



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
Incorporated in Bermuda with limited liability Stock Code: 163



公司演示

2024年8月30日



議程

	頁數
章節 1. 公司概覽	3
章節 2. 業務回顧	
a) 物業發展投資	7
b) 物業投資	16
章節 3. 財務回顧	20
章節 4. 附錄	26

投資者關係

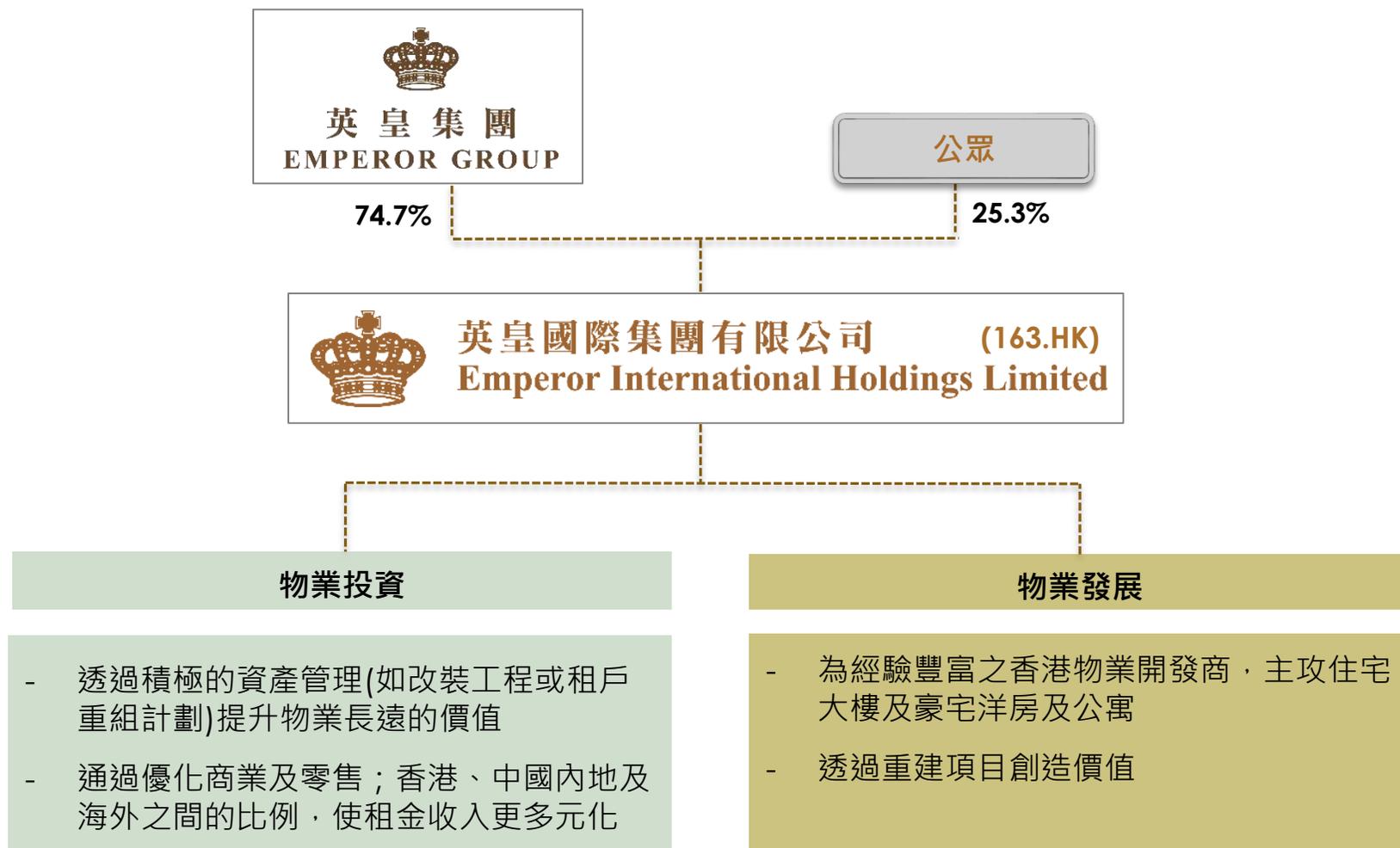
集團投資者關係總監
陸文靜小姐
直線: 852-2835 6783
annaluk@emperorgroup.com

集團投資者關係經理
區雪瑩小姐
直線: 852-2835 6799
janiceau@emperorgroup.com

1

公司概覽

公司簡介 (於2024年8月30日)



