

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

股份代號：213



二〇二三年度中期業績報告

二零二三年中期報告

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」) 截至二零二三年九月三十日止六個月之中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收益	3	269,381	266,291
銷售成本		<u>(211,965)</u>	<u>(220,722)</u>
毛利總額		57,416	45,569
其他收入	4	10,375	7,771
其他收益／(虧損)－淨額	5	1,980	(24,585)
投資物業公平價值增加	11	117,364	140,984
銷售支出		(4,262)	(4,365)
行政支出		(51,979)	(87,972)
財務支出	6	(105,545)	(48,746)
應佔聯營公司業績		(4)	(26)
應佔合營公司業績		<u>(8,008)</u>	<u>(4,656)</u>
除稅前溢利	7	17,337	23,974
所得稅抵免／(支出)	8	<u>2,938</u>	<u>(2,669)</u>
期內溢利		<u>20,275</u>	<u>21,305</u>
每股盈利 基本	9	<u>2.20港仙</u>	<u>2.26港仙</u>
攤薄		<u>2.20港仙</u>	<u>2.26港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期內溢利	20,275	21,305
其他全面支出		
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	(13,502)	(74,789)
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
期內其他全面支出	(13,502)	(74,024)
期內全面收入／(支出)總額	<u>6,773</u>	<u>(52,719)</u>
以下人士應佔溢利：		
— 本公司股權持有人	20,242	21,330
— 非控股權益	<u>33</u>	<u>(25)</u>
	<u>20,275</u>	<u>21,305</u>
以下人士應佔全面收入／(支出)總額：		
— 本公司股權持有人	6,740	(52,694)
— 非控股權益	<u>33</u>	<u>(25)</u>
	<u>6,773</u>	<u>(52,719)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	11	5,100,016	4,890,225
物業、機器及設備		50,290	48,654
使用權資產		291,357	301,784
商譽		1,270	1,270
聯營公司權益		7,241	7,245
合營公司權益		323,764	331,772
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產		27,500	27,500
遞延稅項資產		5,634	5,611
		<u>5,807,072</u>	<u>5,614,061</u>
流動資產			
存貨		81,779	61,803
按公平價值於損益表入賬之財務資產		104,394	152,694
未售出物業存貨		62,529	62,325
可供銷售發展中物業		1,822,368	1,560,933
應收票據	12	413	665
應收賬款、按金及預付款項	13	192,565	184,432
一間聯營公司欠款		9,889	9,889
一間合營公司欠款		—	8,701
可收回稅項		511	499
銀行結存及現金		539,618	852,305
		<u>2,814,066</u>	<u>2,894,246</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款及票據	14	57,074	28,995
客戶按金		573,405	567,907
應計費用及其他應付賬款		209,531	167,573
應付一間聯營公司欠款		4,457	4,405
應付一間合營公司欠款		182,368	199,368
應付稅項		4,667	3,567
租賃負債		14,898	16,756
銀行貸款		1,180,551	1,364,817
		<u>2,226,951</u>	<u>2,353,388</u>
流動資產淨額		<u>587,115</u>	<u>540,858</u>
總資產減流動負債		<u>6,394,187</u>	<u>6,154,919</u>
資本及儲備			
股本	15	91,618	91,942
儲備		2,440,733	2,452,847
本公司擁有人應佔權益		2,532,351	2,544,789
非控股權益		1,393	1,360
權益總額		<u>2,533,744</u>	<u>2,546,149</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		1,183	1,183
租賃負債		43,590	50,958
銀行貸款		3,743,936	3,481,975
遞延稅項負債		71,734	74,654
		<u>3,860,443</u>	<u>3,608,770</u>
		<u>6,394,187</u>	<u>6,154,919</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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	實益溢餘 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)	-	-	-	-	765	-	-	-	21,330	21,330	(25)	21,305
期內其他全面(支出)/收入	-	-	(74,789)	-	-	-	-	-	-	(74,024)	-	(74,024)
期內全面(支出)/收入總額	-	-	(74,789)	-	765	-	-	-	21,330	(2,694)	(25)	(2,719)
確認分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
於二零二三年四月一日(未經審核)	91,942	34,677	(68,864)	37,160	15,768	22,921	66,142	49,937	2,295,106	2,544,789	1,360	2,546,149
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	20,242	20,242	33	20,275
期內其他全面支出	-	-	(13,502)	-	-	-	-	-	-	(13,502)	-	(13,502)
期內全面(支出)/收入總額	-	-	(13,502)	-	-	-	-	-	20,242	6,740	33	6,773
確認分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,539)	(16,539)	-	(16,539)
購回本身股份	(324)	-	-	-	-	-	-	324	(2,639)	(2,639)	-	(2,639)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	91,618	34,677	(82,366)	37,160	15,768	22,921	66,142	50,261	2,296,170	2,533,351	1,393	2,533,744

