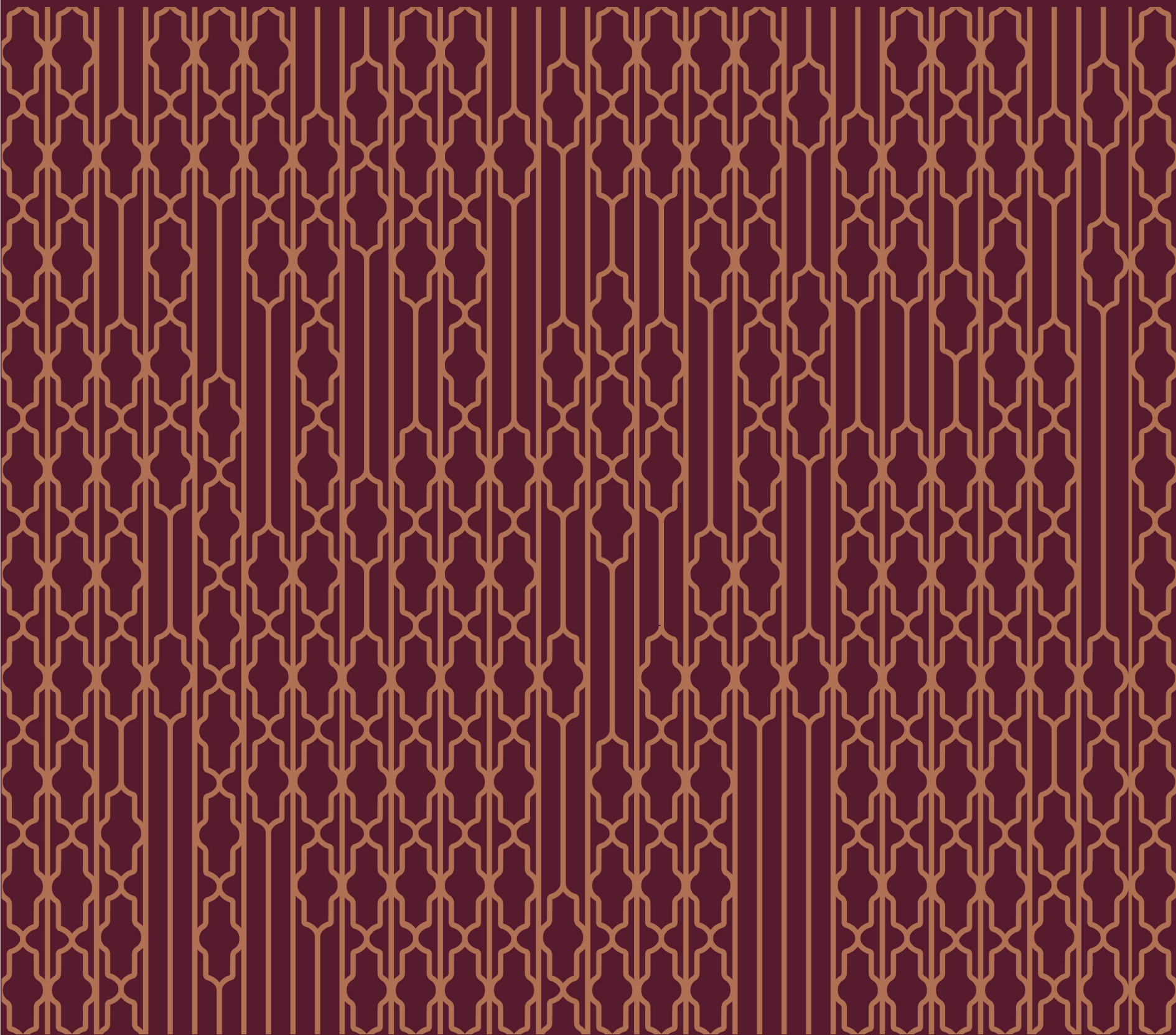




STATE PAVILIA

皇都



WORLD-CLASS HERITAGE RESIDENCE.

