

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」）主要從事物業投資及物業發展業務，其主要投資物業組合位於大中華及英國。

業績

於截至 2026 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），受物業發展銷售推動，本集團的總收入大幅增加 41.1% 至 1,941,700,000 港元（2025 年：1,375,900,000 港元）。物業發展分類收入飆升 93.9% 至 1,243,100,000 港元（2025 年：641,200,000 港元），主要由 **One Jardine's Lookout** 的銷售收入所貢獻。租金收入為 698,500,000 港元（2025 年：734,700,000 港元）。

儘管本年度的投資物業公允價值虧損有所上升，但由於本集團總收入增加，加上本年度並無來自不再持續經營業務之虧損（2025 年：2,520,100,000 港元），本集團的淨虧損大幅收窄至 2,463,300,000 港元（2025 年：4,840,900,000 港元）。公允價值虧損乃非現金項目，故不會對本集團之現金流構成直接影響。本年度之核心利潤為 449,600,000 港元（2025 年：454,400,000 港元）。每股基本虧損為 0.45 港元（2025 年：1.02 港元）。

市場回顧

於本年度，全球地緣政治緊張局勢繼續升溫，領土爭端未見平息，貿易摩擦亦因新關稅措施而加劇，所有這些因素導致市場持續不明朗，投資者情緒趨於分化。儘管本地旅遊業有所復甦，惟香港零售物業市場仍然面臨多重挑戰，其中尤以香港居民外遊消費帶來的衝擊為甚。然而，經數次減息後，部分被壓抑的投資需求有所釋放。受惠於住宅租金走勢強勁，加上中國內地人才及學生持續湧入，住宅物業市場逐步復甦。

業務回顧

本集團總部位於香港，主要從事物業發展及物業投資業務。本集團於香港發展優質住宅項目以提高盈利能力，並於大中華區及海外的黃金地段擁有及管理投資物業以產生穩定收入。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於提供豪華綜合大廈以及低層獨立洋房等優質住宅物業。藉著減息帶來正面的投資氣氛，本集團於本年度啟動其住宅物業 **the MVP** 的預售。

發展中項目 (已完成預售)

the MVP 位於半山般咸道 28 號，從其步行至港鐵西營盤站僅 5 分鐘路程，項目實用面積約 91,000 平方呎。該項目將重建為一幢樓高 27 層的住宅大樓，提供 117 個單位。於本年度，所有單位均已透過預售方式成功簽訂銷售合約，總合約金額約為 2,495,900,000 港元。相關銷售收益將於單位交付後入賬。目前，施工工程正按計劃進行，該項目計劃於 2026 年或之後完工。

現樓可供銷售之項目

位於港島南區的**壽臣山 15 號**為標誌性豪宅項目，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，提供 15 幢低密度豪華洋房，並備有完善配套設施。本集團擁有該項目 50% 股份。截至 2026 年 3 月 31 日，累計已售出 11 幢洋房；其中 4 幢洋房已於本年度完成交付。於本公告日期，尚有 4 幢洋房可供銷售。

澄天位於香港仔中心地帶，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。截至 2026 年 3 月 31 日，累計已售出 108 個單位，其中 33 個單位已於本年度完成交付，以及共 181,500,000 港元之銷售收益已入賬。於本公告日期，另有 1 個單位已售出，尚有 1 個單位可供銷售。

發展中項目

位於半山**堅道 127 號**的地盤將重建為一幢樓高 22 層的精品住宅大樓，預計實用面積約為 18,000 平方呎。該項目毗鄰大館及元創方，鄰近中環至半山自動扶手電梯，方便往返中環核心商業區，步行至港鐵中環站僅需 15 分鐘。地基工程已於本年度展開，上蓋工程預計將於短期內動工。該項目計劃於 2026 年下半年進行預售。

位於西營盤皇后大道西 70-80 號的地盤將重建為一幢樓高 30 層的住宅大樓，項目實用面積約為 45,000 平方呎。步行至港鐵西營盤站僅需 5 分鐘。拆卸工程已於本年度展開。該項目計劃於 2026 年下半年或之後進行預售。

已完成之項目

One Jardine's Lookout 為一幢位於跑馬地的 27 層高住宅大樓，提供 123 個單位，項目實用面積約 47,400 平方呎。其位處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。於本年度，所有單位均已售出，銷售收益總額約 950,900,000 港元已入賬。

