首4張價單共推出140伙@ 折實價$5,956,000起<

@有關發展項目實際已提供及/或將提供出售的住宅物業的數目、描述、其銷售安排及銷售形式等詳情，請參閱發展項目之相關銷售安排資料及文件。有關以價單形式出售之住宅物業之詳情，請參閱發展項目之相關價單。所有細則及條款以發展項目之相關銷售安排資料文件及價單作準。<詳情請參閱皇璇價單第1號（「相關價單」），賣方保留權利不時決定或變更不同單位之價單及有關銷售安排資料，一切以發出之價單及銷售安排為準。以上「折實價」是假設買方以相關價單第二部份列出的售價購買發展項目3樓C單位，並以最高21%折扣優惠計算，並以港元為單位。最高21%折扣優惠的計算方法以買方採用相關價單第三部份第4(i)(A1)段中支付條款「120天現金優惠付款計劃」(照售價減9%)計算，及同時享有印花稅優惠的2%售價折扣、維港核心圈優惠的3%售價折扣、「皇」者再臨置業優惠的3%售價折扣、港島首個K11商場優惠的3%售價折扣及皇都粉絲感謝優惠的1%售價折扣作基礎計算，詳細條款以價單第1號為準。惟相關買家可能並非選用或未能同時獲得上述所有折扣。因應相關支付條款及/或適用折扣（如有）按相關價單所列售價計算得出之價目，皆以向下進位方式換算至千位數作為折實價（即是在該單位的臨時買賣合約中訂明的樓價），「實用面積每平方呎折實價」指以折實價計算之實用面積（平方呎）呎價，以四捨五入方式換算至個位數顯示。詳情請參閱發展項目之相關價單，所有條款及條件以發展項目之相關價單及交易文件條款為準。

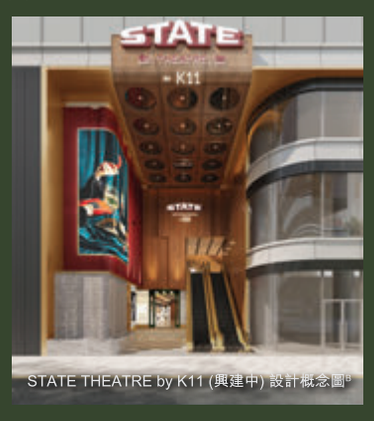


港島核心[1]地標名宅 黃金樞紐連繫都會脈搏

「STATE RESIDENCE 皇璇」傲踞港島核心[1]地段，位處旺中帶靜的深蘊一隅，經靜逸小徑直達府邸。得天獨厚的地利優勢，坐擁黃金交通樞紐，一脈相連中環及港島東兩大核心商業區，時刻連繫都會脈搏。兼擁港鐵雙站優勢，於港鐵炮台山站，乘港鐵4站即達金鐘「超級轉車站」，轉乘東鐵綫直通羅湖站或落馬洲站[2]。脈絡貫通港九商業核心，極速連接深港雙城。

數步直達首個港島K11零售地標

以品味著稱的K11品牌零售地標將首度進駐港島，以融古匯今的設計風格，打造成全新大型文化零售綜合地標「STATE THEATRE by K11」[3]。項目數步直達「STATE THEATRE by K11」[3]，瞬刻盡享生活便利。零售項目設有四層、合共逾85,000平方呎樓面面積，連接全新甲級辦公大樓，提供多元零售及餐飲商戶，預計於2027上半年開幕[3]。



STATE THEATRE by K11 (興建中) 設計概念圖[B]


STATE THEATRE by K11 (興建中) 設計概念圖[B]



庇利羅士女子中學

傳統名校林立[4] 培育未來精英

坐擁學府林立的名校網絡，學風蔚然，小學隸屬14校網[5]，中學為東區[4]，區內更有多所國際學校，為下一代提供多元的升學選擇，鋪展錦繡前程。

國際學校及幼稚園[4]：漢基國際學校 | Quarry Bay School | Korean International School | 德思齊加拿大國際學校 | 維多利亞幼稚園

著名小學[4]：番禺會所華仁小學 | 香港嘉諾撒學校 | 北角衞理小學 | 北角官立小學 | 蘇浙小學校

顯赫中學[4]：庇理羅士女子中學 | 張祝珊英文中學 | 嘉諾撒書院 | 筲箕灣官立中學 | 金文泰中學

名師匠心打造瑰麗級會所[6]

由著名設計事務所via.攜手園境設計工作室QUAD，以「小上海」為靈感，傾力打造住客會所 STATE HOUSE 與精緻園林[6]。融合現代時尚美學，為居所注入瑰麗級氣派。設施多元化[6]，動靜皆宜，包括雅薈廳、雅聚廳、健身室及皇藝室等[6]，而天台空間注入運動及兒童玩樂特色主題[7]，洋溢動感魅力。


健身室之模擬效果圖[C]