跨越維港 又一矚目大型綜合地標

新世界發展旗下的大型文化綜合發展地標Victoria Dockside，傲立九龍海濱，集瑰麗府邸、星級香港瑰麗酒店、甲級寫字樓及K11 MUSEA於一身，為全球矚目地標之一。

集團再下一城於維港對岸，港島核心¹呈獻又一精心傑作，皇都戲院為香港首個由私人發展商活化的一級歷史戲院建築⁶，建構集奢華豪宅、零售及甲級寫字樓於一身的國際級大型文化綜合地標，延續經典傳奇。



全港首創 一級歷史戲院建築⁶零售體驗

「STATE PAVILIA 皇都」的大型豪宅基座零售地標正式命名為「STATE THEATRE by K11」⁷，即由K11作為商場零售顧問，預計2027年啟用。商場樓高4層⁸，樓面面積逾80,000平方呎⁸，延續K11高端生活品牌理念，全港首創將一級歷史戲院建築⁶與零售巧妙結合，活化成港島核心¹的文化零售大型綜合新地標。



國際級大型文化綜合地標豪宅

「STATE PAVILIA 皇都」由國際殿堂級建築及設計大師精心打造，延續「PAVILIA COLLECTION」⁹豪宅項目的建築美學特質及設計精髓，匠心打造珍藏級豪宅項目，「STATE」代表一級歷史建築⁶皇都戲院逾70年歷史及文化底蘊，標誌著上流文化氣質與昔日「小上海」的光輝繁華，展現「皇都」不可取替的獨有價值。

瑰麗的「皇都」住宅入口The Grand Entrance⁷，以獨特幾何圖案為設計元素，配上自家特製的STATE HOUSE GRAND LIGHT壁燈，彷如K11 MUSEA的大門，奪目耀眼，彰顯非凡豪宅氣派。

國際級建築及設計精英團隊

「STATE PAVILIA皇都」由享譽國際的著名建築及設計團隊匠心打造，委託英國建築事務所WilkinsonEyre參與項目的概念及前期方案設計，以現代手法建構融古匯今的「現代化古蹟」，媲美其倫敦大型重建項目Battersea Power Station。

園林會所¹⁰由瑰麗級知名設計團隊P Landscape及Lim + Lu操刀，揉合傳統元素與現代美學，以及高雅精緻元素，延續別具一格的瑰麗奢雅格調。

lim + lu

WilkinsonEyre

plala



瑰麗酒店集團香港總部



Battersea Power Station



北京瑰麗酒店

會所設計

建築設計

景觀設計

¹World-Class Heritage Residence:本廣告／宣傳資料內所描述之「World-Class Heritage Residence」是指發展項目的住宅部分及(如適用)其他部分由國際級建築及設計團隊所打造出之世界級水平，世界級(World-Class)之描述不涉及亦不構成或不得詮釋為賣方就皇都戲院的文物古蹟評定(不論明示或隱含)之要約、陳述、承諾或保證。²「港島核心」之描述為宣傳推廣描述。發展項目的詳情請參閱樓樓說明書。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。³由港鐵北角站出發至鯉魚涌站約3分鐘；資料來源：香港鐵路有限公司；<https://www.mtr.com.hk> (擷取日期：2025年1月2日)。⁴由「STATE PAVILIA皇都」出發至中環中國建設銀行大廈車程約6分鐘(擷取日期：2025年1月2日14時40分)；資料來源：運輸處—香港出行易www.hkemobility.gov.hk。⁵由北角碼頭出發至紅磡碼頭航行時間約8分鐘；資料來源：<https://www.sunferry.com.hk/cn/route-and-fare/timetable?route=north-point-to-hung-hom> (擷取日期：2025年1月22日)。⁶詳情請參考教育局網頁及向教育局查詢。⁷資料來源：古物諮詢委員會網頁：<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/index.html?kw=%E7%9A%87%E9%83%BD&district=all&dm=all&pg=all&cg=all&year=all> (擷取日期：2025年1月22日)。⁸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及設計等)，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)。8. 上述內容僅供參考，商場的規模、租戶、設計等仍在構思當中，該商場之設計、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。賣方保留決定及/或更改商場及其任何設施之名稱及/或開幕及/或啓用日期的權利。商場及其不同部分的用途可能不時改動，商場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。⁹「PAVILIA COLLECTION」系列是指包括柏蔚山、柏傲山、柏傲灣、傲濶、柏傲莊、柏蔚森及