畔海為位於屯門大欖之住宅項目，其包括 8 幢獨立海景豪華洋房。於本年度，餘下的 4 幢洋房已售出，以及共 214,400,000 港元之銷售收益已入賬。

位於半山之**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 個單位。於本年度，餘下的 4 個單位已售出，以及共 27,000,000 港元之銷售收益已入賬。

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 2,000,000 平方呎，主要分佈於香港、澳門及中國北京。此地域分佈均衡之物業組合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

於 2026 年 3 月 31 日，本集團於香港的投資物業的出租率超過 90%。

本集團持有多個優質辦公、商業及工業大樓，特別是位於灣仔的**英皇集團中心**、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**。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，特別是位於淺水灣的 **the pulse** 及銅鑼灣羅素街的多間地舖，以及位於尖沙咀彌敦道、海防道及漢口道的地舖。

澳門及其他地點

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、運動服飾店、化妝品店及珠寶店。

在英國，本集團擁有位於**牛津街 25 - 27 號**的一幢 9 層零售及辦公大樓，總樓面面積約為 19,300 平方呎；以及位於牛津街 111 - 125 號的 **Ampersand 大廈**，總樓面面積約為 112,500 平方呎（僅作零售及辦公用途）。

北京

位於中國北京長安東大街的**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。其吸引了知名辦公室租戶、多個國際頂級珠寶、鐘錶及高質量生活用品品牌以及來自各個國家的流行特色餐飲租戶進駐。

本年度進行之出售事項

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售位於澳門的兩個零售商舖及一個住宅單位，代價為 90,000,000 港元。所得款項將用於充實本集團的營運資金。該出售事項的詳情載於本公司日期為 2025 年 9 月 5 日的公告。

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售位於英國倫敦的一幢零售及辦公大樓，以參考其公允市場價值 22,000,000 英鎊（相當於約 223,900,000 港元）作為代價。所得款項將進一步提升本集團的財務狀況。該出售事項的詳情載於本公司日期為 2025 年 10 月 30 日的公告。

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售一幢位於香港灣仔告士打道 60 號的商業樓宇，代價為 1,160,000,000 港元。所得款項將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於充實本集團物業發展及物業投資業務的營運資金以及償還銀行借貸。該出售事項的詳情載於本公司日期為 2025 年 11 月 14 日的公告。

前景

展望未來，海外地緣政治衝突、中美貿易緊張局勢及利率走勢，將持續籠罩香港的經濟復甦，所有這些因素都將會持續阻礙經濟發展，並對本地樓市造成影響。然而，尤其自中東爆發衝突以來，來自東南亞的投資者及國際基金正重返香港。本集團預期將有更多資金流入香港，從而刺激寫字樓租賃需求，尤其是來自金融機構及專業服務公司。與此同時，受惠於旅遊政策得宜，本集團預期訪港旅客將進一步增加，從而帶動零售商舖的租賃需求。中國內地餐飲連鎖及零售品牌也正在擴大其在香港的業務，有助穩定零售物業空置率及減緩租金下跌步伐。

受惠於按揭利率下調及樓價回穩，所積壓的置業需求正於市場上逐步釋放，而過去幾年潛在買家大多習慣租樓。此外，各項人才入境計劃及資本投資者入境計劃將持續吸引更多高淨值人士及專業人士，有望支持住宅銷售。

面對波動市況，本集團將繼續密切監察經濟情況（包括樓市變化），並相應調整銷售策略及項目時間表，務求實現業務穩健發展。

財務資料

流動資金及財務資源

於 2026 年 3 月 31 日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為 14,810,000,000 港元（2025 年：16,943,000,000 港元）及每股 2.7 港元（2025 年：3.1 港元）。

於 2026 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款合共為 1,269,900,000 港元（2025 年：639,600,000 港元）。銀行借貸總額為約 14,595,400,000 港元（2025 年：16,605,000,000 港元）。

於 2026 年 3 月 31 日，本集團發行之中期票據的本金金額為 79,900,000 港元（2025 年：79,900,000 港元），以港元及美元計值，定息年利率為 4.9%。

本集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣及英鎊計值。由於本集團的銀行借貸中僅有小部分以人民幣及英鎊計值，本集團因人民幣及英鎊的市場波動而引致的外匯風險不大。本集團密切監察其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

資產抵押

於 2026 年 3 月 31 日，本集團已將賬面值為 29,857,000,000 港元（2025 年：31,185,600,000 港元）之資產用作為銀行融資之抵押。