

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

股份代號：213



二〇二〇年度中期業績報告

## 二零二零年中期報告

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」) 截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	3	1,099,391	382,738
銷售成本		<u>(983,294)</u>	<u>(310,740)</u>
毛利總額		116,097	71,998
其他收入	4	10,528	6,547
其他 (虧損) / 收益 - 淨額	5	(8,767)	20,443
出售投資物業之收益		-	7,655
投資物業公平價值增加	11	83,068	15,256
銷售支出		(4,101)	(4,260)
行政支出		(50,486)	(90,250)
財務支出	6	(41,976)	(58,494)
應佔聯營公司業績		(14)	(8)
應佔合營公司業績		<u>(3,635)</u>	<u>92,014</u>
除稅前溢利	7	100,714	60,901
所得稅 (支出) / 抵免	8	<u>(22,486)</u>	<u>2,323</u>
期內溢利		<u><b>78,228</b></u>	<u><b>63,224</b></u>
每股盈利	9		
基本		<u><b>7.89港仙</b></u>	<u><b>6.24港仙</b></u>
攤薄		<u><b>7.89港仙</b></u>	<u><b>6.24港仙</b></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
期內溢利	78,228	63,224
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	54,110	2,349
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	(140)	(320)
期內其他全面收入	53,970	2,029
期內全面收入總額	<b>132,198</b>	<b>65,253</b>
以下人士應佔溢利：		
— 本公司股權持有人	78,260	63,229
— 非控股權益	(32)	(5)
	<b>78,228</b>	<b>63,224</b>
以下人士應佔全面收入／(支出)總額：		
— 本公司股權持有人	132,230	65,258
— 非控股權益	(32)	(5)
	<b>132,198</b>	<b>65,253</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

		二零二零年 九月三十日 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	3,793,339	3,500,552
物業、機器及設備		63,616	70,194
使用權資產		277,058	291,481
商譽		1,270	1,270
聯營公司權益		7,313	7,327
合營公司權益		384,885	388,520
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產		20,945	21,085
按攤銷成本入賬之債務工具		3,278	3,081
遞延稅項資產		3,448	3,259
		<u>4,555,152</u>	<u>4,286,769</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		112,842	150,512
按公平價值於損益表入賬之財務資產		212,262	231,738
未售出物業存貨		64,976	5,755
可供銷售發展中物業		629,135	1,187,978
應收票據	12	605	–
應收賬款、按金及預付款項	13	981,033	152,509
一間聯營公司欠款		9,361	3,995
一間合營公司欠款		48,701	48,370
可收回稅項		18	352
銀行結存及現金		1,212,703	1,089,740
		<u>3,271,636</u>	<u>2,870,949</u>

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	14	57,373	46,687
客戶按金		243,911	271,920
應計費用及其他應付賬款		246,585	140,490
應付一間聯營公司欠款		4,555	4,555
應付一間合營公司欠款		69,246	75,046
應付稅項		24,733	45,682
衍生財務工具		3,012	2,555
租賃負債		15,235	21,432
銀行貸款		1,608,660	1,167,268
		<u>2,273,310</u>	<u>1,775,635</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>998,326</u>	<u>1,095,314</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>5,553,478</u></u>	<u><u>5,382,083</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	97,789	99,776
儲備		2,385,668	2,301,960
本公司擁有人應佔權益		2,483,457	2,401,736
非控股權益		1,508	1,540
<b>權益總額</b>		<u>2,484,965</u>	<u>2,403,276</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		3,322	3,322
租賃負債		9,859	14,421
銀行貸款		2,959,261	2,858,005
遞延稅項負債		96,071	103,059
		<u>3,068,513</u>	<u>2,978,807</u>
		<u><u>5,553,478</u></u>	<u><u>5,382,083</u></u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	重估儲備 千港元	按公平價值 於其他全面收入 入賬之儲備 千港元	其他儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日 (經審核)	101,658	34,677	(84,505)	37,160	12,817	—	66,142	40,221	2,166,176	2,374,346	—	2,374,346
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	63,229	63,229	(5)	63,224
期內其他全面收入/(支出)	—	—	2,349	—	(320)	—	—	—	—	2,029	—	2,029
期內全面收入/(支出)總額	—	—	2,349	—	(320)	—	—	—	63,229	65,258	(5)	65,253
派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,492)	(40,492)	—	(40,492)
贖回本身股份	(579)	—	—	—	—	—	—	579	(7,050)	(7,050)	—	(7,050)
出售一間附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	20,142	—	—	—	20,142	4,358	24,500
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	101,079	34,677	(82,156)	37,160	12,497	20,142	66,142	40,800	2,181,863	2,412,204	4,353	2,416,557
於二零二零年四月一日 (經審核)	99,776	34,677	(129,736)	37,160	9,353	22,921	66,142	42,103	2,219,340	2,401,736	1,540	2,403,276
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	78,260	78,260	(32)	78,228
期內其他全面收入/(支出)	—	—	54,110	—	(140)	—	—	—	—	53,970	—	53,970
期內全面收入/(支出)總額	—	—	54,110	—	(140)	—	—	—	78,260	132,230	(32)	132,198
派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,692)	(29,692)	—	(29,692)
贖回本身股份	(1,987)	—	—	—	—	—	—	1,987	(20,817)	(20,817)	—	(20,817)
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	97,789	34,677	(75,626)	37,160	9,213	22,921	66,142	44,090	2,247,091	2,483,457	1,508	2,484,965

