

管理層之研討及分析

截至二零零四年九月三十日止六個月（「本期間」），英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得股東應佔溢利195,000,000港元，而去年同期之股東應佔溢利則為42,000,000港元。溢利上升乃主要由於物業重估後之估值增加151,000,000港元所致。然而，本集團之營業額則由去年同期之714,000,000港元下跌至418,000,000港元，營業額下跌乃因出售物業所得之銷售款項下跌所致。

業務回顧

香港物業發展及投資

投資物業

物業發展及投資仍然是為本集團帶來可觀而穩定之收入之核心業務。於本期間內，租金回報率有所提升。有見香港物業市場逐漸復甦，本集團已採取行動，透過在黃金地段收購優質資產擴大其投資物業組合，例如銅鑼灣羅素街8號商場（即地下至三樓）。管理層預期，除灣仔英皇集團中心及荃灣英皇娛樂廣場外，羅素街物業將成為本集團其中一個賺取租金表現最佳之物業。

發展物業

本集團在香港最著名的景點之一淺水灣擁有一個重建地盤。重建地盤之基土挖掘及地基工程已經施工，預期重建工程可於二零零六年內竣工。

於本期間內，本集團收購一個位於西貢匡湖居附近之地段。本集團擬將此地段發展為高級花園屋苑，包括13間獨立式及半獨立式洋房，總樓面面積約為21,640平方呎（不包括屋頂平台及花園面積），另設有26個停車位。項目預期於二零零七年中前完成。

中國物業發展及投資

廈門英皇湖畔花苑

發展項目第一期已於一九九九年完成，並已幾乎全部售出。發展項目第二期包括三座住宅大樓，總樓面面積為391,637平方呎，而商場之可出租面積約為43,056平方呎（不包括停車場）。發展項目預期於二零零六年初完成。

廣東新會天馬片

本集團已以其位於天馬片面積33,463平方米之土地，換取毗鄰面積37,628平方米之較大土地，而毋須支付任何額外款額。有關此發展項目之確實計劃尚未訂定。

證券及金融服務

於本期間內，證券及期貨經紀與顧問業務繼續為本集團帶來滿意之溢利。由於市場氣氛好轉，加上較強勁之好轉經濟反彈，股票市場自本期間結束以來一直改善。管理層預計，此業務分類之表現將會繼續好轉。為配合瞬息萬變之證券及期貨市場動態，本集團已計劃向其客戶介紹新產品，例如日本期貨及期權等。

酒店、食肆及傢俬

於本期間內，本集團之酒店及食肆業務受惠於國內旅客適用之個人遊計劃，較去年度同期有顯著改善。英皇駿景酒店正在進行裝修工程，酒店房間之翻新工程已完成近三分之二。管理層預期，翻新工程可為未來期間帶來更佳業績。

經營高級傢俬之歐化傢俬於本期間內之表現較去年度同期大為改善。高級住宅物業市道好轉，為歐化傢俬帶來正面影響。歐化傢俬在澳門推出之項目獲得滿意成績，為其他項目銷售業務提供動力。第二條傢俬線@Home已開設4間門市，特別照顧大眾口味。租金上升或會對零售市場帶來負面影響，有見及此，管理層在發展此二線業務時已力求審慎。

印刷及出版

新傳媒集團

新傳媒集團（「新傳媒」）出版及管理新假期、新Monday、東方新地、經濟一週、Fashion and Beauty、自由流行月刊及Much More季刊，為不同讀者提供不同種類之雜誌。新傳媒於本期間內之表現理想。廣告收益較去年度同期增長38%。新的刊物如Fashion and Beauty、自由流行月刊及廣受歡迎之Much More季刊現已發展成熟，令新傳媒可擴大市場發行人量，並為有意刊登廣告者開發新的刊登廣告環境。管理層預期該等雜誌之優秀表現將可持續，並會研究是否可開拓新收入來源。

新報

報章業內競爭激烈。本集團已積極行動，加強及革新報章版面及內容，例如娛樂版及生活版等。本集團亦同時實行市場推廣策略，提高品牌知名度。管理層亦正研究是否可進軍海外市場，從而擴闊收入來源。

新誠豐柯式印刷

本集團旗下從事印刷業務之新誠豐柯式印刷繼續為本集團帶來穩定溢利。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零四年九月三十日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為1,242,000,000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淨值之百分比）維持於49%。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。本集團之銀行借貸主要以港元計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金大部份均以港元計值，另有20%以人民幣計值。由於人民幣之匯率相對穩定，故本集團面對之外匯波動風險不大。此外，本集團之或然負債包括(i)就授予第三者之合共約4,000,000港元按揭貸款向銀行作出擔保及(ii)本集團若干物業之買方聲稱有關物業存在有欠妥善之處而提出索償所引致之虧損及賠償。

結算日後事項

如本公司於二零零四年十一月二十九日發表之公佈內披露，本公司之董事（「董事會」或「董事」）建議進行股份拆細，據此，本公司每股已發行及未發行股份之面值將透過將每股本公司股份拆細成為10股股份之方式由0.10港元調整至0.01港元（「股份拆細」）。待股份拆細於本公司將於二零零五年一月三日舉行之股東大會上獲批准後，股份拆細將於二零零五年一月四日生效。

員工成本

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為133,000,000港元，去年度同期則為114,000,000港元。員工成本增加主要是由於印刷及出版業務及酒店及食肆業務擴充所致。截至本期間結算日，本集團聘用約1,200名（二零零三年：1,000名）僱員。

資產抵押

本集團已將賬面值3,102,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

展望

整體經濟已經大為改善。失業率降低，加上零售業復甦，顯示香港經濟之增長動力正穩步前進。於本期間內，本集團之整體業務表現令人振奮。展望未來之長期增長，管理層會物色新投資項目及合適物業以補充本集團之土地儲備，以及加強其投資物業組合。