

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之National Electronics Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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)

**須 予 披 露 及 主 要 交 易
收 購 物 業**

二 零 零 七 年 十 一 月 七 日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
於二零零七年五月九日訂立之第一份協議	5
於二零零七年九月十一日訂立之第二份協議	6
於二零零七年九月十日訂立之第三份協議	7
於二零零七年九月十日訂立之第四份協議	8
進行該等收購事項之理由	9
該等收購事項之財務影響	9
本集團之財務及經營前景	9
一般資料	10
其他資料	11
附錄一 – 本集團之財務資料	12
附錄二 – 第三物業及第四物業之財務資料	66
附錄三 – 本集團之未經審核備考資產負債表	69
附錄四 – 物業估值報告	75
附錄五 – 一般資料	83

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	第一收購事項、第二收購事項、第三收購事項及第四收購事項
「該等協議」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「德勤」	指	德勤•關黃陳方會計師行，為執業會計師
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「第一收購事項」	指	第一買方根據第一份協議收購第一物業
「第一份協議」	指	第一賣方與第一買方於二零零七年五月九日就買賣第一物業訂立之初步協議
「第一物業」	指	位於香港文咸東街101號及103號及永樂街127號之物業
「第一買方」	指	Asiatic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第一賣方」	指	Eternal Supreme Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者
「第四收購事項」	指	第四買方根據第四份協議收購第四物業
「第四份協議」	指	第四賣方與第四買方於二零零七年九月十日就買賣第四物業訂立之初步協議
「第四物業」	指	位於香港駱克道461號之物業
「第四買方」	指	Cinic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第四賣方」	指	Wai Young de Wong，第四賣方及其聯繫人士均為獨立第三者

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三者」	指	與董事、本公司或其任何附屬公司之最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月二日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	第一物業、第二物業、第三物業及第四物業
「第二收購事項」	指	第二買方根據第二份協議收購第二物業
「第二份協議」	指	第二賣方與第二買方於二零零七年九月十一日就買賣第二物業訂立之初步協議
「第二物業」	指	位於香港文咸東街99號之物業
「第二買方」	指	Lens Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第二賣方」	指	Tam Woon Ying，第二賣方及其聯繫人士為獨立第三者
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三收購事項」	指	第三買方根據第三份協議收購第三物業
「第三份協議」	指	第三賣方與第三買方於二零零七年九月十日就買賣第三物業訂立之初步協議

釋 義

「第三物業」	指	位於香港銅鑼灣駱克道459號地下、一樓、二樓、三樓及天台之物業
「第三買方」	指	Cinic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第三賣方」	指	Centraland Investment Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者

董事會函件

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事

李源清先生 (主席)

李源鉅先生 (董事總經理)

李本智先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈

3201室

非執行董事

李源如女士

獨立非執行董事

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.

陳則杖先生

陳國偉先生

敬啟者：

須予披露及主要交易

收購物業

緒言

於二零零七年五月九日，第一買方(為本公司之全資附屬公司)與第一賣方就以代價88,000,000港元收購第一物業而訂立第一份協議。根據上市規則第14章，第一收購事項構成本公司之須予披露交易。

於二零零七年九月十一日，第二買方(為本公司之全資附屬公司)與第二賣方就以代價28,800,000港元收購第二物業而訂立第二份協議。

於二零零七年九月十日，第三買方(為本公司之全資附屬公司)與第三賣方就以代價80,000,000港元收購第三物業而訂立第三份協議。

於二零零七年九月十日，第四買方(為本公司之全資附屬公司)與第四賣方就以代價80,000,000港元收購第四物業而訂立第四份協議。

董事會函件

第一賣方、第二賣方、第三賣方及第四賣方均各自獨立於其他各方。第三份協議及第四份協議為互為條件之協議。

按上市規則第14章，第一收購事項及第二收購事項總計構成本公司之須予披露交易。

按上市規則第14章，第三收購事項及第四收購事項總計構成本公司之主要交易，須獲股東批准。然而，由於已獲得一組密切聯繫，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約53.54%之股東書面批准收購事項，故毋須召開股東大會以尋求股東批准第三收購事項及第四收購事項。本通函旨在向閣下提供更多有關該等收購事項之資料。

於二零零七年五月九日訂立之第一份協議

訂約方

第一賣方： Eternal Supreme Limited，其及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第一買方： Asiatic Limited

第一物業之資料

第一物業位於香港文咸東街101號及103號及永樂街127號。於完成第一份協議後，第一物業已交付予第一買方。第一物業為商業發展用地，地盤面積約2,063平方呎，現為空置土地，並無用途。

第一收購事項之代價及付款條款

第一收購事項之代價88,000,000港元乃由訂約方經參考第一物業於二零零七年五月九日之市值95,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團以本集團之內部資源44,000,000港元及銀行融資44,000,000港元，支付第一收購事項之代價。

第一收購事項之代價已按以下方式以現金向第一賣方支付：

- (a) 簽訂第一份協議後，第一買方已支付首期定金4,400,000港元；
- (b) 第一買方已於二零零七年五月二十二日支付第二期定金4,400,000港元；及

董事會函件

(c) 第一買方已於二零零七年七月十日完成時支付餘額79,200,000港元。

完成第一收購事項

第一物業已於二零零七年七月十日完成買賣。第一賣方已向第一買方交付第一物業在空置情況下之管有權。

於二零零七年九月十一日訂立之第二份協議

訂約方

第二賣方： Tam Woon Ying，第二賣方及其聯繫人士均為獨立第三者

第二買方： Lens Limited

第二物業之資料

第二物業位於香港文咸東街99號。於完成第二份協議後，第二物業將交付予第二買方。第二物業為住宅物業，總樓面面積約2,100平方呎，現由第二賣方自用。

第二收購事項之代價及付款條款

第二收購事項之代價28,800,000港元乃由訂約方經參考第二物業於二零零七年九月七日之市值30,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第二收購事項之代價。

第二收購事項之代價須按以下方式以現金向第二賣方支付：

- (a) 簽訂第二份協議後，第二買方已支付首期定金1,400,000港元；
- (b) 第二買方已於二零零七年九月二十一日支付第二期定金1,480,000港元；及
- (c) 第二買方須於二零零七年十二月十二日或之前完成時支付餘額25,920,000港元。

董事會函件

完成第二收購事項

訂約方須於二零零七年十二月十二日或之前完成買賣第二物業。於完成後，第二賣方須向第二買方交付第二物業在空置情況下之管有權。

於二零零七年九月十日訂立之第三份協議

訂約方

第三賣方： Centraland Investment Limited，其及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第三買方： Cinic Limited

第三物業之資料

第三物業位於香港銅鑼灣駱克道459號地下、一樓、二樓、三樓及天台。於完成第三份協議後，第三物業將交付予第三買方。第三物業為商用物業，包括三個樓層，總樓面面積約4,700平方呎，現受租約規限。第三物業之租約期由二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日止，為期三年，由二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日之每月租金為209,000港元，由二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日之每月租金為218,000港元。本公司現時無計劃終止將於完成收購後維持不變之該等租約。現有租戶為獨立第三者。

第三收購事項之代價及付款條款

第三收購事項之代價80,000,000港元乃由訂約方經參考第三物業於二零零七年九月七日之市值85,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第三收購事項之代價。倘若本集團未能獲得相關銀行融資，本集團將以內部資源支付第三收購事項。

