



# 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)

### 截至二零零五年三月三十一日止年度業績公告

#### 業績

英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零四年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		1,147,216	1,279,983
銷售成本		(694,233)	(879,938)
直接經營費用		(63,849)	(46,554)
毛利		389,134	353,491
其他經營收入—淨額		22,273	31,661
銷售及市場推廣費用		(89,118)	(85,737)
行政費用		(199,949)	(186,129)
保證金融資呆賬及其他應收 款項撥備撥回（作出撥備）淨額		7,844	(7,122)
投資物業之重估盈餘		351,740	273,253
撥回減值虧損（已確認）	4	11,140	(39,787)
經營溢利	5	493,064	339,630
財務費用		(19,129)	(20,106)
應佔聯營公司業績		6,329	30,775
視為出售一聯營公司部份權益之收益		3,632	—
除稅前溢利		483,896	350,299
稅項	6	(12,757)	(15,964)
未計少數股東權益前溢利		471,139	334,335
少數股東權益		82	534

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	千港元	千港元
股東應佔溢利		<u>471,221</u>	<u>334,869</u>
每股盈利—基本(二零零四年：經重列)	7	<u>0.53港元</u>	<u>0.39港元</u>

附註：

### 1. 編製基準

本財務報表乃按歷史成本常規，並經就若干物業及證券投資之重估作出修訂後根據香港普遍採納之會計原則而編製。

### 2. 採納香港財務報告準則(「財務報告準則」)及香港會計準則(「會計準則」)

於本年度，本集團首次就協議日期為於二零零五年一月一日或以後之業務合併採用財務報告準則第3號，並首次採用會計準則第36號「資產減值」及會計準則第38號「無形資產」。就協議日期為於二零零五年一月一日以前之業務合併而言，所產生之商譽乃按照香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」(「會計實務準則第30號」)列賬。根據會計實務準則第30號，商譽乃指收購成本超過本集團於收購日期所佔附屬公司之可識別資產及負債公平價值之金額，有關金額按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。財務報告準則第3號規定，收購所產生之商譽乃指收購成本超過本集團於收購日期所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之金額。於初步確認後，財務報告準則第3號規定商譽須按成本減累計減值虧損列賬。財務報告準則第3號禁止攤銷商譽。會計準則第36號規定每年均須進行減值評估，或當有跡象顯示商譽出現減值時須作更頻密之評估。因應用財務報告準則第3號而引致確認之商譽約48,862,000港元，有關商譽不須予以攤銷，惟須作減值評估；而在本年度應用會計準則第36號及會計準則第38號則對本集團並無任何重大影響。

### 3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為八項：物業租賃、銷售物業、印刷及出版、證券經紀服務、傢俬批發及零售、經營酒店及食肆、銷售水產及諮詢與顧問服務。本集團按以上業務分類作為其分類資料主要呈報格式之基準。

截至二零零五年三月三十一日止年度內，上述業務分類資料載列如下：

	物業 租賃 千港元	銷售 物業 千港元	印刷 及出版 千港元	證券 經紀服務 千港元	傢俬批發 及零售 千港元	經營酒店 及食肆 千港元	銷售 水產 千港元	諮詢與 顧問服務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>損益表</b>										
營業額										
對外銷售	<u>104,684</u>	<u>141,933</u>	<u>422,141</u>	<u>73,031</u>	<u>137,946</u>	<u>78,303</u>	<u>158,869</u>	<u>30,309</u>	<u>—</u>	<u>1,147,216</u>
業績										
分類業績	<u>450,442</u>	<u>31,389</u>	<u>(11,542)</u>	<u>46,694</u>	<u>1,907</u>	<u>(1,933)</u>	<u>3,314</u>	<u>24,389</u>	<u>83</u>	<u>544,743</u>
利息收入										1,176
未分配之 企業費用										<u>(52,855)</u>
經營溢利										493,064
財務費用										(19,129)
應佔聯營公司 業績										6,329
視為出售 一聯營公司 部份權益 之收益										<u>3,632</u>
除稅前溢利										483,896
稅項										<u>(12,757)</u>
未計少數股東 權益前溢利										<u>471,139</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度內，上述業務分類資料載列如下：

