



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」）截至二零零五年九月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核綜合業績連同二零零四年度同期之比較數字如下。

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	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
		千港元	千港元
	附註		
營業額－持續經營業務		154,811	123,897
營業額－已終止經營業務	4	342,122	294,038
		<u>496,933</u>	<u>417,935</u>
營業額		154,811	123,897
銷售成本		(5,324)	(3,526)
直接經營開支		(27,046)	(23,002)
毛利		122,441	97,369
其他經營收入－淨額		6,730	6,040
銷售及市場推廣費用		(2,645)	(1,967)
行政費用		(47,205)	(55,256)
投資物業公允價之增加		353,269	142,200
已撥回發展中物業之減值虧損		104,000	5,810
已（確認）撥回持作出售物業之 減值虧損		(119)	2,673
已確認汽車登記號碼之減值虧損		(990)	—
經營溢利	5	535,481	196,869
財務費用		(28,067)	(5,668)
分佔聯營公司之除稅後業績		6,816	5,455

		截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
	附註	千港元	千港元
除稅前溢利		514,230	196,656
稅項	6	(68,541)	(31,610)
持續經營業務溢利		445,689	165,046
已終止經營業務溢利	4	5,026	720
除稅後溢利		450,715	165,766
應佔溢利(虧損)：			
本公司股東		446,635	166,342
少數股東權益		4,080	(576)
除稅後溢利		450,715	165,766
每股盈利－基本	7	0.40港元	0.19港元
每股盈利－攤薄	7	0.40港元	不適用

簡明綜合資產負債表

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核 及經重列)
	千港元	千港元
非流動資產		
投資物業	3,438,040	2,815,656
物業、機器及設備	717,433	781,622
發展中物業	381,642	261,452
聯營公司權益	440,252	400,155
聯營公司欠款	9,241	6,414
應收貸款	13,171	20,070
無形資產	2,884	6,401
商譽	1,940	1,940
證券投資	458	393
其他資產	9,174	13,389
遞延稅項資產	33,221	72,137
收購投資物業所支付之按金	32,963	31,800
	5,080,419	4,411,429

二零零五年
九月三十日
(未經審核)

二零零五年
三月三十一日
(經審核
及經重列)
千港元

	千港元	千港元
流動資產		
持作出售之資產	221,830	—
存貨	1,546	33,974
持作出售之物業	13,736	13,918
貿易應收款、按金及預付款項	297,920	318,485
可退回稅項	451	652
持作買賣用途之證券	1,878	2,913
已抵押銀行存款	5,655	9,375
銀行結餘—信託帳戶	66,845	87,433
銀行結餘及現金	73,899	125,375
	<u>683,760</u>	<u>592,125</u>
流動負債		
持作出售之負債	128,774	—
貿易應付款、客戶訂金及應計費用	205,348	326,825
欠一名股東款項	312,151	212,805
稅項撥備	9,271	3,993
有抵押銀行借款—一年內到期	539,497	468,387
融資租約承擔—一年內到期	—	48
應付股息	76,342	—
	<u>1,271,383</u>	<u>1,012,058</u>
流動負債淨額	<u>(587,623)</u>	<u>(419,933)</u>
	4,492,796	3,991,496
非流動負債		
欠附屬公司之少數股東款項	21,971	22,991
有抵押銀行借款—一年後到期	553,193	471,095
融資租約承擔—一年後到期	—	32
遞延稅項負債	146,034	121,830
	<u>3,771,598</u>	<u>3,375,548</u>
資本及儲備		
股本	11,227	11,227
儲備	3,764,332	3,372,436
本公司股東應佔權益	<u>3,775,559</u>	<u>3,383,663</u>
少數股東權益	<u>(3,961)</u>	<u>(8,115)</u>
總權益	<u><u>3,771,598</u></u>	<u><u>3,375,548</u></u>

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（「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二零零五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新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）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一月一日或其後開始之會計期間生效。

就採納香港財務報告準則而言，本集團已根據相關香港財務報告準則所載之過渡性條文應用若干新會計政策，並於有需要時追溯應用該等新香港財務報告準則。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式。會計政策之主要變動及對本集團之損益表及股東權益構成之影響載列如下：

(a) 投資物業

於過往期間，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入物業重估儲備或自該儲備扣除，除非該儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出物業重估儲備結餘之數額會自損益表扣除。若減值已於早前自損益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅列入損益表。