瑰麗級酒店式會所 HERITAGE HOUSE¹⁰

成立於紐約的跨領域設計公司Lim + Lu主理會所及室內設計，團隊曾負責瑰麗酒店集團香港總部設計，擅長以不同材質及圖案帶出空間質感，從「小上海」上流文化中發掘靈感，滲入室內設計各個精采細節，重現皇都戲院昔日輝煌。

會所設施多元化，動靜皆宜，包括瑰麗雅室、威士忌閣、宴會廳、廚藝坊、戲院、戶外游泳池、健身室及瑜伽室¹⁰等，讓住戶尊享瑰麗級酒店式會所¹⁰。



戲院之模擬效果圖^c



瑰麗雅室之模擬效果圖^c



威士忌閣之模擬效果圖^c



遊戲室之模擬效果圖^c



廚藝坊之模擬效果圖^c



宴會廳之模擬效果圖^c

瑰麗級園林美學 維港天際戶外空間⁷

項目景觀設計由泰國景觀設計工作室P Landscape主理，團隊曾操刀香港及北京瑰麗酒店、K11 MUSEA和曼谷ICONSIAM等大型高端項目。設計團隊從皇都戲院輝煌歷史取材，融古匯今，為「皇都」打造景觀設計，塑造出獨特的空間，以自然美學突顯非凡氣派，譜寫歷史光輝傳奇。

維港天際戶外空間⁷分7大主題區，包括海景露天戶外空間、海景天際戶外空間、多元智能玩境、天際健身、空中瑜伽、維港雅座及港畔雅座⁷，可飽覽一線維港煙花海景¹¹，遠眺中環、灣仔會展及Victoria Dockside，屬珍罕難求的港島核心¹維港煙花美景¹¹。



海景露天戶外空間之模擬效果圖^d



海景天際戶外空間之模擬效果圖^d

皇都在內之不同住宅項目，各項目分別受其各自之批地文件管轄。上述之其他住宅項目與賣方或發展項目無關。「PAVILIA COLLECTION」僅屬推廣名稱，不會用於或出現於建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權或法律文件中。10. 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，且不會用於或出現於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（不論明示或暗示）要約、陳述、承諾或保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。11. 住宅物業之任何景觀受物業所處樓數、座向及周邊建築物及環境影響。任何相關景觀並非適用於發展項目內所有住宅物業，且周邊建築物及環境會不時改變。相關周邊環境僅為周邊環境的大概外觀，並不表示發展項目內所有住宅物業亦享有相關景觀。12. 賣方保留權利更改發展項目之圖則。發展項目的單位戶型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。13. 所述之裝置、裝修物料及設備資料僅供參考，未必適用於發展項目內所有或任何住宅物業。裝置、裝修物料及設備以買賣合約條款及條件為準。詳情請參閱售樓說明書。A. 未經電腦修飾處理的照片於2024年8月9日於維港上空拍攝，當時發展項目仍在建築階段，照片並非於發展項目拍攝。照片經電腦修飾處理，準買家應注意發展項目仍在建築階段，發展地盤的實際景觀/面貌與照片所展示的有出入。此照片僅作參考，準買家不應倚賴此照片作任何用途。此照片不構成任何賣方之明示或暗示的要約、陳述、承諾或保證。B. 此模擬效果圖只顯示發展項目其中部分的狀況，並未顯示發展項目周邊的建築物及環境，亦未反映發展項目外面之空調機、喉管及其他設施。模擬效果圖中所示的顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、裝飾物及其他物件不一定會在日後落成的發展項目提供。模擬效果圖並非於發展項目拍攝及並不反映發展項目落成時的實際景觀、外觀及實際周邊環境。模擬效果圖經電腦修飾處理，並不構成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、承諾、陳述或保證。C. 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

名師匠心設計 瑰麗品味居停

「STATE PAVILIA皇都」提供388個優質單位¹²，戶型涵蓋珍藏級四房及三房大宅，以至適合投資收租及都市菁英人才的兩房及一房單位¹²，其中部分三房及四房單位更享維多利亞港醉人景致¹¹。

