



# 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)

### 截至二零零八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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八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二零零七年度同期之比較數字載於下文：

#### 財務概要（未經審核）

	物業租賃		物業銷售		物業發展		經營酒店		其他經營業務		總計	總計
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	133,834	93,946	-	5,908	-	-	25,776	34,186	1,327	1,875	160,937	135,915
貢獻	118,029	85,414	-	(139)	(27,043)	(5,499)	2,504	3,015	1,171	2,268	94,661	85,059
出售投資物業	227	18,454									227	18,454
物業重估	(826,318)	501,793	-	3,839	(115,087)	(4,323)					(941,405)	501,309
分佔來自英皇娛樂酒店有限公司之貢獻											7,542	40,452
本公司股本持有人應佔期內(虧損)溢利											(839,885)	486,543

## 簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
		千港元	千港元
	附註		
<i>持續經營業務：</i>			
營業額		160,937	135,915
銷售成本		(3,748)	(11,773)
直接經營開支		(19,620)	(18,847)
毛利		137,569	105,295
其他經營收入－淨額		4,941	9,721
銷售及市場推廣費用		(7,641)	(4,164)
行政費用		(67,620)	(48,437)
投資物業公平價值之變動		(826,318)	501,793
出售投資物業之收益		227	18,454
已確認發展中物業之減值虧損		(115,087)	(4,323)
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(虧損)溢利	4	(873,929)	581,578
財務費用		(58,560)	(70,950)
分佔聯營公司之除稅後業績		7,588	51,343
除稅前(虧損)溢利		(924,901)	561,971
稅項	5	84,760	(76,964)
持續經營業務(虧損)溢利		(840,141)	485,007
<i>已終止經營業務：</i>			
已終止經營業務溢利	6	–	1,664
期間(虧損)溢利		(840,141)	486,671
<i>應佔(虧損)溢利：</i>			
本公司股本持有人		(839,885)	486,543
少數股東權益		(256)	128
		(840,141)	486,671
<i>持續經營及已終止經營業務：</i>			
每股(虧損)盈利－基本	7	(0.47港元)	0.31港元
每股(虧損)盈利－攤薄	7	(0.47港元)	0.31港元
<i>持續經營業務：</i>			
每股(虧損)盈利－基本	7	(0.47港元)	0.31港元
每股(虧損)盈利－攤薄	7	(0.47港元)	0.31港元

## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,887,694	6,673,676
物業、機器及設備		236,751	226,704
發展中物業		823,856	644,878
收購物業所支付之按金		54,644	91,891
預付租賃付款		588,548	671,834
聯營公司權益		792,845	798,803
聯營公司欠款		2,645	2,645
應收貸款		1,902	1,940
商譽		1,940	1,940
其他資產		4,442	4,442
		<u>9,395,267</u>	<u>9,118,753</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		532	619
持作出售之物業		27,151	26,714
發展中物業		808,622	788,742
預付租賃付款		11,431	12,825
應收款、按金及預付款項	9	149,438	107,752
作買賣用途證券投資		123	161
可退回稅項		144	200
已抵押銀行存款		697,541	691,192
銀行結餘(一般賬戶)及現金		193,259	173,888
		<u>1,888,241</u>	<u>1,802,093</u>
<b>流動負債</b>			
應付款、客戶訂金及應計費用	10	533,109	365,357
欠一間關連公司款項		1,740,614	-
欠一名主要股東款項		-	1,575,510
欠一間聯營公司款項		133	298
欠附屬公司之少數股東款項		19,504	19,504
應付稅項		7,926	3,212
有抵押銀行借款—一年內到期		1,689,348	915,674
		<u>3,990,634</u>	<u>2,879,555</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(2,102,393)</u>	<u>(1,077,462)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,292,874</u>	<u>8,041,291</u>

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行借款—一年後到期	1,568,846	1,316,762
遞延稅項負債	235,006	324,036
	<u>1,803,852</u>	<u>1,640,798</u>
<b>資產淨值</b>	<u>5,489,022</u>	<u>6,400,493</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	17,752	17,752
儲備	5,471,388	6,382,671
	<u>5,489,140</u>	<u>6,400,423</u>
本公司股本持有人應佔權益		
	5,489,140	6,400,423
少數股東權益	(118)	70
	<u>(118)</u>	<u>70</u>
<b>總權益</b>	<u>5,489,022</u>	<u>6,400,493</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二零零八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（「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二零零八年一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、物業銷售及經營酒店。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。物業租賃及物業銷售分部業績包括發展中物業之管理及營運開支。

	分類收入		分類業績	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
<b>業務分類</b>				
<i>持續經營業務：</i>				
物業租賃	133,834	93,946	(837,975)	601,539
物業銷售	—	5,908	(12,218)	(2,000)
經營酒店	25,776	34,186	2,504	3,015
其他	1,327	1,875	1,171	2,268
	<u>160,937</u>	<u>135,915</u>	<u>(846,518)</u>	<u>604,822</u>
<i>已終止經營業務：</i>				
證券經紀及融資	—	4,951	—	1,664
	<u>160,937</u>	<u>140,866</u>	<u>(846,518)</u>	<u>606,486</u>
利息收入			1,803	3,579
企業一般及行政費用			(29,215)	(26,823)
財務費用			(58,560)	(70,950)
分佔聯營公司之除稅後業績			7,588	51,343
稅項			84,761	(76,964)
期間(虧損)溢利			<u>(840,141)</u>	<u>486,671</u>

