

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績公佈

未經審核中期業績

National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 董事 (「董事」) 組成之董事會 (「董事會」) 欣然提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	3	382,738	474,242
銷售成本		(310,740)	(394,138)
毛利總額		71,998	80,104
其他收入	4	6,547	3,898
其他收益 — 淨額	5	20,443	2,615
出售投資物業之收益		7,655	—
投資物業公平價值增加	11	15,256	125,390
銷售支出		(4,260)	(5,410)
行政支出		(90,250)	(84,234)
財務支出	6	(58,494)	(42,124)
應佔一間聯營公司業績		(8)	(34)
應佔合營公司業績		92,014	(5,664)
除稅前溢利	7	60,901	74,541
所得稅抵免 / (支出)	8	2,323	(3,133)
期內溢利		63,224	71,408
每股盈利	9		
基本		6.24港仙	6.96港仙
攤薄		6.24港仙	6.96港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期內溢利	63,224	71,408
其他全面收入／(支出)		
隨後可能重新分類至損益之項目		
兌換海外業務時產生之匯兌差額	2,349	(12,198)
按公平價值於其他全面收入入賬之 其他資產之公平價值虧損	<u>(320)</u>	<u>(200)</u>
期內其他全面收入／(支出)	<u>2,029</u>	<u>(12,398)</u>
期內全面收入總額	<u>65,253</u>	<u>59,010</u>
以下人士應佔溢利：		
— 本公司股權持有人	63,229	71,408
— 非控股權益	<u>(5)</u>	<u>—</u>
	<u>63,224</u>	<u>71,408</u>
以下人士應佔全面收入／(支出)總額：		
— 本公司股權持有人	65,258	59,010
— 非控股權益	<u>(5)</u>	<u>—</u>
	<u>65,253</u>	<u>59,010</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業	11	3,261,670	3,816,951
物業、機器及設備		156,235	450,506
預付租金		–	2,505
使用權資產		290,324	–
商譽		1,270	1,270
一間聯營公司權益		7,381	7,390
合營公司權益		458,237	366,223
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產		24,230	24,550
按攤銷成本入賬之債務工具		3,091	3,173
遞延稅項資產		6,548	6,499
		<u>4,208,986</u>	<u>4,679,067</u>
流動資產			
存貨		153,735	132,109
預付租金		–	68
按公平價值於損益表入賬之財務資產		189,830	191,927
未售出物業存貨		6,064	6,033
可供銷售發展中物業		1,053,603	881,054
應收票據	12	–	338
應收賬款、按金及預付款項	13	97,199	140,424
一間合營公司欠款		44,633	43,497
可收回稅項		2,382	2,859
銀行結存及現金		1,299,979	811,798
		<u>2,847,425</u>	<u>2,210,107</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款及應付票據	14	101,529	88,183
客戶按金		223,691	220,921
交易按金、應計費用及其他應付賬款		160,922	147,502
租賃負債		23,146	—
應付一間聯營公司欠款		4,555	4,555
應付稅項		2,599	8,099
衍生財務工具		1,416	1,873
融資租約債務		—	4,311
銀行貸款		849,680	673,702
		<u>1,367,538</u>	<u>1,149,146</u>
流動資產淨額		<u>1,479,887</u>	<u>1,060,961</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,688,873</u></u>	<u><u>5,740,028</u></u>
資本及儲備			
股本		101,079	101,659
儲備		2,311,125	2,272,687
		<u>2,412,204</u>	<u>2,374,346</u>
本公司擁有人應佔權益		2,412,204	2,374,346
非控股權益		4,353	—
		<u>2,416,557</u>	<u>2,374,346</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		2,654	2,654
融資租約債務		—	11,899
銀行貸款		3,093,176	3,201,974
租賃負債		24,291	—
遞延稅項負債		152,195	149,155
		<u>3,272,316</u>	<u>3,365,682</u>
		<u><u>5,688,873</u></u>	<u><u>5,740,028</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