單位設計巧妙融入皇都戲院優雅格調，配備新世界發展專利、註冊及匠心設計¹³，包括多用途鏡櫃STATE MIRROR、STATE HOUSELIGHT壁燈、三合一智能門鎖ArtisLock及磁吸配件KIT PLUS，部分單位更設STATE LOUNGE酒櫃、STATE STAGE多功能組合櫃及SMART HOME智能家居裝置¹³，細節處處盡顯心思。

部分單位採用高級德國Miele廚房家電，包括煮食爐、電磁爐、嵌入式焗爐、嵌入式蒸爐、嵌入式洗碗碟機等¹³，讓住戶盡享優質智能入廚體驗，締造品味生活。



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。D.此模擬效果圖顯示純屬畫家對發展項目的天台之想像，僅供參考之用。圖中展示之室外景觀照片攝於2024年11月1日，並經電腦修飾編輯處理(包括但不限於以合成技術加入設計師對發展項目或其任何部分或周邊地區環境之想像)，僅供參考之用。圖中所顯示之裝置、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天台提供及與實際狀況不同。賣方保留變更、修改和更改天台之設計、布局、間隔、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、設施、家具、器材、燈光、藝術品、其他物件和用途之權利。此模擬效果圖並不反映發展項目落成時的實際外觀或其最終景觀及實際周邊環境，僅供參考。此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作出任何明示或暗示之要約、承諾、保證或合約條款。詳情請參閱售樓說明書。E.此模擬效果圖顯示純屬畫家對發展項目個別單位之想像，僅供參考之用。圖中展示之室外景觀照片攝於2024年11月7日，並經電腦修飾編輯處理，以模擬該單位落成後的景觀，僅供參考。準買家應注意發展項目仍在建築階段，發展項目的周邊環境、建築物、設施及景觀會不時改變。有關住宅物業的實際景觀與該照片所顯示的或有出入。該照片僅作參考，準買家不應依賴該照片作任何用途。圖中所顯示之設計、布局及景觀純屬設計師之想像，並非交樓標準，亦不反映住宅物業交樓時的景觀。圖中所顯示之裝置、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為準。賣方保留權利改動發展項目的建築圖則及保留權利改動、修訂和更改發展項目任何部分的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。此模擬效果圖經電腦修飾處理，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目作出任何明示或暗示之要約、承諾、保證或合約條款。有關交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。F.此模擬效果圖顯示純屬畫家對發展項目33樓A1單位之想像，僅供參考之用。圖中所顯示之設計及布局純屬設計師之想像，並不顯示住宅單位交樓時的實際狀況。圖中所顯示之裝置、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時於住宅物業提供及可能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為準。賣方保留權利改動發展項目的建築圖則及保留權利改動、修訂和更改發展項目任何部分的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。此模擬效果圖經電腦修飾處理，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目作出任何明示或暗示之要約、承諾、保證或合約條款。有關交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。

家具布局圖

7樓至12樓、15樓至23樓及25樓至26樓B3單位
(不設13樓、14樓及24樓)

家具布局圖 | 尺寸表

	長(毫米)	闊(毫米)
客/飯廳		
A1 餐枱	750	1400
A2 椅子	560	520
A3 沙發	730	1900
A4 茶几	1000	600
A5 電視櫃	380	1500
露台及工作平台		
B1 茶几	400	400
B2 椅子	570	615
睡房1		
C1 床	1900	960
C2 書枱	450	1580
C3 椅子	500	500
C4 衣櫃	600	1560
主人睡房		
D1 床	1900	1450
D2 書枱	600	1100
D3 椅子	500	500
D4 衣櫃	1200	1400



以上住宅單位之平面圖經簡化處理及作示範家具之佈局，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。

* 此裝置乃實際住宅物業的標準裝置，並非家具。



7樓至12樓、15樓至23樓及25樓至26樓B8單位
(不設13樓、14樓及24樓)

家具布局圖 | 尺寸表

	長(毫米)	闊(毫米)
客/飯廳		
A1 餐枱	800	630
A2 椅子	580	580
A3 沙發	1550	630
A4 茶几	500	500
A5 電視櫃	1510	310
露台及工作平台		
B1 茶几	400	400
B2 椅子	570	540
主人睡房		
C1 床	1890	1430
C2 衣櫃	910	600
C3 床頭櫃	430	430



