

于截至 2022 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），英皇集团(国际)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、物业发展及酒店服务业务。本集团在大中华及英国的物业组合的总面积逾 5,700,000 平方呎。

业绩

于本年度，本集团的总收入增加 76.9% 至 2,329,300,000 港元（2021 年：1,317,100,000 港元）。尽管于新冠病毒疫情持续期间办公室租赁需求疲软，本集团仍维持租金收入大致稳定在 904,400,000 港元（2021 年：898,700,000 港元），占总收入的 38.8%（2021 年：68.2%）。

物业发展销售收入飙升 1,147.0% 至 1,025,200,000 港元（2021 年：82,200,000 港元），其由半山捌号及畔海的销售收入贡献，占总收入的 44.0%（2021 年：6.2%）。

由于疫情于本年度波动，旅游及酒店业的经营环境仍充满挑战，然而酒店服务分部的收入增加 18.9% 至 399,800,000 港元（2021 年：336,200,000 港元），占总收入的 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）。由于总收入上升及投资物业公允价值亏损下降，因此本公司拥有人应占本年度亏损收窄至 469,300,000 港元（2021 年：767,400,000 港元）。基本亏损为每股 0.13 港元（2021 年：0.21 港元）。董事会建议派付末期股息每股 0.016 港元（2021 年：0.012 港元）。连同于 2021 年 6 月派发的特别股息每股 0.010 港元（2021 年：无）及中期股息每股 0.015 港元（2021 年：0.012 港元），本年度股息总额为每股 0.041 港元（2021 年：0.024 港元）。

市场回顾

于本年度上半年，疫情情况稳定，公众亦已大致适应了疫情。持续的旅游限制促使消费者在本地而非香港以外进行消费，这支持了本地经济复苏。然而，Omicron 于本年度最后一个季度的出现扰乱了零售业务，乃由于实施了更严格的社交距离措施。此外，中美之间的地缘政治关系持续紧张、俄乌冲突、影响中国主要房地产开发商的信贷问题及美联储加息均增加了经济发展的不确定因素。

就办公室租赁市场而言，由于居家办公安排、外派人员入境人数减少、企业缩小规模及办公室搬迁至其他亚洲国家，导致需求下降。加上供应增加，使空置率亦增加，市场面临压力。同时，由于社交距离措施取决于疫情的严重程度于本年度一直在变化，全面扰乱商铺经营，使零售市场一直不稳定，从而对零售租赁市场产生不利影响。

住宅物业开发市场于本年度上半年表现稳定。本地买家的需求维持抗跌力，而新推出的项目亦持续吸引买家的兴趣。然而，由于中国内地的股票市场波动及负面经济因素，本年度下半年的交投放缓，导致潜在买家采取观望态度。此外，Omicron 于本年度最后一个季度的出现导致开发商的物业销售短暂停顿，使情况有所恶化。

业务回顾

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，总楼面面积超过 3,000,000 平方呎。近年来，本集团致力于在其起源地以外进一步发展，显著地将其覆盖范围从大中华扩展至英国，使其能够拥有一个地域覆盖均衡之物业组合。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

香港占本集团现供租赁的投资物业的总楼面面积逾 50%。于 2022 年 3 月 31 日，本集团于香港投资物业之出租率约 90%。

本集团持有多个优质办公、商业及工业大楼，其主要包括位于湾仔的**英皇集团中心**及**中国华融大厦**；位于中环的**英皇商业中心**；位于上环的**Emperor Hollywood Centre**；位于屯门的**Lane Up**及**宝泰工业大厦**及**山龄工业大厦**。

本集团继续透过各类重建项目，致力提升物业价值并扩大潜在租金收入。位于湾仔**骆克道 81 号**的项目已改建为一幢甲级办公室大厦，总楼面面积约 126,600 平方呎。于本年度已获取占用许可证，目前正在进行招租。该重建项目在港岛区的核心商业区之一——湾仔的心脏地带树立充满活力的建筑物，并为本集团带来重大的增值机遇。

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。主要投资物业包括位于浅水湾的**the pulse**、位于北角的**健威坊购物商场**、位于半山的**辉煌台零售商铺**、位于屯门的**新都商场 3 楼零售商铺**、位于铜锣湾的**罗素街 8、20、22-24 及 50-56 号**、位于尖沙咀的**弥敦道 81、83 号**、**海防道 35-37 号**及**汉口道 25-29 号**。