(2) 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之若干物業及財務工具則除外。

除下文所述者外，截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之全年財務報表所遵從者相同。

本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

多項新訂或經修訂準則適用於本報告期間，與本集團之簡明綜合財務報表相關之該等準則如下：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

採納該等準則及新訂會計政策之影響披露如下。其他準則對本集團之會計政策概無重大影響，因此無需作任何調整。

下文說明採納香港財務報告準則第16號對本集團之簡明綜合財務報表之影響：

採納香港財務報告準則第16號的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就自開始日期起計租期為12個月或以下及不含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前的任何已付租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、復原其所在地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態而產生的成本估計。

本集團合理確定於租期結束時會取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者折舊。

本集團將使用權資產於簡明綜合財務狀況表中呈列為獨立項目。

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號「*財務工具*」（「香港財務報告準則第9號」）入賬且初步按公平價值計量。對初步確認時的公平價值作出的調整被視為額外租賃付款，且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則就終止租賃支付的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債，並就相關使用權資產作出相應調整：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款得出的經修改租賃租期，重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就整體租賃交易應用香港會計準則第12號「*所得稅*」規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生之影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法將香港財務報告準則第16號應用於先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「*釐定安排是否包括租賃*」識別為租賃的合約，而並非將該等準則應用於先前並非識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前早已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團應用香港財務報告準則第16號所載規定的租賃定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年四月一日）確認。於首次應用日期的任何差額會於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為營業租約且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- 通過應用香港會計準則第37號「*撥備、或然負債及或然資產*」作為減值審閱的替代方法，評估租賃是否屬有償；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於二零一九年
四月一日
千港元

於二零一九年三月三十一日披露之營業租約承擔	49,421
減：使用承租人於租賃開始日期的增量借款利率貼現	(6,120)
加：於二零一九年三月三十一日確認之財務租賃負債	16,210
減：確認豁免－短期租賃	(900)

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後之租賃負債

58,611

分類為：

流動租賃負債	22,602
非流動租賃負債	36,009

58,611

於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：

使用權資產
千港元

有關於應用香港財務報告準則第16號後確認之營業租約之使用權資產	42,401
重新分類自預付租金（附註(i)）	2,573
重新分類自物業、機器及設備（附註(ii)）	257,326

302,300

按類別：

土地及樓宇	302,300
-------	---------

附註：

- (i) 於二零一九年三月三十一日，於中華人民共和國（「中國」）之租賃土地預付款項分類為預付土地租金。於應用香港財務報告準則第16號後，預付土地租金約2,573,000港元重新分類為使用權資產。根據土地租賃條款並無持續付款責任，因此，於首次應用香港財務報告準則第16號之時並無確認租賃負債。
- (ii) 於二零一九年三月三十一日，於香港之租賃土地分類為物業、機器及設備。於應用香港財務報告準則第16號後，於香港之租賃土地約257,326,000港元重新分類為使用權資產。根據土地租賃條款並無持續付款責任，因此，於首次應用香港財務報告準則第16號之時並無確認租賃負債。

以下調整乃對於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表內確認之金額作出。不受變動影響之項目未予列入。

	於二零一九年 三月三十一日 先前列報之 賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日 按照香港 財務報告準則 第16號之 賬面值 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	450,506	(257,326)	193,180
預付租金	2,505	(2,505)	–
使用權資產	–	302,300	302,300
流動資產			
預付租金	68	(68)	–
流動負債			
租賃負債	–	22,602	22,602
融資租約債務	4,311	(4,311)	–
非流動負債			
租賃負債	–	36,009	36,009
融資租約債務	11,899	(11,899)	–

(3) 分部資料

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之收益及業績分析：

截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)

