

於截至 2022 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），英皇集團(國際)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。本集團在大中華及英國的物業組合的總面積逾 5,700,000 平方呎。

業績

於本年度，本集團的總收入增加 76.9% 至 2,329,300,000 港元（2021 年：1,317,100,000 港元）。儘管於新冠病毒疫情持續期間辦公室租賃需求疲軟，本集團仍維持租金收入大致穩定在 904,400,000 港元（2021 年：898,700,000 港元），佔總收入的 38.8%（2021 年：68.2%）。

物業發展銷售收入飆升 1,147.0% 至 1,025,200,000 港元（2021 年：82,200,000 港元），其由 **半山捌號** 及 **畔海** 的銷售收入貢獻，佔總收入的 44.0%（2021 年：6.2%）。

由於疫情於本年度波動，旅遊及酒店業的經營環境仍充滿挑戰，然而酒店服務分部的收入增加 18.9% 至 399,800,000 港元（2021 年：336,200,000 港元），佔總收入的 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）。由於總收入上升及投資物業公允價值虧損下降，因此本公司擁有人應佔本年度虧損收窄至 469,300,000 港元（2021 年：767,400,000 港元）。基本虧損為每股 0.13 港元（2021 年：0.21 港元）。董事會建議派付末期股息每股 0.016 港元（2021 年：0.012 港元）。連同於 2021 年 6 月派發的特別股息每股 0.010 港元（2021 年：無）及中期股息每股 0.015 港元（2021 年：0.012 港元），本年度股息總額為每股 0.041 港元（2021 年：0.024 港元）。

市場回顧

於本年度上半年，疫情情況穩定，公眾亦已大致適應了疫情。持續的旅遊限制促使消費者在本地而非香港以外進行消費，這支持了本地經濟復甦。然而，Omicron 於本年度最後一個季度的出現擾亂了零售業務，乃由於實施了更嚴格的社交距離措施。此外，中美之間的地緣政治關係持續緊張、俄烏衝突、影響中國主要房地產開發商的信貸問題及美聯儲加息均增加了經濟發展的不確定因素。

就辦公室租賃市場而言，由於居家辦公安排、外派人員入境人數減少、企業縮小規模及辦公室搬遷至其他亞洲國家，導致需求下降。加上供應增加，使空置率亦增加，市場面臨壓力。同時，由於社交距離措施取決於疫情的嚴重程度於本年度一直在變化，全面擾亂商舖經營，使零售市場一直不穩定，從而對零售租賃市場產生不利影響。

住宅物業開發市場於本年度上半年表現穩定。本地買家的需求維持抗跌力，而新推出的項目亦持續吸引買家的興趣。然而，由於中國內地的股票市場波動及負面經濟因素，本年度下半年的交投放緩，導致潛在買家採取觀望態度。此外，Omicron 於本年度最後一個季度的出現導致開發商的物業銷售短暫停頓，使情況有所惡化。

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，總樓面面積超過 3,000,000 平方呎。近年來，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逾 50%。於 2022 年 3 月 31 日，本集團於香港投資物業之出租率約 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**及**中國華融大廈**；位於中環的英皇商業中心；位於上環的**Emperor Hollywood Centre**；位於屯門的**Lane Up**及**寶泰工業大廈**及**山齡工業大廈**。

本集團繼續透過各類重建項目，致力提升物業價值並擴大潛在租金收入。位於灣仔**駱克道 81 號**的項目已改建為一幢甲級辦公室大廈，總樓面面積約 126,600 平方呎。於本年度已獲取佔用許可證，目前正在進行招租。該重建項目在港島區的核心商業區之一——灣仔的心臟地帶樹立充滿活力的建築物，並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**、位於北角的**健威坊購物商場**、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**、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，本集團分別按代價 485,700,000 港元及 580,500,000 港元完成出售 **新傳媒集團中心**及 **Topsy Tower**。本集團並按代價 429,200,000 港元出售位於核心購物區外圍的非核心投資物業組合中的若干物業。該等出售的合共所得款項淨額約 1,486,400,000 港元將改善本集團的財務狀況，同時為其日後的投資機會提供額外儲備。

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。

澳門

位於澳門半島的**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 30,000 平方呎。位處澳門半島中心的英皇南灣中心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）的零售及辦公綜合大樓以及 **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。

位於**牛津街 25-27 號**的重建項目已於 2021 年初完成，目前正進行招租。該地塊佔據倫敦重要的商業及購物位置，備受國際旅客的青睞，已重建為一幢總樓面面積約 19,300 平方呎、樓高 9 層的零售及辦公綜合大樓。該項目需保留大廈歷史悠久的外牆。