于本年度，本集团分别按代价 485,700,000 港元及 580,500,000 港元完成出售 **新传媒集团中心** 及 **Topsy Tower**。本集团并按代价 429,200,000 港元出售位于核心购物区外围的非核心投资物业组合中的若干物业。该等出售的合共所得款项净额约 1,486,400,000 港元将改善本集团的财务状况，同时为其日后的投资机会提供额外储备。

中国内地

位于北京长安东大街的 **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。其已成为永安里中心商业区的重要部分，并是本集团于中国内地发展高档商业项目的一个重要里程碑。其因此能吸引知名办公室租户、多间国际顶级珠宝、钟表及高质量生活品味产品品牌以及来自不同国家的流行特色餐饮租户进驻。**北京英皇集团中心** 充分应用先进的架构系统、智能及节能技术，在平衡环境及城市经济发展的基础上创造新的商业形象。

澳门

位于澳门半岛的 **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 30,000 平方呎。位处澳门半岛中心的英皇南湾中心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。

伦敦

本集团拥有位于伦敦 **牛津街 181-183 号** 一幢楼高 7 层（连地库）的零售及办公综合大楼以及 **111-125 号的 Ampersand 大厦**。Ampersand 大厦为一幢楼高 8 层（连地库）集结零售商铺、办公物业及租赁式公寓的综合大楼，总楼面面积约 113,000 平方呎（仅就零售及办公部分而言）。位于伦敦西区黄金零售及热门苏豪式办公室地段，该物业亦邻近托特纳姆法院路横贯铁路发展项目，人流如鲫，四通八达。

位于 **牛津街 25-27 号** 的重建项目已于 2021 年初完成，目前正进行招租。该地块占据伦敦重要的商业及购物位置，备受国际旅客的青睐，已重建为一幢总楼面面积约 19,300 平方呎、楼高 9 层的零售及办公综合大楼。该项目需保留大厦历史悠久的外墙。

物业销售

本集团坚守一贯的策略，专注于在畅旺的市区提供豪华综合大厦以及在独特的地段提供低层独立洋房等优质住宅物业，均享有四通八达的交通网络。本集团已制定稳健的项目发展时间表，中期而言有望为住宅单位销售带来贡献，从而推动盈利能力。

已开售的项目

位于半山摩罗庙街 8 号之**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 个开放式至两房间隔的单位。该项目靠近苏豪区及兰桂坊，毗邻中环至半山自动扶梯，方便来往中心商业区。该项目已获取占用许可证。于 2022 年 3 月 31 日，63 个单位已按每平方米 30,000 港元以上的平均售价订约，大部分销售金额已于本年度确认。于 2022 年 3 月 31 日，36 个余下单位可供销售。

畔海为位于屯门大榄澄丽路 9 号之黄金住宅项目，其包括 8 幢独立海景豪华洋房。该地块毗邻深港西部通道及港珠澳大桥等新交通基础设施，方便来往大湾区的城市。该项目亦邻近著名的哈罗国际学校。该项目已完工。于 2022 年 3 月 31 日，4 幢余下洋房可供推出市场。

港岛南区**寿臣山 15 号**为本集团拥有 40% 权益的标志性豪宅项目，其总楼面面积约 88,000 平方呎。该地块邻近香港仔隧道以及名校网络，已发展成为 15 幢低密度豪宅别墅，备有完善配套设施。于 2022 年 3 月 31 日，该项目已大致完工，并已于 2022 年 5 月底推出市场。

其他发展中的项目

位于中环**奥卑利街 20-26 号及赞善里 11 号**之地块计划重建为一幢楼高 26 层的精品豪华住宅大楼，其靠近苏豪区及兰桂坊，毗邻中环至半山自动扶梯，方便来往中心商业区。该重建项目拟于 2023 年完工。

位于跑马地**宏德街 1 号**之地块，前身为英皇骏景酒店，将重建成一幢楼高 27 层的住宅大楼，总楼面面积约 58,000 平方呎。跑马地为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。该项目正在进行地基工程，计划于 2024 年完工。