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(147,395)	19,900
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(194,692)	421,367
融資活動所得之現金淨額	448,576	34,614
現金及現金等值項目之增加淨額	106,489	475,881
於四月一日之現金及現金等值項目	1,089,740	811,798
海外匯率變動之影響	16,474	12,300
於九月三十日之現金及現金等值項目	<u>1,212,703</u>	<u>1,299,979</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	<u>1,212,703</u>	<u>1,299,979</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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按歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之若干物業及財務工具則除外。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本所致的額外會計政策外，截至二零二零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，與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之全年財務報表所呈列者相同。

本集團已首次應用對香港財務報告準則概念框架之引用之修訂本，以及於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效的由香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂本，以編製簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號之修訂本*新型冠狀病毒疫情相關租金減免*。

除下文所述者外，於本期間應用對香港財務報告準則概念框架之引用之修訂本及香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務狀況及財務表現及／或簡明綜合財務報表所載之披露概無重大影響。



## (2) 主要會計政策 (續)

### 香港財務報告準則第16號之修訂本*新型冠狀病毒疫情相關租金減免*

就新型冠狀病毒疫情直接導致的租賃合約租金寬減而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用實際權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂的代價大致相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜之計將租金減免導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號*租賃*的變動入賬（倘變動並非租賃修訂）。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

本集團已選擇提早採納有關修訂，並應用於本集團於中期報告期內獲取之所有合資格的新型冠狀病毒疫情相關租金寬減。於本中期期間，新型冠狀病毒疫情相關租金寬減於損益中確認之金額約為101,000港元。這對於二零二零年四月一日之期初結餘並無影響。

### (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：

截至二零二零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
<b>收益</b>				
對外銷售	<u>198,374</u>	<u>880,929</u>	<u>20,088</u>	<u>1,099,391</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>2,369</u>	<u>166,037</u>	<u>7,176</u>	175,582
銀行利息收入				3,266
未分配其他收入				7,918
未分配其他支出				(40,427)
財務支出				(41,976)
應佔聯營公司業績				(14)
應佔合營公司業績				<u>(3,635)</u>
除稅前溢利				100,714
所得稅支出				<u>(22,486)</u>
期內溢利				<u>78,228</u>

### (3) 分部資料 (續)

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
<b>收益</b>				
對外銷售	<u>327,082</u>	<u>2,073</u>	<u>53,583</u>	<u>382,738</u>
<b>業績</b>				
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>63,224</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、出售投資物業之收益、應佔聯營公司業績、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。

### (3) 分部資料 (續)

#### 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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
香港及中國	192,069	372,686
北美洲	901,228	2,363
歐洲	5,686	7,340
其他	408	349
	<u>1,099,391</u>	<u>382,738</u>

### (4) 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	3,266	4,332
政府補貼	4,110	—
租金減免	101	—
雜項收入	3,051	2,215
	<u>10,528</u>	<u>6,547</u>

