

管理層之研討及分析

截至二零零五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。