### 4. 經營(虧損)溢利

本期間之經營虧損乃經扣除本集團旗下物業、機器及設備之折舊及攤銷約13,741,000港元(二零零七年：12,385,000港元)，並計入來自證券之股息收入約146,000港元(二零零七年：21,000港元)後計算。

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
持續經營業務：		
香港利得稅	(3,949)	(1,420)
遞延稅項	88,709	(75,544)
	<u>84,760</u>	<u>(76,964)</u>
已終止經營業務：	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>84,760</u>	<u>(76,964)</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額	-	4,951
開支	<u>-</u>	<u>(3,287)</u>
期間溢利	<u>-</u>	<u>1,664</u>





## 8. 投資物業及物業、機器及設備之增添

於本期間內，本集團購入分別約值1,187,636,000港元及21,398,000港元（二零零七年：819,818,000港元及27,655,000港元）之投資物業及物業、機器及設備。

## 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。

於結算日，貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至三十日	3,365	5,674
三十一至九十日	189	505
九十一至一百八十日	-	325
一百八十日以上	129	235
	<u>3,683</u>	<u>6,739</u>
其他應收款	81,932	78,756
按金及預付款項	63,823	22,257
	<u>149,438</u>	<u>107,752</u>

## 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：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至九十日	5,676	4,584
九十一至一百八十日	938	31
一百八十日以上	-	87
	<u>6,614</u>	<u>4,702</u>
其他應付款	217,941	200,838
按金及應計費用	308,554	159,817
	<u>533,109</u>	<u>365,357</u>

## 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零零七年：0.04港元)。

## 管理層討論及分析

### 概述

於截至二零零八年九月三十日止六個月(「本期間」)內，本集團之持續經營業務錄得營業額約160,900,000港元，較去年同期之135,900,000港元上升約18%。上述營業額當中，來自租金收入之133,800,000港元較去年同期之93,900,000港元上升39,900,000港元之增幅乃本集團優質零售及辦公室物業之租金收入上升所致。然而，在二零零八年下半年，在經濟放緩及全球金融市場動盪不安之同時，香港整體物業市場亦急轉直下。本集團於本期間錄得來自投資物業公平值變動之虧損826,300,000港元，而該等投資物業於近年物業市場蓬勃之時曾錄得巨額重估收益。此外，本集團考慮到其香港及中國發展中物業之市場估值後，亦已就該等項目作出減值虧損115,100,000港元。

包括來自出售投資物業之貢獻200,000港元(二零零七年：18,500,000港元)，但不包括投資物業及發展中物業公平值變動引致之減值虧損之基本溢利為94,900,000港元(二零零七年：103,500,000港元)。於本期間內，本集團來自其聯營公司英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店公司」)之貢獻亦下降至7,500,000港元(二零零七年：40,500,000港元)，主要原因為澳門英皇娛樂酒店之經營溢利下跌及公平值變動所引致。

故此，本集團於本期間內錄得股東應佔虧損為839,900,000港元(二零零七年：溢利486,500,000港元)，而每股虧損為0.47港元(二零零七年：每股盈利0.31港元)。

於二零零八年九月三十日，資產淨值為5,489,000,000港元。本集團之財務狀況依舊健康而穩固，資產負債率約為44%。

## 業務回顧

### 物業投資

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為133,800,000港元，較二零零七年所錄得93,900,000港元上升43%。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於二零零八年上半年持續暢旺，從而令租金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達96%。主要投資物業包括灣仔英皇集團中心之購物中心、荃灣之英皇娛樂廣場及銅鑼灣羅素街之眾多商舖及一個購物中心。零售租金大致穩定，乃由於投資物業均位處黃金地段。本集團不斷努力提升物業質素，以提升物業投資組合之價值，從而助長其租金收入。

本集團於本期間早期收購九龍灣一處物業，現已開始收取租金收入。該物業現已易名為英皇國際廣場，出租總面積約為311,702平方呎，出租率達100%。該物業預期將長期貢獻穩定之租金收入資源。

本集團亦正在淺水灣興建一幢多功能休閒及娛樂海濱綜合大樓。該項目建築面積約166,824平方呎，大致上已竣工。本集團正與政府商討以釐清本集團是否須就使用現有樓宇支付補地價，另本集團亦已發出原訴傳票，以尋求法院釐清此事。待此事獲解決後，預計該物業將為本集團帶來長期租金收入。

在中國，本集團擁有沿北京長安東大街約88,365平方呎之地盤，計劃發展作一幢商業綜合大樓。該項目規劃建築面積約636,465平方呎，包括零售平台、高檔娛樂熱點及甲級辦公室大樓。本期間內正進行清拆工程。