(5) 其他(虧損)/收益－淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
匯兌收益	12,624	—
出售物業、機器及設備之收益	257	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(虧損)/收益	(21,648)	883
	<u>(8,767)</u>	<u>20,443</u>

(6) 財務支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款及透支	62,129	75,335
租賃負債	819	1,427
	<u>62,948</u>	<u>76,762</u>
借貸成本總額	62,948	76,762
減：撥作投資物業及可供銷售發展中 物業資本之款額	(20,972)	(18,268)
	<u>41,976</u>	<u>58,494</u>

(7) 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (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)	51,022	54,194
物業、機器及設備折舊	8,258	11,422
使用權資產折舊	14,513	11,976
確認作支出之存貨成本	977,323	285,566
與短期租賃有關的費用	724	863
並計入／(扣除)：		
租金收入總額	20,088	55,656
減：費用	<u>(11,710)</u>	<u>(22,534)</u>
租金收入淨額	<u>8,378</u>	<u>33,122</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141,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：4,249,000港元及379,000港元)。

## (8) 所得稅(支出)／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (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	<u>(21,451)</u>	<u>(22)</u>
	(21,451)	4,978
遞延稅項		
— 本期間	<u>(1,035)</u>	<u>(2,655)</u>
	<u>(22,486)</u>	<u>2,323</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5% (截至二零一九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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
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	<u>78,228</u>	<u>63,224</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>991,597,235</u>	<u>1,013,300,011</u>

## (10) 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
期內確認為分派之股息：		
二零二零年末期股息每股3.0港仙 (二零一九年：3.0港仙)	29,692	30,369
二零一九年特別現金股息每股1.0港仙	—	10,123
	<u>29,692</u>	<u>40,492</u>

於報告期結束後，董事建議向於二零二零年十二月十五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(二零一九年：0.5港仙)。

## (11) 投資物業

	千港元
<b>公平價值</b>	
於二零一九年四月一日(經審核)	3,816,951
增加	107,804
出售	(626,121)
轉自物業、機器及設備和使用權資產	68,126
於損益表確認之公平價值增加－未變現	138,831
匯兌調整	<u>(5,039)</u>
於二零二零年三月三十一日(經審核)	3,500,552
增加	24,363
收購一間附屬公司所得	173,680
於損益表確認之公平價值增加－未變現	83,068
匯兌調整	<u>11,676</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u><u>3,793,339</u></u>



## (11) 投資物業 (續)

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二零二零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、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問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二零二零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二零二零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二零二零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，應收票據約605,000港元之賬齡為30日內（二零二零年三月三十一日：零）。

## (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42,571,000港元（二零二零年三月三十一日：約16,754,000港元），有關賬齡分析如下：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	31,181	12,131
31至90日	7,954	1,070
91至180日	35	533
180日以上	3,401	3,020
	<u>42,571</u>	<u>16,754</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：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	39,307	37,927
31至90日	17,295	7,538
91至180日	12	48
180日以上	759	1,174
	<u>57,373</u>	<u>46,687</u>

#### (15) 股本

每股面值0.1港元之普通股	股份數目	金額 千港元
法定股本：		
於二零一九年四月一日(經審核)、 二零二零年三月三十一日(經審核)及 二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一九年四月一日(經審核) 因購回股份而註銷	<u>1,016,584,962</u> <u>(18,826,000)</u>	<u>101,658</u> <u>(1,882)</u>
於二零二零年三月三十一日(經審核) 因購回股份而註銷	<u>997,758,962</u> <u>(19,866,000)</u>	<u>99,776</u> <u>(1,987)</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>977,892,962</u>	<u>97,789</u>

## (16) 資本承擔

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 興建及收購物業	130,723	23,201

## (17) 關聯方交易

(1) 本集團與關聯方之結餘如下：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一間聯營公司墊款	9,361	3,995
一間合營公司墊款	48,701	48,370
來自一間聯營公司墊款	4,555	4,555
來自一間合營公司墊款	69,246	75,046

(2) 期內主要管理人員酬金約為22,159,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：23,393,000港元)。

## (18) 財務工具之公平價值計量

### (i) 按經常性基準以公平價值計量之本集團財務資產與財務負債之公平價值

本集團部分財務資產乃於各報告期末按公平價值計量。下表提供如何釐定此等財務資產公平價值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據),以及公平價值之層次等級制度。公平價值之層次等級制度將公平價值計量基於其輸入數據之可觀察程度歸類(第一至第三級)。

