



# EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 英皇集團（國際）有限公司\*

（於百慕達註冊成立之有限公司）  
（股份代號：163）

### 截至二零零六年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」或「董事」）謹宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年九月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核綜合業績連同二零零五年度同期之比較數字載於下文。

本集團之綜合財務報表未經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱，惟已由本公司之審核委員會（由本公司三位獨立非執行董事組成）審閱。

#### 簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額－持續經營業務	3	200,407	154,811
營業額－已終止經營業務	3	—	342,122
		<b>200,407</b>	<b>496,933</b>
營業額		200,407	154,811
銷售成本		(5,478)	(5,324)
直接經營開支		(46,055)	(27,046)
毛利		148,874	122,441
其他經營收入－淨額		7,313	6,730
銷售及市場推廣費用		(2,099)	(2,645)
行政費用		(43,532)	(47,205)
投資物業公平價值之增加		96,361	353,269
已撥回發展中物業之減值虧損		48,060	104,000
已確認持作出售物業之減值虧損		—	(119)
已確認汽車登記號碼之減值虧損		—	(990)
經營溢利	5	254,977	535,481
財務費用		(62,031)	(28,067)
分佔聯營公司之除稅後業績		38,361	6,816

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利		<b>231,307</b>	514,230
稅項	6	<b>(25,913)</b>	(68,541)
持續經營業務溢利		<b>205,394</b>	445,689
已終止經營業務溢利	4	—	5,026
除稅後溢利		<b>205,394</b>	<b>450,715</b>
應佔溢利：			
本公司股本持有人		<b>203,582</b>	446,635
少數股東權益		<b>1,812</b>	4,080
除稅後溢利		<b>205,394</b>	<b>450,715</b>
每股盈利－基本	7	<b>0.15港元</b>	0.40港元
每股盈利－攤薄	7	不適用	0.40港元

### 簡明綜合資產負債表

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	<b>3,859,375</b>	3,712,220
物業、機器及設備	<b>230,591</b>	228,986
預付租賃付款	<b>356,200</b>	359,180
發展中物業	<b>713,735</b>	302,500
聯營公司權益	<b>516,044</b>	481,365
聯營公司欠款	<b>19,886</b>	70,495
應收貸款	<b>7,829</b>	9,410
無形資產	<b>964</b>	1,431
商譽	<b>1,940</b>	1,940
非作買賣用途之證券投資	<b>2</b>	2
其他資產	<b>9,314</b>	8,405
遞延稅項資產	<b>3,925</b>	3,474
收購物業及投資所支付之按金	<b>100,092</b>	40,410
	<b>5,819,897</b>	<b>5,219,818</b>

二零零六年  
九月三十日  
(未經審核)  
千港元

二零零六年  
三月三十一日  
(經審核)  
千港元

**流動資產**

存貨		1,238	1,153
持作出售之物業		10,182	10,182
預付租賃付款		5,962	5,962
發展中／持作發展之物業		1,179,520	81,270
貿易應收款、按金及預付款項	9	1,603,181	310,276
可退回稅項		234	566
作買賣用途證券投資		131	179
已抵押銀行存款		170,651	655
銀行結餘－信託賬戶		130,958	101,846
銀行結餘(一般賬戶)及現金		129,156	89,556
		<u>3,231,213</u>	<u>601,645</u>

**流動負債**

貿易應付款、客戶訂金及應計費用	10	508,375	264,359
欠一名股東款項		619,676	486,204
欠附屬公司之少數股東款項		19,825	21,278
應付稅項		5,315	2,364
有抵押銀行借款－一年內到期		2,563,846	554,048
應付股息		68,706	—
		<u>3,785,743</u>	<u>1,328,253</u>

**流動負債淨額**

(554,530) (726,608)

**總資產減流動負債**

5,265,367 4,493,210

**非流動負債**

有抵押銀行借款－一年後到期		763,719	555,077
遞延稅項負債		170,669	149,467
		<u>934,388</u>	<u>704,544</u>

**資產淨值**

4,330,979 3,788,666

**資本及儲備**

股本		13,472	11,227
儲備		4,318,326	3,780,956

**本公司股本持有人應佔權益**

4,331,798 3,792,183

**少數股東權益**

(819) (3,517)

**總權益**

4,330,979 3,788,666

## 簡明財務報表附註：

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

於編製中期財務報表時所採用之會計政策與編製截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表內所採用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)除外，該等新香港財務報告準則乃於二零零五年十二月一日或以後開始之會計期間生效。

採納新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本期間或過往期間之業績造成任何重大影響。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。本公司之董事預計，應用該等香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

