



## 二零二二年中期報告

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」) 截至二零二二年九月三十日止六個月之中期業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
	附註		
收益	3	266,291	374,119
銷售成本		<u>(220,722)</u>	<u>(328,919)</u>
毛利總額		45,569	45,200
其他收入	4	7,771	2,292
其他虧損 - 淨額	5	(24,585)	(51,624)
投資物業公平價值增加	11	140,984	104,853
銷售支出		(4,365)	(4,156)
行政支出		(87,972)	(56,098)
財務支出	6	(48,746)	(36,021)
應佔聯營公司業績		(26)	(13)
應佔合營公司業績		<u>(4,656)</u>	<u>59,263</u>
除稅前溢利	7	23,974	63,696
所得稅 (支出) / 抵免	8	<u>(2,669)</u>	<u>619</u>
期內溢利		<u>21,305</u>	<u>64,315</u>
每股盈利 基本	9	<u>2.26港仙</u>	<u>6.65港仙</u>
攤薄		<u>2.26港仙</u>	<u>6.65港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期內溢利	21,305	64,315
其他全面(支出)／收入		
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	(74,789)	44
按公平價值於其他全面收入入賬之 其他資產之公平價值收益	765	3,290
期內其他全面(支出)／收入	(74,024)	3,334
期內全面(支出)／收入總額	(52,719)	67,649
以下人士應佔溢利：		
－ 本公司股權持有人	21,330	64,354
－ 非控股權益	(25)	(39)
	21,305	64,315
以下人士應佔全面(支出)／收入總額：		
－ 本公司股權持有人	(52,694)	67,688
－ 非控股權益	(25)	(39)
	(52,719)	67,649

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	4,547,514	4,347,962
物業、機器及設備		52,058	55,349
使用權資產		309,398	321,490
商譽		1,270	1,270
聯營公司權益		7,286	7,312
合營公司權益		337,725	342,381
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產		27,500	26,735
遞延稅項資產		5,095	8,031
		<u>5,287,846</u>	<u>5,110,530</u>
<b>流動資產</b>			
按攤銷成本列賬之債務工具		2,773	3,144
存貨		84,311	94,199
按公平價值於損益表入賬之財務資產		178,659	199,831
未售出物業存貨		63,904	69,561
可供銷售發展中物業		1,365,155	1,325,975
應收票據	12	–	762
應收賬款、按金及預付款項	13	294,126	374,907
一間聯營公司欠款		9,786	9,786
一間合營公司欠款		48,701	48,701
可收回稅項		984	1,188
銀行結存及現金		903,481	1,100,196
		<u>2,951,880</u>	<u>3,228,250</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及票據	14	39,642	68,596
客戶按金		550,740	585,298
應計費用及其他應付賬款		140,497	118,372
應付一間聯營公司欠款		4,405	4,405
應付一間合營公司欠款		208,868	179,368
應付稅項		3,136	3,146
衍生財務工具		-	21
租賃負債		17,002	17,319
銀行貸款		1,234,409	1,338,453
		<b>2,198,699</b>	<b>2,314,978</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>753,181</b>	<b>913,272</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,041,027</b>	<b>6,023,802</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	92,773	94,930
儲備		2,419,549	2,520,290
本公司擁有人應佔權益		2,512,322	2,615,220
非控股權益		1,360	1,385
<b>權益總額</b>		<b>2,513,682</b>	<b>2,616,605</b>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		1,814	1,814
租賃負債		55,049	63,732
銀行貸款		3,410,234	3,281,226
遞延稅項負債		60,248	60,425
		<b>3,527,345</b>	<b>3,407,197</b>
		<b>6,041,027</b>	<b>6,023,802</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	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 其他之儲備 千港元	其他儲備 千港元	實益餘 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
於二零二一年四月一日(經審核)	97,017	34,677	(30,022)	37,160	10,213	22,921	66,142	44,862	2,273,775	2,556,745	1,464	2,558,209
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	64,354	64,354	(39)	64,315
期內其他全面收入	-	-	44	-	3,290	-	-	-	(29,037)	3,334	-	3,334
期內全面收入/(支出)總額	-	-	44	-	3,290	-	-	-	64,354	67,688	(39)	67,649
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,037)	(29,037)	-	(29,037)
購回本身股份	(427)	-	-	-	-	-	-	427	(4,572)	(4,572)	-	(4,572)
於二零二一年九月三十日(未經審核)	96,590	34,677	(29,978)	37,160	13,503	22,921	66,142	45,289	2,304,520	2,590,824	1,425	2,592,249
於二零二二年四月一日(經審核)	94,931	34,677	(11,532)	37,160	15,003	22,921	66,142	46,948	2,308,970	2,615,220	1,385	2,616,605
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	21,330	21,330	(25)	21,305
期內其他全面(支出)/收入	-	-	(74,789)	-	765	-	-	-	-	(74,024)	-	(74,024)
期內全面(支出)/收入總額	-	-	(74,789)	-	765	-	-	-	21,330	(52,694)	(25)	(52,719)
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,262)	(28,262)	-	(28,262)
購回本身股份	(2,158)	-	-	-	-	-	-	2,158	(21,942)	(21,942)	-	(21,942)
於二零二二年九月三十日(未經審核)	92,773	34,677	(86,321)	37,160	15,768	22,921	66,142	49,106	2,280,096	2,512,322	1,360	2,513,682

