

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立之有限公司)

二〇〇八年度中期業績報告

## 二零零八年中期報告

National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 之董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 欣然提呈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之中期業績。

### 簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

|                |    | 截至九月三十日止六個月           |                      |
|----------------|----|-----------------------|----------------------|
|                |    | 二零零八年<br>(未經審核)       | 二零零七年<br>(未經審核)      |
|                | 附註 | 千港元                   | 千港元                  |
| 收益             | 3  | 1,747,918             | 570,707              |
| 銷貨成本           |    | <u>(1,561,432)</u>    | <u>(501,604)</u>     |
| 溢利總額           |    | 186,486               | 69,103               |
| 其他收入           | 4  | 8,747                 | 37,940               |
| 投資物業公平價值增加     | 9  | 47,166                | 21,798               |
| 銷售支出           |    | (4,368)               | (4,510)              |
| 行政支出           |    | (45,700)              | (42,475)             |
| 財務支出           | 5  | (7,187)               | (14,114)             |
| 出售投資物業收益       |    | —                     | 8,929                |
| 應佔聯營公司業績       |    | <u>591</u>            | <u>—</u>             |
| 除稅前溢利          | 6  | 185,735               | 76,671               |
| 所得稅支出          | 7  | <u>(46,642)</u>       | <u>(3,958)</u>       |
| 期內溢利           |    | <u><u>139,093</u></u> | <u><u>72,713</u></u> |
| 股息：            |    |                       |                      |
| 二零零八年支付末期息     |    |                       |                      |
| 每股普通股 2.0 港仙   |    |                       |                      |
| (二零零七年：2.0 港仙) |    | <u>19,847</u>         | <u>20,638</u>        |
| 每股盈利－基本        | 8  | <u><u>14.01 仙</u></u> | <u><u>7.05 仙</u></u> |

**簡明綜合資產負債表**  
於二零零八年九月三十日

|                   |    | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
|                   | 附註 |                                 |                                 |
| <b>非流動資產</b>      |    |                                 |                                 |
| 投資物業              | 9  | 964,973                         | 880,020                         |
| 物業、機器及設備          |    | 107,034                         | 100,549                         |
| 預付租金              |    | 260,100                         | 262,322                         |
| 聯營公司權益            |    | 18,642                          | 18,051                          |
| 可供銷售投資            |    | 22,950                          | 23,180                          |
|                   |    | <hr/>                           | <hr/>                           |
|                   |    | 1,373,699                       | 1,284,122                       |
|                   |    | <hr/>                           | <hr/>                           |
| <b>流動資產</b>       |    |                                 |                                 |
| 存貨                |    | 145,184                         | 153,538                         |
| 預付租金              |    | 4,444                           | 4,444                           |
| 持有作買賣之投資          |    | 4,224                           | 4,099                           |
| 未售出物業存貨           |    | 28,469                          | 28,514                          |
| 待售發展中物業           |    | 304,581                         | 1,241,832                       |
| 以信託形式持有出售發展中物業之按金 |    | 20,392                          | 43,435                          |
| 應收票據              | 10 | 7,300                           | 12,000                          |
| 應收賬款、按金及預付款項      | 10 | 84,627                          | 113,041                         |
| 聯營公司欠款            |    | 140,699                         | 140,079                         |
| 可收回稅項             |    | 704                             | 558                             |
| 銀行結存及現金           |    | 212,372                         | 91,950                          |
|                   |    | <hr/>                           | <hr/>                           |
|                   |    | 952,996                         | 1,833,490                       |
|                   |    | <hr/>                           | <hr/>                           |