18樓至23及25樓E單位 | 2房 + 開放式廚房 | 實用面積433平方呎+



家具尺寸表

	長度(毫米)	闊度(毫米)
客/飯廳		
A1 沙發	1800	760
A2 電視櫃	1530	300
A3 餐枱	1220	700
A4 椅子	460	460
A5 茶几	940	630
主人睡房		
B1 床	1980	1520
B2 衣櫃	1430	600
B3 衣櫃	1320	600
B4 桌	1020	500
B5 椅子	440	430
睡房1		
C1 床	1980	920
C2 衣櫃	1200	600
C3 床頭櫃	410	410
露台及工作平台		
D1 桌	380	380
D2 椅子	590	580

比例 0 1 2米 N

★ 此裝置乃實際住宅物業的標準裝置，並非家具。

以上住宅單位之平面圖經簡化處理及作示範家具之布局，所列出之家具可能並非按比例繪製，所示之尺寸僅供參考，詳情請參閱售樓說明書及有關價單。

備註：+實用面積（包括露台、工作平台及陽台（如有）的樓面面積）是按《一手住宅物業銷售條例》第8條計算得出的，以平方呎列出的實用面積由平方米的面積以1平方米=10.764平方呎換算，並四捨五入至整數。詳情請參閱售樓說明書。(i) 關於本發展項目的詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書。(ii) 以上平面圖所顯示的設計、布局、用料、植物及園景等經設計師作出修改，並非交樓標準，另平面圖所示的單位內的家具、裝置、設備等亦僅作參考用途，不應被視為發展項目內住宅物業的交樓標準。賣方不會就此提供的設計的修改、家具、裝置、設備、植物及園景等提供任何明示或暗示的承諾、陳述及/或保証。有關發展項目的標準布局、裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。(iii) 建議的家具布局圖只供參考。所有單位並不提供家具。(iv) 所有家具之尺寸均以毫米標示。(v) 圖中所顯示的裝置、裝修物料，設備、裝飾物、設施、家具、器材、燈光、植物、擺設，藝術品及其他物件僅作參考用途，不一定會在日後發展項目落成後於住宅物業提供及與交樓標準及實際狀況不同。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款及條件作準。發展項目的單位戶型、間隔及面積以政府有關部門最後批准的圖則為準，詳情請參閱售樓說明書。賣方保留權利改動發展項目的建築圖則及保留權利改動、修改和更改發展項目的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。單位有關之間隔改動(如有)，於其他單位未必適用或可行。買方於改動任何間隔前，必須先就改動工程向有關專業人士查詢。改動或處理間隔牆或門，可能被相關的法律、法規及/ 或公契所限制；及/ 或可能需要相關政府部門及/ 或發展項目管理人同意或批准，方可進行。有關交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。

查詢熱線：
(852)8336 3388

展銷廳：
鰂魚涌英皇道728號K11 ATELIER King's Road 6樓（港鐵鰂魚涌站C出口）

開放時間：
11am - 8pm(假日照常)

www.stateresidence.com.hk# | 街道名稱及門牌號數(臨時)：熙和街1號^ 區域：北角 | 本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