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
經營活動所得／(所用)之現金淨額	113,972	(262,995)
投資活動所用之現金淨額	(99,147)	(9,455)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	<u>(121,216)</u>	<u>198,437</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(106,391)	(74,013)
於四月一日之現金及現金等值項目	1,100,196	1,095,051
海外匯率變動之影響	<u>(90,324)</u>	<u>(2,115)</u>
於九月三十日之現金及現金等值項目	<u>903,481</u>	<u>1,018,923</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	<u>903,481</u>	<u>1,018,923</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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投資物業、若干財務工具及其他資產則除外。

除應用香港財務報告準則修訂本所致的額外會計政策外，截至二零二二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，與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表所呈列者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用下列於二零二二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香港財務報告準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之引用
香港會計準則第16號之修訂本	物業、機器及設備－未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	繁重的合約－履約成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期間及過往期間之財務表現及財務狀況及／或簡明綜合財務報表所載之披露概無重大影響。



### (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：

截至二零二二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>227,886</u>	<u>-</u>	<u>38,405</u>	<u>266,291</u>
業績				
分部業績	<u>3,825</u>	<u>74,378</u>	<u>16,097</u>	<u>94,300</u>
銀行利息收入				3,093
未分配其他收入				3,007
未分配其他支出				(22,998)
財務支出				(48,746)
應佔聯營公司業績				(26)
應佔合營公司業績				<u>(4,656)</u>
除稅前溢利				23,974
所得稅支出				<u>(2,669)</u>
期內溢利				<u>21,305</u>

### (3) 分部資料 (續)

截至二零二一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>343,281</u>	<u>475</u>	<u>30,363</u>	<u>374,119</u>
業績				
分部業績	<u>5,464</u>	<u>88,138</u>	<u>10,164</u>	103,766
銀行利息收入				1,850
未分配其他收入				4,414
未分配其他支出				(69,563)
財務支出				(36,021)
應佔聯營公司業績				(13)
應佔合營公司業績				<u>59,263</u>
除稅前溢利				63,696
所得稅抵免				<u>619</u>
期內溢利				<u>64,315</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華人民共和國(「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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
香港及中國	256,500	362,448
北美洲	3,042	8,626
歐洲	6,665	3,045
其他	84	—
	<u>266,291</u>	<u>374,119</u>

### (4) 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	3,093	1,850
政府補貼	3,017	—
雜項收入	1,661	442
	<u>7,771</u>	<u>2,292</u>

(5) 其他虧損－淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
出售物業、機器及設備之收益	-	382
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	(24,585)	(52,006)
	<u>(24,585)</u>	<u>(51,624)</u>

(6) 財務支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款及透支	66,036	44,579
租賃負債	1,831	1,450
	<u>67,867</u>	<u>46,029</u>
借貸成本總額	(19,121)	(10,008)
減：撥作投資物業及可供銷售發展中物業資本之款額		
	<u>48,746</u>	<u>36,021</u>