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(216,205)	113,972
投資活動所用之現金淨額	(49,924)	(99,147)
融資活動所用之現金淨額	<u>(48,254)</u>	<u>(121,216)</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(314,383)	(106,391)
於四月一日之現金及現金等值項目	852,305	1,100,196
海外匯率變動之影響	<u>1,696</u>	<u>(90,324)</u>
於九月三十日之現金及現金等值項目	<u><u>539,618</u></u>	<u><u>903,481</u></u>
現金及現金等值項目結存分析		
銀行結存及現金	<u><u>539,618</u></u>	<u><u>903,481</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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，惟投資物業及若干財務工具則按公平價值計量。

除應用香港財務報告準則修訂本所致的額外會計政策外，截至二零二三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，與本集團截至二零二三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二零二三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新訂及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易所產生之資產及負債有關的遞延稅項

於本期間應用香港財務報告準則之新訂及修訂本對本集團本期間及過往期間之財務表現及狀況及／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：

截至二零二三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>209,565</u>	<u>-</u>	<u>59,816</u>	<u>269,381</u>
業績				
分部業績	<u>2,054</u>	<u>105,717</u>	<u>33,964</u>	141,735
銀行利息收入				9,128
未分配其他收入				2,130
未分配其他支出				(22,099)
財務支出				(105,545)
應佔聯營公司業績				(4)
應佔合營公司業績				<u>(8,008)</u>
除稅前溢利				17,337
所得稅抵免				<u>2,938</u>
期內溢利				<u>20,275</u>

(3) 分部資料 (續)

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>	94,300
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>

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)

地域資料

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
香港及中國	265,138	256,500
北美洲	38	3,042
歐洲	4,202	6,665
其他地方	3	84
	<u>269,381</u>	<u>266,291</u>

(4) 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	9,128	3,093
政府補貼 ^(附註)	—	3,017
雜項收入	1,247	1,661
	<u>10,375</u>	<u>7,771</u>

附註：截至二零二二年九月三十日止期間，本集團確認與新型冠狀病毒疫情補貼相關的政府補助約3,017,000港元，與香港特別行政區政府提供的保就業計劃有關。

(5) 其他收益／(虧損)－淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
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／(虧損)	1,980	(24,585)

(6) 財務支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款及透支	150,360	66,036
租賃負債	1,667	1,831
借貸成本總額	152,027	67,867
減：撥作投資物業及可供銷售發展中物業資本之款額	(46,482)	(19,121)
	105,545	48,746

(7) 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (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)	47,922	52,197
物業、機器及設備折舊	2,514	4,105
使用權資產折舊	10,313	11,845
確認作支出之存貨成本	198,096	204,467
匯兌虧損淨額	3,434	61,538
與短期租賃有關的費用	326	355
並計入／(扣除)：		
租金收入總額	59,816	38,405
減：費用	(24,466)	(18,045)
租金收入淨額	<u>35,350</u>	<u>20,360</u>