	手錶製造 及錶肉貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	酒店營運 千港元	綜合賬目 千港元
收益				
對外銷售	<u>327,082</u>	<u>2,073</u>	<u>53,583</u>	<u>382,738</u>
業績				
分部業績	<u>6,469</u>	<u>7,705</u>	<u>25,048</u>	39,222
銀行利息收入				4,332
出售投資物業之收益				7,655
未分配其他收入				8,140
未分配其他支出				(31,960)
財務支出				(58,494)
應佔一間聯營公司業績				(8)
應佔合營公司業績				<u>92,014</u>
除稅前溢利				60,901
所得稅抵免				<u>2,323</u>
期內溢利				<u><u>63,224</u></u>

(3) 分部資料 (續)

截至二零一八年九月三十日止六個月 (未經審核)

	手錶製造 及錶肉貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	酒店營運 千港元	綜合賬目 千港元
收益				
對外銷售	<u>408,344</u>	<u>2,556</u>	<u>63,342</u>	<u>474,242</u>
業績				
分部業績	<u>8,090</u>	<u>92,229</u>	<u>35,532</u>	135,851
銀行利息收入				2,957
未分配其他收入				2,494
未分配其他支出				(18,939)
財務支出				(42,124)
應佔一間聯營公司業績				(34)
應佔合營公司業績				<u>(5,664)</u>
除稅前溢利				74,541
所得稅支出				<u>(3,133)</u>
期內溢利				<u>71,408</u>

分部業績指各分部所賺取溢利而未有攤分至中央行政成本、應佔一間聯營公司業績、應佔合營公司業績、其他收入及財務支出。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者申報之計量方式。

地區資料

本集團之主要業務在香港及中國其他地區、北美洲及歐洲進行。

下表按客戶所處地區分析本集團來自外界客戶之收益：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
香港及中國	372,686	459,351
北美洲	2,363	3,473
歐洲	7,340	8,634
其他	<u>349</u>	<u>2,784</u>
	<u>382,738</u>	<u>474,242</u>

(4) 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	4,332	2,957
按攤銷成本入賬之債務工具之利息收入	–	224
雜項收入	2,215	717
	<u>6,547</u>	<u>3,898</u>

(5) 其他收益 – 淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
出售物業、機器及設備之收益	19,560	–
持有按公平價值於損益表入賬之財務資產之公平價值變動之收益	883	2,615
	<u>20,443</u>	<u>2,615</u>

(6) 財務支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款及透支	75,335	57,946
租賃負債	1,427	–
融資租約債務	–	418
	<u>76,762</u>	<u>58,364</u>
借貸成本總額	76,762	58,364
減：撥作投資物業及可供銷售發展中物業資本之款額	(18,268)	(16,240)
	<u>58,494</u>	<u>42,124</u>

(7) 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
職員成本(包括董事酬金)	54,194	55,904
物業、機器及設備折舊	11,422	13,377
使用權資產折舊	11,976	–
預付租金攤銷	–	151
確認作支出之存貨成本	285,566	366,399
有關土地及樓宇之營業租約之最低租約付款 與短期租賃有關的費用	– 863	6,108 –
並計入／(扣除)：		
租金收入總額	55,656	65,898
減：費用	(22,534)	(22,899)
租金收入淨額	<u>33,122</u>	<u>42,999</u>

有關員工宿舍之使用權資產折舊及租賃負債利息分別約為4,249,000港元及379,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月；有關員工宿舍之營業租約之最低租約付款約為4,500,000港元，已計入職員成本內)。

(8) 所得稅抵免／(支出)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
香港利得稅		
— 過往年度超額撥備	5,000	–
其他司法權區		
— 本期間	(22)	(55)
	4,978	(55)
遞延稅項		
— 本期間	(2,655)	(3,078)
	<u>2,323</u>	<u>(3,133)</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%）計算。

於其他司法權區產生之稅項乃根據各司法權區之現行稅率計算。

(9) 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算得出：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利	63,224	71,408
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,013,300,011</u>	<u>1,025,725,454</u>

(10) 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期內確認為分派之股息：		
二零一九年末期股息每股3.0港仙（二零一八年：3.0港仙）	30,369	30,751
二零一九年特別現金股息每股1.0港仙（二零一八年：1.0港仙）	<u>10,123</u>	<u>10,250</u>
	<u>40,492</u>	<u>41,001</u>