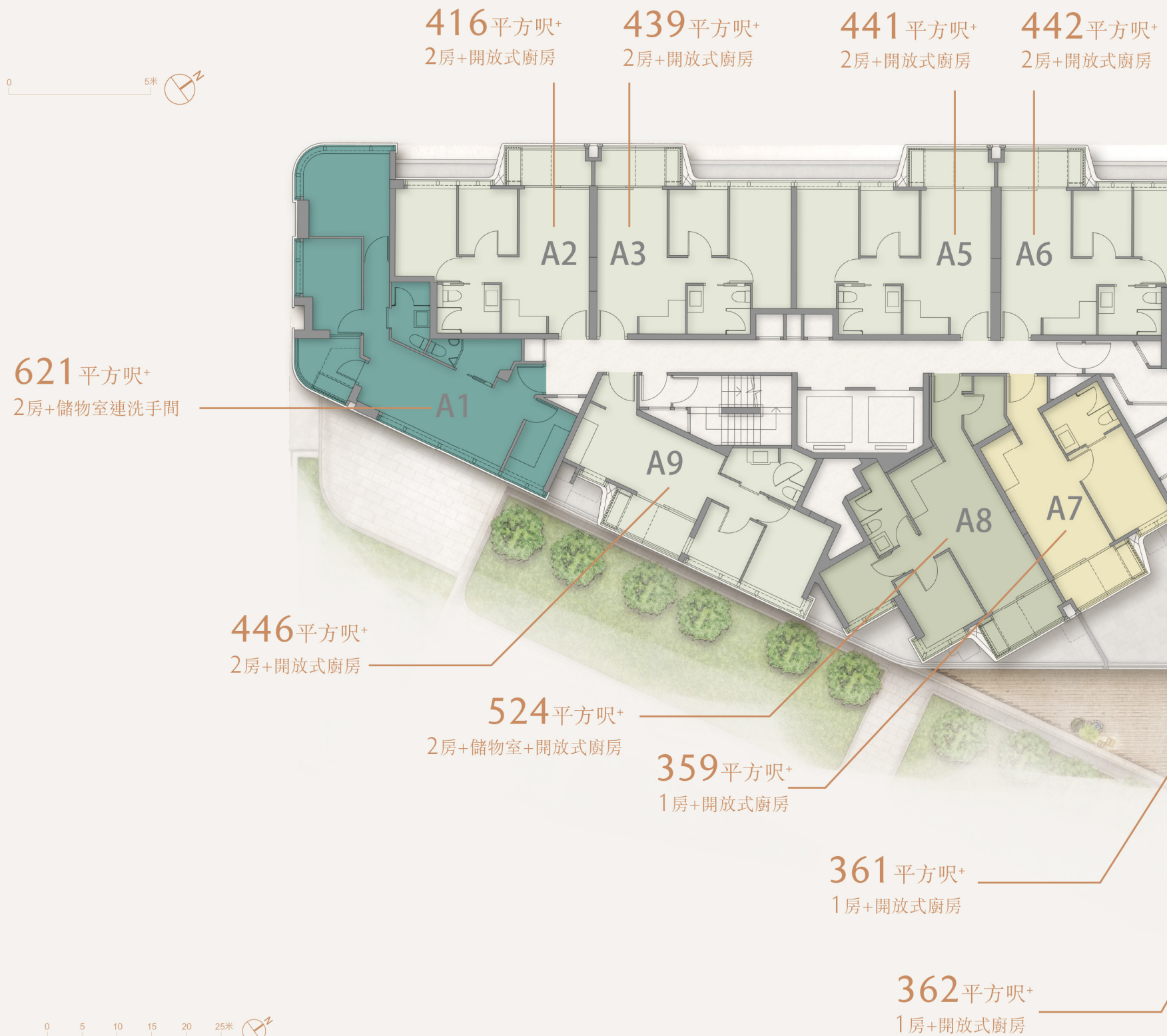
以上住宅單位之平面圖經簡化處理及作示範家具之佈局，所列出之家具可能並非按比例繪製，所示之尺寸僅供參考，詳情請參閱售樓說明書。