(8) 所得稅抵免／(支出)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
其他司法權區		
－本期間	(2)	(2)
遞延稅項		
－本期間	<u>2,940</u>	<u>(2,667)</u>
	<u>2,938</u>	<u>(2,669)</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5% (截至二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>20,242</u>	<u>21,330</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>918,664,492</u>	<u>945,239,793</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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期內確認分派股息：		
二零二三年末期股息每股1.8港仙 (二零二二年：3.0港仙)	<u>16,539</u>	<u>28,262</u>

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二二年：每股0.5港仙)。

(11) 投資物業

千港元

公平價值

於二零二二年四月一日 (經審核)	4,347,962
增加	187,104
轉自可供銷售發展中物業	156,090
於損益表確認之公平價值增加	229,368
匯兌調整	(30,299)
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日 (經審核)	4,890,225
增加	108,202
於損益表確認之公平價值增加	117,364
匯兌調整	(15,775)
	<hr/>
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	<u>5,100,016</u>

本集團持有的所有以營業租賃方式收租或資本增值用途之物業權益，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二零二三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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及高力國際物業顧問(香港)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二零二三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二零二三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二零二三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。

本集團位於加拿大之投資物業於二零二三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 Limited進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

(11) 投資物業 (續)

位於香港及英國之竣工投資物業、位於加拿大之在建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413,000港元(二零二三年三月三十一日：約665,000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至60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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	11,744	9,121
31至90日	9,112	4,080
91至180日	12	6
180日以上	7,149	7,166
	<u>28,017</u>	<u>20,373</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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	34,804	19,334
31至90日	21,864	8,925
91至180日	—	2
180日以上	406	734
	<u>57,074</u>	<u>28,995</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：		
於二零二二年四月一日(經審核)、 二零二三年三月三十一日(經審核)及 二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零二二年四月一日(經審核)	949,306,962	94,931
因購回股份而註銷	<u>(29,886,000)</u>	<u>(2,989)</u>
於二零二三年三月三十一日(經審核)	919,420,962	91,942
因購回股份而註銷	<u>(3,236,000)</u>	<u>(324)</u>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>916,184,962</u>	<u>91,618</u>

(16) 資本承擔

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
興建物業	59,028	82,493
投資物業	—	6,860
	<u>59,028</u>	<u>89,353</u>

(17) 關聯方交易

(1) 本集團與關聯方之結餘如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一間聯營公司墊款	9,889	9,889
一間合營公司墊款	—	8,701
來自一間聯營公司墊款	4,457	4,405
來自一間合營公司墊款	<u>182,368</u>	<u>199,368</u>

(2) 期內主要管理人員酬金約為16,976,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約17,226,000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	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
	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	111	50,846	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	36,180	36,709	第三級	近期成交價	近期成交價
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	68,103	65,139	第三級	資產淨值 ^(附註)	資產淨值 ^(附註)

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。

(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

董事使用折現現金流量分析估計其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 股本證券 千港元	非上市 基金投資 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日 (經審核)	23,484	59,200	82,684
購回	36,709	6,732	43,441
損益內虧損總額	<u>(23,484)</u>	<u>(793)</u>	<u>(24,277)</u>
於二零二三年三月三十一日 (經審核)	36,709	65,139	101,848
購回	-	2,752	2,752
損益內 (虧損) / 收益總額	<u>(529)</u>	<u>212</u>	<u>(317)</u>
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	<u>36,180</u>	<u>68,103</u>	<u>104,283</u>

(19) 報告期後事項

於二零二三年七月二十七日，本公司間接全資附屬公司紀智有限公司（「賣方」）及本公司直接全資附屬公司樂聲置業有限公司（「擔保人」）與第三方（「買方」）訂立買賣協議，據此賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓賣方持有本公司間接全資附屬公司HGL Investment Limited（「目標公司」）的100股普通股（相當於目標公司的全部已發行及繳足股本）及目標公司於出售事項完成日期結欠或應付予賣方的貸款利益，初步代價為266,000,000港元（可按本公司日期為二零二三年七月二十七日的公告所載予以調整），而擔保人同意擔保賣方根據買賣協議的完成後義務，惟須遵守買賣協議的條款及條件並受其規限。