根據香港會計準則第40號「投資物業」，本集團選擇將旗下投資物業以公允價模式入賬，此模式規定將投資物業之公允價變動所產生之收益或虧損直接於有關損益產生期內之損益表確認。因此，約353,300,000港元之款額已於本期間確認。

本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇於二零零五年四月一日開始應用該準則。於二零零五年四月一日在物業重估儲備項下約254,600,000港元之款額已轉撥至本集團之保留溢利。並無就二零零五年度之比較數字作出調整。

(b) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，經重估之投資物業所產生之遞延稅項影響乃按透過出售收回有關物業之賬面值而產生之稅務影響之基準作出評估。採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」後，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之方式而產生之稅務影響之基準進行評估。

由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用。因此，本集團於二零零五年三月三十一日之股東權益已減少約24,900,000港元，相當於遞延稅項負債之增加淨額。截至二零零五年九月三十日止六個月，直接自損益表扣除之遞延稅項已增加約62,300,000港元（二零零四年：25,900,000港元）。

(c) 負商譽

於二零零五年一月一日以前進行收購所產生之負商譽會撥充資本，並會根據對得出結存之情況進行分析後列作扣除自資產並撥入綜合損益表內。

本集團已由二零零五年一月一日開始應用香港財務報告準則第3號「業務合併」。於二零零五年一月一日或以後進行收購所產生之負商譽計入綜合損益表。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，須取消確認二零零五年一月一日以前進行收購所產生負商譽之賬面值並相應計入二零零五年四月一日之保留溢利。因此，已取消確認負商譽約12,100,000港元。

(d) 以股份為基礎之付款

本集團已根據本公司之購股權計劃，就若干僱員所提供之服務授予彼等可認購本公司股份之購股權。應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」前，本集團於購股權獲行使後方會確認其產生之財務影響。

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第2號。該準則規定，當本集團以股份或股份權利（「股本結算交易」）作為購買貨品或取得服務之代價，則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關乎本公司之購股權於購股權授出日期釐定之公允價，須於歸屬期內支銷。

本集團已就於二零零五年四月一日或以後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號。該變動對本集團之股東權益並無產生影響，而對截至二零零五年九月三十日止期間之損益表產生之影響為支銷增加約4,700,000港元（二零零四年：無）。

(e) 酒店物業

於過往期間，由於本集團對酒店物業持續進行維修，以酒店物業之預計可使用年期及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，本集團並無就酒店物業之樓宇部份作出任何折舊準備。

由二零零五年四月一日起，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號。本集團旗下酒店物業之樓宇部份以直線法按可使用年期攤銷，並按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。該等新會計政策已追溯應用。於二零零五年三月三十一日之股東權益已予重列並減少約38,900,000港元。該變動導致截至二零零五年九月三十日止六個月之綜合損益表之折舊支出增加2,400,000港元（二零零四年：2,400,000港元）。

(f) 財務資產及負債

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致有關財務資產及負債之分類及計量之會計政策出現變動。

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之相關條文就財務資產及負債分類及計量。由於所產生之財務影響屬微不足道，故並無就二零零五年四月一日之資產及負債賬面值和本集團之保留溢利，以及本期間之溢利作出調整。

3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為八個分部：物業租賃、物業銷售、印刷及出版、證券經紀及顧問服務、傢俬批發及零售、經營酒店及食肆，以及海產銷售。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	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
業務分類				
持續經營業務：				
物業租賃	62,581	44,232	511,615	186,594
物業銷售	247	273	(390)	1,331
證券經紀及顧問	63,002	55,798	43,415	35,513
經營酒店	28,644	23,225	501	(4,023)
其他	337	369	153	(249)
	<u>154,811</u>	<u>123,897</u>	<u>555,294</u>	<u>219,166</u>
已終止經營業務：				
印刷及出版	231,765	213,037	4,169	5,208
傢俬批發及零售	76,572	59,608	1,092	(2,945)
經營食肆	11,776	12,725	(151)	(643)
海產銷售	22,009	8,668	819	(245)
	<u>342,122</u>	<u>294,038</u>	<u>5,929</u>	<u>1,375</u>
	<u>496,933</u>	<u>417,935</u>	<u>561,223</u>	<u>220,541</u>
利息收入			487	572
企業一般及行政費用			(20,247)	(22,863)
財務費用			(29,023)	(6,329)
分佔聯營公司之除稅後業績			6,816	5,455
稅項			(68,541)	(31,610)
除稅後溢利			<u>450,715</u>	<u>165,766</u>