第三收購事項之代價須按以下方式以現金向第三賣方支付：

- (a) 簽訂第三份協議後，第三買方已支付首期定金4,000,000 港元；
- (b) 第三買方已於二零零七年九月二十八日支付第二期定金4,000,000 港元；及

董事會函件

(c) 第三買方須於二零零八年一月七日或之前完成時支付餘額72,000,000港元。

完成第三收購事項

訂約方須於二零零八年一月七日或之前完成買賣第三物業。

於二零零七年九月十日訂立之第四份協議

訂約方

第四賣方： Wai Young De Wong，第四賣方及其聯繫人士均為獨立第三者

第四買方： Cinic Limited

第四物業之資料

第四物業位於香港駱克道461號。於完成第四份協議後，第四物業將交付予第四買方。第四物業為商用物業，包括三個樓層，總樓面面積約4,700平方呎，現受兩份租約及兩份特許權協議規限。第四物業其中一份租約之年期由二零零五年十月十八日至二零零八年十月十七日止，為期兩年，每月租金為95,000港元。第四物業另一份租約之年期由二零零七年五月十五日至二零零八年五月十四日止，為期一年，每月租金為13,500港元。第四物業之特許權協議期乃按月續期，現時特許權費用每月為2,000港元。其中一項是關於授出第四物業天台之特許權，另一項是授出安裝霓虹燈招牌之特許權。本公司現時無計劃終止該等租約及特許權協議，其將於完成收購後維持不變。現有租戶及特許權持有人均為獨立第三者。

第四收購事項之代價及付款條款

第四收購事項之代價80,000,000港元乃由訂約方經參考第四物業於二零零七年九月七日之市值85,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第四收購事項之代價。倘若本集團未能獲得相關銀行融資，本集團將以內部資源支付第四收購事項。

第四收購事項之代價須按以下方式以現金向第四賣方支付：

(a) 簽訂第四份協議後，第四買方已支付首期定金4,000,000港元；

董事會函件

- (b) 第四買方已於二零零七年九月二十八日支付第二期定金4,000,000港元；及
- (c) 第四買方須於二零零八年一月七日或之前完成時支付餘額72,000,000港元。

完成第四收購事項

訂約方須於二零零八年一月七日或之前完成買賣第四物業。

進行該等收購事項之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、物業發展及投資。該等收購事項使本集團可利用優質資產壯大其物業投資組合。待相關機關批准後，本公司計劃拆卸第二物業，並重建第一物業及第二物業為酒店，而第三物業及第四物業將繼續作為投資物業供出租之用。有關第一物業及第二物業之重建計劃仍在初步階段，現今尚未制定任何詳細計劃。董事認為該等收購事項乃符合本公司之利益，而該等協議之條款就股東而言屬公平合理。

該等收購事項之財務影響

該等收購事項後，本集團之資產淨值不會受到任何影響。在取得相關銀行融資之限制下，本集團之資產總值預計將增加約64,160,000港元(即該等收購事項之總代價276,800,000港元減假設用作償付有關代價之銀行結餘212,640,000港元)，有關數額會被該等收購事項後銀行貸款增加相同金額所抵銷。該等物業目前每年可產生總租金收入約3,858,000港元。董事認為該等收購事項將提供穩定的收入來源，有利本集團盈利。

本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報所述，本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額為1,066,224,323港元，較去年上升1.98%，而本集團截至二零零七年三月三十一日止年度純利為113,266,470港元，較去年增加88.45%。本集團純利大幅增長之主因是本集團出售其於附屬公司之80%權益，而該附屬公司持有位於香港皇后大道中202-206號之地盤，以及兩個位於香港金鐘道力寶中心之商用單位。

董事會函件

本集團計劃沿用一貫之策略，在香港理想之地點擴充發展用地儲備及投資物業。

一般資料

由於第一收購事項及第二收購事項在規模測試（定義見上市規則）下有關百分比超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，經合併計算的第一收購事項及第二收購事項構成本公司之須予披露交易。由於第三收購事項及第四收購事項在規模測試（定義見上市規則）下有關百分比超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，經合併計算的第三收購事項及第四收購事項構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.44條之規定，在下述情況下，第三收購事項及第四收購事項所需之股東批准可由股東發出書面批准以代替召開股東大會：(a)假若本公司召開股東大會以表決批准第三收購事項及第四收購事項，而並無股東須就此放棄投票；及(b)已獲得以一組密切聯繫，合共持有賦予權利可出席股東大會及於會上投票之本公司已發行股本面值超過50%之股東書面批准該第三收購事項及第四收購事項。就董事經作出合理查詢後所知，假若本公司召開股東大會以表決批准第三收購事項及第四收購事項，概無股東須就此放棄投票。本公司於二零零七年九月十日已獲得一組密切聯繫，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約53.54%之股東書面批准第三收購事項及第四收購事項：

- (1) Brentford Investments Limited，持有252,102,979股股份（佔本公司已發行股本約24.88%），由一項以本公司執行董事李源鉅先生及李源初先生與彼等胞兄弟李源煌先生為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之堂兄。李本智先生為李源清先生之兒子，亦為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之姪兒；
- (2) Fenmore Investments Limited，持有253,106,873股股份（佔本公司已發行股本約24.98%），由一項以本公司執行董事李源清先生及其家族成員（其中包括本公司執行董事李本智先生）為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之堂兄。李本智先生為李源清先生之兒子，亦為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之姪兒；及

董事會函件

(3) Bursa Investment Limited，持有32,646,150股股份（佔本公司已發行股本約3.22%），及Valera Investment Limited，持有4,621,617股股份（佔本公司已發行股本約0.46%），由本公司執行董事衛光遠先生全資擁有。

上述之該組密切聯繫股東自身為股東以來，在就所有決議案表決時均以相同取向投票。彼等已作為股東超過六年。該等股東最近一次以書面決議案方式批准之主要交易，為本公司於二零零七年四月二十六日所公佈之物業收購事項。

因此，本公司毋須召開股東大會以批准第三收購事項及第四收購事項。

其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬請垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零零七年十一月七日

1. 債項

於二零零七年八月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借款約1,508,000,000港元(其中1,249,000,000港元以本集團物業(截至二零零七年八月三十一日之賬面淨值約1,751,000,000港元)作固定抵押)，包括短期及長期貸款及信託收據貸款。此外，本集團於該日有未償還分期貸款合約及融資租約之債務約7,100,000港元(以本集團截至二零零七年八月三十一日賬面淨值約4,800,000港元之車輛及截至二零零七年八月三十一日賬面淨值約2,700,000港元之機器抵押)、以及有關給予第三者擔保之或然負債約200,000港元。

除上述者或本通函內另有披露者、以及集團內各公司間之負債外，本集團於二零零七年八月三十一日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行或已同意發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、分期付款承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，經考慮內部產生資金以及假設本集團之現有銀行融資不會被提取及現時磋商中預期可取得之額外銀行融資後，在並無未可預料之情況下，本集團會有充裕營運資金，應付其於截至本通函刊發日期起計未來十二個月之當前需要。

3. 重大逆轉

據董事所知，本集團之財政或經營狀況自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報告之結算日)以來並無任何重大逆轉。