## (7) 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (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)	52,197	50,124
物業、機器及設備折舊	4,105	5,336
使用權資產折舊	11,845	12,915
確認作支出之存貨成本	204,467	321,851
匯兌虧損淨額	61,538	-
與短期租賃有關的費用	355	538
並計入／(扣除)：		
租金收入總額	38,405	30,363
減：費用	(18,045)	(17,308)
租金收入淨額	<u>20,360</u>	<u>13,055</u>

## (8) 所得稅(支出)／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
其他司法權區		
－ 本期間	(2)	(120)
遞延稅項		
－ 本期間	<u>(2,667)</u>	<u>739</u>
	<u>(2,669)</u>	<u>619</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本期間溢利)	<u>21,330</u>	<u>64,354</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>945,239,793</u>	<u>968,357,596</u>

於兩個期間內並無任何發行在外潛在之攤薄普通股，因此概無呈列每股攤薄盈利。

## (10) 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期內確認為分派之股息：		
二零二二年末期股息每股3.0港仙 (二零二一年：3.0港仙)	<u>28,262</u>	<u>29,037</u>

於報告期結束後，董事建議向於二零二二年十二月十六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(二零二一年：0.5港仙)。

## (11) 投資物業

千港元

### 公平價值

於二零二一年四月一日 (經審核)	3,946,423
增加	131,715
收購一間附屬公司所得	132,464
於損益表確認之公平價值增加	134,757
匯兌調整	2,603
	<hr/>
於二零二二年三月三十一日 (經審核)	4,347,962
增加	112,859
於損益表確認之公平價值增加	140,984
匯兌調整	(54,291)
	<hr/>
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	<b><u>4,547,514</u></b>

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二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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。

## (11) 投資物業 (續)

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，概無應收票據 (二零二二年三月三十一日：約762,000港元之賬齡為30日內)。

## (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。

以下為根據報告期末發票日期呈列之扣除信貸虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	16,269	30,332
31至90日	8,142	22,906
91至180日	275	6,912
180日以上	7,193	3,256
	<u>31,879</u>	<u>63,406</u>



#### (14) 應付賬款及票據

按發票日期計算之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	22,859	53,045
31至90日	16,296	14,973
91至180日	-	16
180日以上	487	562
	<u>39,642</u>	<u>68,596</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：		
於二零二一年四月一日(經審核)、 二零二二年三月三十一日(經審核)及 二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零二一年四月一日(經審核)	970,172,962	97,017
因購回股份而註銷	<u>(20,866,000)</u>	<u>(2,086)</u>
於二零二二年三月三十一日(經審核)	949,306,962	94,931
因購回股份而註銷	<u>(21,580,000)</u>	<u>(2,158)</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>927,726,962</u>	<u>92,773</u>

## (16) 資本承擔

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
興建物業	134,001	192,767
投資物業	1,334	9,039
	<u>135,335</u>	<u>201,806</u>

## (17) 關聯方交易

(1) 本集團與關聯方之結餘如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一間聯營公司墊款	9,786	9,786
一間合營公司墊款	48,701	48,701
來自一間聯營公司墊款	4,405	4,405
來自一間合營公司墊款	208,868	179,368

(2) 期內主要管理人員酬金約為17,226,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約17,826,000港元)。

## (18) 財務工具之公平價值計量

### (i) 經常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。公平價值計量乃根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要性而分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日期取得的相同資產或負債於活躍市場中所報價格（未經調整）；
- 第二級輸入數據為除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

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）。

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
	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元			
分類為按公平價值於損益表 入賬之財務資產之上市股本 證券	67,194	82,187	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 入賬之財務資產之上市基金 投資	13,447	17,986	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 入賬之財務資產之非上市 股本證券	23,550	23,484	第三級	近期成交價／期權定價 模型	近期成交價／ 股本價值 波動性
分類為按公平價值於損益表 入賬之財務資產之非上市 基金投資	68,138	59,200	第三級	資產淨值 <sup>(附註)</sup>	資產淨值 <sup>(附註)</sup>