|                 |    | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                                 |                                 |
| 應付賬款及應計費用       | 11 | 188,429                         | 189,770                         |
| 應付票據            | 11 | 80,452                          | 79,576                          |
| 應付稅項            |    | 38,777                          | 1,318                           |
| 衍生財務工具          |    | 343                             | 457                             |
| 融資租約債務          |    | 4,262                           | 3,706                           |
| 已收出售發展中物業之按金    |    | 7,837                           | 448,301                         |
| 銀行借貸            |    | 468,472                         | 1,034,105                       |
|                 |    | <u>788,572</u>                  | <u>1,757,233</u>                |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <u>164,424</u>                  | <u>76,257</u>                   |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>1,538,123</u>                | <u>1,360,379</u>                |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                                 |                                 |
| 股本              |    | 98,784                          | 99,852                          |
| 儲備              |    | 685,574                         | 568,745                         |
|                 |    | <u>784,358</u>                  | <u>668,597</u>                  |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 長期服務金撥備         |    | 3,687                           | 3,687                           |
| 融資租約債務          |    | 5,013                           | 4,352                           |
| 銀行借貸            |    | 712,715                         | 662,885                         |
| 衍生財務工具          |    | 2,727                           | —                               |
| 遞延稅項負債          |    | 29,623                          | 20,858                          |
|                 |    | <u>753,765</u>                  | <u>691,782</u>                  |
|                 |    | <u>1,538,123</u>                | <u>1,360,379</u>                |

## 簡明綜合股東權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

|                            | 股本             | 股份溢價          | 外匯儲備            | 投資<br>重估儲備    | 實繳盈餘          | 資本<br>贖回儲備    | 保留溢利           | 總額             |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                            | 千港元            | 千港元           | 千港元             | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元            | 千港元            |
| 於二零零七年                     |                |               |                 |               |               |               |                |                |
| 四月一日                       | 103,351        | 22,786        | (3,938)         | 6,678         | 66,142        | 25,969        | 284,628        | 505,616        |
| 並未於綜合收益表<br>確認之滙兌差額        | —              | —             | (7,962)         | —             | —             | —             | —              | (7,962)        |
| 直接於權益確認<br>開支淨額            | —              | —             | (7,962)         | —             | —             | —             | —              | (7,962)        |
| 期內溢利                       | —              | —             | —               | —             | —             | —             | 72,713         | 72,713         |
| 期內確認收入及<br>開支總額            | —              | —             | (7,962)         | —             | —             | —             | 72,713         | 64,751         |
| 派付股息                       | —              | —             | —               | —             | —             | —             | (20,638)       | (20,638)       |
| 購回本身股份                     | (709)          | —             | —               | —             | —             | 709           | (3,232)        | (3,232)        |
| 於二零零七年<br>九月三十日            | <u>102,642</u> | <u>22,786</u> | <u>(11,900)</u> | <u>6,678</u>  | <u>66,142</u> | <u>26,678</u> | <u>333,471</u> | <u>546,497</u> |
| 於二零零八年                     |                |               |                 |               |               |               |                |                |
| 四月一日                       | 99,852         | 22,786        | (9,729)         | 12,037        | 66,142        | 29,469        | 448,040        | 668,597        |
| 並未於綜合收益表<br>確認之滙兌差額        | —              | —             | 1,901           | —             | —             | —             | —              | 1,901          |
| 出售可供銷售<br>投資時確認之<br>投資重估儲備 | —              | —             | —               | (150)         | —             | —             | —              | (150)          |
| 直接於權益確認<br>開支淨額            | —              | —             | 1,901           | (150)         | —             | —             | —              | 1,751          |
| 期內溢利                       | —              | —             | —               | —             | —             | —             | 139,093        | 139,093        |
| 期內確認收入及<br>開支總額            | —              | —             | 1,901           | (150)         | —             | —             | 139,093        | 140,844        |
| 派付股息                       | —              | —             | —               | —             | —             | —             | (19,847)       | (19,847)       |
| 購回本身股份                     | (1,068)        | —             | —               | —             | —             | 1,068         | (5,236)        | (5,236)        |
| 於二零零八年<br>九月三十日            | <u>98,784</u>  | <u>22,786</u> | <u>(7,828)</u>  | <u>11,887</u> | <u>66,142</u> | <u>30,537</u> | <u>562,050</u> | <u>784,358</u> |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

|                    | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 二零零八年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 經營活動所得（所用）之現金淨額    | 720,073                | (409,415)              |
| 投資活動所用之現金淨額        | (52,175)               | (176,092)              |
| 融資活動（所用）所得之現金淨額    | (547,476)              | 515,708                |
| 現金及現金等值項目之增加（減少）淨額 | 120,422                | (69,799)               |
| 於四月一日之現金及現金等值項目    | 91,950                 | 188,642                |
| 於九月三十日之現金及現金等值項目   | 212,372                | 118,843                |
| 現金及現金等值項目結餘分析      |                        |                        |
| 銀行結存及現金            | 212,372                | 118,843                |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

