



英皇集團（國際）有限公司*
Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

**截至二零零七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」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零七年九月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核簡明綜合業績連同二零零六年度同期之比較數字載於下文。

本集團之簡明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

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核 及經重列) 千港元
持續經營業務：			
營業額		135,915	139,827
銷售成本		(11,773)	(5,478)
直接經營開支		(18,847)	(26,743)
毛利		105,295	107,606
其他經營收入－淨額		9,721	6,183
銷售及市場推廣費用		(4,164)	(2,099)
行政費用		(48,437)	(36,937)
投資物業公平價值之變動		501,793	96,361
出售投資物業之收益		18,454	—
(已確認)已撥回發展中物業之減值虧損		(4,323)	48,060
已撥回持作出售物業之減值虧損		3,839	—
已確認汽車登記號碼之減值虧損		(600)	—
經營溢利	4	581,578	219,174
財務費用		(70,950)	(50,082)
分佔聯營公司之除稅後業績		51,343	38,361
除稅前溢利		561,971	207,453
稅項	5	(76,964)	(22,650)
持續經營業務溢利		485,007	184,803
已終止經營業務：			
已終止經營業務溢利	6	1,664	20,591
期間溢利		486,671	205,394
應佔溢利：			
本公司股本持有人		486,543	203,582
少數股東權益		128	1,812
		486,671	205,394
持續經營及已終止經營業務：			
每股盈利－基本	7	0.31港元	0.15港元
每股盈利－攤薄	7	0.31港元	不適用
持續經營業務：			
每股盈利－基本	7	0.31港元	0.14港元
每股盈利－攤薄	7	0.31港元	不適用

簡明綜合資產負債表

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
投資物業	5,202,613	3,996,002
物業、機器及設備	243,330	227,512
發展中物業	523,635	441,748
預付租賃付款	733,658	741,875
聯營公司權益	744,555	564,512
聯營公司欠款	—	38,717
應收貸款	4,386	6,669
無形資產	—	771
商譽	1,708	1,940
其他資產	4,544	9,128
遞延稅項資產	—	1,582
收購物業所支付之按金	20,738	46,675
	<u>7,479,167</u>	<u>6,077,131</u>
流動資產		
存貨	1,192	1,196
持作出售之物業	32,124	38,111
發展中／持作發展之物業	1,590,448	1,438,587
預付租賃付款	14,015	5,962
應收款、按金及預付款項	9 119,183	238,885
可退回稅項	2,581	2,587
作買賣用途證券投資	167	139
已抵押銀行存款	619,362	18,820
銀行結餘－信託賬戶	—	119,368
銀行結餘(一般賬戶)及現金	70,300	130,739
	<u>2,449,372</u>	<u>1,994,394</u>
流動負債		
應付款、客戶訂金及應計費用	10 308,505	471,579
欠最終控股公司款項	555,341	635,927
欠附屬公司之少數股東款項	19,504	21,040
應付稅項	1,479	1,087
有抵押銀行借款—一年內到期	1,623,861	1,310,206
應付股息	106,515	—
	<u>2,615,205</u>	<u>2,439,839</u>
流動負債淨額	<u>(165,833)</u>	<u>(445,445)</u>
總資產減流動負債	<u>7,313,334</u>	<u>5,631,686</u>

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
有抵押銀行借款— 一年後到期	1,442,054	769,975
遞延稅項負債	269,233	195,451
	1,711,287	965,426
資產淨值	5,602,047	4,666,260
資本及儲備		
股本	17,752	14,132
儲備	5,583,883	4,651,714
本公司股本持有人應佔權益	5,601,635	4,665,846
少數股東權益	412	414
總權益	5,602,047	4,666,260

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二零零七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若干新香港財務報告準則、修訂及詮釋(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二零零六年五月一日或以後開始之會計期間生效。

採納新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況造成任何重大影響。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。本公司之董事預計，應用該等香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

3. 分類資料

就管理而言，本集團現將業務劃分為：物業租賃、物業銷售、經營酒店及顧問。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	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 及經重列) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 及經重列) 千港元
業務分類				
持續經營業務：				
物業租賃	93,946	81,616	601,539	208,483
物業銷售	5,908	—	(2,000)	(537)
經營酒店	34,186	32,106	3,015	2,886
顧問	1,845	25,957	150	23,562
其他	30	148	2,118	84
	135,915	139,827	604,822	234,478
已終止經營業務：				
證券經紀及融資	4,951	60,580	1,664	23,854
	140,866	200,407	606,486	258,332
利息收入			3,579	2,826
企業一般及行政費用			(26,823)	(18,130)
財務費用			(70,950)	(50,082)
分佔聯營公司之除稅後業績			51,343	38,361
稅項			(76,964)	(25,913)
期間溢利			486,671	205,394

4. 經營溢利

本期間之經營溢利乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備之折舊及攤銷約12,385,000港元(二零零六年：11,546,000港元)，並計入來自證券之股息收入約21,000港元(二零零六年：59,000港元)後計算。