- 第一級公平價值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出;
- 第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外,自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出;及
- 第三級公平價值計量乃透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

財務資產／財務負債	公平價值		公平價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元			
分類為按公平價值於損益表入賬的財務資產之上市股本證券	28,626	27,698	第一級	於活躍市場之買入價報價	不適用
分類為按公平價值於損益表入賬的財務資產之上市債務證券	1,820	1,742	第一級	於活躍市場之買入價報價	不適用
分類為按公平價值於損益表入賬的財務資產之上市基金投資	18,588	12,459	第一級	於活躍市場之買入價報價	不適用
分類為按公平價值於損益表入賬的財務資產之非上市股本證券	42,673	41,111	第三級	近期成交價	近期成交價

## (18) 財務工具之公平價值計量 (續)

### (i) 按經常性基準以公平價值計量之本集團財務資產與財務負債之公平價值 (續)

財務資產／財務負債	公平價值		公平價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元			
分類為按公平價值於損益表 入賬的財務資產之非上市 基金投資	106,024	139,950	第三級	資產淨值(附註)	資產淨值(附註)
分類為按公平價值於損益表 入賬的財務資產之非上市 債務證券	-	3,677	第二級	金融機構提供的報價	不適用
分類為按公平價值於損益表 入賬的財務資產之非上市 債務證券	9,688	527	第三級	折現現金流量	貼現率
分類為按公平價值於損益表 入賬的財務資產之非上市 認股證投資	4,843	4,574	第三級	二項式期權定價模型	近期交易價格
分類為衍生財務工具之利率 掉期	負債 - 3,012	負債 - 2,555	第二級	折現現金流量。未來現金 流量根據遠期利率(來自 報告期末之可觀察收益 曲線)及合約利率估計， 並按反映多名交易對手 的信貸風險的比率折現 得出	不適用

附註：資產淨值主要來自相關非上市投資，其公平價值乃參考投資近期交易價格而釐定。

期內第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

## (18) 財務工具之公平價值計量 (續)

### (ii) 並非按經常性基準以公平價值計量之財務資產與財務負債之公平價值

董事估計其使用折現現金流量分析按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之公平價值。

### (iii) 第三級公平價值計量對賬

	非上市 認股證投資 千港元	非上市 債務證券 千港元	非上市 股本證券 千港元	非上市 基金投資 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日 (經審核)	-	-	23,550	110,687	134,237
購回	3,293	585	16,187	8,651	28,716
損益內收益/(虧損)總額 — 未變現	1,281	(58)	1,374	20,612	23,209
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審 核)	4,574	527	41,111	139,950	186,162
購回	-	9,750	-	-	9,750
轉移	-	(527)	527	-	-
損益內收益/(虧損)總額 — 未變現	269	(62)	1,035	(33,926)	(32,684)
於二零二零年九月三十日(未經 審核)	4,843	9,688	42,673	106,024	163,228

## (19) 報告期後事項

於二零二零年十月十五日，本公司之間接全資附屬公司朗興環球有限公司與503 Burlington Investments Worldwide Limited訂立協議，以收購一個位於英國倫敦Cork Street 25號Burlington Gate 503號公寓及49號停車位的租賃物業。收購事項的代價為8,500,000英鎊，而收購事項已於二零二零年十月三十日完成。

## 中期股息

董事決議宣派中期股息每股0.5港仙(二零一九年：0.5港仙)。

## 業務回顧

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之營業額約為1,099,391,000港元，而去年同期為382,738,000港元。截至二零二零年九月三十日止六個月之純利約為78,228,000港元，而二零一九年同期約為63,224,000港元。

於回顧期內，物業發展及投資業務表現理想。本集團完成出售位於加拿大88 Queen Street East的多期混合用途發展項目第一期住宅公寓單位。本集團亦於二零二零年六月十一日完成收購HGL Investment Limited，該公司持有位於深水灣道39號8號別墅的住宅物業。