现位于半山**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，总楼面面积约 105,500 平方呎。步行至港铁西营盘站仅 5 分钟路程。该重建项目计划于 2024 年完工。

现位于香港仔**香港仔旧大街 72-80 号**之大楼已被拆除，并将重建为一幢楼高 23 层的住宅及零售大楼，总楼面面积约 50,400 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。该重建项目计划于 2024 年完工。

现位于半山**坚道127号**之大楼计划重建为一幢楼高**23**层的住宅及零售大楼，总楼面面积约**25,000**平方呎。步行至元创方及苏豪区分别约**3**分钟及**5**分钟路程，并方便前往半山多个休闲点及多国餐厅。该重建项目计划于**2025**年完工。

酒店及酒店相关业务

本集团之附属公司英皇娱乐酒店有限公司(「英皇娱乐酒店」;香港股份代号:296)原拥有两间位于澳门的酒店,即**英皇娱乐酒店**(「**澳门英皇娱乐酒店**」)及**澳门盛世酒店**。于本年度,英皇娱乐酒店(透过出售本公司之相关间接全资附属公司)收购位于香港之一间酒店(**英皇骏景酒店**)及两间服务式公寓(**The Unit 服务式公寓**及**MORI MORI 服务式公寓**),总代价为**2,048,800,000**港元。因此,整个酒店业务分部包括三间酒店及两间服务式公寓,现统一至英皇娱乐酒店旗下,而经常性收入将继续并入至本集团。有关是次出售之详情载于本公司及英皇娱乐酒店日期为**2021**年**3**月**16**日之联合公告及本公司日期为**2021**年**4**月**30**日之通函。

前景

于本年度后,在经历第五波疫情的严重影响后,疫情态势有所放缓,公众的日常活动正重回正轨。此外,在两年的严格边境管控后,非香港居民终于可进入香港,且入境旅客的隔离期有所缩短,为消费及营商气氛的恢复创造有利条件。另一方面,美联储在**2022**年**6**月加息、中国经济发展存在不确定性以及大中华区重新开放边境的时间可能阻碍近期的经济复苏。

自新型冠状病毒疫情开始以来,办公室租赁的市场环境出现变化—居家办公安排、灵活办公桌模式、对「绿色」建筑的偏好及新兴业务领域的日渐流行已致使对办公室空间的需求从中心商业区分散至其他不同地区。关于零售空间,住宅区内的需求已见增长,其租金水平在疫情中更具抗跌力。在过去数年,本集团一直将其办公室及零售物业的投资组合,分散至香港的不同地区,因此有助于维持稳定的租金收入。本集团将继续监察市场并适时调整其物业组合,以维持平衡的投资物业组合。

于近期社交距离措施宽松不久后,发展商加快推出新项目,受到市场的欢迎,预计将有更多项目推出。本集团已制定稳健的发展物业时间表,包括已于**2022**年**5**月底推出市场的**寿臣山15**号。鉴于物业发展的供应有限及房屋需求庞大,长期而言,本集团对本地住宅物业市场前景仍持谨慎乐观态度。

财务资料

流动资金及财务资源

于2022年3月31日，本集团之资产净值及每股资产净值分别为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)。

于2022年3月31日，本集团之现金、银行结余及银行存款为1,567,200,000元(2021年：4,133,900,000港元)。对外借贷(不计应付款项)总额约为22,711,000,000港元(2021年：27,284,400,000港元)，及本集团之净负债比率(即净负债占其资产总值之比率)为38.7%(2021年：38.4%)。

为提供营运资金，本集团利用经营业务产生之现金流及维持多种融资渠道，包括银行借贷及债券发行。于2022年3月31日，本集团发行之中期票据尚欠本金为1,442,400,000港元(2021年：4,905,400,000港元)，以港元及美元计值，定息年利率为3.2%至4.9%。

于本年度，本集团与九间本地和国际银行签署合共1,950,000,000港元五年期无抵押银团贷款协议。有关资金将用于一般营运资金用途及偿还现有贷款。该银团贷款将为本集团提供额外的流动资金及降低整体融资成本，能确保未来业务发展的融资灵活性及可持续性。

资产抵押

于2022年3月31日，本集团已将账面值40,516,300,000港元(2021年：45,617,800,000港元)之资产用作为银行融资之抵押。