### 3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為：物業租賃、物業銷售、物業發展、經營酒店以及證券經紀及顧問。本集團按以上業務分部作為其分類資料主要呈報格式之基準。

	分類收入		分類業績	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>業務分類</b>				
持續經營業務：				
物業租賃	<b>81,616</b>	62,581	<b>170,660</b>	407,630
物業銷售	—	247	—	(390)
物業發展	—	—	<b>37,286</b>	103,985
經營酒店	<b>32,106</b>	28,644	<b>2,886</b>	501
證券經紀及顧問	<b>86,537</b>	63,002	<b>59,365</b>	43,415
其他	<b>148</b>	337	<b>84</b>	153
	<b>200,407</b>	154,811	<b>270,281</b>	555,294
已終止經營業務：				
印刷及出版	—	231,765	—	4,169
傢俬批發及零售	—	76,572	—	1,092
經營食肆	—	11,776	—	(151)
海產銷售	—	22,009	—	819
	—	342,122	—	5,929
	<b>200,407</b>	<b>496,933</b>	<b>270,281</b>	<b>561,223</b>
利息收入			<b>2,826</b>	487
企業一般及行政費用			<b>(18,130)</b>	(20,247)
財務費用			<b>(62,031)</b>	(29,023)
分佔聯營公司之除稅後業績			<b>38,361</b>	6,816
稅項			<b>(25,913)</b>	(68,541)
除稅後溢利			<b>205,394</b>	<b>450,715</b>

#### 4. 已終止經營業務

於二零零五年，本集團已就出售傢俬批發及零售、印刷及出版和經營食肆業務訂立協議，並已終止經營海產銷售業務。其經營業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
營業額	—	342,122
開支	—	(336,193)
經營業績	—	5,929
利息收入	—	53
財務費用	—	(956)
稅項	—	—
除稅後溢利	—	5,026

於二零零五年，已終止經營業務包括業務營運所得約1,050,000港元，投資活動耗用5,979,000港元及融資活動所得14,071,000港元。

#### 5. 經營溢利

本期間之經營溢利乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備之折舊約12,117,000港元(二零零五年：27,827,000港元)，並計入來自證券之股息收入約59,000港元(二零零五年：68,000港元)後計算。

#### 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
本集團所佔香港利得稅	(5,046)	(4,185)
遞延稅項	(20,867)	(64,356)
	<b>(25,913)</b>	<b>(68,541)</b>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

#### 7. 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：		
就計算每股基本及攤薄盈利時 使用之股本持有人應佔溢利	<b>203,582</b>	446,635
		股份數目
就計算每股基本盈利時使用之 普通股加權平均數	<b>1,326,322,990</b>	1,122,678,181
購股權產生之潛在普通股攤薄效應		5,573,770
就計算每股攤薄盈利時使用之 普通股加權平均數		<b>1,128,251,951</b>

由於本公司具潛在攤薄效應之普通股之行使價高於股份於本期間內之平均市場價格，因此並無就該等具潛在攤薄效應之普通股呈列每股攤薄盈利。

8. 投資物業、物業、機器及設備以及發展中／持作發展之物業之增添  
於本期間內，本集團購入分別約114,220,000港元、10,741,000港元及1,397,165,000港元(二零零五年：269,115,000港元、9,987,000港元及15,431,000港元)之投資物業、物業、機器及設備以及發展中／持作發展之物業。

9. 貿易應收款、按金及預付款項

一般而言，本集團給予其客戶0至30日不等之信貸期，惟證券經紀業務之客戶除外，給予該等客戶之若干貸款之償還期一般為180日以上。財務報表並無列出證券經紀業務提供予客戶之孖展貸款之賬齡分析，理由為董事認為鑑於貸款之性質，透過賬齡分析並不能提供相關之資料。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	1,381,894	84,242
三十一至九十日	35,166	843
九十一至一百八十日	6,346	101
一百八十日以上	13,064	97,625
	<u>1,436,470</u>	<u>182,811</u>
其他應收款、按金及預付款項	166,711	127,465
	<u>1,603,181</u>	<u>310,276</u>

10. 貿易應付款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	240,503	2,297
九十一至一百八十日	—	—
一百八十日以上	4,656	7,948
	<u>245,159</u>	<u>10,245</u>
其他應付款、按金及應計費用	263,216	254,114
	<u>508,375</u>	<u>264,359</u>