我們的主要物業組合

長期戰略目標：
成為大中華區的主要物業發展商

分部	於2024年3月31日	帳面值 (千港元)
物業投資	現時供租賃之項目	31,838,000 ^A
	發展中項目	1,195,000 ^A
	小計	33,033,000
物業發展	已供銷售之項目	4,878,000 ^{B,C}
	即將推出之項目	4,062,000 ^B
	小計	8,940,000
	僅包括物業投資及發展共計：	41,973,000

^A 以公允價值載列於資產負債表上

^B 以賬面值載列於資產負債表上

^C 代表半山捌號、畔海及壽臣山15號餘下未售出之單位/洋房

摘要

- ☑ 於具代表性的地段擁有優質及龐大的投資物業組合 (於2024年3月31日香港之出租率：**超過 90%**)
- ☑ 縱使於過往數年面對多變的外圍環境，憑藉具抗跌力的物業組合抵禦市場波動，並維持派息
- ☑ 過去有多項案例力證透過創造價值以達致長遠增值
- ☑ 定位為獨特的地產開發商，透過精選及搜羅具潛力項目(低密度豪華洋房或豪宅大樓)或物業轉型尋求增長機會
- ☑ 經驗豐富的管理團隊擁有高效執行能力，並能制定完善的策略

以香港為基地之主要地產發展商，擁有多元化的業務組合、優質的物業資產、強勁的經常性收入及緊貼市場的擴展策略



2

業務回顧

a) 物業發展

物業發展項目銷售 – 主要項目

於2024年3月31日

	地址 (全部位於香港)	項目實用面積 (平方呎)	已出售之實用面積 ^C (平方呎)	目標竣工
已供銷售/供預售之項目				
1	半山捌號 - 半山摩羅廟街8號	25,400	17,600	銷售中
2	畔海 - 屯門大欖澄麗路9號	32,000	12,500	銷售中
3	壽臣山15號 ^A - 南區壽臣山道西15號	97,100	12,800	銷售中
4	澄天 ^B - 香港仔舊大街80號	38,800	25,100	預售中*
即將推出之項目				
5	跑馬地宏德街1號	47,400	不適用	2025年或以後
6	西半山般咸道28號	91,100		2025年或以後
	合計	331,800	不適用	不適用

^A 與其他合作夥伴聯手發展，其中英皇國際現時佔 50%

^B 自2023年11月以預售形式推出市場

^C 代表已完成之單位/洋房，並已交付予買家

*大部份合約銷售金額預計於2025/26年財政年度確認

主要物業發展項目時間表

—NO.15—
SHOUSON
壽臣山15號



SEASIDE 畔海
CASTLE

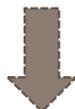
Central 8
半山捌號

SOUTHSKY
澄天

跑馬地
住宅大廈

般咸道
住宅大廈

2024年4月



已供銷售/供預售之項目

即將推出之項目
(總實用面積合共：約138,500平方呎)

住宅項目

於高尚市區興建豪宅大樓

銷售中

Central 8
半山捌號

半山摩羅廟街8號之29層 (包括地下低層) 豪宅大樓，擁有99個單位

- 鄰近中環至半山自動扶手電梯，毗鄰蘇豪區及蘭桂坊，可迅速抵達中心商業區
- 項目已完工；於2024年3月31日，已出售67個單位及訂立7個單位的銷售合約(累計合約銷售額：超過6.0億港元)
- 於2024年3月31日後，額外10個單位已訂立銷售合約



住宅項目

於獨特地段興建低密度豪華洋房



SEASIDE 畔海
CASTLE

屯門澄麗路9號之8幢低層獨立洋房

- 享有四通八達的交通網絡 - 深港西部通道與港珠澳大橋以及日後落成的屯門至赤臘角連接路
- 鄰近英國哈羅公學在香港開設的分校 - 哈羅香港國際學校
- 項目已完工；於2024年3月31日，已出售3幢洋房(累計合約銷售額：超過3.8億港元)

銷售中



住宅項目

於獨特地段興建低密度豪華洋房

銷售中

—NO.15—
SHOUSON
壽臣山15號

港島南區壽臣山道西15號之15幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施

- 位於壽臣山道西及黃竹坑徑之交界
- 鄰近香港仔隧道及名校網絡
- 項目已完工；於2024年3月31日，已出售2幢洋房及訂立1幢洋房的銷售合約(累計合約銷售額：超過18億港元)
- 於2024年3月31日後，額外1幢洋房已訂立銷售合約(成交價約2.6億元，實現每平方呎約68,000港元)