4. 財務資料摘要

(a) 以下之財務資料乃摘錄自本公司之二零零七年年報：

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收益	1,066,224	1,045,506	1,026,973	934,119	693,296
銷貨成本	(949,730)	(950,112)	(919,974)	(846,059)	(619,833)
溢利總額	116,494	95,394	106,999	88,060	73,463
其他收入	10,165	3,134	2,844	13,620	23,531
公平價值增加／ 投資物業 重估增值(減值)	35,508	16,000	27,412	22,500	(22,000)
銷售支出	(8,049)	(8,446)	(8,562)	(15,373)	(14,081)
行政支出	(92,820)	(67,073)	(63,231)	(61,316)	(60,005)
其他支出	(20,583)	—	—	—	—
財務支出	(22,880)	(14,987)	(6,075)	(5,830)	(6,939)
出售附屬公司收益	89,298	37,913	—	—	—
解散聯營公司之虧損	(5)	—	—	—	—
應佔聯營公司業績	13,428	(8)	1,316	—	—
應佔共同控制實體業績	—	(2)	(71)	10,100	8,728
除稅前溢利	120,556	61,925	60,632	51,761	2,697
所得稅支出	(7,289)	(1,820)	(2,959)	(568)	56
本年度純利	113,267	60,105	57,673	51,193	2,753
每股盈利	10.7港仙	5.5港仙	5.2港仙	4.5港仙	0.2港仙

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總額	1,925,826	1,566,661	1,178,983	908,894	775,197
負債總額	<u>1,420,210</u>	<u>1,140,923</u>	<u>806,463</u>	<u>576,265</u>	<u>483,425</u>
資產淨值總額	<u>505,616</u>	<u>425,738</u>	<u>372,520</u>	<u>332,629</u>	<u>291,772</u>

附註：

上述於二零零五年前之財務摘要並無予以調整以計入採納若干香港財務報告準則之影響，該等準則於二零零五年四月一日及二零零六年四月一日或之後開始之會計期間生效。

(b) 以下之財務資料乃取自本公司之二零零六年及二零零七年年報：

綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非流動資產			
投資物業	345,000,000	166,000,000	150,000,000
物業、機器及設備	72,073,736	68,951,429	55,262,594
預付租金	42,457,834	42,411,871	43,036,497
以信託形式持有出售發展中物業之按金	—	69,658,709	33,978,471
收購物業之已付按金	18,000,000	—	—
聯營公司權益	13,427,803	31,564	1,316,543
共同控制實體權益	—	—	440,024
可供銷售投資	17,820,000	13,615,000	—
其他非流動資產	—	—	18,261,881
	<u>508,779,373</u>	<u>360,668,573</u>	<u>302,296,010</u>
流動資產			
存貨	155,891,724	185,317,344	158,691,465
預付租金	639,204	624,626	624,626
持有作買賣之投資	3,936,786	3,827,671	—
證券權益	—	—	8,018,823
未售出物業存貨	100,739,388	126,282,153	119,418,851
待售發展中物業	830,940,024	635,083,626	450,962,653
以信託形式持有出售發展中物業之按金	5,703,533	—	—
應收票據	11,000,000	10,422,991	6,000,000
應收賬款、按金及預付款項	100,816,895	123,364,878	103,990,425
聯營公司欠款	17,464,354	1,144,399	—
共同控制實體欠款	—	—	50
可收回稅項	1,272,990	767,333	39,249
銀行結存及現金	188,641,735	119,157,381	28,940,736
	<u>1,417,046,633</u>	<u>1,205,992,402</u>	<u>876,686,878</u>

	於三月三十一日		
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	164,309,200	147,900,811	94,205,582
應付票據	88,401,894	75,904,757	63,788,574
欠聯營公司款項	—	16,987	1,576,898
欠關聯方款項	2,216,099	7,556,135	—
應付稅項	780	470	2,073,593
衍生財務工具	840,864	1,320,498	—
融資租約債務	2,548,094	2,882,947	2,115,047
已收出售發展中物業之按金	162,636,657	—	—
銀行貸款	660,303,841	217,020,225	187,324,534
銀行透支	—	262,792	—
	<u>1,081,257,429</u>	<u>452,865,622</u>	<u>351,084,228</u>
流動資產淨額	<u>335,789,204</u>	<u>753,126,780</u>	<u>525,602,650</u>
總資產減流動負債	<u>844,568,577</u>	<u>1,113,795,353</u>	<u>827,898,660</u>
資本及儲備			
股本	103,351,393	107,590,393	109,790,393
儲備	402,264,366	318,147,906	262,729,691
	<u>505,615,759</u>	<u>425,738,299</u>	<u>372,520,084</u>
非流動負債			
長期服務金撥備	3,779,297	4,361,984	4,132,056
融資租約債務	3,040,796	4,790,361	2,123,257
銀行貸款	325,655,517	546,380,630	382,646,741
已收出售發展中物業之按金	—	131,130,989	65,439,234
遞延稅項負債	6,477,208	1,393,090	1,037,288
	<u>338,952,818</u>	<u>688,057,054</u>	<u>455,378,576</u>
	<u>844,568,577</u>	<u>1,113,795,353</u>	<u>827,898,660</u>

5. 本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報告

以下本集團之經審核財務報告乃摘錄自本公司之二零零七年年報。

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
收益	6	1,066,224,323	1,045,505,970
銷貨成本		(949,730,533)	(950,112,380)
溢利總額		116,493,790	95,393,590
其他收入	7	10,165,112	3,134,439
投資物業公平價值增加		35,508,189	16,000,000
銷售支出		(8,049,545)	(8,446,224)
行政支出		(92,819,771)	(67,072,947)
其他支出	9	(20,583,279)	—
財務支出	8	(22,879,746)	(14,986,831)
出售附屬公司之收益	32	89,298,098	37,912,580
解散聯營公司之虧損		(5,364)	—
應佔聯營公司業績		13,427,803	(8,179)
應佔共同控制實體業績		—	(1,410)
除稅前溢利	9	120,555,287	61,925,018
所得稅支出	11	(7,288,817)	(1,820,256)
本年度溢利		113,266,470	60,104,762
股息：	12		
二零零六年每股普通股派付末期股息 1.5港仙(二零零五年：0.5港仙)		21,200,734	5,427,937
每股盈利—基本	13	10.7港仙	5.5港仙

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
非流動資產			
投資物業	14	345,000,000	166,000,000
物業、機器及設備	15	72,073,736	68,951,429
預付租金	16	42,457,834	42,411,871
以信託形式持有出售發展中物業之按金		—	69,658,709
收購物業之已付按金		18,000,000	—
聯營公司權益	17	13,427,803	31,564
可供銷售投資	18	17,820,000	13,615,000
		<u>508,779,373</u>	<u>360,668,573</u>
流動資產			
存貨	19	155,891,724	185,317,344
預付租金	16	639,204	624,626
持有作買賣之投資	20	3,936,786	3,827,671
未售出物業存貨		100,739,388	126,282,153
待售發展中物業	21	830,940,024	635,083,626
以信託形式持有出售發展中物業之按金		5,703,533	—
應收票據	22	11,000,000	10,422,991
應收賬款、按金及預付款項	22	100,816,895	123,364,878
聯營公司欠款	17	17,464,354	1,144,399
可收回稅項		1,272,990	767,333
銀行結存及現金	23	188,641,735	119,157,381
		<u>1,417,046,633</u>	<u>1,205,992,402</u>

