

主席報告

截至二零零六年三月三十一日止年度，英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)錄得營業額985,500,000港元，較去年之1,100,000,000港元減少10%。股東應佔溢利達532,400,000港元，較去年之466,400,000港元(經重列)上升14%。

營業額包括來自持續經營業務之325,700,000港元及來自已終止經營業務之659,900,000港元。於二零零五年，持續經營業務之數字為401,800,000港元，而已終止經營業務之數字為745,400,000港元。於二零零六年三月三十一日，本集團已完成出售或終止非核心、錄得虧損之經營業務，作為重新專注於本集團之核心業務物業發展及投資之重整計劃之一部分。

於本年度內，本公司並無錄得任何重大之物業銷售，導致營業額下跌。

溢利增加乃由於租金收入增加、來自重估本集團現有投資物業之收益及香港之發展項目所致。所有業務分類(包括物業租賃、經營酒店及證券及顧問服務)在去年均錄得大幅增長，正符合本集團集中其資源及管理心力於該等經營業務之策略。

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酒店及博彩項目(即英皇娛樂酒店)，已於二零零六年一月開始營業。於本年度內，其從英皇娛樂酒店收取57,900,000港元之貢獻。本集團預期，該澳門酒店在未來將繼續帶來健康之貢獻。

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。來自投資物業之租金一直為本集團之主要收入來源。租金收入淨額增加乃由於舊租約屆滿以及遊客消費及本地消費增長，導致租金之上升趨勢所致。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。

本集團位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)之物業組合之賬面值合共約達46億港元。該等物業主要包括零售物業、辦公室、住宅大廈及一間酒店。於本年度內，本集團並無任何重大之物業銷售。

來自租賃投資物業之營業額上升25%至約130,500,000港元，而二零零五年則為104,700,000港元；溢利飆升33%至約597,200,000港元，而二零零五年則為450,400,000港元。

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370,700,000港元及來自發展中之淺水灣項目之104,000,000港元。溢利(不包括重估收益)為122,500,000港元，而二零零五年則為90,200,000港元。

整體而言，本集團在物業發展方面有正面及積極之進展。於二零零六年四月，本集團宣佈收購一幅位於北京之土地，以供興建一個高檔次商業綜合大樓。該88,420平方呎之地盤正面向著長安東街，在建國門外大街以南，並為北京二環路與三環路之間之著名遊客、購物及辦公室區域。該項投資代表本集團正朝著北京，亦即向中國物業市場擴展。該綜合大樓在竣工後將包括一個零售商場，當中有高檔次及豪華商舖、食肆、娛樂熱點及停車場設施，其上蓋則為甲級辦公室大樓。

除其於北京之投資外，本集團在廈門亦有住宅發展項目。廈門英皇湖畔花苑第二期已獲得批准，而上蓋工程則預定於本年八月開始。有關發展項目預定於二零零八年落成。

在香港，本集團於本年度內完成淺水灣重建項目之基土挖掘及地基工程。該地盤會發展為151,000平方呎之多用途消遣綜合大樓，其應可產生長期租金收入。該項目預期將於二零零八年落成。

主席報告

酒店

於本年度內，本集團旗下之英皇駿景酒店轉虧為盈。該酒店之營業額約為63,300,000港元，較二零零五年之51,900,000港元有所上升，其收益主要來自該酒店之150個客房、卡拉OK及咖啡室。該酒店之溢利達4,100,000港元，而去年同期則為虧損5,300,000港元。

該酒店之房價及入住率均得到提升，平均約達94%。

特別值得注意的是，餐飲業務（「餐飲業務」）表現良好，尤以於將三樓娛樂廳改裝為卡拉OK房（於二零零五年十二月完成）後為然。餐飲業務之營業額較上一期間增加近40%。

證券經紀及顧問服務

於本年度內，此分部之營業額攀升24%至127,600,000港元，而二零零五年則為103,300,000港元。溢利上升10%至78,900,000港元，而二零零五年則為71,100,000港元。此成績乃因擴展日本及美國之商品期貨業務及香港於二零零五年之交易活動（尤其是首次公開招股及保證金融資活動）增加而急升。

已出售／已終止之非核心業務

於二零零六年三月三十一日，本集團完成出售其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經營業務。所出售之業務包括傢俬批發及零售，以及出版及印刷業務。本集團於出售事項完成後收取約106,000,000港元，出售事項對本集團之淨資產狀況並無構成任何重大影響，而本集團亦並無確認任何重大收益或虧損。

本集團亦已終止其海產銷售業務。終止上述業務為本集團變現財政資源約15,000,000港元。

於本年度內，非核心業務為總營業額貢獻659,900,000港元，而二零零五年則為745,400,000港元，獲得微利為2,500,000港元，而往年則為虧損11,500,000港元。出售事項及終止經營為本集團變現資本資源超過100,000,000港元，使本集團可將其管理心力專注於其主要及邊際利潤較高之業務。

主席報告

前景

於本年度內，本集團作出了重新定位之重大決定，於出售及終止非核心業務後，專注於物業業務。此策略讓本集團可重新分配其財務及管理資源予其核心物業業務。出售事項及終止經營亦有助本集團變現其先前於該等非核心業務之投資，出售所得款項有助加強本集團之財務狀況。

有關其物業業務，本集團計劃擴展其物業組合，擁有香港、澳門及中國之均衡組合。本集團繼續專注於發展及投資於高檔次租賃物業，而北京長安東街項目正顯示出管理層之專長及決心。

在香港，對新住宅單位之需求有所增長，但土地供應有限，而且土地收購成本高昂。本集團正收購及組合多個10,000平方呎以內之市區地盤，用以重新發展為優質住宅或混合式綜合大樓。本集團認為，隨著發展地下鐵路新港島西線及港島南線，住宅市場潛力優厚，尤以香港島為然。

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。本集團將繼續改進其經營及市場推廣策略，以保持競爭力。

展望未來，本集團預期將收取來自其擁有部分、英皇娛樂酒店旗下博彩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，為其股東及投資者儘量提高回報。

承董事會命

主席

陸小曼

香港，二零零六年七月十九日