於報告期結束後，董事建議向於二零一九年十二月十二日名列股東名冊之本公司股東派發中期股息每股0.5港仙（二零一八年：0.5港仙）。

(11) 投資物業

千港元

公平價值

於二零一八年四月一日 (經審核)	3,652,884
增加	97,850
於損益表確認之公平價值增加 – 未變現	415,178
轉撥至可供銷售發展中物業	(321,075)
匯兌調整	(27,886)
	<hr/>
於二零一九年三月三十一日 (經審核)	3,816,951
增加	58,880
於損益表確認之公平價值增加 – 未變現	15,256
出售	(626,121)
匯兌調整	(3,296)
	<hr/>
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u><u>3,261,670</u></u>

本集團根據營業租約持有以賺取租金或作資本增值目的之全部物業權益均以公平價值模式計算，並列作投資物業分類及入賬。

本集團位於香港之投資物業於二零一九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及仲量聯行有限公司於同日進行之估值達致，該等估值師與本集團概無關連。

本集團位於中國之投資物業於二零一九年九月三十日之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於同日進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

本集團位於英國之投資物業於二零一九年九月三十日之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師Savills (UK) Limited進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

本集團位於日本之投資物業於二零一九年九月三十日之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師CBRE K.K.進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

位於香港及英國之竣工投資物業以及位於日本之土地之公平價值乃根據直接比較法釐定，價值乃參照鄰近地區可比較物業作出評估，並就物業大小及位置等主要特質之差異作出調整。

釐定位於香港及中國之在建投資物業之公平價值時採用殘值法，其乃基於該等投資物業將按照最新發展計劃發展及竣工，並計及用以完成發展項目以反映竣工發展項目之質素之建築成本。

(12) 應收票據

於報告期末，並無應收票據(二零一九年三月三十一日：於報告年末，賬齡為30日內的應收票據約338,000港元)。

(13) 應收賬款、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶提供平均長達30日之賒賬期。

應收賬款、按金及預付款項包括扣除信貸虧損撥備後之應收賬款約29,282,000港元(二零一九年三月三十一日：59,031,000港元)，有關賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	26,207	55,373
31至90日	9	1
91至180日	78	-
180日以上	2,988	3,657
	<u>29,282</u>	<u>59,031</u>

(14) 應付賬款及應付票據

按發票日期計算之應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	67,274	66,961
31至90日	33,496	19,305
91至180日	-	132
180日以上	759	1,785
	<u>101,529</u>	<u>88,183</u>

中期股息

董事決議宣派中期股息每股0.5港仙(二零一八年：0.5港仙)。

業務回顧

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之營業額約為382,738,000港元，而去年同期為474,242,000港元。截至二零一九年九月三十日止六個月之純利約為63,224,000港元，而二零一八年同期約為71,408,000港元。

於回顧期內，手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額及溢利錄得下跌。與此同時，本集團酒店營運業績因香港史無前例的社會不穩而受到負面影響。

於二零一九年八月二日，本集團出售位於香港大潭道45號豪華住宅發展項目的兩棟別墅，該項目為與BPE Asia Real Estate Fund L.P.的合營項目。出售結果令人滿意。

前景

中美之間持久且規模龐大的貿易戰將繼續於來年對本集團的手錶及手錶配件業務帶來影響及挑戰。

至於本集團的豪華精品酒店業務，本集團希望香港社會不穩形勢將於近期趨緩，使入住率及房價能夠逐漸恢復至正常水平。

本集團位於淺水灣南灣坊3號的豪華住宅項目的挖掘及基礎工程預計將於二零一九年年底動工。

至於本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的商住項目，本集團計劃將於二零二零年第一季度開展其銷售及市場營銷工作。