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	24	164,309,200	147,900,811
應付票據	24	88,401,894	75,904,757
欠聯營公司款項	17	—	16,987
欠關聯方款項	25	2,216,099	7,556,135
應付稅項		780	470
衍生財務工具	26	840,864	1,320,498
融資租約債務	27	2,548,094	2,882,947
已收出售發展中物業之按金		162,636,657	—
銀行貸款	28	660,303,841	217,020,225
銀行透支	28	—	262,792
		<u>1,081,257,429</u>	<u>452,865,622</u>
流動資產淨額		<u>335,789,204</u>	<u>753,126,780</u>
總資產減流動負債		<u>844,568,577</u>	<u>1,113,795,353</u>
資本及儲備			
股本	29	103,351,393	107,590,393
儲備		402,264,366	318,147,906
		<u>505,615,759</u>	<u>425,738,299</u>
非流動負債			
長期服務金撥備	30	3,779,297	4,361,984
融資租約債務	27	3,040,796	4,790,361
銀行貸款	28	325,655,517	546,380,630
已收出售發展中物業之按金		—	131,130,989
遞延稅項負債	31	6,477,208	1,393,090
		<u>338,952,818</u>	<u>688,057,054</u>
		<u>844,568,577</u>	<u>1,113,795,353</u>

綜合股東權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	外匯儲備	投資	實繳盈餘	資本	保留溢利	總額
	港元	港元	港元	重估儲備 港元	港元	贖回儲備 港元	港元	港元
於二零零五年四月一日	109,790,393	22,785,730	(2,229,446)	2,947,500	66,141,751	19,530,440	157,146,662	376,113,030
並未於綜合收益表確認之								
匯兌差額	—	—	(1,866,409)	—	—	—	—	(1,866,409)
可供銷售投資公平價值								
變動收益	—	—	—	2,080,000	—	—	—	2,080,000
直接於權益確認收入								
(開支)淨額	—	—	(1,866,409)	2,080,000	—	—	—	213,591
年內溢利	—	—	—	—	—	—	60,104,762	60,104,762
年內確認收入及開支								
總額	—	—	(1,866,409)	2,080,000	—	—	60,104,762	60,318,353
派付股息	—	—	—	—	—	—	(5,427,937)	(5,427,937)
購回本身股份	(2,200,000)	—	—	—	—	2,200,000	(5,265,147)	(5,265,147)
於二零零六年								
三月三十一日	<u>107,590,393</u>	<u>22,785,730</u>	<u>(4,095,855)</u>	<u>5,027,500</u>	<u>66,141,751</u>	<u>21,730,440</u>	<u>206,558,340</u>	<u>425,738,299</u>
並未於綜合收益表確認之								
匯兌差額	—	—	157,809	—	—	—	—	157,809
可供出售投資公平價值								
變動收益	—	—	—	1,650,000	—	—	—	1,650,000
直接於權益確認收入淨額	—	—	157,809	1,650,000	—	—	—	1,807,809
年內溢利	—	—	—	—	—	—	113,266,470	113,266,470
年內確認收入總額	—	—	157,809	1,650,000	—	—	113,266,470	115,074,279
派付股息	—	—	—	—	—	—	(21,200,734)	(21,200,734)
購回本身股份	(4,239,000)	—	—	—	—	4,239,000	(13,996,085)	(13,996,085)
於二零零七年								
三月三十一日	<u>103,351,393</u>	<u>22,785,730</u>	<u>(3,938,046)</u>	<u>6,677,500</u>	<u>66,141,751</u>	<u>25,969,440</u>	<u>284,627,991</u>	<u>505,615,759</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
經營活動		
除稅前溢利	120,555,287	61,925,018
按下列各項調整：		
財務支出	22,879,746	14,986,831
應佔聯營公司業績	(13,427,803)	8,179
應佔共同控制實體業績	—	1,410
呆賬撥備	—	2,214,382
存貨撥備	16,620,837	6,255,594
長期服務金撥備	497,457	542,426
預付租金攤銷	635,039	624,626
折舊	16,608,037	13,723,392
利息收入	(5,408,453)	(643,523)
非上市投資股息收入	(271,544)	—
就其他非流動資產確認減值虧損撥回	—	(561,605)
聯營公司欠款撥備撥回	(7,529,220)	—
投資物業公平價值增加	(35,508,189)	(16,000,000)
出售物業、機器及設備收益	(267,372)	(170,211)
出售可供銷售投資虧損	—	4,453
收購附屬公司折讓	—	(681,524)
出售附屬公司收益	(89,298,098)	(37,912,580)
解散聯營公司之虧損	5,364	—
持有作買賣投資公平價值變動虧損(收益)	288,987	(169,289)
衍生財務工具公平價值變動虧損	840,864	1,320,498
解除確認衍生財務工具虧損	—	645,446

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營運資金變動前之經營現金流量	27,220,939	46,113,523
存貨減少(增加)	12,804,783	(32,881,473)
未售出物業存貨減少(增加)	25,785,959	(6,193,697)
待售發展中物業增加	(234,374,245)	(225,136,452)
應收票據增加	(577,009)	(4,422,991)
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	21,802,220	(48,647,240)
應付賬款及應計費用增加	16,493,312	56,183,650
衍生財務工具減少	(1,320,498)	(3,387,250)
應付票據增加	12,497,137	12,116,183
以信託形式持有出售發展中物業之按金減少(增加)	64,931,007	(34,331,050)
共同控制實體欠款減少	—	50
動用長期服務金撥備	(1,080,144)	(312,498)
已收出售發展中物業之按金增加	29,668,687	63,093,350
	<hr/>	<hr/>
經營活動所用之現金	(26,147,852)	(177,805,895)
已付香港利得稅	(2,655,463)	(4,196,595)
已付海外稅項	(54,583)	(51,950)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所用之現金淨額	(28,857,898)	(182,054,440)

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
投資活動			
投資物業之增加		(143,491,811)	—
收購物業之已付按金		(18,000,000)	—
購買物業、機器及設備		(19,001,147)	(11,254,811)
聯營公司墊款		(8,790,735)	(8,673,619)
可供銷售投資之增加		(2,550,000)	—
聯營公司還款		82,683,967	69,747,543
出售附屬公司產生之現金流入淨額	32	30,605,119	7,800,332
出售可供銷售投資所得款項		—	4,085,107
收購附屬公司產生現金流入淨額	33	—	1,316,424
從聯營公司收取股息		26,200	1,280,000
從非上市投資收取股息		271,544	—
出售物業、機器及設備所得款項		419,000	1,259,152
已收利息		5,408,453	643,523
投資活動(所用)所得之現金淨額		(72,419,410)	66,203,651
融資活動			
(還款予) 墊款自關聯方		(5,340,036)	7,556,135
新增銀行貸款		319,582,421	316,682,177
已付利息		(49,929,520)	(26,532,145)
已付股息		(21,200,734)	(5,427,937)
償還銀行貸款		(55,350,584)	(75,915,024)
償還融資租約債務		(2,822,418)	(3,721,954)
購回本身股份		(13,996,085)	(5,265,147)
還款予聯營公司		(16,987)	(1,559,911)
融資活動所得之現金淨額		170,926,057	205,816,194
現金及現金等值項目之增加淨額		69,648,749	89,965,405
於四月一日之現金及現金等值項目		118,894,589	28,940,736
匯率變動之影響		98,397	(11,552)
於三月三十一日之現金及現金等值項目		188,641,735	118,894,589
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		188,641,735	119,157,381
銀行透支		—	(262,792)
		188,641,735	118,894,589