預售中之住宅項目

於港島高尚市區興建豪宅大樓

2024年
(預售中)

SOUTHSKY 澄天

位於香港仔舊大街80號之23層豪宅大樓，
擁有110個單位

- 位於香港仔市中心，各種公共交通均方便抵達，並位處粵港澳大灣區一小時生活圈內
- 自2023年11月以預售形式已推出市場；於2024年3月31日，已訂立70個單位的銷售合約(累計合約銷售額：超過4.4億港元)
- 於2024年3月31日後，額外9個單位已訂立銷售合約
- 項目計劃於2025年完成



暫定外貌

未來新住宅項目

於港島傳統豪宅區興建住宅大樓

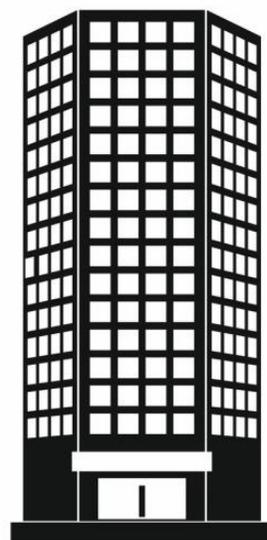
位於跑馬地宏德街1號(為英皇駿景酒店原址)之重建項目

- 鄰近香港賽馬會及香港養和醫院
- 計劃重建為27層高之住宅大樓
- 地基工程已完成；上蓋建築工程正在進行
- 計劃於2024年下半年以預售形式推出市場

2024年
或之後



2017年為英皇駿景酒店



2024年將落成豪宅

未來新住宅項目

於港島高尚市區興建豪宅大樓

2025年
或之後

位於西半山般咸道 24-30號之重建項目

- 步行至港鐵西營盤站僅需約5分鐘
- 計劃重建為27層高住宅大樓



暫定外貌



2

業務回顧

b) 物業投資

主要出租物業之概要

地址	於2024年3月31日	
	總樓面面積 (平方呎)	
現時租賃項目		
香港		
商業大廈/購物商場		
灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心		218,600
灣仔告士打道60號中國華融大廈		110,500
中環德輔道中39-41號英皇商業中心		39,000
上環荷李活道151號英皇荷里活中心		41,000
灣仔81號駱克道廣發大廈		126,600
淺水灣 the pulse		167,200
屯門新都商場3樓		38,500
沙田穗禾路6-12號、5-19號穗禾苑之商業大樓及停車場		93,300
零售地舖		
銅鑼灣羅素街 8號(地下至3樓)、20號(地下及2樓)、22-24號(地下至3樓)、50-52號(地下至3樓)、54-56號		48,500
尖沙咀海防道35-37號地下C舖		800
尖沙咀漢口道25-29號地下B舖		800
其他		
其他零售商舖、商用、工業及住宅單位		439,000
澳門		
澳門半島英皇南灣中心		29,600
中國內地		
北京長安東大街英皇集團中心		1,062,000
廈門湖濱北路英皇•湖畔花苑商舖及停車場		63,400
英國		
倫敦牛津街111-125號Ampersand大廈 W1F 8FY		113,000
倫敦牛津街181-183號 W1D 2JT		20,000
倫敦牛津街25-27號 W1D 2DW		19,300
小計-現時租賃項目		2,631,100

旗艦項目 - 北京英皇集團中心

從事零售及金融行業之主要租戶

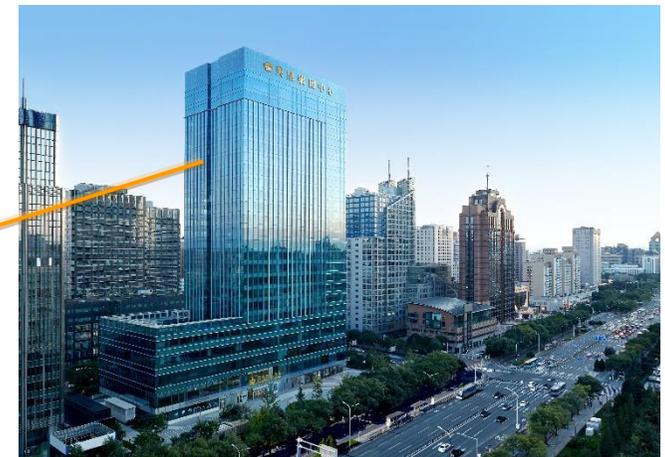
- 為樓高28層之甲級辦公大樓及高級購物商場連電影院 (不包括3層地庫停車場)
- 成為中國首都著名街道的一個地標
- 總樓面面積：1,062,000平方呎



