

英皇國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，其主要投資物業組合位於大中華及英國。

業績

受惠於旅遊及酒店業的復甦，本集團於截至 2024 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」）的總收入增加 45.5% 至 1,761,800,000 港元（2023 年：1,210,700,000 港元）。本集團的租金收入輕微上升至 879,300,000 港元（2023 年：870,800,000 港元），佔總收入的 49.9%（2023 年：71.9%）。物業發展銷售收入增加 78.9% 至 141,800,000 港元（2023 年：79,200,000 港元），佔總收入的 8.1%（2023 年：6.6%）。酒店服務分部的收入大幅增加 184.2% 至 740,700,000 港元（2023 年：260,700,000 港元），佔總收入的 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，本公司擁有人應佔核心溢利增加至 575,900,000 港元（2023 年：345,400,000 港元）。由於總收入增加，本公司擁有人應佔本年度虧損收窄至 2,046,700,000 港元（2023 年：2,142,000,000 港元）。每股基本虧損為 0.56 港元（2023 年：0.58 港元）。董事會建議派付末期股息每股 0.003 港元（2023 年：0.003 港元）。連同中期股息每股 0.003 港元（2023 年：0.005 港元），本年度股息總額為每股 0.006 港元（2023 年：0.008 港元）。

業務回顧

租金收入

本集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積合共逾 2,600,000 平方呎。過去十年，本集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使本集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

香港

香港佔本集團現供租賃的投資物業的總樓面面積約 50%。於 2024 年 3 月 31 日，本集團於香港投資物業之出租率逾 90%。

本集團持有多個優質辦公、商業及工業大樓，其主要包括位於灣仔的**英皇集團中心**、**中國華融大廈**及**廣發大廈**；位於中環的**英皇商業中心**；以及位於上環的**英皇荷里活中心**。

廣發大廈為位於灣仔駱克道 81 號的一幢甲級辦公室大廈，總樓面面積約 126,600 平方呎，已於本年度全幢租賃予單一租戶。本集團透過重建項目，最大限度提升租金收入，為本集團帶來重大的增值機遇。

本集團亦從多個位於受歡迎的住宅及購物地區之零售商舖產生租金收入。主要投資物業包括位於淺水灣的 **the pulse**；位於半山的**輝煌臺零售商舖**；位於屯門的**新都商場 3 樓零售商舖**；位於銅鑼灣的**羅素街 8、20、22-24 及 50-56 號**；以及位於尖沙咀的**彌敦道 81、83 號、海防道 35-37 號及漢口道 25-29 號**。

於本年度，本集團已完成出售位於北角的**健威坊購物商場**，經調整總代價為約 1,944,200,000 港元。該物業位於傳統遊客購物區之外，被視為非核心投資物業，通過改裝或重建工程而進一步大幅升值的機會有限。所得款項淨額約 1,146,900,000 港元有助於加強本集團的財務狀況，以支持未來的投資機會，並優化其投資組合以獲得更高的回報。

中國內地

位於北京長安東大街的**北京英皇集團中心**為一幢樓高 28 層（不包括三層地庫停車場設施）的甲級辦公大樓以及配備豪華電影院的高級大型購物中心，總樓面面積約 1,062,000 平方呎。其已成為永安里中心商業區的重要部分，並是本集團於中國內地發展高檔商業項目的一個重要里程碑。其因此能吸引知名辦公室租戶、多間國際頂級珠寶、鐘錶及高質量生活品味產品品牌以及來自不同國家的流行特色餐飲租戶進駐。**北京英皇集團中心**充分應用先進的架構系統、智能及節能技術，在平衡環境及城市經濟發展的基礎上創造新的商業形象。於本年度，北京英皇集團中心獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒 v4.1 運營與維護（既有建築）標準下的鉑金級認證，這是對本集團致力於在物業發展中實踐綠色建築的重大肯定，並表揚本集團在物業運營及維護方面的卓越表現。

澳門

位於澳門半島中心的**英皇南灣中心**為一幢多層高級零售購物中心，總樓面面積約 29,600 平方呎。其已成為集購物及生活品味產品於一體的黃金購物熱點，設有健身中心、運動服裝、化妝品及珠寶店。

倫敦

本集團擁有位於倫敦**牛津街 181-183 號**一幢樓高 7 層（連地庫）的零售及辦公大樓、**25-27 號**的一幢樓高 9 層的零售及辦公大樓以及 **111-125 號**的 **Ampersand 大廈**。**Ampersand 大廈**為一幢樓高 8 層（連地庫）集結零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合大樓，總樓面面積約 113,000 平方呎（僅就零售及辦公部分而言）。位於倫敦西區黃金零售及熱門蘇豪式辦公室地段，該物業亦鄰近托特納姆法院路橫貫鐵路發展項目，人流如鯽，四通八達。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。本集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