綜合財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要業務地點於年報之公司資料披露。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶零件貿易、物業發展以及物業投資。

綜合財務報告以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

在本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則對現時或過往會計期間之本集團業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(IFRIC)－詮釋8	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(IFRIC)－詮釋9	重新評估嵌入式衍生工具 ⁴
香港(IFRIC)－詮釋10	中期財務報告及減值 ⁵
香港(IFRIC)－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁶
香港(IFRIC)－詮釋12	服務優惠安排 ⁷

1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

6 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

7 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

綜合財務報告乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務工具則按公平價值計量，如下文之會計政策所闡釋。

綜合財務報告乃根據會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）截至每年三月三十一日止之財務報告。倘本公司有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務取得利益，則達到控制。

本年度內購入或出售之附屬公司業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視情況而定）列入綜合收益表內。

如有需要時，附屬公司之財務報告將會調整，以使附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所使用者相符一致。

所有集團內各公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額中之權益超出成本值之部份（「收購折讓」）

收購附屬公司所產生之收購折讓乃指被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額超出業務合併成本之部份。收購折讓即時於損益賬內確認。

聯營公司

聯營公司指投資者擁有重大影響力之實體，其並非附屬公司，亦非合營企業投資。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法於該等綜合財務報告內列賬。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團應佔該聯營公司之資產淨額於收購後之變動作出調整，以及減去任何已識別之減值虧損。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份），則本集團不再確認應佔之進一步虧損。作出額外應佔虧損撥備及確認負債僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司作出之付款為限。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易，溢利及虧損以本集團於有關聯營公司之權益為限對銷。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平價值計量，其代表於年內就已售出貨品及已提供服務之已收及應收金額減折扣。

貨品銷售之收益乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

出售已落成物業所產生收益於簽立買賣協議時確認。

當物業發展項目於落成前預售，僅於發展項目落成後確認收益。於此階段前向買家收取之按金及分期付款計入負債。

租金收入(包括根據營業租約出租物業預先開出發票之租金)按有關租約之年期以直線法確認。在磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，於租約年期以直線法確認為開支。

來自投資項目之股息收入乃在股東收取款項之權利確立時確認。

來自財務資產之利息收入乃按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算，該利率乃於財務資產之預期可使用年期內將估計日後現金收入實際貼現至該資產之淨賬面值之貼現率。

管理費收入乃於服務提供後確認。

投資物業

投資物業於首次確認時，按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業以公平價值模型計量。投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

當投資物業出售或永久停止使用或預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即解除確認該項投資物業。解除確認資產所產生的任何收益或虧損按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額釐定，並於解除確認該項目的年度直接計入綜合收益表。

物業、機器及設備

在建工程以外之物業、機器及設備概按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

在建工程指建築期間用作生產或作本身用途之物業、機器及設備。在建工程乃按成本減累計減值虧損列賬。該等資產於可作其擬定用途時開始按與其他物業、機器及設備相同之基準計算折舊。

折舊乃經計入估計剩餘價值後，按物業、機器及設備(在建工程除外)之估計可使用年期以直線法撇銷項目成本。

根據融資租約持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計可使用年期或有關租約年期(以較短者為準)內計算折舊。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時解除確認。解除確認資產所產生之任何損益(計算為出售所得款項淨額與項目賬面值之間之差額)於解除確認項目之年度計入綜合收益表。

租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。其他所有租約則歸類為營業租約。

本集團為出租人

營業租約之租金收入乃按有關租約之年期以直線法計入綜合收益表內。

本集團作為承租人

根據融資租約持有之資產按租約開始時之公平價值或(倘為較低者)按最低租約付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於綜合資產負債表列作融資租約債務。租約付款按比例於財務費用及租約債務減額之間作出分配，從而使該負債之應付餘額之息率固定。財務費用直接於損益賬扣除，除非直接與合資格資產有關，在該情況下，財務費用依據本集團之一般借貸政策(見下文)撥充資本。

營業租約之應付租金於有關租約年期按直線法於損益賬扣除。作為促使訂立營業租約之已收及應收利益，亦於租約年期以直線法確認作租金開支減額。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約之土地及樓宇部份視乎租約分類而獨立入賬。若能於土地及樓宇部份之間可靠地攤分租金，於土地之租約權益分類為營業租約下之預付租金，以成本值列賬並按租約年期以直線法撥回收益表。

待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本值及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售所需估計成本。

待售發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、撥充資本之借貸成本及其他直接發展開支。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或可供出售之資產)而直接產生之借貸成本，撥充該等資產之部份成本。倘資產已大致上可作其擬定用途或可供出售，則該等借貸成本不再撥充資本。將有待用於合資格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間確認作支出。

財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為綜合工具合約條文之一方時，於綜合資產負債表確認。財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債（於損益賬按公平價值處理之財務資產及財務負債除外）直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除（視適用情況而定）。因收購於損益賬按公平價值處理之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

財務資產

財務資產分類歸入以下任何一個類別，於損益賬按公平價值處理之財務資產、貸款及應收款項、可供銷售財務資產及持有至到期財務資產。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及解除確認。正規途徑購買或銷售乃指要求於市場法規或慣例所確立之時間框架內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。本集團之財務資產包括持有作買賣之投資、可供銷售財務資產，以及貸款及應收款項。就本集團之財務資產採納之會計政策載列如下。

持有作買賣之投資

於初步確認後之各個結算日，持有作買賣之投資乃按公平價值計量，而公平價值之變動則直接於產生期間之損益賬中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括應收票據、應收賬款、聯營公司欠款及銀行結存）為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後之各個結算日，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當有客觀證據證明資產減值時，於損益賬中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀地與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定為或並非分類為於損益賬按公平價值處理之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生工具。於初步確認後之各個結算日，可供銷售財務資產乃按公平價值計量。公平價值變動於權益確認，直至財務資產被出售或被釐定為已減值，屆時，原先於權益確認之累計收益或虧損從權益移除，並於損益賬確認。可供銷售財務資產之任何減值虧損均於損益賬確認。可供銷售股本投資之任何減值虧損不會於其後期間撥回損益賬。

就可供出售債務投資而言，倘該項投資之公平價值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將獲撥回。

並無活躍市場之市價報價而其公平價值未能可靠計算之可供出售股本權益投資，於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證據證明資產減值，則減值虧損於損益賬內確認。減值虧損金額按資產賬面值與按同類財務資產之現行市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之間之差額計算。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

財務負債及權益

集團實體發行之財務負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團資產於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。就財務負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

財務負債

本集團之財務負債主要包括應付賬款、應付票據、銀行借貸及透支、欠聯營公司款項及欠關聯方款項。此等財務負債其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

衍生財務工具

本集團之衍生財務工具不符合資格使用對沖會計法。不符合資格使用對沖會計法之衍生工具視作持有作買賣之財務資產或持有作買賣之財務負債。該等衍生工具之公平價值變動直接於損益賬確認。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產之所有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產解除確認。於解除確認財務資產時，資產賬面值與所收取代價及已直接於權益確認之累計收益或虧損總和之間之差額，乃於損益賬確認。