HEARTS ON FIRE®

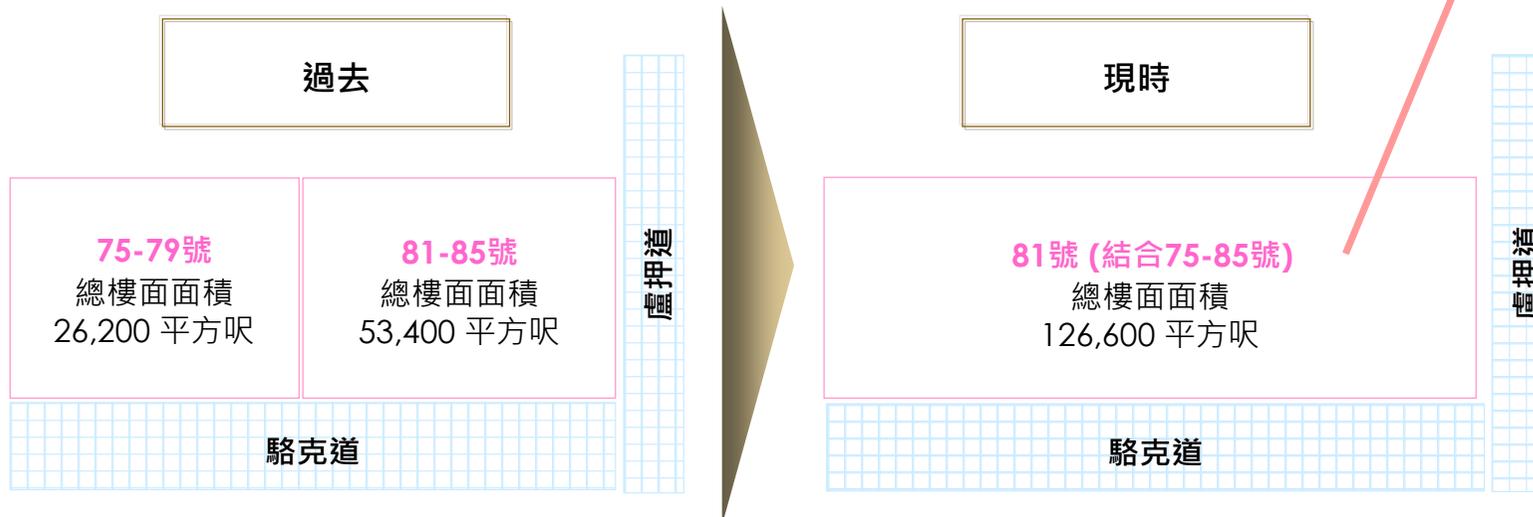


广发银行 | CGB



新推出之項目 – 廣發大廈

- 兩幢相連物業已拆卸，並成功重建為總樓面面積約126,600平方呎之高級商業大廈
- 位處灣仔駱克道及盧押道交界，為港島重要之商業地區
- 全面把握沙田至中環地鐵線通車後的巨大潛力
- 自2023年8月由新單一租戶租賃全幢大廈



3

財務回顧

財務概覽

(千港元)	2021/22 全年	2022/23 全年	2023/24 全年	變動
收入	2,329,324	1,210,682	1,761,815	+ 45.5%
毛利	813,293	590,026	1,021,959	+ 73.2%
投資物業公允價值(虧損)	(488,877)	(1,804,437)	(1,318,322)	不適用
本公司擁有人應佔核心溢利 ¹	418,480	345,439	575,933	+ 66.7%
本公司擁有人應佔(虧損)	(469,329)	(2,141,983)	(2,046,666)	不適用
每股基本(虧損)	(0.13) 港元	(0.58) 港元	(0.56) 港元	不適用