### (1) 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定，以及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(HKAS)第 34 號「中期財務報告」編製。

### (2) 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之投資物業及若干財務工具則除外。

編製本簡明綜合中期財務報表所用之會計政策，與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致，惟本集團採納香港會計師公會所頒佈於二零零八年四月一日開始之本集團財務年度生效之所有新準則或經修訂之準則、修改或詮釋（「新財務報告準則」）則除外。採納該等新財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無構成任何重大財務影響。

### (3) 分類資料

以下分別為本集團於截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月按主要業務及地區市場劃分之收益及業績分析：

#### 業務分類

##### 二零零八年

|       | 製造、裝配及<br>銷售電子錶<br>千港元 | 錶肉及手錶<br>配件貿易<br>千港元 | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元  | 對銷<br>千港元    | 綜合賬目<br>千港元      |
|-------|------------------------|----------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| 收益    |                        |                      |                  |              |              |                  |
| 對外銷售  | 140,541                | 439,657              | 1,165,603        | 2,117        | —            | 1,747,918        |
| 類別間銷售 | —                      | 582                  | —                | —            | (582)        | —                |
|       | <u>140,541</u>         | <u>440,239</u>       | <u>1,165,603</u> | <u>2,117</u> | <u>(582)</u> | <u>1,747,918</u> |

類別間銷售為按成本扣除。

#### 業績

|           |              |               |                |               |          |                |
|-----------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| 分類業績      | <u>5,828</u> | <u>12,429</u> | <u>127,399</u> | <u>45,118</u> | <u>—</u> | <u>190,774</u> |
| 利息收入      |              |               |                |               |          | 589            |
| 未分配其他收入淨額 |              |               |                |               |          | 11,267         |
| 未分配其他支出   |              |               |                |               |          | (10,299)       |
| 財務支出      |              |               |                |               |          | (7,187)        |
| 應佔聯營公司業績  |              |               |                |               |          | 591            |
|           |              |               |                |               |          | <u>185,735</u> |
| 除稅前溢利     |              |               |                |               |          | 185,735        |
| 所得稅支出     |              |               |                |               |          | (46,642)       |
|           |              |               |                |               |          | <u>139,093</u> |



二零零七年

|              | 製造、裝配及<br>銷售電子錶<br>千港元 | 錶肉及手錶<br>配件貿易<br>千港元 | 物業發展<br>千港元  | 物業投資<br>千港元   | 對銷<br>千港元      | 綜合賬目<br>千港元    |
|--------------|------------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>收益</b>    |                        |                      |              |               |                |                |
| 對外銷售         | 171,580                | 396,234              | 327          | 2,566         | —              | 570,707        |
| 類別間銷售        | —                      | 1,490                | —            | —             | (1,490)        | —              |
|              | <u>171,580</u>         | <u>397,724</u>       | <u>327</u>   | <u>2,566</u>  | <u>(1,490)</u> | <u>570,707</u> |
| 總收益          | <u>171,580</u>         | <u>397,724</u>       | <u>327</u>   | <u>2,566</u>  | <u>(1,490)</u> | <u>570,707</u> |
| 類別間銷售為按成本扣除。 |                        |                      |              |               |                |                |
| <b>業績</b>    |                        |                      |              |               |                |                |
| 分類業績         | <u>8,682</u>           | <u>15,206</u>        | <u>5,252</u> | <u>22,756</u> | <u>—</u>       | <u>51,896</u>  |
| 利息收入         |                        |                      |              |               |                | 2,480          |
| 未分配其他收入淨額    |                        |                      |              |               |                | 29,344         |
| 未分配其他支出      |                        |                      |              |               |                | (1,864)        |
| 財務支出         |                        |                      |              |               |                | (14,114)       |
| 出售投資物業之收益    |                        |                      |              |               |                | 8,929          |
|              |                        |                      |              |               |                | <u>76,671</u>  |
| 除稅前溢利        |                        |                      |              |               |                | 76,671         |
| 所得稅支出        |                        |                      |              |               |                | (3,958)        |
|              |                        |                      |              |               |                | <u>72,713</u>  |
| 期內溢利         |                        |                      |              |               |                | <u>72,713</u>  |