目標公司主要於香港從事物業投資。

出售事項已於二零二三年十月十一日完成。於完成後，目標公司的業績、資產及負債不再綜合入賬至本集團綜合財務報表。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零二二年：每股0.5港仙）。

業務回顧

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之營業額約為269,381,000港元，而去年同期約為266,291,000港元。截至二零二三年九月三十日止六個月之本公司股東應佔溢利約為20,242,000港元，而二零二二年同期約為21,330,000港元。

於回顧期內，本集團於二零二三年七月二十七日與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其附屬公司HGL Investment Limited全部股本及股東貸款。該交易已於二零二三年十月十一日完成。

就本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East之第三期混合用途項目而言，本集團向加拿大多倫多市申請批准加建一層，共12個住宅單位，並於二零二三年七月十二日獲批。本集團擬保留該等單位作長期投資用途。

本集團之精品酒店分部表現理想，於回顧期內收益及溢利均有所增長，並保持高入住率。

同期，本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額及溢利輕微下跌。

前景

全球加息及中國經濟增長放緩對本集團手錶及手錶配件業務構成主要影響，本集團預期表現將持續受壓。

由於將重點放在提高租金方面，本集團之精品酒店業務預計將繼續保持良好表現。

本集團位於南灣坊1號之豪華住宅項目預計於二零二四年上半年竣工，隨後本集團將打造典範設計師之示範單位。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East之第三期混合用途項目之上蓋建築工程進展順利，並按計劃進行。

財務回顧

流動資金及財政資源

於二零二三年九月三十日，本集團之借貸總額約為4,924,000,000港元。借貸償還期為30年，其中約1,180,000,000港元須於一年內償還，約3,534,000,000港元須於二至五年內償還及約210,000,000港元須於五年後償還。

於二零二三年九月三十日，本集團之資本負債比率為1.48（二零二三年三月三十一日：1.37），乃按本集團之長期銀行借貸約3,744,000,000港元與股東資金約2,532,000,000港元計算得出。

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約為540,000,000港元（二零二三年三月三十一日：約為852,000,000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

於二零二三年九月三十日，本集團之借貸中80%為港元，17%為加元，2%為英鎊及1%為日圓及美元。

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中40%為美元，34%為港元，10%為加元，8%為日圓，7%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

於二零二三年九月三十日，本集團約7,202,000,000港元（二零二三年三月三十一日：約6,798,000,000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

於二零二三年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有240名僱員。期內於損益表確認之職員成本（包括董事酬金）為約48,000,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約52,000,000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

於二零二三年九月三十日，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e)
李源清先生	主席	-	-	536,514,894 (附註a、b)	536,514,894	58.560%
李本智先生	董事總經理	21,720,000	-	549,514,894 (附註a、c)	571,234,894	62.349%
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	-	-	40,994,543	4.474%
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	-	6,097,857 (附註d)	-	6,097,857	0.666%

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6,097,857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。
- (e) 該百分比乃根據二零二三年九月三十日合共916,184,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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，於二零二三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，於截至二零二三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	
二零二三年四月	96,000	0.93	0.87	87,103
二零二三年五月	332,000	0.91	0.84	294,763
二零二三年六月	4,000	0.84	0.84	3,465
二零二三年七月	162,000	0.82	0.80	131,193
二零二三年八月	772,000	0.80	0.80	620,148
二零二三年九月	1,870,000	0.80	0.79	1,502,013
	<u>3,236,000</u>			<u>2,638,685</u>

企業管治

本公司已於截至二零二三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二零二三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，二零二三年十一月二十九日

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

本集團於二零二三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

地點	租期	本集團之權益	類別
香港壽臣山 深水灣道39號 8號屋	中期	100%	住宅
香港大潭 白筆山道8號 皇府灣26號屋	中期	100%	住宅
43 Remaining Residential Units in Phase III at 88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada	永久業權	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	37,357	10,360	地面平台已竣工， 而大樓工程 已超過五十層	2024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：合營公司權益於二零二三年九月三十日的賬面值佔本集團資產總額的3.76%。