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核 及經重列)
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
持續經營業務：		
香港利得稅	(1,420)	(1,783)
遞延稅項	(75,544)	(20,867)
	<u>(76,964)</u>	<u>(22,650)</u>
已終止經營業務：		
香港利得稅	—	(3,263)
	<u>(76,964)</u>	<u>(25,913)</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。

6. 已終止經營業務

於二零零七年四月二十四日，透過分派及發售英皇證券集團有限公司股份之方式將其分拆並於聯交所獨立上市，本集團已終止其證券經紀及融資業務。

其經營業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核 及經重列)
	千港元	千港元
營業額	4,951	60,580
開支	(3,287)	(36,726)
經營業績	<u>1,664</u>	<u>23,854</u>
稅項	—	(3,263)
期間溢利	<u>1,664</u>	<u>20,591</u>

7. 每股盈利

截至九月三十日止六個月
二零零七年
(未經審核)
千港元

二零零六年
(未經審核)
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 使用之股本持有人應佔溢利	<u>486,543</u>	<u>203,582</u>
	股份數目	
就計算每股基本盈利時使用之 普通股加權平均數	<u>1,562,108,564</u>	<u>1,326,322,990</u>
購股權產生之潛在普通股攤薄效應	<u>20,000,000</u>	
就計算每股攤薄盈利時使用之 普通股加權平均數	<u>1,582,108,564</u>	

由於本公司具潛在攤薄效應之普通股之行使價高於股份於二零零六年之平均市場價格，因此並無就該等具潛在攤薄效應之普通股呈列於二零零六年之每股攤薄盈利。

來自持續經營業務：

來自持續經營業務之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而言之股本持有人應佔溢利	<u>486,543</u>	203,582
減：來自已終止經營業務之溢利	<u>1,664</u>	<u>20,591</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利 時使用之盈利	<u>484,879</u>	<u>182,991</u>

來自已終止經營業務：

於二零零六年來自已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.01港元，乃根據於二零零六年來自終止經營業務之溢利20,591,000港元計算。

8. 投資物業、物業、機器及設備以及發展中／持作發展之物業之增添

於本期間內，本集團購入分別約值819,818,000港元、27,655,000港元及228,998,000港元(二零零六年：114,220,000港元、10,741,000港元及1,397,165,000港元)之投資物業、物業、機器及設備以及發展中／持作發展之物業。

9. 應收款、按金及預付款項

一般而言，本集團給予其客戶0至30日不等之信貸期。

買賣證券及期貨合約應收款項於交易日一至兩日後結算。預付款項及股份保證金貸款乃以客戶之證券及股份保證金作抵押。預付款項須於一年內償還，而股份保證金貸款則按要求償還。財務報表中並無披露該等應收款項、預付款項及貸款之賬齡分析，董事認為，鑑於其性質，賬齡分析並不能提供相關資料。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	4,320	4,360
三十一至九十日	953	339
九十一至一百八十日	100	103
一百八十日以上	160	121
	5,533	4,923
買賣證券及期貨合約之應收款項	—	104,103
預付款項及股份保證金貸款	—	80,622
其他應收款、按金及預付款項	113,650	49,237
	119,183	238,885

10. 應付款、客戶訂金及應計費用

於結算日，貿易應付款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	11,440	16,919
九十一至一百八十日	27	—
一百八十日以上	3,987	5,565
	15,454	22,484
買賣證券及期貨合約之應付款項	—	162,961
其他應付款、按金及應計費用	293,051	286,134
	308,505	471,579

中期股息

董事會宣派本期間之中期股息每股0.04港元(「股息」)(二零零六年：0.04港元)。股息總額約為71,000,000港元(二零零六年：56,500,000港元)。股息將於二零零八年一月二十五日(星期五)派付予於二零零八年一月十一日(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

為確定可收取股息之股東資格，本公司之股份登記處將於二零零八年一月十日(星期四)至二零零八年一月十一日(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。

如欲收取股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年一月九日(星期三)下午四時正前交回本公司在香港之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

本公司已於本期間內成功分拆其投資證券經紀及融資業務。本集團於本期間錄得來自持續經營業務(即物業發展及投資以及酒店業務)之收入約為135,900,000港元，而二零零六年同期則錄得139,800,000港元。來自持續經營業務之溢利增加162%至485,000,000港元(二零零六年：184,800,000港元)。

於本期間內，本集團業務受惠於香港物業市場迅速發展，並投資物業錄得大幅重估收益。

本集團亦獲得其聯營公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店公司」)之貢獻。於本期間內，該聯營公司貢獻約40,500,000港元，較去年38,000,000港元上升7%，主要來自於澳門之英皇娛樂酒店及酒店內兩個自行管理貴賓廳。

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收入為本集團主要收入來源之一。出租投資物業之收入上升15%至約93,900,000港元，二零零六年則為81,600,000港元。

本集團投資物業組合主要由香港及澳門商舖及辦公室組成。由於經濟及物業市場持續暢旺，從而令物業租金及價值取得令人滿意之升幅。本集團零售物業大部份位於黃金地區，故該等物業之整體出租率維持高企。