11. 或然事項及承擔

或然負債

	二零零六年 九月三十日 (未經審核)		二零零六年 三月三十一日 (經審核)	
	作出之 擔保額 千港元	已動用 之數額 千港元	作出之 擔保額 千港元	已動用 之數額 千港元
就授予物業購買者之按揭貸款 而向銀行作出之擔保	<u>4,485</u>	<u>4,485</u>	<u>4,408</u>	<u>4,408</u>

## 資本承擔

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就下列已批准但未訂約之項目		
— 物業投資及發展項目	221,634	412,875
就下列各項已訂約但未在財務報表中 作出撥備(扣除已付訂金)：		
— 物業投資及發展項目	427,099	749,675
— 物業、機器及設備	—	5,000
	<b>648,733</b>	<b>1,167,550</b>

## 中期股息

董事會宣派本期間之中期股息每股0.04港元(「股息」)(二零零五年：0.05港元)。股息總額約為56,500,000港元(二零零五年：56,100,000港元)。股息將於二零零七年二月八日(星期四)派付予於二零零七年一月二十五日(星期四)名列本公司股東登記冊之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

為確定可收取股息之股東資格，本公司之股份登記處將於二零零七年一月二十四日(星期三)至二零零七年一月二十五日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內亦不會辦理股份過戶登記手續。

如欲收取股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零七年一月二十三日(星期二)下午四時正前交回本公司在香港之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 經營業績及業務回顧

於本期間內，本集團錄得營業額約為200,400,000港元，而去年同期則為496,900,000港元。是次營業額減少主要是由於緊接本期間開始前出售非核心業務所致。另一方面，來自持續經營業務之營業額增加29%，由上個期間之154,800,000港元增加至約200,400,000港元，符合本集團專注於該等業務領域之策略。

股東應佔溢利約為203,600,000港元，而去年同期則為446,600,000港元。減少主要是由於上年度同期本集團所持有之物業錄得大幅重估收益所致。

本集團亦獲得其聯營公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)之貢獻，其於澳門特別行政區之主要娛樂及消閒項目(即英皇娛樂酒店)已於二零零六年一月開始營業。於本期間內，該聯營公司貢獻約38,000,000港元，較二零零五年之6,500,000港元顯著上升。

## 業務回顧

### 物業發展及投資

物業發展及投資為本集團之核心業務，於本期間內，來自投資物業之租金收入為本集團之主要收入來源之一。來自投資物業租賃之營業額上升30%至約81,600,000港元，而二零零五年則為62,600,000港元。本集團之物業組合包括店舖、辦公室、住宅大廈、工業樓宇及一間酒店。由於遊客消費及本地消費保持旺盛增長勢頭，本集團之租價及租值均取得令人滿意的升幅。由於本集團大部分零售物業均位於黃金地區，故該等物業之整體出租率維持高企。

在香港物業市場復蘇之情況下，本集團錄得投資物業重估收益96,400,000港元（二零零五年：353,300,000港元）及來自淺水灣發展地盤之48,000,000港元（二零零五年：104,000,000港元）。經營溢利（不包括重估收益）為74,300,000港元，而上年度則為54,300,000港元。

本集團在香港及中國內地之物業發展項目方面有正面及重大進展。於二零零六年四月，本集團宣佈收購一塊位於北京面向著長安東街之88,420平方呎地盤。本集團計劃將該地盤發展為一幢綜合商業大樓，包括一個零售商場，當中有高檔次娛樂熱點及甲級辦公室大樓。該項投資表明本集團正朝著北京物業市場擴展。發展規劃及基礎工程正在進行中。

本集團在廈門亦有一個正在發展中的商業住宅綜合發展項目。廈門英皇湖畔花苑第二期預定於二零零八年落成，並於二零零七年開始預售住宅單位。由於廈門已成為內地市場房價上漲最快的城市之一，故本集團對有關住宅單位之銷售感到樂觀。

在香港，本集團已完成淺水灣重建項目之基土挖掘及地基工程。基礎工程正在進行中。本集團擬興建一幢達151,000平方呎之多用途消遣綜合大樓，預期其於二零零八年落成後將可為本集團帶來長期租金收入。

在香港，對新住宅單位之需求有所增長。然而，土地供應有限，且土地收購成本高昂。在具備物業專長管理層之領導下，本集團已能夠識別並收購數幅市區地盤之足夠份數，從而擴充其土地儲備。該等地盤面積介乎於約4,000至10,000平方呎不等，並計劃將該等地盤重新發展為市場需求日益上升且可為發展商帶來豐厚回報之中高檔次住宅或混合式綜合大樓。於本期間後，本集團訂立數份協議，以出售位於皇后大道西之兩幅毗鄰地盤（包括本集團於上個財政年度內收購之地盤及本集團持有之投資物業），並於完成時將會錄得溢利約為63,000,000港元。