## (18) 財務工具之公平價值計量 (續)

### (i) 經常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
	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元			
分類為按公平價值於損益表 入賬之財務資產之非上市 債務工具	6,330	8,024	第二級	於活躍市場有報價之相 關資產	不適用
股票掛鈎票據	-	8,950	第二級	於活躍市場有報價之相 關資產	不適用
分類為衍生財務工具之 利率掉期	負債 - -	負債 - 21	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 名交易對手之信貸風 險之比率折現得出	不適用

附註： 資產淨值主要來自相關非上市投資，其公平價值乃經參考投資近期成交價後釐定。

於二零二一年六月，一項約為15,667,000港元的非上市股本證券於多倫多證券交易所上市，其股份於活躍市場買賣。因此，該投資於二零二二年九月三十日的公平價值乃基於在多倫多證券交易所可得之公開報價釐定，並分類為公平價值層級的第一級。

除上述所闡釋股本證券由第三級轉移至第一級外，期內並無公平價值層級之間的轉移。

(18) 財務工具之公平價值計量 (續)

(ii) 並非經常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
於二零二一年四月一日 (經審核)	2,880	10,995	44,172	113,040	171,087
購回	-	-	-	19,662	19,662
結算	-	(10,833)	-	(41,413)	(52,246)
贖回	-	-	-	(53,666)	(53,666)
由第三級轉出	-	-	(15,667)	-	(15,667)
出售	-	-	(751)	-	(751)
損益內(虧損)/收益總額	<u>(2,880)</u>	<u>(162)</u>	<u>(4,270)</u>	<u>21,577</u>	<u>14,265</u>
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日 (經審核)	-	-	23,484	59,200	82,684
購回	-	-	-	8,336	8,336
損益內虧損總額 - 未變現	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>602</u>	<u>668</u>
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,550</u>	<u>68,138</u>	<u>91,688</u>

## 中期股息

董事決議宣派中期股息每股0.5港仙（二零二一年：0.5港仙）。

## 業務回顧

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之營業額約為266,291,000港元，而去年同期為374,119,000港元。截至二零二二年九月三十日止六個月之本公司股東應佔溢利約為21,330,000港元，而二零二一年同期約為64,354,000港元。

於回顧期內，物業發展及投資業務表現理想。

本集團旗下精品酒店業務表現良好，於回顧期內營業額及溢利均有增長。

同期，本集團的手錶製造及手錶配件貿易分部的營業額及溢利錄得減少。

## 前景

隨著全球加息及中國實施嚴謹的防疫政策，本集團預期其手錶及手錶配件業務的表現改善進度可能會稍為延遲。

鑒於地區內與新型冠狀病毒相關的旅遊限制逐步放寬，預計本集團的精品酒店業務的入住率及租金將持續改善。

本集團將繼續銷售與BPE Asia Real Estate Fund L.P.的合資項目香港大潭道45號的餘下兩棟別墅。

本集團位於南灣坊1號的豪華住宅項目已封頂，預計於二零二三年上半年竣工。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的第三期混合用途項目的上蓋建築工程進展順利，並按計劃進行。於二零二二年十一月二十九日，董事會審議加拿大管理層提交的業務計劃，將本集團在該項目中的若干可供銷售發展中住宅物業（31個公寓單位）（「轉撥單位」）轉撥為投資物業。根據本集團的銷售顧問提交的目前及預期市場狀況的可行性研究，董事會採納該用途變更，從最初計劃在竣工後出售轉撥單位改為以較長租期出租轉撥單位予第三方。於二零二二年九月三十日，轉撥單位的賬面成本約為64,000,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零二二年九月三十日，本集團之借貸總額約為4,645,000,000港元。借貸償還期為30年，其中約1,235,000,000港元須於一年內償還，約3,205,000,000港元須於二至五年內償還及約205,000,000港元須於五年後償還。

於二零二二年九月三十日，本集團之資本負債比率為1.36（二零二二年三月三十一日：1.25），乃按本集團之長期銀行借貸約3,410,000,000港元與股東資金約2,512,000,000港元計算得出。

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約為903,000,000港元（二零二二年三月三十一日：約為1,100,000,000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

於二零二二年九月三十日，本集團之借貸中85%為港元，11%為加元，2%為英鎊，1%為日圓及1%為美元。

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中44%為加元，28%為港元，16%為美元，5%為日圓，5%為人民幣及2%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