得利於香港物業市場之迅速發展，本集團從其投資物業取得重估收益501,800,000港元（二零零六年：96,400,000港元），並從出售投資物業取得收益約18,500,000港元（二零零六年：無）。

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，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住宅、混合式綜合大樓或酒店發展。

本集團在香港及中國內地物業發展項目上取得正面及重大進展。於香港，本集團正在淺水灣興建一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目面積達166,800平方呎，現正在進行幕牆及樓宇設備安裝。現時預算在二零零八年竣工，預計在落成後會為本集團帶來長期租金收入。

在中國，本集團在廈門亦有一個正在發展中之商業／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年底落成，並於二零零八年開始預售住宅單位，乘著當地物業市場持續增長之勢頭。

本集團擁有沿北京長安東大街合共88,420平方呎地皮，計劃發展有關地皮成為商業綜合大樓。該項目預計可提供總地盤面積約636,000平方呎，包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。該地皮已於本期間內進行清拆工程。

酒店

於本期間內，本集團於香港旗下之英皇駿景酒店業務穩定增長。收益主要來自該酒店之150間客房，以及卡拉OK及咖啡室所售賣之食物及飲料，錄得約34,200,000港元（二零零六年：32,100,000港元）。

該酒店已努力擴大其於企業市場之份額。其維持與網上旅遊代理之緊密關係，並積極參與貿易展投標。其亦已將室內設施升級。於本期間內每日房價約530港元，而二零零六年同期則為480港元。

酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率由去年度40:60，轉為60:40。其收入比率在長遠而言將為該酒店帶來更為穩定及平衡之收益。

分拆證券經紀及融資業務

作為本集團重新定位為專注物業業務計劃之一部分，本集團已分拆其證券經紀及融資業務至英皇證券集團有限公司（「英皇證券集團」），並已於二零零七年四月二十四日於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。英皇證券集團股份主要以特別股息分派予本公司股東，並由本公司以優先發售方式認購。是次分拆乃釋放價值給予本公司股東，令證券經紀及融資業務得以另一上市實體方式增長。

聯營公司之股權增加

於二零零七年八月，本集團已成功增加其於英皇娛樂酒店公司之股權，由35%增至約41%，而英皇娛樂酒店公司於英皇娛樂酒店及酒店內兩個自行管理貴賓廳之有效權益分別由45%及90%增至50%及100%。重組架構有助精簡本集團控股結構，並增加企業透明度。本集團預期其博彩平台會帶來龐大貢獻。

展望

於本期間內分拆證券經紀及融資業務後，令本集團專注物業投資及發展業務。為自租金收入能取得較高收益率，本集團將透過以具備更高資本及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措施，力求繼續改善其投資物業之資產質素。

本集團將因應零售物業市場興旺，一直在尋找收購機會，物色處於黃金地區之優質商舖及購物商場。本集團已擴大其於銅鑼灣及尖沙咀之投資物業組合，該等地區可從香港零售商收取更高租金。

於本期間後，本集團已訂立協議，於二零零七年十一月出售位於香港半山一幅住宅用地，款額為1,468,000,000港元。本集團於二零零六年七月開始收購該物業之個別單位及於二零零七年九月完成整套物業之收購。本集團預計錄得來自出售該物業之溢利為575,000,000港元，證實本集團於物業投資之實力及香港物業市場之持續改善。

至於物業發展方面，本集團已收購香港若干市區地皮，以便重新發展為高尚住宅或商業／住宅項目。該等地皮以低於平均市價收購，並經已升值。本集團預計可從將於市場出售之該等地皮收取資本收益。

在中國，本集團正在籌備於二零零八年預售其於廈門發展之住宅單位。本集團亦已開始於北京清拆現有建築物及單位，以便興建甲級辦公室大樓。

展望未來，管理層將繼續尋找增加香港、澳門及中國內地發展組合之機會。其亦預期將收取來自其擁有英皇娛樂酒店公司之持續溢利貢獻，以及透過其所分派股息所得之強勁現金流量。

資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零七年九月三十日，對外借貸(不計應付賬款)總額約為3,640,800,000港元，而本集團之債務資產比率(即本集團對外借貸總額佔資產總值之百分比)維持於37%。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及人民幣計值，並追隨市場息率計息。本集團之銀行結餘及現金亦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46,200,000港元，上年度同期則為58,800,000港元。員工成本減少主要由分拆證券經紀及融資業務所致。截至本期間結算日，本集團聘用約350名僱員。

資產抵押

本集團已將賬面值7,175,800,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

企業管治

除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，三分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，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。董事將繼續檢討及評估現時做法之效果。

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，二零零七年十二月十八日

於本公佈日期，本公司董事會由1.主席：陸小曼女士；2.董事總經理：黃志輝先生及范敏嫦女士；3.執行董事：張炳強先生及莫鳳蓮女士；及4.獨立非執行董事：尹志強先生、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