## 地區分類

本集團之業務主要在香港及中華人民共和國其他地區、北美洲及歐洲進行。

下表按地區市場分析本集團之銷售，當中並無劃分貨品／服務之來源：

|                | 按地區市場劃分之銷售收益     |                |
|----------------|------------------|----------------|
|                | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元   |
| 香港及中華人民共和國其他地區 | 445,954          | 404,430        |
| 北美洲            | 1,229,149        | 77,059         |
| 歐洲             | 64,848           | 87,318         |
| 其他             | 7,967            | 1,900          |
|                | <u>1,747,918</u> | <u>570,707</u> |

## (4) 其他收入

|                    | 截至九月三十日止六個月  |               |
|--------------------|--------------|---------------|
|                    | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元  |
| 銀行利息收入             | 589          | 2,480         |
| 出售物業、機器及設備之(虧損)／收益 | (92)         | 219           |
| 持有作買賣投資公平價值變動收益    | 125          | 52            |
| 出售可供銷售投資之收益        | 490          | —             |
| 從聯營公司收取管理費用收入      | 1,149        | 636           |
| 匯兌收益淨額             | 5,746        | 31,287        |
| 雜項收入               | 740          | 3,266         |
|                    | <u>8,747</u> | <u>37,940</u> |

(5) 財務支出

|                  | 截至九月三十日止六個月  |              |
|------------------|--------------|--------------|
|                  | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| 利息：              |              |              |
| 欠關聯方款項           | —            | 25           |
| 銀行貸款及透支          |              |              |
| — 須於五年內全數償還      | 13,944       | 31,218       |
| — 毋須於五年內全數償還     | 5,068        | 3,272        |
| 融資租約債務           | 232          | 212          |
|                  | <hr/>        | <hr/>        |
| 借貸成本總額           | 19,244       | 34,727       |
| 減：撥作待售發展中物業資本之款額 | (3,147)      | (20,613)     |
| 撥作投資物業資本之款額      | (8,910)      | —            |
|                  | <hr/>        | <hr/>        |
|                  | 7,187        | 14,114       |
|                  | <hr/> <hr/>  | <hr/> <hr/>  |

於期內撥作資本之借貸成本乃將待售發展中物業開支按資本化比率 6%（二零零七年：7%）計算得出。

(6) 除稅前溢利

|                     | 截至九月三十日止六個月   |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 二零零八年         | 二零零七年         |
|                     | 千港元           | 千港元           |
| 除稅前溢利已扣除下列各項：       |               |               |
| 存貨撥備                | 6,037         | 12,114        |
| 物業、機器及設備折舊          | 9,062         | 7,668         |
| 減：撥作待售發展中物業資本之款額    | (51)          | (129)         |
|                     | <u>9,011</u>  | <u>7,539</u>  |
| 預付租金攤銷              | 2,244         | 334           |
| 衍生財務工具公平價值變動虧損      | 3,069         | 334           |
| 有關土地及樓宇之營業租約之最低租約付款 | 1,947         | 762           |
| 職員成本（包括董事酬金）        | 43,334        | 47,687        |
| 減：撥作待售發展中物業資本之款額    | —             | (332)         |
| 撥作投資物業資本之款額         | (7,407)       | (5,040)       |
|                     | <u>35,927</u> | <u>42,315</u> |
| 確認作支出之存貨成本          | 1,555,394     | 489,489       |
| 並計入：                |               |               |
| 匯兌收益淨額              | 5,746         | 31,287        |
| 持有作買賣投資公平價值變動之收益    | 125           | 52            |
| 出售可供銷售投資之收益         | 490           | —             |
| 物業之租金收入總額           | 2,376         | 2,893         |
| 減：開支                | (420)         | (479)         |
| 物業之租金收入淨額           | <u>1,956</u>  | <u>2,414</u>  |

