积为 20,000 平方呎；一幢位于**牛津街 25-27 号**的 9 层零售及办公大楼，总楼面面积为 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）。

## 前景

于本年度后，美国宣布大幅上调进口关税，引发全球股市急挫。面对全球利率走势不明朗，投资意欲受挫，潜在买家变得审慎，惟发展商仍透过不同定价策略维持新盘推售步伐。根据土地注册处数据，2025年4月本地物业成交量急升至五个月高位。鉴于土地供应有限及住屋之刚性需求，本集团将密切监察市况，适时调整发展项目推盘时间表，以把握市场机遇。

展望未来，本集团预期零售及写字楼租赁业务仍将面临挑战。本集团将继续与租户保持紧密沟通，因应市况变化及时调整策略，务求实现业务稳健发展。

## 财务资料

### 以实物分派方式宣派特别中期股息

于本年度，本公司以实物分派其于英皇娱乐酒店有限公司（「英皇娱乐酒店」；香港股份代号：296）股份的方式（「分派」）宣派特别中期股息。于分派完成后，英皇娱乐酒店不再为本集团之附属公司。其成为本集团的同系附属公司，而英皇娱乐酒店的收入将不再综合计入本集团。

### 供股及资本架构

于本年度，本公司按于供股记录日期每持有两股股份获发一股供股股份之基准，按认购价每股供股股份 0.25 港元向其合资格股东发行 1,838,772,833 股供股股份（总面值：18,387,728.33 港元）（「供股」）。每股供股股份之净价约为 0.24 港元。供股所得款项总额约为 459,700,000 港元，而经扣除有关供股的所有相关开支后，供股所得款项净额约为 456,200,000 港元。本公司拟将供股所得款项净额悉数用于扩充营运资金及扩展现有物业发展及物业投资业务，以加强其财务状况，为未来投资机会作好准备。于 2025 年 3 月 31 日，供股所得款项净额已根据先前披露之意向悉数使用。供股详情载于本公司日期为 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为 2024 年 8 月 30 日的供股章程。

### 流动资金及财务资源

于分派及供股完成后，本集团于 2025 年 3 月 31 日之资产净值及每股资产净值分别减至 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）。

于 2025 年 3 月 31 日，本集团之现金、银行结余及银行存款减至 639,600,000 港元（2024 年：1,494,300,000 港元）。对外借贷（不计应付款项）总额约为 17,233,600,000 港元（2024 年：20,213,300,000 港元）。

于 2025 年 3 月 31 日,本集团发行之中期票据尚欠本金为 79,900,000 港元(2024 年: 379,800,000 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。由于本集团小部分银行借贷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的外汇风险不大。本集团密切监查其整体的外汇风险,并将于必要时采取适当措施缓解货币风险。

#### **资产抵押**

于 2025 年 3 月 31 日,本集团已将账面值 31,185,600,000 港元(2024 年: 34,549,900,000 港元)之资产用作为银行融资之抵押。