	物業 租賃 千港元	銷售 物業 千港元	印刷 及出版 千港元	證券 經紀服務 千港元	傢俬批發 及零售 千港元	經營酒店 及食肆 千港元	銷售 水產 千港元	諮詢與 顧問服務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>損益表</b>										
營業額										
對外銷售	<u>76,191</u>	<u>533,901</u>	<u>352,809</u>	<u>75,809</u>	<u>97,975</u>	<u>41,515</u>	<u>44,329</u>	<u>31,262</u>	<u>26,192</u>	<u>1,279,983</u>
業績										
分類業績	<u>329,033</u>	<u>18,963</u>	<u>(8,012)</u>	<u>23,341</u>	<u>(7,611)</u>	<u>(5,881)</u>	<u>1,788</u>	<u>26,360</u>	<u>4,441</u>	<u>382,422</u>
利息收入										1,327
未分配之 企業費用										<u>(44,119)</u>
經營溢利										339,630
財務費用										(20,106)
應佔聯營公司 業績	—	30,775	—	—	—	—	—	—	—	<u>30,775</u>
除稅前溢利										350,299
稅項										<u>(15,964)</u>
未計少數股東 權益前溢利										<u>334,335</u>

本集團之收入及業績絕大部份源於香港，因此並無列出地域分類資料。

#### 4. 撥回減值虧損(已確認)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
撥回減值虧損(已確認)：		
發展中物業	<b>8,467</b>	(25,577)
無形資產	—	(8,000)
持作出售之物業	<b>2,673</b>	(4,910)
汽車登記號碼	—	(1,300)
	<u><b>11,140</b></u>	<u>(39,787)</u>

#### 5. 經營溢利

本年度之經營溢利乃經扣除本集團名下物業、機器及設備、刊物資料庫與無形資產之折舊及攤銷約52,006,000港元(二零零四年：54,778,000港元)後計算。

## 6. 稅項

香港利得稅按年度估計應課稅溢利之17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅按中國現行稅率計算。

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(9,595)	(7,523)
中國企業所得稅	(117)	(269)
	<u>(9,712)</u>	<u>(7,792)</u>
往年超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	363	362
中國企業所得稅	—	(57)
	<u>363</u>	<u>305</u>
遞延稅項		
本年度	(3,224)	(5,748)
稅率增加所致	—	(301)
	<u>(3,224)</u>	<u>(6,049)</u>
應佔聯營公司稅項支出淨額	<u>(184)</u>	<u>(2,428)</u>
	<u>(12,757)</u>	<u>(15,964)</u>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔本集團之綜合溢利約471,221,000港元(二零零四年：334,869,000港元)及本年度內之已發行普通股加權平均數890,258,038股(二零零四年：普通股加權平均數863,293,520股(已就將1股分拆為10股(於二零零五年一月四日生效)之影響作調整))計算。

由於兩個年度內均無發行具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列兩個年度之每股攤薄盈利。

### 末期股息

董事會建議派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股0.068港元(「末期股息」)。末期股息總額約76,000,000港元，惟須待股東於本公司將於二零零五年八月二十五日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上批准。倘獲批准，末期股息將於二零零五年十月七日(星期五)派付予於二零零五年九月二十三日(星期五)名列本公司股東登記冊之股東。

### 暫停辦理股東登記手續

為確定可收取末期股息之股東資格，本公司之股份登記處將於二零零五年九月二十一日(星期三)至二零零五年九月二十三日(星期五)(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。

如欲收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零五年九月二十日(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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

### 管理層討論及分析

#### 經營業績及業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本公司及本集團錄得營業額1,147,000,000港元，較去年之1,280,000,000港元下跌10%。股東應佔溢利達471,000,000港元，較去年之335,000,000港元上升41%。