4. 已終止經營業務

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。該等業務之經營業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
營業額	342,122	294,038
開支	(336,193)	(292,663)
經營業績	5,929	1,375
利息收入	53	7
財務費用	(956)	(662)
稅項	—	—
除稅後溢利	<u>5,026</u>	<u>720</u>

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27,827,000港元(二零零四年：27,751,000港元)，並計入來自上市證券之股息收入約68,000港元(二零零四年：24,000港元)後計算。

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本集團所佔香港利得稅	(4,185)	(3,321)
遞延稅項	(64,356)	(28,289)
	<u>(68,541)</u>	<u>(31,610)</u>

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	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 經重列)
	千港元	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 使用之股東應佔溢利	<u>446,635</u>	<u>166,342</u>
	股份數目	
就計算每股基本盈利時使用之普通股數目 (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)	1,122,678,181	863,293,520
購股權產生之潛在普通股攤薄效應	<u>5,573,770</u>	<u>不適用</u>
就計算每股攤薄盈利時使用之 普通股加權平均數	<u>1,128,251,951</u>	<u>863,293,520</u>

中期股息

董事會宣派本期間之中期股息每股0.05港元(「股息」)(二零零四年：0.03港元(已就將1股分拆為10股之影響作調整))。股息總額約56,100,000港元。股息將於二零零六年一月二十三日(星期一)派付予於二零零六年一月十一日(星期三)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二零零六年一月九日(星期一)至二零零六年一月十一日(星期三)(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二零零六年一月六日(星期五)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(由二零零六年一月三日起，秘書商業服務有限公司將會遷往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，本集團錄得營業額496,900,000港元，較上年度同期之417,900,000港元增加19%。股東應佔溢利達446,600,000港元，較上年度同期之166,300,000港元上升169%。

溢利增加主要由於重估本集團位於香港之現有投資物業及發展項目錄得收益，以及物業市場復蘇推動租金收入上升。來自證券經紀業務之回報增加亦帶動溢利急升。

於本期間內，本集團宣佈出售非核心業務，並重新專注於旗下主要及盈利豐厚之業務。

業務回顧

物業發展及投資

於本期間內，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上升42%至約62,600,000港元（二零零四年：44,200,000港元），溢利則飆升46%至約54,300,000港元（二零零四年：37,200,000港元）。溢利不包括本集團投資物業之重估收益353,300,000港元及來自發展中項目之104,000,000港元。

鑒於香港物業市場在二零零五年上半年持續改善，本集團之物業業務之收入亦見顯著而穩定之增長。該等相關業務之收入合共為62,800,000港元（二零零四年：44,500,000港元），溢利則達511,200,000港元（二零零四年：187,900,000港元）。

本集團位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業組合之賬面總值約達45億港元。該等物業包括商舖、辦公室、住宅大廈、工業大廈及一間酒店。為了從發展蓬勃之澳門零售物業市場中獲利，本集團已於當地收購位處黃金地段之兩項物業。

位於中國廈門之英皇湖畔花苑第二期發展項目已獲得批准，現正準備有關投標及建造工程之圖則及文件，並將於二零零六年初完成。第二期之建造工程訂於二零零六年三月開始，而預售許可證亦可望於二零零六年稍後時間發出。

本集團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，預期全新面貌之麗都廣場將於二零零八年開幕。本集團擬將該物業發展為一個零售購物商場，以取得長線租金收入；然而，本集團亦正考慮另一方案，即在該項目加建一座酒店。管理層現正研究該等方案之可行性。

於本期間內，本集團購入其位於西貢DD210地段之發展地皮對面一幅總面積約23,555平方呎之土地。本集團計劃在該幅經加入新購入之土地後總樓面面積增至32,670平方呎之地皮上發展高尚住宅。本集團已就該項發展向城市規劃委員會遞交申請。與此同時，本集團亦將不斷補充其土地儲備。

酒店

英皇駿景酒店錄得營業額約28,600,000港元，主要來自其150客房、卡拉OK及中式酒樓之收入。此業務分部在酒店客房翻新工程完成後，錄得溢利500,000港元，而上年度同期則錄得虧損4,000,000港元。於本期間內，酒店之房間入住率及房價相比上一個期間均有所增長。

