

管理層討論及分析

截至二零零六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」）錄得營業額約為200,400,000港元，而去年同期則為496,900,000港元。是次營業額減少主要是由於緊接本期間開始前出售非核心業務所致。另一方面，來自持續經營業務之營業額增加29%，由上個期間之154,800,000港元增加至約200,400,000港元，符合本集團專注於該等業務領域之策略。

股東應佔溢利約為203,600,000港元，而去年同期則為446,600,000港元。減少主要是由於上年度同期本集團所持有之物業錄得大幅重估收益所致。

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娛樂及消閒項目（即英皇娛樂酒店）已於二零零六年一月開始營業。於本期間內，該聯營公司貢獻約38,000,000港元，較二零零五年之6,500,000港元顯著上升。

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，於本期間內，來自投資物業之租金收入為本集團之主要收入來源之一。來自投資物業租賃之營業額上升30%至約81,600,000港元，而二零零五年則為62,600,000港元。本集團之物業組合包括店舖、辦公室、住宅大廈、工業樓宇及一間酒店。由於遊客消費及本地消費保持旺盛增長勢頭，本集團之租價及租值均取得令人滿意的升幅。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。

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96,400,000港元（二零零五年：353,300,000港元）及來自淺水灣發展地盤之48,000,000港元（二零零五年：104,000,000港元）。經營溢利（不包括重估收益）為74,300,000港元，而上年度則為54,300,000港元。

本集團在香港及中國內地之物業發展項目方面有正面及重大進展。於二零零六年四月，本集團宣佈收購一塊位於北京面向著長安東街之88,420平方呎地盤。本集團計劃將該地盤發展為一幢綜合商業大樓，包括一個零售商場，當中有高檔次娛樂熱點及甲級辦公室大樓。該項投資表明本集團正朝著北京物業市場擴展。發展規劃及基礎工程正在進行中。

本集團在廈門亦有一個正在發展中的商業住宅綜合發展項目。廈門英皇湖畔花苑第二期預定於二零零八年落成，並於二零零七年開始預售住宅單位。由於廈門已成為內地市場房價上漲最快的城市之一，故本集團對有關住宅單位之銷售感到樂觀。

在香港，本集團已完成淺水灣重建項目之基土挖掘及地基工程。基礎工程正在進行中。本集團擬興建一幢達151,000平方呎之多用途消遣綜合大樓，預期其於二零零八年落成後將可為本集團帶來長期租金收入。

在香港，對新住宅單位之需求有所增長。然而，土地供應有限，且土地收購成本高昂。在具備物業專長管理層之領導下，本集團已能夠識別並收購數幅市區地盤之足夠份數，從而擴充其土地儲備。該等地盤面積介乎於約4,000至10,000平方呎不等，並計劃將該等地盤重新發展為市場需求日益上升且可為發展商帶來豐厚回報之中高檔次住宅或混合式綜合大樓。於本期間後，本集團訂立數份協議，以出售位於皇后大道西之兩幅毗鄰地盤（包括本集團於上個財政年度內收購之地盤及本集團持有之投資物業），並於完成時將會錄得溢利約為63,000,000港元。

酒店

於本期間內，本集團旗下之英皇駿景酒店業務實現顯著扭虧為盈。該酒店之營業額由二零零五年之28,600,000港元增長12%至約32,100,000港元。收益主要來自該酒店之150間客房、卡拉OK及咖啡室。於將娛樂廳改裝為卡拉OK房後，溢利由二零零五年之501,000港元攀升至2,900,000港元。

該酒店深受本地及海外消費者的青睞。中國內地繼續成為觀光人員及遊客之主要來源，入住人數穩步上升。該酒店在美國、歐洲、澳洲及東南亞地區等長途及短途市場方面亦取得強勁增長。

於本期間內，該酒店之房價及入住率均得到提升，平均入住率約為90%。

證券經紀及顧問服務

此分部於本期間內表現穩定，營業額由二零零五年之63,000,000港元上升至86,500,000港元，及溢利由二零零五年之43,400,000港元攀升至59,400,000港元。

除提供併購之顧問及諮詢服務及其他企業諮詢服務外，本集團亦經營證券及期貨經紀業務，即為散戶投資者提供有關在香港、日本及美國交易所交易之證券、期貨及期權之經紀服務。此項業務亦向其客戶提供首次公開招股之保證金融資及股票購買以及其他類型之貸款及墊款服務。

作為本集團重新定位為專注物業業務計劃之一部分，本集團正計劃分拆其證券及經紀業務，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）獨立上市。

展望

於上個財政年度結束時出售及終止非核心業務標誌著本集團已完成其一連串步驟之第一步，以將其重新定位為專注物業業務發展商。本集團其後收購數幅市區地盤之足夠份數，以將該等地盤重新發展為優質商業／住宅項目。該等地盤乃以平均市價範圍之較低價購入，而隨後已升值。倘於市場出售該等地盤，預期本集團將可獲取資本收益。

管理層將會繼續於香港、中國內地及澳門物色可擴充其土地儲備及發展組合之機會。

為自租金收入取得較高收益率，本集團亦將透過以具備更高資本或租金收益前景之物業取代非核心物業，以及提升租戶質素及實施其組合內多項物業之增值改進計劃等舉措，力求繼續改善其投資物業之資產質素。

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。本集團將繼續改進及優化其經營及市場推廣策略，以保持競爭力。鑑於卡拉OK及餐飲業務為酒店收益之主要來源，本集團計劃對其位於地庫之卡拉OK房進行翻新，以提升其服務質素。

為進一步落實本集團之專注物業業務策略，本集團已宣佈有關其證券及期貨經紀業務之分拆建議及獨立上市。

展望未來，本集團預期將收取來自其擁有英皇娛樂酒店旗下部分娛樂及消閒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，為其股東及投資者盡量提高回報。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零六年九月三十日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為3,967,100,000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總值之百分比）維持於44%。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以港元及人民幣計值。由於人民幣相對穩定，本集團面對之外匯波動風險不大。

員工成本

本期間之員工成本總額（包括董事酬金）為58,800,000港元，上年度同期則為151,300,000港元。員工成本減少主要由於二零零六年三月三十一日出售非核心業務所致。截至本期間結算日，本集團聘用約300名僱員。

資產抵押

本集團已將賬面值4,905,200,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。