同期，由於全球新型冠狀病毒疫情嚴重且並未減退，本集團的手錶製造及手錶配件貿易分部以及酒店營運分部的營業額及溢利均有所下跌。

## 前景

儘管新型冠狀病毒疫情仍然影響本集團的手錶及手錶配件業務，但該分部的營業額及業務已有所改善。

在適應變幻無常環境的同時，本集團的精品酒店業務已轉移側重於長期租客，縱使實施國際旅遊限制，但酒店入住率及租金開始逐漸回升。

本集團位於淺水灣南灣坊3號的豪華住宅項目建築工程進度良好，預期挖掘及地基工程將於二零二一年年中完成。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的多期混合用途發展項目第三期住宅公寓已完成挖掘工程，而地基工程即將展開。

於二零二零年十月三十日，本集團已完成收購位於英國倫敦Cork Street 25號Burlington Gate 503號公寓及49號停車位的租賃物業。



## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零二零年九月三十日，本集團之借貸總額約為4,568,000,000港元。借貸償還期為20年，其中約1,609,000,000港元須於一年內償還，約2,720,000,000港元須於二至五年內償還及約239,000,000港元須於五年後償還。

於二零二零年九月三十日，本集團之資本負債比率為1.19（二零二零年三月三十一日：1.19），乃按本集團之長期銀行借貸約2,959,000,000港元與股東資金約2,483,000,000港元計算得出。

於二零二零年九月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約為1,213,000,000港元（二零二零年三月三十一日：1,090,000,000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

於二零二零年九月三十日，本集團之借貸中81%為港元，16%為加元，1%為日圓，1%為美元及1%為英鎊。

於二零二零年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中42%為加元，37%為港元，10%為美元，4%為日圓，4%為人民幣，2%為英鎊及1%為歐元。

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

於二零二零年九月三十日，本集團約4,724,000,000港元(二零二零年三月三十一日：4,955,000,000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

於二零二零年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有270名僱員。期內在損益內確認之職員成本包括董事酬金約51,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：54,000,000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。

## 董事於股份之權益

於二零二零年九月三十日，董事、行政要員及彼等之聯繫人士於本公司及其聯繫公司之股份及債券中擁有根據證券及期貨條例(「證券條例」)第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

## 董事於股份之權益 (續)

### 每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註f)
李源清先生	主席	-	-	536,514,894 (附註a、b)	536,514,894	54.864%
李本智先生	董事總經理	21,720,000	-	549,514,894 (附註a、c)	571,234,894	58.415%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	-	-	6,534	0.001%
衛光遠先生	董事	-	40,994,543 (附註d)	-	40,994,543	4.192%
孫秉樞博士 (M.B.E., J.P.)	董事	-	5,817,864 (附註e)	-	5,817,864	0.595%
陳則杖先生	董事	330,000	-	-	330,000	0.034%

#### 附註：

- 516,514,894股股份乃兩項全權信託之部分資產，而李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家庭成員皆為指定受益人。
- 20,000,000股股份乃由李源清先生的家庭成員所持有。
- 33,000,000股股份乃由李本智先生的家庭成員所持有。
- 該等40,994,543股股份乃兩項全權信託之部分資產，而衛光遠先生為指定受益人。
- 該等5,817,864股股份乃由孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)間接控制之一家公司所持有。因此，根據證券條例，孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)被視為於該公司持有股份中擁有權益。
- 該百分比乃根據二零二零年九月三十日合共977,892,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，概無董事或行政要員或彼等之任何聯繫人士於本公司或其聯繫公司(按證券條例所界定)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

除上文「董事於股份之權益」所披露之若干董事之權益外，按本公司根據證券條例第336條而存置之主要股東登記冊所披露，於二零二零年九月三十日並無其他人士在本公司之已發行股本中擁有須予知會之權益或淡倉。

## 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，於截至二零二零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	
二零二零年五月	2,492,000	1.07	1.06	2,674,193
二零二零年六月	1,556,000	1.04	1.04	1,624,030
二零二零年七月	3,972,000	1.04	1.04	4,145,857
二零二零年八月	5,514,000	1.05	1.04	5,773,413
二零二零年九月	6,332,000	1.05	1.02	6,599,463
	<u>19,866,000</u>			<u>20,816,956</u>

## 企業管治

本公司已於截至二零二零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。

## 企業管治 (續)

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二零二零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。

承董事會命  
主席  
李源清

香港，二零二零年十一月二十七日

於本報告日期，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。