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。該項目已獲取佔用許可證。於 2022 年 3 月 31 日，63 個單位已按每平方呎 30,000 港元以上的平均售價訂約，大部分銷售金額已於本年度確認。於 2022 年 3 月 31 日，36 個餘下單位可供銷售。

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。該地塊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。該項目已完工。於 2022 年 3 月 31 日，4 幢餘下洋房可供推出市場。

港島南區**壽臣山 15 號**為本集團擁有 40% 權益的標誌性豪宅項目，其總樓面面積約 88,000 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 幢低密度豪宅別墅，備有完善配套設施。於 2022 年 3 月 31 日，該項目已大致完工，並已於 2022 年 5 月底推出市場。

其他發展中的項目

位於中環**奧卑利街 20-26 號**及**贊善里 11 號**之地塊計劃重建為一幢樓高 26 層的精品豪華住宅大樓，其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。該重建項目擬於 2023 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，總樓面面積約 58,000 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。該項目正在進行地基工程，計劃於 2024 年完工。

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，總樓面面積約 105,500 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 2024 年完工。

現位於香港仔**香港仔舊大街 72-80 號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高 23 層的住宅及零售大樓，總樓面面積約 50,400 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。該重建項目計劃於 2024 年完工。

現位於半山**堅道127號**之大樓計劃重建為一幢樓高**23**層的住宅及零售大樓，總樓面面積約**25,000**平方呎。步行至元創方及蘇豪區分別約**3**分鐘及**5**分鐘路程，並方便前往半山多個休閒點及多國餐廳。該重建項目計劃於**2025**年完工。

酒店及酒店相關業務

本集團之附屬公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」;香港股份代號:296)原擁有兩間位於澳門的酒店,即**英皇娛樂酒店**(「**澳門英皇娛樂酒店**」)及**澳門盛世酒店**。於本年度,英皇娛樂酒店(透過出售本公司之相關間接全資附屬公司)收購位於香港之一間酒店(**英皇駿景酒店**)及兩間服務式公寓(**The Unit 服務式公寓**及**MORI MORI 服務式公寓**),總代價為**2,048,800,000**港元。因此,整個酒店業務分部包括三間酒店及兩間服務式公寓,現統一至英皇娛樂酒店旗下,而經常性收入將繼續併入至本集團。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為**2021**年**3**月**16**日之聯合公告及本公司日期為**2021**年**4**月**30**日之通函。

前景

於本年度後,在經歷第五波疫情的嚴重影響後,疫情態勢有所放緩,公眾的日常活動正重回正軌。此外,在兩年的嚴格邊境管控後,非香港居民終於可進入香港,且入境旅客的隔離期有所縮短,為消費及營商氣氛的恢復創造有利條件。另一方面,美聯儲在**2022**年**6**月加息、中國經濟發展存在不確定性以及大中華區重新開放邊境的時間可能阻礙近期的經濟復甦。

自新型冠狀病毒疫情開始以來,辦公室租賃的市場環境出現變化—居家辦公安排、靈活辦公桌模式、對「綠色」建築的偏好及新興業務領域的日漸流行已致使對辦公室空間的需求從中心商業區分散至其他不同地區。關於零售空間,住宅區內的需求已見增長,其租金水平在疫情中更具抗跌力。在過去數年,本集團一直將其辦公室及零售物業的投資組合,分散至香港的不同地區,因此有助於維持穩定的租金收入。本集團將繼續監察市場並適時調整其物業組合,以維持平衡的投資物業組合。

於近期社交距離措施寬鬆不久後,發展商加快推出新項目,受到市場的歡迎,預計將有更多項目推出。本集團已制定穩健的發展物業時間表,包括已於**2022**年**5**月底推出市場的壽臣山**15**號。鑒於物業發展的供應有限及房屋需求龐大,長期而言,本集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。

財務資料

流動資金及財務資源

於 2022 年 3 月 31 日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為 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）。

於 2022 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款為 1,567,200,000 元（2021 年：4,133,900,000 港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為 22,711,000,000 港元（2021 年：27,284,400,000 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 38.7%（2021 年：38.4%）。

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 2022 年 3 月 31 日，本集團發行之中期票據尚欠本金為 1,442,400,000 港元（2021 年：4,905,400,000 港元），以港元及美元計值，定息年利率為 3.2% 至 4.9%。

於本年度，本集團與九間本地和國際銀行簽署合共 1,950,000,000 港元五年期無抵押銀團貸款協議。有關資金將用於一般營運資金用途及償還現有貸款。該銀團貸款將為本集團提供額外的流動資金及降低整體融資成本，能確保未來業務發展的融資靈活性及可持續性。

資產抵押

於 2022 年 3 月 31 日，本集團已將賬面值 40,516,300,000 港元（2021 年：45,617,800,000 港元）之資產用作為銀行融資之抵押。