有關員工宿舍之營業租約之最低租約付款達 737,308 港元（二零零七年：2,369,872 港元），已計入職員成本內。

(7) 稅項

|         | 截至九月三十日止六個月   |              |
|---------|---------------|--------------|
|         | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元 |
| 本期間稅項   |               |              |
| 香港利得稅   | 13            | 3,157        |
| 其他司法管轄區 | 37,864        | —            |
| 遞延稅項    | 8,765         | 801          |
|         | <u>46,642</u> | <u>3,958</u> |

香港利得稅乃根據截至二零零八年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零七年 - 17.5%) 撥備。

(8) 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔溢利 139,093,803 港元 (二零零七年 - 72,713,000 港元) 及截至二零零八年九月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數 993,111,338 股 (二零零七年 - 1,030,831,218 股) 普通股計算。

(9) 投資物業

|                            | 千港元            |
|----------------------------|----------------|
| 公平價值                       |                |
| 於二零零七年四月一日                 | 345,000        |
| 增加                         | 715,440        |
| 於綜合收益表內確認之公平價值增加           | 111,796        |
| 出售投資物業之收益                  | 55,103         |
| 出售                         | (347,319)      |
|                            | <u>880,020</u> |
| 於二零零八年三月三十一日<br>及二零零八年四月一日 | 880,020        |
| 增加                         | 37,787         |
|                            | <u>917,807</u> |
| 於綜合收益表內確認之公平價值增加           | 47,166         |
|                            | <u>964,973</u> |

本集團之投資物業於二零零八年九月三十日之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於同日進行之估值達致，該行與本集團概無關連。戴德梁行有限公司為香港測量師學會之會員，於評估相關地區物業估值方面具相關資歷及近期經驗。該估值符合香港測量師學會之物業估值標準，乃經參考同類物業交易價之市場憑證後達致。

(10) 應收票據、應收賬款、按金及預付款項

附帶全面追索權之現應收票據達 7,300,000 港元（二零零八年三月三十一日：12,000,000 港元），有關賬齡不足 30 日。

本集團之政策為向其貿易客戶提供平均長達 30-60 日不等之賒賬期。

應收賬款、按金及預付款項包括扣除呆賬撥備後之應收賬款達 59,779,555 港元（二零零八年三月三十一日：53,692,129 港元），有關賬齡分析如下：

|            | 於二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 於二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------|------------------------|-------------------------|
| 30 日內      | 50,759                 | 50,729                  |
| 31 至 90 日  | 4,841                  | 1,898                   |
| 91 至 180 日 | 3,738                  | 873                     |
| 180 日以上    | 442                    | 192                     |
|            | <u>59,780</u>          | <u>53,692</u>           |

(11) 應付票據、應付賬款及應計費用

應付票據、應付賬款及應計費用包括應付賬款達 126,260,069 港元（二零零八年三月三十一日：112,910,976 港元），有關賬齡分析如下：

|            | 於二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 於二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------|------------------------|-------------------------|
| 30 日內      | 86,721                 | 77,365                  |
| 31 至 90 日  | 32,798                 | 29,562                  |
| 91 至 180 日 | 2,021                  | 1,820                   |
| 180 日以上    | 4,720                  | 4,164                   |
|            | <u>126,260</u>         | <u>112,911</u>          |

(12) 或然負債及承擔

|            | 於二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 於二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------|------------------------|-------------------------|
| 或然負債：      |                        |                         |
| 其他擔保       | 247                    | 247                     |
| 資本承擔：      |                        |                         |
| 已訂約但未撥備：   |                        |                         |
| 購入物業、機器及設備 | —                      | 733                     |
| 興建投資物業     | 31,915                 | 38,057                  |
|            | <u>31,915</u>          | <u>38,790</u>           |

(13) 關聯方交易

(1) 與聯營公司之交易

|             | 截至九月三十日止六個月<br>二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|-------------|-----------------------------|--------------|
| 交易性質        |                             |              |
| 本集團收取之管理費收入 | 1,149                       | 636          |