* 此裝置乃實際住宅物業的標準裝置，並非家具。



備註：

*實用面積是按《一手住宅物業銷售條例》第8條計算得出的。以平方呎列出的面積由以平方米列出的面積以1平方米=10.764平方。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，布局及用料等經設計師作出修改，並非交樓標準，另單位內的家具、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、設備等提供任何明示或暗示的承諾、陳述及/或保證。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.賣方保留權利改動發展項目的建築圖則。



備註：

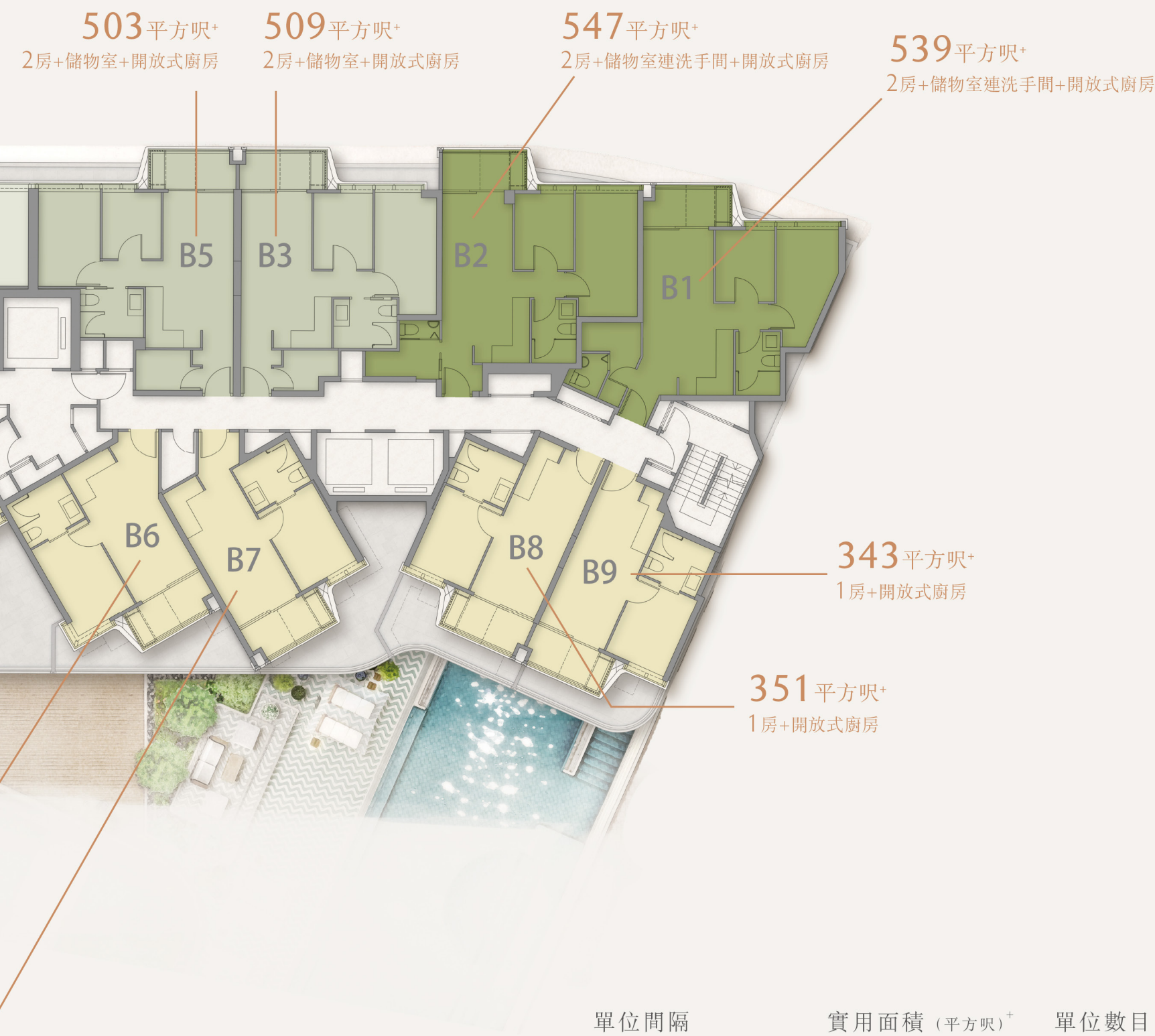
i. 此發展項目的布局圖按最新經批准建築圖則擬備，顯示12樓、15樓至23樓及25樓至26樓（不設13樓、14樓及24樓）之住宅物業的樓面平面圖。圖像經過電腦修飾處理，僅供參考，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目任何部分作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。賣方保留權利改動發展項目的建築圖則。