¹ 代表出售一間附屬公司之收益、公允價值變動及減值虧損及相關遞延稅項以及財務費用前之本公司擁有人應佔溢利。

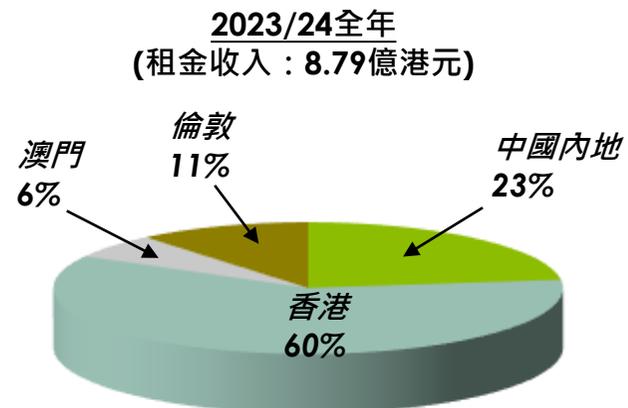
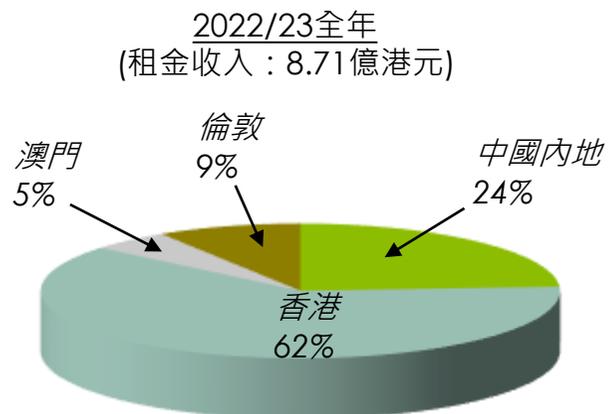
英皇國際建議派付末期股息每股 0.003 港元 (2022/23 全年：0.003 港元)。連同中期股息每股 0.003 港元 (2022/23 上半年：0.005 港元)，2023/24 全年股息總額為每股 0.006 港元 (2022/23 全年：0.008 港元)。

分部表現

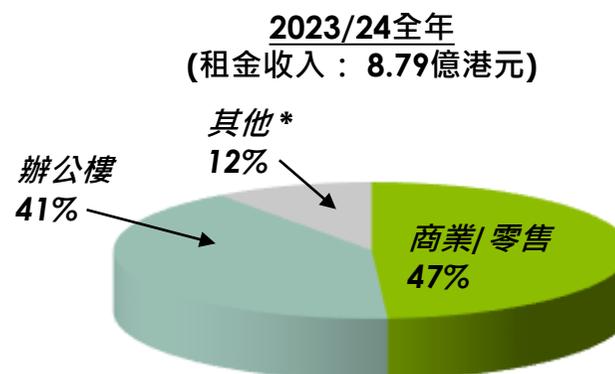
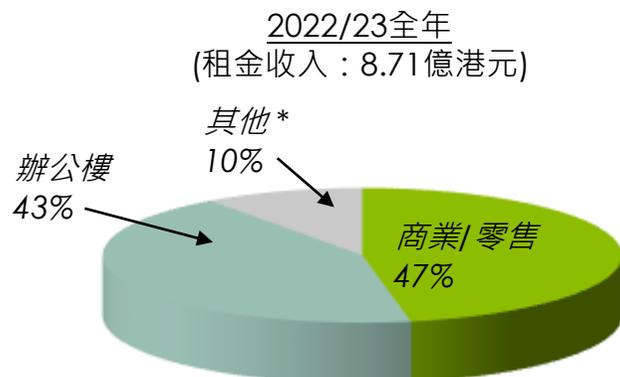
分部收入 (千港元)	2021/22 全年	2022/23 全年	2023/24 全年	變動
物業投資	904,402	870,769	879,305	+ 1.0%
物業發展	1,025,152	79,240	141,773	+ 78.9%
酒店服務	399,770	260,673	740,737	+ 184.2%
合計	2,329,324	1,210,682	1,761,815	+ 45.5%

租金收入分佈

按地區



按租賃用途



* 其他主要包括工業及住宅單位、車位及廣告空間。

資產負債表狀況

(千港元)	截至3月31日止		
	2022年	2023年	2024年
總資產	54,705,505	51,128,055	46,587,839
- 投資物業資產	41,794,471	37,944,753	34,394,034
- 現金、銀行結餘及銀行存款	1,567,227	2,367,922	1,494,349
淨負債 (總負債減現金及銀行結餘)	21,143,799	20,076,041	18,718,973
資產淨值	26,765,814	23,887,196	21,607,927
每股資產淨值	7.28 港元	6.50 港元	5.88 港元

主要借貸現況

(千港元)	截至3月31日止		
	2022年	2023年	2024年
總負債	22,711,026	22,443,963	20,213,322
- 短期負債	5,583,822	10,115,124	8,268,058
- 長期負債	17,127,204	12,328,839	11,945,264
銀行借貸	19,527,740	19,752,998	18,291,731
- 一年內到期	3,643,614	7,803,510	6,426,360
- 一年後到期	15,884,126	11,949,488	11,865,371
淨負債比率 (淨負債/總資產)	38.7%	39.3%	40.2%