(2) 本集團與關聯方之結餘載於簡明綜合資產負債表。

(3) 截至二零零八年九月三十日止六個月已支付董事酬金 4,374,777 港元（二零零七年：6,627,714 港元）。

## 中期股息

董事決議宣派中期股息每股 0.5 港仙（二零零七年－每股 0.8 港仙）。

## 業務回顧

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額為 1,747,917,527 港元，而去年同期為 570,706,881 港元，升幅來自銷售加拿大多倫多 St. Thomas 壹號府第項目之住宅大廈單位。

截至二零零八年九月三十日止六個月之純利為 139,093,803 港元，較去年同期 72,712,822 港元上升 91%。

於回顧期內，本集團之手錶製造分部及手錶配件貿易分部之毛利率輕微下跌。



## 前景

中國嚴厲之勞動法及其他法規已開始對中國大陸之工廠造成負面影響，特別是生產出口產品之工廠。本集團面對持續高成本及需求下降，其手錶製造分部已開始精簡中國工廠之僱員及勞動力，並減慢重置製造工廠至廣西南寧之進度。

本集團與 Citi Property Investors 位於香港皇后大道中 202 號之豪華時尚酒店合營項目「The Putman」，其訂住率令人十分滿意，令租金收入上升。

本集團與 Citi Property Investors 位於香港干諾道西 137-138 號之另一項時尚酒店合營項目，已完成結構工程，該酒店預期於二零零九年第一季前可供使用。

本集團與 Citi Property Investors 位於香港干諾道中 50 至 59 號之第三個合營項目，已完成清拆工程，現址將發展為一幢甲級寫字樓大廈，其地基工程亦已經展開。

本集團位於香港銅鑼灣威非路道 21 號之時尚酒店項目，其地基工程已經展開，該樓宇預期於二零一零年中旬前落成。

本集團位於香港蘇杭街 87 及 89 號之發展項目，其地基工程已經完成，該新時尚酒店預期在二零一零年中旬至年底左右落成。

本集團位於香港文咸東街 99、101 及 103 號及永樂街 127 號之項目，已完成清拆工程，並已展開地基工程，計劃在二零一零年中旬至年底左右落成。

本集團位於香港皇后大道中 194 - 196 號之項目，預期於二零零八年底前完成清拆工程，該新時尚酒店計劃在二零一二年初前落成。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零零八年九月三十日，本集團之借貸總額為 1,181,000,000 港元，較二零零八年三月三十一日減少 516,000,000 港元。本集團之借貸償還期為 30 年，其中 461,000,000 港元須於一年內償還，423,000,000 港元須於二至五年內及 297,000,000 港元須於五年後償還。

本集團於二零零八年九月三十日之資本負債比率為 0.91（二零零八年三月三十一日：0.99），乃按本集團之長期銀行借貸約 713,000,000 港元與股東資金約 784,000,000 港元計算得出。

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行結存總額及現金約為 212,000,000 港元（二零零八年三月三十一日：92,000,000 港元）。

一如上個期間，本集團擁有合理水平之現金資源及備用信貸額，提供足夠之流動資金以應付其承諾及營運資金需要。

### 庫務政策

於二零零八年九月三十日，本集團之借貸中，76% 為港元，10% 為美元，6% 為日圓及 8% 為加元。

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中，32% 為港元，18% 為美元，48% 為加元及 2% 為其他貨幣。

本集團所有借貸均為浮息借貸。本集團將審慎監察其外匯風險，並已採用遠期合約作為對沖工具。

### 未來重大投資計劃

本集團目前並無其他重大投資計劃。所有投資（如有）均會以銀行借貸及本集團之內部資源支付。

### 資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團約 1,570,000,000 港元（二零零八年三月三十一日：2,425,000,000 港元）之若干物業已作為本集團銀行融資之抵押。