財務負債於有關合約中訂明之責任已解除、註銷或屆滿時解除確認。解除確認之財務負債之賬面值與所收取代價之間之差額，乃於損益賬確認。

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值乃按先入先出法計算。

未售出之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

資產減值

於各個結算日，本集團審閱其資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則有關資產之賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損即時於損期賬確認。

倘減值虧損於其後轉回，則該資產之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟所增加之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益賬確認。

外幣

集團實體之個別財務報告乃按該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報告而言，各實體之業績及財務狀況均以港元(即本公司之功能貨幣及綜合財務報告之呈報貨幣)呈列。

編製各個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按其各自之功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)於交易日期之適用匯率入賬。於各個結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣計值按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額會計入產生期間之損益賬。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額會計入產生期間之損益賬，惟重新換算非貨幣項目所產生差額之盈虧於權益直接確認，在此情況，匯兌差額亦於權益直接確認。

就呈報綜合財務報告而言，集團海外業務之資產及負債均按結算日匯率換算為本公司呈報貨幣港元。收入及開支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均列作權益之獨立部份(外匯儲備)確認。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益賬確認。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表呈列之溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，並且不包括收益表內不曾課稅或扣減之項目。本集團就即期稅項承擔之負債乃採用於結算日實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報告內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基間之差額確認，並使用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時差額確認入

賬，而遞延稅項資產則會以預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣除暫時差額為限確認入賬。倘暫時差額乃因一項交易涉及之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作審閱，並在沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入，惟倘遞延稅項直接在權益中扣除或計入除外，在此情況下遞延稅項亦會於權益中處理。

退休福利成本

應付退休福利計劃供款於僱員已提供服務並有權享有供款時，作為開支扣除。

就長期服務金而言，提供福利之成本以預計單位成本給付法釐定，並於每個結算日進行精算估值。精算之盈虧藉攤銷超出資產及於參與僱員平均日後工作年期定額福利責任10%之累計未確認盈虧金額計算。於綜合資產負債表確認之金額指定額福利責任(已就未確認精算盈虧及未確認過往服務成本作出調整)之現值。

4. 不確定估計之主要來源

在應用實體之會計政策(如附註3所述)過程當中，管理層已作出以下對綜合財務報告所確認金額有影響之估計。

有關未來的主要假設及於估值日不確定估計之主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)如下：

呆賬撥備

於釐定是否有減值虧損之客觀證據時，本集團會考慮對未來現金流量之估計。減值虧損金額乃計量為資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按財務資產之原定實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現所得現值之間之差額。倘實際未來現金流量低於預期，可能會產生重大減值虧損。於二零零七年三月三十一日，應收賬款之賬面值約為67,367,000港元。

5. 財務工具

a. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供銷售投資、持有作買賣投資、應收票據、應收賬款、聯營公司欠款、銀行結存、應付賬款、應付票據、銀行借貸及欠關聯方款項。該等財務工具之詳情於各有關附註內披露。下文載列與該等財務工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

信貸風險

於二零零七年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認財務資產面對之最高信貸風險，為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為降低信貸風險，本集團管理層訂有政策以釐定信貸限額、批核信貸，以及其他監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，本集團於每個結算日審閱每項個別交易債項之可收回金額，以確保就不能收回金額作出足夠減值撥備。因此，管理層認為，本集團之信貸風險大大調低。

本集團之銀行結存及現金之信貸風險有限，因為大部份對手方為銀行或有高信貸評級之機構。

本集團按地區劃分之信貸風險集中於一名以北美為基地之主要客戶（如綜合財務報告附註22所述），而其餘應收款項之風險分散於大量對手方及客戶。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣進行之銷售及採購，而本集團若干應收賬款、應付賬款及銀行貸款以外幣計算，因此本集團承受外匯風險。為降低外幣風險，本集團按照其風險管理政策訂立外匯遠期合約。

(ii) 公平價值利率風險

本集團之公平價值利率風險關於定息短期銀行定期存款及定息債務證券。如有需要時，本集團將運用對沖以應付可見將來之利息風險。

(iii) 現金流量利率風險

本集團主要因本集團之浮息銀行借貸及銀行存款及結存而承受利率變動所帶來之現金流量利率風險。本集團訂立庫存政策，以監察及管理其所承受之利率波動風險。

(iv) 價格風險

本集團可供銷售投資及持作買賣投資於每個結算日按公平價值計量。因此，本集團承受證券價格風險。管理層將監察價格變動之風險，於有需要時採取適當行動。

b. 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 附有標準條款及條件並於交投活躍及高流通性之市場買賣之財務資產公平價值，乃參考市場買入報價釐定；及

- 其他財務資產及財務負債之公平價值，則根據公認定價模型，採用可觀察之現行市場交易所得價格，按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，財務資產及財務負債於綜合財務報告內按已攤銷成本記錄之賬面值與其相關公平價值相若。

6. 分類資料

按業務分類

本集團在管理上現分為四個部門－手錶製造、錶肉貿易、物業發展及物業投資。該等部門乃本集團呈報其主要分類資料之基準。

主要業務如下：

手錶製造	－	製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件。
錶肉貿易	－	錶肉及手錶零件貿易。
物業發展	－	發展及出售物業。
物業投資	－	持有物業以作投資及出租。

該等業務之分類資料如下。

二零零七年

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	對銷 港元	綜合賬目 港元
收益						
對外銷售	365,665,479	653,115,394	430,438	47,013,012	—	1,066,224,323
類別間銷售	—	4,386,619	—	—	(4,386,619)	—
總收益	<u>365,665,479</u>	<u>657,502,013</u>	<u>430,438</u>	<u>47,013,012</u>	<u>(4,386,619)</u>	<u>1,066,224,323</u>

類別間銷售為按成本扣除。

業績

分類業績	<u>(8,378,871)</u>	<u>14,342,749</u>	<u>(2,565,102)</u>	<u>51,778,974</u>	<u>—</u>	<u>55,177,750</u>
利息收入						5,408,453
未分配其他收入						4,872,405
未分配公司支出						(4,166,197)
其他支出						(20,583,279)
財務支出						(22,879,746)
出售附屬公司之收益	—	—	89,298,098	—	—	89,298,098
應佔聯營公司業績	—	—	—	13,427,803	—	<u>13,427,803</u>
除稅前溢利						120,555,287
所得稅支出						<u>(7,288,817)</u>
本年度溢利						<u><u>113,266,470</u></u>

資產負債表

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	對銷 港元	綜合賬目 港元
資產						
分類資產	171,199,739	126,119,023	863,374,120	450,668,471	—	1,611,361,353
聯營公司權益						13,427,803
聯營公司欠款						17,464,354
未分配公司資產						283,572,496
						<u>1,925,826,006</u>
負債						
分類負債	61,622,017	90,428,197	252,004,290	6,330,853	—	410,385,357
欠關連方款項						2,216,099
未分配公司負債						1,007,608,791
						<u>1,420,210,247</u>

