

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 2025 年 3 月 31 日止之年度（「本年度」），本集團來自持續經營業務的總收入增加至 1,375,900,000 億港元（2024 年：972,600,000 港元）。物業發展銷售收入大幅增加 352.2% 至 641,200,000 億港元（2024 年：141,800,000 港元），主要由 *半山捌號* 及 *澄天* 的銷售收入所貢獻。租金收入為 734,700,000 億港元（2024 年：830,800,000 港元）。

由於投資物業之公允價值虧損，本集團錄得來自持續經營業務之本公司擁有人應佔虧損 2,320,900,000 港元（2024 年：2,091,400,000 港元）。連同來自不再持續經營業務之虧損，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損 4,743,200,000 港元（2024 年：2,046,700,000 港元）。來自持續經營業務之每股基本虧損為 0.50 港元（2024 年：0.57 港元）。

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。藉著本年度減息帶來的利好投資氣氛，本集團加快推售其住宅物業 — **One Jardine's Lookout** 全部單位均已訂立銷售合約。

發展中項目 – 已完成預售

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。其於 2024 年 9 月以預售形式推出市場。在減息的催化下，預售的市場反應非常熱烈，並錄得超額認購。透過兩輪連續的預售展銷會，所有可供預售的單位均於數小時內簽約。於本年度，所有單位均已簽訂銷售合約，合約總額達約 950,900,000 港元。所有單位預計於 2025 年 9 月底前完成交付，相關銷售收益將於下一財政年度上半年入賬。

現樓可供發售之項目

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。於本年度，共 75 個單位已完成交付，並入賬銷售收益 473,100,000 港元。另有 33 個單位合共 182,700,000 港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

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。截至 2025 年 3 月 31 日，累計 95 個單位已完成交付，其中 28 個單位於本年度完成交付並入賬銷售收益 164,600,000 港元。另有 3 個單位合共 19,400,000 港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

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 2025 年 3 月 31 日，累計 7 幢洋房已完成交付，其中 5 幢於本年度完成交付。於本公告日期，餘下 8 幢洋房可供出售。

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，項目實用面積約 32,000 平方呎。截至 2025 年 3 月 31 日，累計 4 幢洋房已完成交付，其中 1 幢於本年度完成交付。另有 3 幢洋房合共 165,800,000 港元已簽訂銷售合約，有關銷售收益將於下一個財政年度入賬。

發展中項目

過去位於**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 91,000 平方呎。從其步行至港鐵西營盤站僅 5 分鐘路程。該重建項目計劃於 2026 年或之後完工。

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 2,400,000 平方呎，分佈於香港、中國內地、澳門及倫敦，形成一個地域分佈均衡之物業組合。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

於 2025 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**、**中國華融大廈**及**廣發大廈**；位於中環的**英皇商業中心**；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。

於本年度，本集團完成多項出售，涵蓋位於香港的商業單位、零售舖位、住宅單位、工業單位及工業大廈，總代價為約 1,242,400,000 港元。該等出售所得款項淨額有效強化本集團的財務狀況。

於 2025 年 2 月 28 日，本公司一間直接全資附屬公司（「賣方」）與英皇鐘錶珠寶有限公司（「英皇鐘錶珠寶」；香港股份代號：887）的一間直接全資附屬公司訂立買賣協議，以代價 79,800,000 港元出售本公司一間間接全資附屬公司（「目標公司」）之全部股權及欠付賣方之貸款。目標公司間接擁有位於香港九龍尖沙咀廣東道 4-8 號 2 至 4 樓物業及廣告位。有關決議案於 2025 年 4 月 16 日舉行之本公司股東特別大會上獲通過。是項出售詳情載於本公司日期為 2025 年 2 月 28 日的公告、本公司日期為 2025 年 3 月 31 日的通函以及本公司日期為 2025 年 4 月 16 日的投票表決結果公告。是項交易預計將於 2025 年 8 月完成。

其他地點

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。其能吸引知名辦公室租戶、多個國際頂級珠寶、鐘錶及優質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。

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。

本集團的業務範圍已由大中華區擴展至英國。其擁有一幢位於**牛津街 181-183 號**的 7 層（包括地庫）零售及辦公大樓，總樓面面積為 20,000 平方呎；一幢位於**牛津街 25-27 號**的 9 層零售及辦公大樓，總樓面面積為 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）。

前景

於本年度後，美國宣布大幅上調進口關稅，引發全球股市急挫。面對全球利率走勢不明朗，投資意欲受挫，潛在買家變得審慎，惟發展商仍透過不同定價策略維持新盤推售步伐。根據土地註冊處數據，2025年4月本地物業成交量急升至五個月高位。鑑於土地供應有限及住屋之剛性需求，本集團將密切監察市況，適時調整發展項目推盤時間表，以把握市場機遇。

展望未來，本集團預期零售及寫字樓租賃業務仍將面臨挑戰。本集團將繼續與租戶保持緊密溝通，因應市況變化及時調整策略，務求實現業務穩健發展。

財務資料

以實物分派方式宣派特別中期股息

於本年度，本公司以實物分派其於英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」；香港股份代號：296）股份的方式（「分派」）宣派特別中期股息。於分派完成後，英皇娛樂酒店不再為本集團之附屬公司。其成為本集團的同系附屬公司，而英皇娛樂酒店的收入將不再綜合計入本集團。

供股及資本架構

於本年度，本公司按於供股記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，按認購價每股供股股份 0.25 港元向其合資格股東發行 1,838,772,833 股供股股份（總面值：18,387,728.33 港元）（「供股」）。每股供股股份之淨價約為 0.24 港元。供股所得款項總額約為 459,700,000 港元，而經扣除有關供股的所有相關開支後，供股所得款項淨額約為 456,200,000 港元。本公司擬將供股所得款項淨額悉數用於擴充營運資金及擴展現有物業發展及物業投資業務，以加強其財務狀況，為未來投資機會作好準備。於 2025 年 3 月 31 日，供股所得款項淨額已根據先前披露之意向悉數使用。供股詳情載於本公司日期為 2024 年 7 月 31 日、2024 年 8 月 2 日及 2024 年 9 月 23 日的公告以及本公司日期為 2024 年 8 月 30 日的供股章程。

流動資金及財務資源

於分派及供股完成後，本集團於 2025 年 3 月 31 日之資產淨值及每股資產淨值分別減至 16,943,000,000 港元（2024 年：21,607,900,000 港元）及每股 3.1 港元（2024 年：5.9 港元）。

於 2025 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款減至 639,600,000 港元（2024 年：1,494,300,000 港元）。對外借貸（不計應付款項）總額約為 17,233,600,000 港元（2024 年：20,213,300,000 港元）。

於 2025 年 3 月 31 日，本集團發行之中期票據尚欠本金為 79,900,000 港元(2024 年：379,800,000 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。由於本集團小部分銀行借貸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 2025 年 3 月 31 日，本集團已將賬面值 31,185,600,000 港元（2024 年：34,549,900,000 港元）之資產用作為銀行融資之抵押。