接近本期間結算日時，香港整體物業市場情況因環球經濟及股市不明朗而突然轉壞。故此，本集團錄得投資物業之重估虧損826,300,000港元（二零零七年：重估盈餘501,800,000港元），即使本集團之投資物業仍能帶來穩定租金收入，惟該虧損仍對本集團之損益產生重大不利影響。

## 物業發展

本集團對香港物業市場在長遠而言感樂觀。香港土地供應有限，對新建樓宇之需求增加，尤其在未來私營住宅單位落成量低之香港島，更是求樓若渴。

本集團擁有位於西灣河成安街之重建地盤。此佔地約4,382平方呎之地盤將提供一幢獨立住宅大廈，總建築面積約44,000平方呎。清拆工程已於本期間完成，該項目預期將於二零一二年底竣工。

本集團於西環德輔道西擁有一處地盤，佔地約11,833平方呎。該地盤預期將發展為一幢住宅大廈或酒店，以滿足遊客及商務旅客對酒店客房不斷增加之需求。本期間內正進行清拆工程，整個項目預期於二零一二年底完成。

本期間後不久，本集團向其合營夥伴收購於北角渣華道一處地盤(本集團原本佔66%)之全部權益。本集團擬發展一幢多層酒店，建築面積102,270平方呎。管理層認為香港對房價具競爭力而交通便利之酒店客房需求殷切。本集團已於本期間完成地盤清拆工程，該項目預期將於二零一二年竣工。

本集團覷準建設沙中線後之重建潛力，於本期間完成收購位於九龍太子道西之一處地盤。總地盤面積約3,319平方呎。清拆工程計劃於二零零九年開始，並擬發展為一幢多層商住兩用大廈，建築面積約29,846平方呎。該項目預期將於二零一一年竣工。

於中國內，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，名為英皇·湖畔華庭，預期於二零零九年落成。住宅單位已經開始進行預售，截至二零零八年十一月已售出66%單位。

由於近期本地物業市場出現調整，本集團之發展中物業錄得重估虧損115,100,000港元(二零零七年：4,300,000港元)。於本期間結算日時，本集團於香港、澳門及中國之土地儲備約有700,000平方呎，當中包括收購作發展及重建之土地。

## 酒店

於本期間內，香港英皇駿景酒店作出穩定的貢獻，此乃符合管理層之預期。營業額主要來自該酒店之150間客房，以及中菜廳及咖啡室所售賣之食物及飲料，錄得約25,800,000港元(二零零七年：34,200,000港元)。

該酒店正努力增加來自海外客戶之業務，以使其住客組合更國際化，另繼續積極開發高回報企業客戶，並與網上旅遊代理保持緊密接觸。該酒店亦已將室內設施升級，以期令酒店住客更為滿意。

酒店業務來自企業客戶及旅行團收入之比率為75：25，而去年度則為70：30。此收入比率在長遠而言將為酒店帶來更為穩定及平衡之收益。

## 展望

縱使近期市況波動，長遠而言，本集團對香港、澳門及中國之物業及酒店市場持正面態度。預期來年之本地物業租賃市場將表現穩定。本集團將繼續改善其投資物業之資產質素，同時優化租戶組合及增強物業價值，以期令租金收入取得較高收益率。

本集團將密切監察市場發展，並把握機會補充土地儲備，用作香港及中國大陸之重建及發展項目。

酒店業務方面，本集團會繼續推出新激勵機制及獎勵計劃，並增強與其主要客戶及顧客之關係。本集團亦將更新其客房設施及設備。

展望未來，董事會將繼續定期監察本公司之股價及其相關資產淨值。當股價較其資產淨值出現具有吸引力之折扣時，董事會將考慮在聯交所回購股份。

## 資本架構、流動比率及財務資源

截至二零零八年九月三十日，對外借貸（不計應付賬款）總額約為5,018,400,000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46,300,000港元，上年度同期則為46,200,000港元。於本期間結算日，本集團聘用約350名僱員。

## 資產抵押

於本期間之結算日，本集團已將賬面值7,586,300,000港元之資產用作為銀行融資額之抵押。

## 或然負債

於本期間之結算日，本集團就所出售中國物業之買家獲批之按揭貸款約72,800,000港元向銀行作出擔保。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

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之所有條文。

### 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向本公司董事作出特定查詢後，彼等全體確認於整個期間一直遵守標準守則所規定之買賣標準。

## 審閱中期業績

本集團之簡明綜合財務報表並未經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱，但已由本公司審核委員會(由本公司三名獨立非執行董事組成)審閱。

## 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。

## 刊發未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.emp163.com>)刊發。本公司將在適當時候向股東寄發及於聯交所及本公司網站上載中期報告。

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零零八年十二月十六日

於本公佈發表日，本公司董事會成員包括：

非執行董事：

陸小曼女士(主席)

執行董事：

黃志輝先生

范敏嫦女士

張炳強先生

莫鳳蓮女士

獨立非執行董事：

陳文漢先生

廖慶雄先生

羅家明先生

\* 僅作識別之用