### 僱員

於二零零八年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有 2,630 名僱員。期內之員工成本包括董事酬金 43,000,000 港元（二零零七年：48,000,000 港元）。薪酬乃參考市場水平及有關員工之資歷釐定。薪金每年予以檢討，並視乎個人表現及本集團之盈利能力酌情發放花紅。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零八年九月三十日，董事、首席行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其聯營公司之股份及債券中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊或已根據上市公司董事進行證券交易守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

| 董事姓名                  | 職位    | 每股面值 0.10 港元之股份 |                      |                       |             | 佔本公司<br>已發行股本<br>之百分比 |
|-----------------------|-------|-----------------|----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|                       |       | 個人權益            | 公司權益                 | 其他權益                  | 權益總額        |                       |
| 李源清先生                 | 主席    | —               | —                    | 253,106,873<br>(附註 a) | 253,106,873 | 25.62%                |
| 李源鉅先生                 | 董事總經理 | 5,940           | —                    | 252,102,979<br>(附註 b) | 252,108,919 | 25.52%                |
| 李本智先生                 | 董事    | —               | —                    | 253,106,873<br>(附註 a) | 253,106,873 | 25.62%                |
| 李源初先生                 | 董事    | —               | —                    | 252,102,979<br>(附註 b) | 252,102,979 | 25.52%                |
| 衛光遠先生                 | 董事    | —               | 37,267,767<br>(附註 d) | —                     | 37,267,767  | 3.77%                 |
| 孫秉樞博士<br>M.B.E., J.P. | 董事    | —               | 4,988,968<br>(附註 c)  | —                     | 4,988,968   | 0.51%                 |

附註：

- 該 253,106,873 股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源清先生及其家庭成員（包括李本智先生）皆為指定受益人。
- 該 252,102,979 股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。
- 該 4,988,968 股股份乃由孫秉樞博士 M.B.E., J.P. 控制之一家公司所持有。
- 該 37,267,767 股股份乃由衛光遠先生控制之兩家公司所持有。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，董事或首席行政人員或彼等之任何聯繫人士概無於本公司或其聯營公司（按證券及期貨條例所界定）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零零八年九月三十日，除上文「董事於股份、相關股份及債券之權益」一節所披露之若干董事權益外，按根據證券及期貨條例第 336 條而存置之主要股東登記冊所記錄，並無其他人士於本公司之已發行股本中擁有須予披露之權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共 10,682,000 股本公司每股面值 0.10 港元之股份，該等股份已於購回後全部註銷。購回股份之詳情如下：

| 購回月份    | 每股面值<br>0.1 港元<br>之股份數目 | 每股成交價     |           | 已付總代價<br>港元      |
|---------|-------------------------|-----------|-----------|------------------|
|         |                         | 最高價<br>港元 | 最低價<br>港元 |                  |
| 二零零八年四月 | 3,380,000               | 0.520     | 0.485     | 1,692,663        |
| 二零零八年五月 | 1,462,000               | 0.530     | 0.510     | 762,253          |
| 二零零八年六月 | 1,254,000               | 0.550     | 0.540     | 689,147          |
| 二零零八年七月 | 50,000                  | 0.530     | 0.520     | 26,730           |
| 二零零八年八月 | 808,000                 | 0.490     | 0.465     | 386,627          |
| 二零零八年九月 | 3,728,000               | 0.480     | 0.400     | 1,678,268        |
|         | <u>10,682,000</u>       |           |           | <u>5,235,688</u> |

## 企業管治

本公司已於截至二零零八年九月三十日止六個月內遵循上市規則附錄 14 企業管治常規守則所載之守則條文。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，其成員包括孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)、陳則杖先生及陳國偉先生，全為獨立非執行董事。審核委員會已經與管理層檢討過本集團採納之會計原則及實務守則，亦曾討論核數、內部監控及財務報告事項。審核委員會已審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

## 標準守則

本公司已採用上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已特別向全體董事查詢，彼等確認於回顧期內彼等已遵守標準守則所載規定標準。

代表董事會  
主席  
李源清

香港，二零零八年十二月九日

於本報告日期，本公司董事會由執行董事李源清先生、李源鉅先生、李本智先生、李源初先生及衛光遠先生，獨立非執行董事孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)、陳則杖先生及陳國偉先生，以及非執行董事李源如女士組成。