平均借貸成本 (包括債券、各銀行貸款及其他借款) 於 2023/24 全年之年利率為 5.9% (2022/23 全年 : 3.6%) 。

4

附錄

未來物業投資之項目

地址	於2024年3月31日
	總樓面面積 (平方呎)
發展中物業	
<u>中國內地</u>	
上海黃浦區英皇明星城	1,300,000
小計 - 發展中	1,300,000

位於香港之商業大樓及購物商場

新都商場三樓 (2013年)



穗禾苑之商業大樓及停車場 (2017年)



英皇集團中心 (2013年前)



Emperor Hollywood Centre (2019年)



中國華融大廈 (2013年)



英皇商業中心 (2016年)



駱克道75-79號 (2015年)



駱克道81-85號 (2014年)



輝煌臺之零售商舖 (2017年)



The Pulse (2013年前)



(): 購入年份

英國之據點

牛津街111-125號Ampersand大廈 (2017年)

- 一幢樓高八層(連地庫)之零售、辦公室及租賃式公寓之綜合性大樓，屬永久業權，大樓，總樓面面積約113,000平方呎



牛津街181-183號 (2014年)

- 一幢樓高7層(連地庫)之零售及辦公室大樓，總樓面面積約20,000平方呎

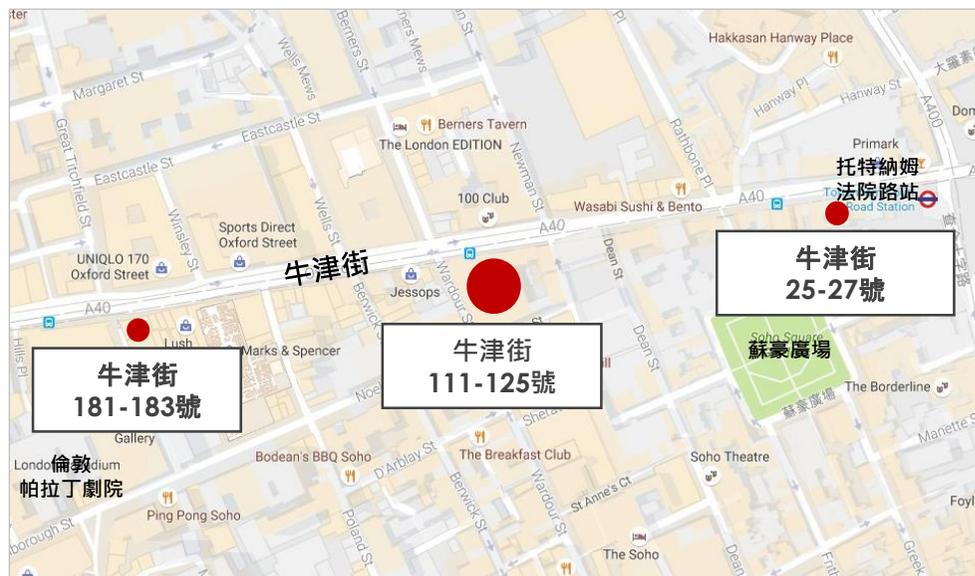


牛津街25-27號 (2015年)

- 一幢樓高9層之零售及辦公室大樓，總樓面面積約19,300平方呎



重建工程於2021年年初完成



(): 購入年份

免責聲明

此文件僅供參考。此文件或可能包含前瞻性或預算乃根據英皇國際集團有限公司之管理層預測及估計。

各種已知及未知的風險、不確定性和其他因素，可能會導致未來的實際結果、財務狀況、發展或本公司的表現，與此文件所作出的估計或有相當大的差異。本公司對任何續後報告或更新此前瞻性陳述或預算或調整對未來事件或發展，一概不承擔任何責任。

對本文件內容的準確性、完整性或公平性並沒有作出任何陳述或保證(暗示或明示)，閣下不應依賴這些內容。我們或我們的任何董事、高級職員、員工或顧問均不對因使用或依賴本文件任何內容而產生或與之相關的任何責任負責或承擔任何責任。

此文件不得翻印、分發或傳送給任何其他人或實體。以任何方式使用此文件或資料需獲得英皇國際集團有限公司事先書面同意。

欲瞭解本公司更多資訊，請閱覽本公司網頁 www.EmperorInt.com。