溢利增加主要由於物業市場復蘇，以致租金收入上升，而本集團位於香港之現有投資物業及發展項目經重估後之估值亦有所增加。來自證券經紀業務之貢獻增加亦帶動溢利急升。

## 業務回顧

### 物業發展及投資

此業務分部仍為本集團之核心收入來源。本集團發展及管理不同類型之物業項目，其中包括位於香港及中國主要城市之大型綜合用途大樓、辦公大樓、購物商場、住宅及工業大廈，以及一間酒店。

於本年度內，由於並無出售物業，故本集團之物業發展業務並無錄得營業額。租賃投資物業之營業額約為105,000,000港元(二零零四年：76,000,000港元)，溢利則約達98,000,000港元(二零零四年：56,000,000港元)。來自投資物業重估之貢獻為352,000,000港元(二零零四年：273,000,000港元)。本集團來自出售投資物業之收入共141,000,000港元(二零零四年：零港元)，而溢利則為27,000,000港元(二零零四年：零港元)。

物業相關業務貢獻重大及穩定之收入，而各相關業務分部之溢利合共達482,000,000港元(二零零四年：348,000,000港元)。

目前，本集團之香港投資物業之樓面面積合共超過800,000平方呎，總值超過3,000,000,000港元。該等物業包括商舖、辦公室、住宅大廈、工業大廈及一間酒店。

本集團最近已完成淺水灣麗都廣場之綜合商業重建項目之基土挖掘及地基工程，該項目為本集團之重點物業發展項目，並已訂於二零零七年落成。

於本年度內，本集團購入位於西貢DD210多個地段之一幅住宅用地。本集團最近已獲簽發城市規劃批文，並會就與政府進行土地交換作考慮。

本集團計劃於今年稍後時間展開廈門英皇湖畔花苑第二期之上蓋工程。整個項目已訂於二零零六年底竣工。本集團亦將繼續物色合適土地，以補充其土地儲備。

### 證券經紀及金融服務

於本年度內，本集團來自經紀及金融服務之營業額為73,000,000港元(二零零四年：76,000,000港元)。隨著經濟已自非典型肺炎疫潮中恢復過來，市場投資氣氛亦隨之而好轉，以致來自此業務分部之貢獻上升104%至47,000,000港元(二零零四年：23,000,000港元)。

本集團除提供全面之香港股票經紀及買賣服務外，亦提供保證金融資服務及形形色色之投資產品，例如為零售及機構客戶提供之期貨及期權買賣服務。

### 經營酒店及食肆

本集團旗下從事酒店及食肆業務之英皇駿景酒店及潮州世家之營業額上升86%至78,000,000港元(二零零四年：42,000,000港元)。虧損則收窄至2,000,000港元(二零零四年：6,000,000港元)。

該等業務受惠於本地經濟好轉所帶動之消費額上升，以及中國放寬其個人遊計劃促使大量國內旅客訪港。而英皇駿景酒店之客房經進行翻新工程後，亦深受企業客戶及旅行社歡迎並樂於選用，房間入住率及房價較去年分別上升14.11%及33.98%。潮州世家由於在本財政年度仍處於投資階段而為此業務帶來虧損。

### 傢俬批發及零售

歐化傢俬主要從事傢俬批發及零售業務，業務在本年度得以轉虧為盈，錄得溢利2,000,000港元(二零零四年：虧損8,000,000港元)，營業額則上升40%至138,000,000港元。於二零零四年六月，本集團於沙田開設@Home自我•家新店。該店以年青人為目標客戶，自開業以來深受客戶擁戴。

### 印刷及出版

於本年度內，此業務分部涵蓋七份由新傳媒集團出版之雜誌、中文報章《新報》及柯式印刷業務。此業務分部之營業額為422,000,000港元(二零零四年：353,000,000港元)，營業額主要源自香港之廣告開支增加；而虧損則為11,000,000港元(二零零四年：8,000,000港元)。