其他資料

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	未分配 港元	綜合賬目 港元
資本增加	13,418,036	4,986,700	634,472	699,939	—	19,739,147
物業、機器及 設備折舊	10,427,149	4,166,117	476,090	1,650,292	21,027	16,740,675
預付租金攤銷	323,638	—	—	311,401	—	635,039
投資物業公平價值 增加	—	—	—	35,508,190	—	35,508,190
出售物業、機器及 設備之收益	—	137,372	130,000	—	—	267,372
	<u>—</u>	<u>137,372</u>	<u>130,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>267,372</u>

二零零六年

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	對銷 港元	綜合賬目 港元
收益						
對外銷售	439,745,203	600,890,070	424,492	4,446,205	—	1,045,505,970
類別間銷售	—	11,462,014	—	—	(11,462,014)	—
總收益	<u>439,745,203</u>	<u>612,352,084</u>	<u>424,492</u>	<u>4,446,205</u>	<u>(11,462,014)</u>	<u>1,045,505,970</u>
類別間銷售為按成本扣除。						
業績						
分類業績	<u>22,689,415</u>	<u>991,303</u>	<u>(6,123,179)</u>	<u>20,196,720</u>	<u>—</u>	<u>37,754,259</u>
利息收入						643,523
未分配其他收入						6,915,750
未分配公司支出						(6,304,674)
財務支出						(14,986,831)
出售附屬公司之收益	—	—	37,912,580	—	—	37,912,580
應佔聯營公司業績	—	—	(3,200)	(4,979)	—	(8,179)
應佔共同控制實體業績	—	—	(1,410)	—	—	(1,410)
除稅前溢利						61,925,018
所得稅支出						(1,820,256)
本年度溢利						<u>60,104,762</u>

資產負債表

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	對銷 港元	綜合賬目 港元
資產						
分類資產	234,327,016	126,378,321	723,339,159	297,953,002	—	1,381,997,498
聯營公司權益						31,564
聯營公司欠款						1,144,399
未分配公司資產						183,487,514
						<u>1,566,660,975</u>
負債						
分類負債	83,959,174	80,741,193	182,114,942	4,035,614	—	350,850,923
欠聯營公司款項						16,987
欠關連方款項						7,556,135
未分配公司負債						782,498,631
						<u>1,140,922,676</u>

其他資料

	手錶製造 港元	錶肉貿易 港元	物業發展 港元	物業投資 港元	未分配 港元	綜合賬目 港元
資本增加	13,472,034	4,934,698	—	5,037	—	18,411,769
物業、機器及 設備折舊	7,893,463	3,982,498	406,081	1,667,693	16,027	13,965,762
預付租金攤銷	313,225	—	—	311,401	—	624,626
投資物業公平價值 增加	—	—	—	16,000,000	—	16,000,000
出售物業、機器及 設備之(收益)虧損	(29,630)	(144,032)	—	3,451	—	(170,211)
	<u>(29,630)</u>	<u>(144,032)</u>	<u>—</u>	<u>3,451</u>	<u>—</u>	<u>(170,211)</u>

按地域劃分

本集團之業務在香港、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 銷售收入	
	二零零七年	二零零六年
	港元	港元
香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區	712,362,173	607,810,043
北美洲	218,444,471	264,956,291
歐洲	131,245,326	168,123,957
其他	4,172,353	4,615,679
	<u>1,066,224,323</u>	<u>1,045,505,970</u>

下表按資產所在地分析分類資產之賬面值、投資物業之增加及物業、機器及設備之增加：

二零零七年

	分類資產 賬面值 港元	投資 物業之增加 港元	物業、機器及 設備之增加 港元
香港及中國其他地區	730,880,143	143,491,811	19,722,525
北美洲	880,481,210	—	16,622
總分類資產	<u>1,611,361,353</u>	<u>143,491,811</u>	<u>19,739,147</u>

二零零六年

	分類資產 賬面值 港元	投資 物業之增加 港元	物業、機器及 設備之增加 港元
香港及中國其他地區	709,063,611	—	18,370,161
北美洲	672,933,887	—	41,608
總分類資產	<u>1,381,997,498</u>	<u>—</u>	<u>18,411,769</u>

7. 其他收入

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
銀行利息收入	5,408,453	643,523
收購附屬公司折扣	—	681,524
無牌價投資之股息收入	271,544	—
出售物業、機器及設備之收益	267,372	170,211
持有作買賣投資公平價值變動收益	—	169,289
從聯營公司收取管理費用收入	1,272,960	—
雜項收入	2,944,783	1,469,892
	<u>10,165,112</u>	<u>3,134,439</u>

8. 財務支出

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
利息：		
欠關聯方款項	266,331	—
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	39,928,293	21,668,460
— 毋須於五年內全數償還	9,357,166	4,346,759
融資租約債務	377,730	516,926
	<u>49,929,520</u>	<u>26,532,145</u>
借貸成本總額		
減：撥作待售發展中物業資本之款額	(27,049,774)	(11,545,314)
	<u>22,879,746</u>	<u>14,986,831</u>

於年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% (二零零六年：5%) 計算得出。

9. 除稅前溢利

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
呆賬撥備	—	2,214,382
存貨撥備	16,620,837	6,255,594
核數師酬金	1,649,614	1,600,522
物業、機器及設備折舊	16,740,675	13,965,762
減：撥作待售發展中物業資本之款額	(132,638)	(242,370)
	<u>16,608,037</u>	<u>13,723,392</u>
預付租金攤銷	635,039	624,626
出售可供銷售投資之虧損	—	4,453
持有作買賣投資公平價值變動之虧損	288,987	—
衍生財務工具公平價值變動虧損	840,864	1,320,498
不再確認衍生財務工具之虧損	—	645,446
土地及樓宇之營業租約之最低租約付款	2,731,575	2,072,918
應佔聯營公司稅項	3,828,263	—
職員成本(包括董事酬金)	114,786,782	105,504,042
減：撥作待售發展中物業資本之款額	(578,655)	(11,152,543)
	<u>114,208,127</u>	<u>94,351,499</u>
滙兌虧損淨額	2,372,467	997,015
確認作支出之存貨成本	933,109,696	943,856,786
並計入：		
聯營公司欠款撥備撥回	7,529,220	—
持有作買賣投資公平價值變動之收益	—	169,289
物業之租金收入總額	7,483,452	4,870,697
扣除：費用	(1,742,950)	(51,488)
	<u>5,740,502</u>	<u>4,819,209</u>
物業之租金收入淨額	<u>5,740,502</u>	<u>4,819,209</u>

有關員工宿舍之營業租約之最低租約付款達5,216,833港元(二零零六年：4,615,520港元)，已計入職員成本內。

其他支出包括本集團為一家聯營公司的發展中物業承擔的建築成本。

10. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	李源清先生 港元	李源鉅先生 港元	李源煌先生 港元	李源初先生 港元	孫秉樞博士 M.B.E., J.P. 港元	陳則杖先生 港元	李源如女士 港元	陳國偉先生 港元	衛光遠先生 港元	譚學林先生 港元	總計 港元
二零零七年											
袍金	50,000	50,000	50,000	50,000	200,000	150,000	50,000	150,000	50,000	-	800,000
其他酬金											
薪金及其他福利	5,620,000	2,700,000	578,655	1,097,486	-	-	-	-	3,060,000	-	13,056,141
退休福利計劃供款	12,000	12,000	-	12,000	-	-	-	-	12,000	-	48,000
	<u>5,682,000</u>	<u>2,762,000</u>	<u>628,655</u>	<u>1,159,486</u>	<u>200,000</u>	<u>150,000</u>	<u>50,000</u>	<u>150,000</u>	<u>3,122,000</u>	<u>-</u>	<u>13,904,141</u>
二零零六年											
袍金	50,000	50,000	50,000	50,000	200,000	150,000	50,000	150,000	-	50,000	800,000
其他酬金											
薪金及其他福利	5,620,000	2,700,000	570,661	1,020,000	-	-	-	-	-	1,728,000	11,638,661
退休福利計劃供款	12,000	12,000	-	12,000	-	-	-	-	-	12,000	48,000
	<u>5,682,000</u>	<u>2,762,000</u>	<u>620,661</u>	<u>1,082,000</u>	<u>200,000</u>	<u>150,000</u>	<u>50,000</u>	<u>150,000</u>	<u>-</u>	<u>1,790,000</u>	<u>12,486,661</u>