已完成及開售的項目

位於半山摩羅廟街 8 號之**半山捌號**為樓高 29 層（包括地下低層）的精品住宅大樓，提供 99 個開放式至兩房間隔的單位。該項目靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中心商業區。於 2024 年 3 月 31 日，67 個單位已售出及 7 個單位已訂立銷售合約。於本年度後，額外 10 個單位已訂立銷售合約。

畔海為位於屯門大欖澄麗路 9 號之黃金住宅項目，其包括 8 幢獨立海景豪華洋房，項目實用面積約 32,000 平方呎。該項目毗鄰深港西部通道及港珠澳大橋等新交通基礎設施，方便來往大灣區的城市。該項目亦鄰近著名的哈羅國際學校。於 2024 年 3 月 31 日，3 幢洋房已售出。

位於港島南區的**壽臣山 15 號**為標誌性豪宅項目，其項目實用面積約 97,100 平方呎。該地塊鄰近香港仔隧道以及名校網絡，已發展成為 15 幢低密度豪華洋房，備有完善配套設施。本集團擁有該項目 50% 股份。於 2024 年 3 月 31 日，2 幢洋房已售出及 1 幢洋房已訂立銷售合約。於本年度後，額外 1 幢洋房已訂立銷售合約。

其他發展中的項目

澄天為一幢樓高 23 層的住宅及零售大樓，提供 110 個單位，項目實用面積約 38,800 平方呎。其位於香港仔中心地帶，乘坐各種公共交通均方便抵達，且位處粵港澳大灣區一小時生活圈內。其自 2023 年 10 月起以預售的方式推出市場，市場反應熱烈。於 2024 年 3 月 31 日，70 個單位已訂立銷售合約，有關銷售合約金額逾 440,000,000 港元。於本年度後，額外 9 個單位已訂立銷售合約。該項目計劃於 2025 年完工。

位於跑馬地**宏德街 1 號**之地塊，前身為英皇駿景酒店，將重建成一幢樓高 27 層的住宅大樓，項目實用面積約 47,400 平方呎。跑馬地為香港島傳統豪宅地段，方便來往銅鑼灣和灣仔等主要購物及商業區，並鄰近香港賽馬會、香港養和醫院及香港大球場等主要設施。該項目已完成地基工程及正在進行上層建築工程。該項目計劃於 2024 年預售，整個重建項目預期於 2025 年或之後完工。

現位於半山般咸道 24-30 號之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高 27 層的住宅大樓，項目實用面積約 91,100 平方呎。步行至港鐵西營盤站僅 5 分鐘路程。該重建項目計劃於 2025 年或之後完工。

酒店及酒店相關業務

於 2024 年 3 月 31 日，本集團從事提供酒店及娛樂服務之附屬公司英皇娛樂酒店有限公司（香港股份代號：296）於香港及澳門合共經營下列六家酒店及服務式公寓：

- 位於香港的英皇駿景酒店及三幢 **The Unit 服務式公寓**—即 **The Unit Morrison Hill**、**The Unit Happy Valley** 及 **The Unit Davis**；
- 位於澳門的英皇娛樂酒店及盛世酒店。

上述酒店及服務式公寓的酒店及娛樂服務收入於本年度綜合併入本集團。

前景

於本年度後，尤其是在取消房地產降溫措施及放寬按揭規則後，本地房地產市場的勢頭一直回暖，地產商加快推出新住宅單位。本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及各種人才計劃吸引了大量申請者，涵蓋來自中國內地和海外的人才及其家屬，導致本地住房需求上升。隨著利率在短期內維持穩定，本集團對住宅物業市場前景保持審慎樂觀。

在政府的舉措和推廣工作的支持下，香港將推出各項國際性活動和大型盛事，以提升香港的特色和吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。儘管香港居民於周末前往大灣區其他地區旅遊的頻率增加，但來自各種人才計劃的人才及其家屬的到訪將成為本地市場的新消費力來源。尤其是鑒於中產階級壯大及個人遊計劃進一步擴大，本集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長，並繼續對零售租賃及酒店服務的市場前景持樂觀態度。

展望未來，面對這瞬息萬變的經營環境，本集團將繼續因應市場變化而迅速調整其策略，並將維持均衡物業組合，以分散業務風險，實現穩健發展。

財務資料

流動資金及財務資源

於 2024 年 3 月 31 日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為 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）。

於 2024 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為 1,494,300,000 港元（2023 年：2,367,900,000 港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為 20,213,300,000 港元（2023 年：22,444,000,000 港元），及本集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為 40.2%（2023 年：39.3%）。

為提供營運資金，本集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於 2024 年 3 月 31 日，本集團發行之中期票據尚欠本金為 379,800,000 港元（2023 年：1,247,300,000 港元），以港元及美元計值，定息年利率為 4.4% 至 4.9%。

本集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣、澳門幣及英鎊計值。由於本集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，本集團之人民幣及英鎊的市場波動所造成的外匯風險不大。本集團密切監查其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

資產抵押

於 2024 年 3 月 31 日，本集團已將賬面值 34,549,900,000 港元（2023 年：37,056,800,000 港元）之資產用作為銀行融資之抵押。