### 新傳媒集團

新傳媒集團管理新假期、新Monday、東方新地、經濟一週、Fashion and Beauty、自由流行月刊及Much More季刊等七份雜誌。

儘管傳統上一月至三月期間為財政年度下半年之淡季，然而，相比去年同期三個月，東方新地、新假期、新Monday、Fashion and Beauty及經濟一週合共錄得29%之廣告收入增長。上述雜誌繼續在競爭熾烈的雜誌刊物行業擴大其市場佔有率。

### 新報

於本年度內，由於報章市場競爭激烈及紙價上升，以至新報再度錄得虧損。

### 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於本年度內繼續為本集團貢獻穩定之利潤。

## 水產

此業務分部為本集團帶來微薄但穩定之收入。鰻魚魚苗買賣業務受惠於龐大需求，致使銷售額上升至159,000,000港元（二零零四年：44,000,000港元），溢利則達3,000,000港元（二零零四年：2,000,000港元）。

## 流動資金、財政資源及資本架構

於二零零五年三月三十一日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為1,175,000,000港元，去年則為694,000,000港元。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）由二零零四年三月三十一日之29%增加至二零零五年三月三十一日之34%。除股本及儲備外，本集團繼續利用來自營運之現金、銀行借貸及向一位股東及關連公司借取之無抵押貸款為業務營運提供資金。本集團之銀行借貸以港元計算，息率乃根據現行市場水平釐定。本集團之銀行結餘及現金主要以港元計算；因此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提出欠妥索償所致之虧損及賠償。

## 員工成本

總員工成本（包括董事酬金）為287,000,000港元，相比之下，去年度則為238,000,000港元。數字上升主要因派發花紅及員工人數增加所致。於二零零五年三月三十一日之員工人數約為1,300名。

## 資產抵押

本集團已將賬面值約3,455,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

## 展望

本港經濟正穩步復蘇，而本集團亦從中受惠。本集團仍堅守發展其主要業務之宗旨，致力發展質素上乘之物業。淺水灣麗都廣場之重建項目預期將成為香港之主要觀光景點。城市規劃委員會已批准本集團於西貢發展著名海景住宅樓宇。本集團亦著手提升其資產組合之質素，務求藉此增加經常性租金收入。

另一方面，鑒於中國物業市場波動，本集團在開拓該市場方面傾向保守審慎。然而，本集團將繼續物色合適土地，以擴充其土地儲備。

就香港酒店業務而言，本集團注意到國內及海外旅客對酒店房間之需求持續上升，而另一方面新酒店房間之供應亦源源不絕。本集團將繼續提升旗下酒店之設施及服務質素，務求增強競爭力。

隨著經濟環境及物業市場復蘇，歐化傢俬之管理層預計零售業務之銷售可持續增長，並預期可藉香港消費者對進口歐洲家居傢俬之需求上升，而進一步鞏固該項利潤豐厚之業務。

至於印刷業務方面，鑒於週刊市場之競爭加劇，本集團旗下出版業務新傳媒之管理層決定於來年專注發展其已有鞏固基礎之雜誌，旨在提高利潤及進一步鞏固該等刊物之市場地位。

展望未來，本集團會密切注視其業務中各分部之表現，務求維持其增長動力及邊際利潤。

## 財務資料詳情

根據於二零零四年三月三十一日前有效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段（根據過渡安排仍適用於二零零四年七月一日之前開始之會計期間之業績公佈）所規定須提供之各項資料，將於適當時候刊登於香港聯合交易所有限公司之網站。

承董事會命

主席

陸小曼

香港，二零零五年七月十九日

於本公告日期，董事會成員包括陸小曼女士（主席兼非執行董事）；黃志輝先生及范敏嫦女士（董事總經理兼執行董事）；楊力成先生、陳柏楠先生及莫鳳蓮女士（執行董事）；羅家明先生、陳文漢先生及廖慶雄先生（獨立非執行董事）。

\* 僅作識別之用

請同時參閱本公布於新報刊登的內容。