ii. 建築圖則以政府有關部門最後經批准的建築圖則為準。賣方保留根據買賣合約條文更改建築圖則的權利。布局圖只局部顯示及簡化處理本發展項目附近的道路，亦無顯示周邊建築物或環境。圖中僅大約示意英皇道及渣華道的大概方向，賣方不就以上所述地區或設施的實際位置或本發展項目與有關地區或設施之距離作出任何陳述或保證。

*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。

關於發展項目的住宅物業的樓面平面圖及詳細尺寸，請參閱售樓說明書。住宅物業樓面平面圖以政府有關部門最新經批准的建築圖則為準，賣方保留權利按買賣合約規定改動發展項目的建築圖則。所有尺寸均以毫米標示。

12樓、15樓至23樓及25樓至26樓
(不設13樓、14樓及24樓)



單位間隔		實用面積 (平方呎) ⁺	單位數目
	1房+開放式廚房	343 - 362	125
	2房+開放式廚房	416 - 446	109
	2房+儲物室+開放式廚房	503 - 524	65
	2房+儲物室連洗手間+開放式廚房	539 - 547	36
	2房+儲物室連洗手間	621	18
	3房1套+儲物室+開放式廚房	726	4
	3房1套+儲物室連洗手間	834 - 1,079	16
	4房1套+儲物室連洗手間	1,246	4
	4房2套+儲物室連洗手間	1,522	3
	特色單位	306 - 1,522	8
總數			388

以上附表列出發展項目所有住宅單位的戶型，僅供參考；但發展項目的布局圖僅顯示12樓、15樓至23樓及25樓至26樓（不設13樓、14樓及24樓）之住宅物業的樓面平面圖，並未顯示以上附表所列之所有戶型或個別戶型之所有布局類型。發展項目的單位戶型、布局、設計及間隔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。賣方保留權利修訂發展項目的建築圖則及更改住宅單位數目。賣方對此並不作出任何不論明示或隱含之陳述或保證。

港島核心¹策略性位置

1碼 2站 3隧道



港島名校林立⁵ 培育未來菁英

「STATE PAVILIA皇都」人傑地靈，周邊傳統名校林立⁵，培育莘莘學子，匯聚多間著名小學、中學及國際學府等，學風蔚然，洋溢濃厚學術氛圍，啟發明日精英。

國際學校及幼稚園⁵

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 | 學之園幼稚園 (君豪峰) | 奧伊斯嘉日本語幼稚園

著名小學⁵

番禺會所華仁小學 | 香港嘉諾撒學校 | 北角衛理小學 | 北角官立小學 | 蘇浙小學校

顯赫中學⁵

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

www.statepavilia.com.hk[#] 街道名稱及門牌號數(臨時): 英皇道283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: 283 King's Road (發展項目住宅部分名稱: 皇都)。賣方: Orient Sea Investments Limited。賣方的控股公司: 新世界發展有限公司、Optimal Gains Limited*、Summer Haze Holdings Limited*、Ocean Matrix International 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: 協盛建造有限公司。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: 何韋律師行。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: 新世界發展有限公司、Optimal Gains Limited*、Summer Haze Holdings Limited*、NWD Treasury Limited、智環(香港)有限公司及香港企業有限公司。本廣告由「皇都」之賣方發布。盡賣方所知發展項目的預計關鍵日期為2026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。*Ocean Matrix International Limited、Optimal Gains Limited 及Summer Haze Holdings Limited均為英屬處女群島成立之有限法律責任的公司。印製日期: 2025年1月22日

賣方的控股公司之一:

 新世界發展有限公司
New World Development Company Limited

查詢熱線: (852) 3702 5322

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)



The Artisanal Movement