來自卡拉OK「The Echoes」之收益相比上年度同期顯著增加40%，並超出預算15%。

證券經紀及顧問服務

於本期間內，受香港及區內股票市場交投活躍所帶動，本集團來自經紀及金融服務之營業額上升25%至36,400,000港元（二零零四年：29,100,000港元）；溢利則增加72%至18,900,000港元（二零零四年：11,000,000港元）。連同來自顧問與諮詢服務之貢獻，此業務分部之總收入達63,000,000港元（二零零四年：55,800,000港元），溢利則為43,400,000港元（二零零四年：35,500,000港元）。

本集團提供之金融服務當中，以日本及美國商品期貨買賣之表現最為優秀。藉控制固定開銷及擴展至經營以佣金制營運之新業務，此業務分部之經營邊際利潤亦得以提升。

將予出售／已終止之非核心業務

於本期間內，本集團宣佈出售非核心業務予其主要股東，以專注發展主要及盈利較豐厚之業務。將予出售之業務包括傢俬批發及零售、出版及印刷和經營食肆業務。本集團將於出售事項完成時收取現金約82,400,000港元，出售事項訂於本財政年度結束前完成。出售事項對本集團之淨資產狀況不會構成任何重大影響，而本集團亦不會確認任何重大收益或虧損。

本集團已終止海產銷售業務。此業務分部於期內帶來溢利800,000港元，上述業務為本集團帶來財政資源約15,000,000港元。

於本期間內，該等非核心業務帶來邊際利潤5,000,000港元。預期出售事項及終止經營可為本集團產生資本資源約100,000,000港元。

展望

於本期間內，本集團作出了重新定位之重大決定，務求專注於物業業務；並計劃出售及終止經營非核心業務，藉以重新調配其財政資源及管理心力，集中發展其核心之物業及金融業務。此外，出售事項及終止經營亦可讓本集團變現其以往於非核心業務之投資，而出售之所得款項有助提升本集團之財政狀況。預期出售事項將於本財政年度結束前完成。

整體而言，本集團對香港及中國地區之經濟感到樂觀。本集團之物業投資部門專注於優質出租物業。其於澳門進行之兩項收購將為本集團帶來穩定之租金收入，同時具備良好之長線增長潛力。本集團亦正與有關政府部門研究落實麗都廣場項目之最終建築圖則及發展事宜。

至於物業發展方面，本集團專注於香港、澳門及中國主要城市黃金地段之高尚住宅項目。本集團計劃於二零零六年開始進行廈門英皇湖畔花苑第二期發展項目之建造工程。與此同時，本集團現正等待政府批准擴大其西貢豪華海景住宅發展項目之規模。管理層將繼續物色擴充其土地儲備及發展項目組合之機遇。

本集團視旗下之香港酒店業務為其物業業務一部份。管理層預計，內地及海外訪港旅客對酒店房間之需求將會增加。為回應市場對卡拉OK設施之龐大需求，本集團已將酒店物業其中一層改裝為卡拉OK房，有關工程已於近日完成。管理層預期全新之卡拉OK房將帶來更高收益。

金融及顧問業務之管理層預期，金融市場於二零零六年將會出現增長。本集團將擴充其商品期貨買賣業務，並正準備推出資產管理服務，以開拓新收入來源。

展望將來，本集團預期將收取其持有部份股權之英皇娛樂酒店有限公司（「英皇酒店」）之溢利貢獻（其位於澳門之酒店將於二零零六年一月開業），以及透過英皇酒店派息所得之可觀現金流入。本集團將密切監控各業務分部之表現，務求為股東及投資者帶來最高回報。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零五年九月三十日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為1,426,800,000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38%。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均以港元計值。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3,000,000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。

員工成本

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為151,300,000港元，上年度同期則為133,000,000港元。員工成本增加主要由於薪金調整所致。截至本期間結算日，本集團聘用約1,200名（二零零四年：1,200名）僱員。

資產抵押

本集團已將賬面值3,977,000,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

企業管治

除(i)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，三份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；及(ii)主席並無出席本公司於二零零五年八月二十五日舉行之股東週年大會，原因是其當時身處海外，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。

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，二零零五年十二月十五日

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.董事總經理兼執行董事：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：羅家明先生、陳文漢先生（審核委員會主席）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。