於二零二二年九月三十日，本集團約6,290,000,000港元（二零二二年三月三十一日：約6,058,000,000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

於二零二二年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有240名僱員。期內在損益內確認之職員成本包括董事酬金約52,000,000港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：約50,000,000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

於二零二二年九月三十日，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人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（「證券及期貨條例」）第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或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：

## 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	57.831%
李本智先生	董事總經理	21,720,000	-	549,514,894 (附註a、c)	571,234,894	61.574%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	-	-	6,534	0.001%
衛光遠先生	執行董事	-	40,994,543 (附註d)	-	40,994,543	4.419%
陳則杖先生	獨立非執行董事	330,000	-	-	330,000	0.036%
孫大為先生	獨立非執行董事	-	6,067,857 (附註e)	-	6,067,857	0.654%



## 董事於股份之權益 (續)

附註：

- (a) 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。
- (b) 20,000,000股股份乃由李源清先生的家庭成員所持有。
- (c) 33,000,000股股份乃由李本智先生的家庭成員所持有。
- (d) 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。
- (e) 該等6,067,857股股份乃由Sun International Limited持有，而該公司已發行股本由孫大為先生及與彼一致行動人士擁有。因此，根據證券及期貨條例，孫大為先生被視為於該公司持有的股份中擁有權益。
- (f) 該百分比乃根據二零二二年九月三十日合共927,726,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事或主要行政人員或彼等之任何聯繫人於本公司或其聯繫公司（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

除上文「董事於股份之權益」所披露之若干董事之權益外，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所披露，於二零二二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，於截至二零二二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	
二零二二年四月	8,000	1.01	1.01	8,191
二零二二年五月	960,000	1.05	1.01	992,041
二零二二年七月	6,264,000	1.03	1.03	6,477,239
二零二二年八月	2,148,000	1.03	1.01	2,197,114
二零二二年九月	12,200,000	1.01	1.00	12,267,671
	<u>21,580,000</u>			<u>21,942,256</u>

## 企業管治

本公司已於截至二零二二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(A)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(A)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，其成員包括陳國偉先生、陳則杖先生及孫大為先生，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二零二二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，二零二二年十一月二十九日

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陳則杖先生、陳國偉先生及孫大為先生。

## 本集團所持主要物業一覽表

本集團於二零二二年九月三十日持有之主要物業詳情如下：

### 投資物業

地點	租期	本集團之權益	類別
The Putman 香港上環皇后大道中202號	長期	100%	商業
99 Bonham 香港上環文咸東街99、101至103號 及永樂街127號	長期	100%	商業
One96 香港上環皇后大道中196號	長期	100%	商業
The Jervois 香港上環蘇杭街89號	長期	100%	商業
兩幅位於中國廣西壯族自治區 南寧市經濟技術開發區銀凱工業園 那歷路10及12號之土地	中期	100%	工業
Apartment 306, Burlington Gate, together with Parking Space 7, 25 Cork Street, London W1S 3NB, United Kingdom	長期	100%	住宅
Apartment 503, Burlington Gate, together with Parking Space 49, 25 Cork Street, London W1S 3NB, United Kingdom	長期	100%	住宅
香港淺水灣 南灣坊1號	中期	100%	住宅
香港壽臣山 深水灣道39號 8號屋	中期	100%	住宅

## 本集團所持主要物業一覽表 (續)

### 投資物業 (續)

地點	租期	本集團之權益	類別
香港大潭 白筆山道8號 皇府灣26號屋	中期	100%	住宅

### 可供銷售發展中物業

地點	本集團的會計分類	本集團之權益	佔地面積 (平方米)	住宅 (平方米)	零售及辦公室 (平方米)	發展狀態	預計竣工日期
88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada	附屬公司	100%	3,197	39,701	10,360	上蓋工程現正展開	二零二四年

### 未售出物業存貨

地點	本集團的會計分類	本集團之權益	住宅 (平方米)	發展狀態
香港大潭道45號 1號屋及6號屋	合營公司 (附註)	50%	889	已竣工

合營公司持有的總面積：889  
— 其中本集團應佔的面積：444.5

附註：合營公司權益於二零二二年九月三十日的賬面值佔本集團資產總額的4.10%。