賣方：SKY ACE ENTERPRISES

#由賣方為施行《一手住宅物業銷售條例》第2部而就發展項目指定的互聯網網站的網址。^上述門牌號數為臨時門牌號數，有待該發展項目建成時確認。發展項目名稱：皇璇 （下稱「發展項目」）。賣方：天賦企業有限公司。賣方的控權公司：Pure Profit Global Limited*、Best Honesty Limited*及Fordma Overseas Limited*。發展項目的認可人士及該認可人士以其專業身份擔任經營人、董事或僱員的商號或法團：創智建築師有限公司之吳永順先生。發展項目的承建商：顯利工程有限公司。就發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所：高李葉律師行。已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構：不適用。已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：Fordma Overseas Limited*。本廣告在「皇璇」之賣方的同意下發布。盡賣方所知發展項目的預計關鍵日期為2027年12月31日(「關鍵日期」指該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。預計關鍵日期是受到買賣合約所允許的任何延期所規限的。)。賣方建議準買方參閱有關售樓說明書，以了解本發展項目的資料。*Pure Profit Global Limited、Best Honesty Limited及Fordma Overseas Limited均為英屬處女群島成立之有限法律責任的公司。1.「港島核心」之描述為宣傳推廣描述。發展項目的詳情請參閱售樓說明書，並以售樓說明書為準。賣方建議準買家到有關發展項目地盤作實地考察，以對該發展地盤及周邊地區環境有較佳了解。2.4站由港鐵炮台山站出發至金鐘站、轉乘東鐵綫至羅湖站或落馬洲站。資料來源：香港鐵路有限公司；https://www.mtr.com.hk（擷取日期：2026年8月25日）3.上述內容僅供參考，所提述的商場及/或寫字樓並不構成發展項目一部分，亦與發展項目無關。該商場及/或寫字樓仍在興建中，其規模、租戶、設計等仍在構思當中，其最終之設計、面積及實際設施之提供以最終批核之圖則及相關政府部門最終審批為準。商場及/或寫字樓及其任何設施之名稱及/或出入口及/或開幕及/或啓用日期及其不同部分的用途可能不時更改，於發展項目入伙時未必能即時使用，賣方就商場中會否有及有何等商舖並不作出任何不論明示或隱含之陳述或保證。4.資料來源：教育局分區學校名冊—東區：https://www.edb.gov.hk/en/student-parents/sch-info/sch-search/schlist-by-district/school-list-hke.html（擷取日期：2026年8月25日）。詳情請參考教育局網頁及向教育局查詢。5.資料來源：教育局小一學校名冊—14校網：https://www.edb.gov.hk/attachment/tc/edu-system/primary-secondary/spa-systems/primary-1-admission/school-lists/Net14.pdf（擷取日期：2026年8月25日）詳情請參考教育局網頁及向教育局查詢。6.會所及不同康樂設施可能需收取費用方可使用。該等設施（包括會所及附屬康樂設施等）於發展項目入伙時未必能即時使用。會所及康樂設施之名稱（如有顯示）僅作宣傳推廣之用，所顯示的設施的名稱有待決定，可能更改，所有設施的名稱未必與實際設施（包括會所）日後啟用時的設施名稱相同，且不會用於或出現在發展項目的建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權文件或法律文件中。賣方保留權利修改會所及康樂設施及其間隔、設計、佈局及用途。本廣告/宣傳資料並不構成亦不得詮釋為賣方對發展項目或其任何部分作出任何（不論明示或隱含）要約、陳述、承諾或保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。7.所述之描述或名稱（如有顯示）僅作宣傳推廣之用，所顯示的名稱有待決定，可能更改，所有名稱未必與實際日後入伙時的名稱相同，且不會用於或出現在發展項目的建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權或法律文件中。賣方亦保留權利更改發展項目之建築圖則及其他圖則(包括但不限於發展項目之布局和設計等)，並以政府相關部門最後批准之圖則為準。上述資料僅供參考，並不構成賣方作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。公用天台的開放時間和使用均受相關法律、批地文件條件、發展項目之公契條款和實際情況所規定和限制。公用天台可能需收取費用方可使用。公用天台於發展項目入伙時未必能即時使用。賣方並不作出任何不論明示或暗示的承諾、陳述或保證。A.此模擬效果圖只顯示發展項目其中部分的大概狀況，並未顯示(或間化處理) 發展項目附近的道路、建築物及環境，亦未反映可能出現在發展項目外牆之冷氣機、喉管、格柵及其他設施。模擬效果圖中所示的顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、燈飾、裝飾物、園景、植物及其他物件不一定會在日後落成的發展項目提供。賣方保留權利變更、修改和更改發展項目的建築圖則及發展項目任何部分的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。模擬效果圖顯示純屬畫家對有關發展項目之想像，並不反映發展 項目落成時的實際外觀或其最終狀況、景觀及實際周邊環境。模擬效果圖經電腦修飾處理，僅供參考，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或其任何部分作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。賣方亦建議準買家到該發展項目地盤作實地考察，以對該發展項目地盤、其周邊地區環境及附近公共設施有較佳了解。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。B.有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經電腦編輯修飾處理，並非於發展項目附近拍攝及不反映發展項目落成後之實際狀況及設施或其周邊環境之實際狀況及面積，亦與發展項目無關。相片所顯示的是部分STATE THEATRE by K11的模擬效果圖，只作參考之用。圖片來源：STATE THEATRE by K11。C. 此模擬效果圖純屬畫家對有關發展項目會所之想像，僅供參考。此模擬效果圖並非於發展項目之會所或康樂設施拍攝，僅供參考。所顯示的裝置、裝修物料，設備、裝飾物、設施，家具、器材、燈光、藝術品及其他物件不一定會在日後發展項目落成後於會所或康樂設施提供或與實際狀況不同。賣方保留變更、修改和更改會所或康樂設施的設計、布局、間隔和用途的權利。會所或康樂設施的開放時間和使用均受相關法律、批地文件條件、發展項目之公契條款和實際情況所規定和限制。會所或康樂設施可能需收取費用方可使用。會所或康樂設施於發展項目入伙時未必能即時使用。會所或康樂設施的名稱僅用於宣傳推廣目的，並未必會使用或出現於建築圖則、地契文件或其他法律文件上。有關名稱可能在發展項目落成時或其後有所改變，賣方並無作出任何不論明示或暗示的承諾、陳述或保證。此模擬效果圖經電腦修飾修改或更改，並不構成亦不得詮釋成賣方對發展項目或其任何一部分作出任何不論明示或暗示之要約、承諾、陳述或保證。印製日期：2026年9月22日

「皇璇」網站