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、物业发展及酒店服务业务，其主要投资物业组合位于大中华及英国。

业绩

受惠于旅游及酒店业的复苏，本集团于截至 2024 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」）的总收入增加 45.5% 至 1,761,800,000 港元（2023 年：1,210,700,000 港元）。本集团的租金收入轻微上升至 879,300,000 港元（2023 年：870,800,000 港元），占总收入的 49.9%（2023 年：71.9%）。物业发展销售收入增加 78.9% 至 141,800,000 港元（2023 年：79,200,000 港元），占总收入的 8.1%（2023 年：6.6%）。酒店服务分部的收入大幅增加 184.2% 至 740,700,000 港元（2023 年：260,700,000 港元），占总收入的 42.0%（2023 年：21.5%）。

毛利上升 73.2% 至 1,022,000,000 港元（2023 年：590,000,000 港元）。不包括出售一间附属公司之收益、公允价值变动及减值亏损及相关递延税项以及财务费用，本公司拥有人应占核心溢利增加至 575,900,000 港元（2023 年：345,400,000 港元）。由于总收入增加，本公司拥有人应占本年度亏损收窄至 2,046,700,000 港元（2023 年：2,142,000,000 港元）。每股基本亏损为 0.56 港元（2023 年：0.58 港元）。董事会建议派付末期股息每股 0.003 港元（2023 年：0.003 港元）。连同中期股息每股 0.003 港元（2023 年：0.005 港元），本年度股息总额为每股 0.006 港元（2023 年：0.008 港元）。

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，总楼面面积合共逾 2,600,000 平方呎。过去十年，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约 50%。于 2024 年 3 月 31 日，本集团于香港投资物业之出租率逾 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**、**中国华融大厦**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**。

广发大厦为位于湾仔骆克道 81 号的一幢甲级办公室大厦，总楼面面积约 126,600 平方呎，已于本年度全幢租赁予单一租户。本集团透过重建项目，最大限度提升租金收入，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**；以及位于尖沙咀的**弥敦道 81、83 号、海防道 35-37 号及汉口道 25-29 号**。

于本年度，本集团已完成出售位于北角的**健威坊购物商场**，经调整总代价为约 1,944,200,000 港元。该物业位于传统游客购物区之外，被视为非核心投资物业，通过改装或重建工程而进一步大幅升值的机会有限。所得款项净额约 1,146,900,000 港元有助于加强本集团的财务状况，以支持未来的投资机会，并优化其投资组合以获得更高的回报。

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。于本年度，北京英皇集团中心获美国绿色建筑委员会颁发能源与环境设计先锋 v4.1 运营与维护（既有建筑）标准下的铂金级认证，这是对本集团致力于在物业发展中实践绿色建筑的重大肯定，并表扬本集团在物业运营及维护方面的卓越表现。

澳门

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。

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）的零售及办公大楼、**25-27 号**的一幢楼高 9 层的零售及办公大楼以及 **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。

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。

已完成及开售的项目

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手电梯，方便来往中心商业区。于 2024 年 3 月 31 日，67 个单位已售出及 7 个单位已订立销售合约。于本年度后，额外 10 个单位已订立销售合约。

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，项目实用面积约 32,000 平方呎。该项目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。于 2024 年 3 月 31 日，3 幢洋房已售出。

位于港岛南区的**寿臣山 15 号**为标志性豪宅项目，其项目实用面积约 97,100 平方呎。该地块邻近香港仔隧道以及名校网络，已发展成为 15 幢低密度豪华洋房，备有完善配套设施。本集团拥有该项目 50% 股份。于 2024 年 3 月 31 日，2 幢洋房已售出及 1 幢洋房已订立销售合约。于本年度后，额外 1 幢洋房已订立销售合约。

其他发展中的项目

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。其自 2023 年 10 月起以预售的方式推出市场，市场反应热烈。于 2024 年 3 月 31 日，70 个单位已订立销售合约，有关销售合约金额逾 440,000,000 港元。于本年度后，额外 9 个单位已订立销售合约。该项目计划于 2025 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，项目实用面积约 47,400 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。该项目已完成地基工程及正在进行上层建筑工程。该项目计划于 2024 年预售，整个重建项目预期于 2025 年或之后完工。

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，项目实用面积约 91,100 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 2025 年或之后完工。

酒店及酒店相关业务

于 2024 年 3 月 31 日，本集团从事提供酒店及娱乐服务之附属公司英皇娱乐酒店有限公司（香港股份代号：296）于香港及澳门合共经营下列六家酒店及服务式公寓：

- 位于香港的**英皇骏景酒店**及三幢 **The Unit 服务式公寓**—即 **The Unit Morrison Hill**、**The Unit Happy Valley** 及 **The Unit Davis**；
- 位于澳门的**英皇娱乐酒店**及**盛世酒店**。

上述酒店及服务式公寓的酒店及娱乐服务收入于本年度综合并入本集团。

前景

于本年度后，尤其是在取消房地产降温措施及放宽按揭规则后，本地房地产市场的势头一直回暖，地产商加快推出新住宅单位。本地政府推出的新资本投资者入境计划以及各种人才计划吸引了大量申请者，涵盖来自中国内地和海外的人才及其家属，导致本地住房需求上升。随着利率在短期内维持稳定，本集团对住宅物业市场前景保持审慎乐观。

在政府的举措和推广工作的支持下，香港将推出各项国际性活动和大型盛事，以提升香港的特色和吸引力，巩固香港作为国际旅游目的地的地位。尽管香港居民于周末前往大湾区其他地区旅游的频率增加，但来自各种人才计划的人才及其家属的到访将成为本地市场的新消费力来源。尤其是鉴于中产阶级壮大及个人游计划进一步扩大，本集团相信中国内地的出境旅游将继续增长，并继续对零售租赁及酒店服务的市场前景持乐观态度。

展望未来，面对这瞬息万变的经营环境，本集团将继续因应市场变化而迅速调整其策略，并将维持均衡物业组合，以分散业务风险，实现稳健发展。

财务资料

流动资金及财务资源

于 2024 年 3 月 31 日，本集团之资产净值及每股资产净值分别为 21,607,900,000 港元（2023 年：23,887,200,000 港元）及每股 5.9 港元（2023 年：6.5 港元）。

于 2024 年 3 月 31 日，本集团之现金、银行结余及银行存款为 1,494,300,000 港元（2023 年：2,367,900,000 港元）。对外借贷（不计应付款项）总额约为 20,213,300,000 港元（2023 年：22,444,000,000 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 40.2%（2023 年：39.3%）。

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 2024 年 3 月 31 日，本集团发行之中期票据尚欠本金为 379,800,000 港元（2023 年：1,247,300,000 港元），以港元及美元计值，定息年利率为 4.4%至 4.9%。

本集团的银行结余及现金以港元、人民币、澳门币及英镑计值。由于本集团小部分银行借贷以人民币及英镑计值，本集团之人民币及英镑的市场波动所造成的外汇风险不大。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 2024 年 3 月 31 日，本集团已将账面值 34,549,900,000 港元（2023 年：37,056,800,000 港元）之资产用作为银行融资之抵押。