財務回顧

流動資金及財政資源

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸總額約為3,943,000,000港元。借貸償還期為20年，其中約850,000,000港元須於一年內償還，約2,907,000,000港元須於二至五年內償還及約186,000,000港元須於五年後償還。

於二零一九年九月三十日，本集團之資本負債比率為1.28（二零一九年三月三十一日：1.35），乃按本集團之長期銀行借貸約3,093,000,000港元與股東資金約2,412,000,000港元計算得出。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約為1,300,000,000港元（二零一九年三月三十一日：812,000,000港元）。

如去年同期，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擔及營運資金需要。

庫務政策

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸中82%為港元，14%為加元，2%為日圓，1%為美元及1%為英鎊。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中55%為加元，26%為港元，9%為美元，6%為日圓，3%為人民幣及1%為英鎊。

本集團所有借貸均為浮息借貸。本集團將審慎監察其外匯及利率風險，並在有需要時採用遠期合約及利率掉期等財務工具。

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）均以本集團之銀行借貸及內部資源支付。

資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團約4,586,000,000港元（二零一九年三月三十一日：5,034,000,000港元）之若干物業及銀行存款已作為本集團銀行融資之抵押。

僱員

於二零一九年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有300名僱員。期內在損益內確認之職員成本包括董事酬金約54,000,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：56,000,000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。

購買、出售或贖回股份

除下文所披露本公司於聯交所購買其本身股份外，於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

回購月份	每股面值 0.1港元普通股 之股份數目	每股價格		已付總代價 (包括開支) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一九年四月	292,000	1.20	1.18	348,845
二零一九年五月	2,684,000	1.23	1.19	3,251,065
二零一九年六月	456,000	1.19	1.19	544,581
二零一九年七月	864,000	1.23	1.21	1,066,299
二零一九年八月	1,494,000	1.23	1.20	1,839,603
	<u>5,790,000</u>			<u>7,050,393</u>

企業管治

本公司已於截至二零一九年九月三十日止六個月內遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治守則，惟企業管治守則第A.4.1條及A.4.2條除外。

根據企業管治守則第A.4.1條，非執行董事之委任須有指定任期，並須予以重選。本公司之非執行董事並無指定任期，但根據本公司之公司細則第99條，彼等須於本公司股東週年大會上輪值退任並重選連任。本公司認為已採取足夠措施確保本公司企業管治常規不比企業管治守則第A.4.1條寬鬆。

根據企業管治守則第A.4.2條，每名董事（包括該等獲委任指定任期之董事）應最少每三年輪值退任一次。董事會認為，主席及董事總經理在制定本集團企業策略及方向方面發揮著舉足輕重之作用，考慮到本集團發展之穩定性及持續性，彼等毋須輪值退任。因此，董事會相信，按照本公司之公司細則第99條豁免主席及董事總經理於股東週年大會上輪值退任符合本集團最佳利益。

審核及風險管理委員會

本公司已成立審核及風險管理委員會，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。審核及風險管理委員會已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、風險管理及財務報告事項。審核及風險管理委員會已審閱截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

標準守則

本公司已採納不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載規定標準的董事進行證券交易行為守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等確認於回顧期內已遵守標準守則所載規定標準。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權獲發中期股息之股東身份，本公司將於二零一九年十二月十一日（星期三）至二零一九年十二月十二日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份過戶事宜。

中期股息之記錄日期為二零一九年十二月十二日(星期四)營業時間結束時。為合資格獲發中期股息，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一九年十二月十日(星期二)下午四時三十分前交往本公司之香港股份過戶登記處及過戶辦事處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

預期中期股息將於二零一九年十二月二十四日(星期二)或前後支付。

刊登中期報告

載有上市規則附錄16所規定之一切適用資料之本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候刊登在聯交所之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)。

承董事會命
主席
李源清

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司執行董事為李源清先生、李本智先生、李源鉅先生、李源初先生及衛光遠先生；非執行董事為李源如女士；而獨立非執行董事為孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)、陳則杖先生及陳國偉先生。