## 酒店

於本期間內，本集團旗下之英皇駿景酒店業務實現顯著扭虧為盈。該酒店之營業額由二零零五年之28,600,000港元增長12%至約32,100,000港元。收益主要來自該酒店之150間客房、卡拉OK及咖啡室。於將娛樂廳改裝為卡拉OK房後，溢利由二零零五年之501,000港元攀升至2,900,000港元。

該酒店深受本地及海外消費者的青睞。中國內地繼續成為觀光人員及遊客之主要來源，入住人數穩步上升。該酒店在美國、歐洲、澳洲及東南亞地區等長途及短途市場方面亦取得強勁增長。

於本期間內，該酒店之房價及入住率均得到提升，平均入住率約為90%。

## 證券經紀及顧問服務

此分部於本期間內表現穩定，營業額由二零零五年之63,000,000港元上升至86,500,000港元，及溢利由二零零五年之43,400,000港元攀升至59,400,000港元。

除提供併購之顧問及諮詢服務及其他企業諮詢服務外，本集團亦經營證券及期貨經紀業務，即為散戶投資者提供有關在香港、日本及美國交易所交易之證券、期貨及期權之經紀服務。此項業務亦向其客戶提供首次公開招股之保證金融資及股票購買以及其他類型之貸款及墊款服務。

作為本集團重新定位為專注物業業務計劃之一部分，本集團正計劃分拆其證券及經紀業務，並於香港交易所獨立上市。

## 展望

於上個財政年度結束時出售及終止非核心業務標誌著本集團已完成其一連串步驟之第一步，以將其重新定位為專注物業業務發展商。本集團其後收購數幅市區地盤之足夠份數，以將該等地盤重新發展為優質商業／住宅項目。該等地盤乃以平均市價範圍之較低價購入，而隨後已升值。倘於市場出售該等地盤，預期本集團將可獲取資本收益。

管理層將會繼續於香港、中國內地及澳門物色可擴充其土地儲備及發展組合之機會。

為自租金收入取得較高收益率，本集團亦將透過以具備更高資本或租金收益前景之物業取代非核心物業，以及提升租戶質素及實施其組合內多項物業之增值改進計劃等舉措，力求繼續改善其投資物業之資產質素。

至於其酒店業務，本集團預期，隨著香港新酒店投入服務，導致酒店房間供應增加，市場於今年將會更為競爭激烈。本集團將繼續改進及優化其經營及市場推廣策略，以保持競爭力。鑑於卡拉OK及餐飲業務為酒店收益之主要來源，本集團計劃對其位於地庫之卡拉OK房進行翻新，以提升其服務質素。

為進一步落實本集團之專注物業業務策略，本集團已宣佈有關其證券及期貨經紀業務之分拆建議及獨立上市。

展望未來，本集團預期將收取來自其擁有英皇娛樂酒店旗下部分娛樂及消閒業務之持續溢利貢獻，以及透過英皇娛樂酒店所分派股息所得之強勁現金流量。本集團亦將密切監察其所有業務分部之表現，為其股東及投資者盡量提高回報。

## 資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零六年九月三十日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為3,967,100,000港元，而本集團之債務資本比率（即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比）維持於44%。除股本及儲備外，本集團利用經營業務所產生之流動現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為其業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金以港元及人民幣計值。由於人民幣相對穩定，本集團面對之外匯波動風險不大。

## 員工成本

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為58,800,000港元，上年度同期則為151,300,000港元。員工成本減少主要由於二零零六年三月三十一日出售非核心業務所致。截至本期間結算日，本集團聘用約300名僱員。

## 資產抵押

本集團已將賬面值4,905,200,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

## 企業管治

除本公司之非執行董事並非按特定年期委任，然而，根據本公司之章程細則，三分之一之在任董事須於本公司之股東週年大會上輪值退任（每名董事須至少每三年退任一次）並符合資格重選，於本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。董事將繼續檢討及評估現時做法之效果。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司及其各附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

承董事會命  
英皇集團（國際）有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零零六年十二月十九日

於本公佈日期，本公司董事會由1.主席兼非執行董事：陸小曼女士；2.董事總經理：黃志輝先生及范敏嫦女士；3.執行董事：莫鳳蓮女士及陳柏楠先生；及4.獨立非執行董事：陳文漢先生（審核委員會主席）、尹志強先生及廖慶雄先生組成。

\* 僅作識別之用

請同時參閱本公布於新報刊登的內容。