附註：

1. 譚學林先生已於二零零六年三月三十一日辭任執行董事，而衛光遠先生已於二零零六年五月二十六日獲委任為執行董事。
2. 與表現掛鈎之獎金按本集團截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之收益之若干百分比釐定。

薪金及其他福利包括向本公司董事提供住宿之金額2,937,486港元(二零零六年：3,628,000港元)。

除上述酬金之外，本公司亦向董事提供本集團兩項物業作為宿舍。該等物業之應課差餉租值為583,740港元(二零零六年：507,480港元)。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員中，其中三名(二零零六年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文附註(a)披露。餘下兩名(二零零六年：一名)僱員之酬金如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
薪金及其他福利	6,763,613	5,170,000

酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
3,000,001港元－3,500,000港元	2	—
5,000,001港元－5,500,000港元	—	1

11. 所得稅支出

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	2,347,643	1,412,504
過往年度超額撥備	(146,394)	—
其他司法權區－本年度	2,201,249	1,412,504
	3,450	51,950
遞延稅項負債(附註31)	2,204,699	1,464,454
	5,084,118	355,802
本公司及其附屬公司應佔之稅項	7,288,817	1,820,256

香港利得稅乃根據該兩個年度之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

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。

本年度之稅項支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
除稅前溢利	120,555,287	61,925,018
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	21,097,175	10,836,878
應佔聯營公司業績之稅務影響	(2,349,866)	1,432
應佔共同控制實體業績之稅務影響	—	247
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	6,162,360	1,252,378
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(19,146,046)	(9,548,111)
未確認之可扣減暫時差異之稅務影響	(113,795)	(770,151)
未確認之稅項虧損之稅務影響	4,476,256	4,289,952
在其他司法權區經營業務適用之不同稅率之稅務影響	(204,769)	(161,019)
動用先前未確認之稅項虧損	(2,675,649)	(3,455,468)
過往年度超額撥備	(146,394)	—
免稅之影響(附註)	(667,873)	(776,647)
其他	857,418	150,765
本年度之稅項支出	7,288,817	1,820,256

附註：若干附屬公司之應課稅溢利乃按50:50之分攤基準繳納香港利得稅。

12. 股息

董事建議派付截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙(二零零六年：1.5港仙)，末期股息須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准後始可作實。

13. 每股盈利

每股基本盈利根據以下數據計算得出：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
計算每股基本盈利之盈利	113,266,470	60,104,762
		股份數目
	二零零七年	二零零六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,053,941,605	1,083,381,512

由於兩年均無潛在普通股，故無呈列每股攤薄盈利。

14. 投資物業

港元

公平價值	
於二零零五年四月一日	150,000,000
於綜合收益表內確認之公平價值增加	16,000,000
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	166,000,000
增加	143,491,811
於綜合收益表內確認之公平價值增加	35,508,189
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	345,000,000
	<hr/> <hr/>

本集團於營業租約下為收租或資本增值用途而持有之土地之全部租賃權益均以公平價值模型計算，並列作投資物業分類及入賬。

位於香港之投資物業按中期租約持有，並根據營業租約出租。

本集團之投資物業於二零零七年三月三十一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價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。

15. 物業、機器及設備

	於香港 之樓宇 港元	於香港以外 之永久業權 土地及樓宇 港元	於香港以外 之樓宇 港元	在建工程 港元	租約 物業裝修 港元	機器及設備 港元	汽車 港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 港元	古董及掛畫 港元	工具及工模 港元	總額 港元
本集團											
成本											
於二零零五年四月一日	19,206,209	5,164,099	6,367,821	587,730	25,684,407	69,690,874	22,516,644	59,845,858	—	45,133,019	254,196,661
匯兌調整	—	(26,680)	—	—	23,205	—	—	153,023	—	—	149,548
增加	—	—	—	266,692	2,567,818	8,742,569	3,982,953	2,678,597	153,140	20,000	18,411,769
轉撥自其他非流動資產	—	—	—	—	—	—	—	—	10,235,986	—	10,235,986
出售	—	—	—	—	—	—	(2,400,314)	(27,520)	—	—	(2,427,834)
於二零零六年											
三月三十一日	19,206,209	5,137,419	6,367,821	854,422	28,275,430	78,433,443	24,099,283	62,649,958	10,389,126	45,153,019	280,566,130
匯兌調整	—	36,083	—	52,549	77,189	30,127	32,919	74,168	—	—	303,035
增加	—	—	1,200,000	2,038	854,218	2,661,637	4,715,505	2,033,478	344,600	7,927,671	19,739,147
重新分類	—	—	—	—	—	110,864	—	(110,864)	—	—	—
出售	—	—	—	—	—	—	(778,120)	(77,718)	—	—	(855,838)
於二零零七年											
三月三十一日	19,206,209	5,173,502	7,567,821	909,009	29,206,837	81,236,071	28,069,587	64,569,022	10,733,726	53,080,690	299,752,474
折舊											
於二零零五年四月一日	6,618,745	1,042,844	1,508,627	—	22,700,582	60,226,442	18,407,954	43,981,313	—	44,447,560	198,934,067
匯兌調整	—	(5,388)	—	—	8,424	—	—	50,729	—	—	53,765
年內撥備	458,498	131,729	218,513	—	2,069,526	4,632,519	1,464,025	4,140,616	831,130	19,206	13,965,762
出售時撇銷	—	—	—	—	—	—	(1,335,293)	(3,600)	—	—	(1,338,893)
於二零零六年											
三月三十一日	7,077,243	1,169,185	1,727,140	—	24,778,532	64,858,961	18,536,686	48,169,058	831,130	44,466,766	211,614,701
匯兌調整	—	8,196	—	—	(1,813)	636	1,507	19,046	—	—	27,572
年內撥備	458,807	132,654	186,746	—	2,057,389	4,870,943	1,937,681	4,073,090	836,866	2,186,499	16,740,675
重新分類	—	—	—	—	—	20,137	—	(20,137)	—	—	—
出售時撇銷	—	—	—	—	—	—	(646,870)	(57,340)	—	—	(704,210)
於二零零七年											
三月三十一日	7,536,050	1,310,035	1,913,886	—	26,834,108	69,750,677	19,829,004	52,183,717	1,667,996	46,653,265	227,678,738
賬面值											
於二零零七年											
三月三十一日	11,670,159	3,863,467	5,653,935	909,009	2,372,729	11,485,394	8,240,583	12,385,305	9,065,730	6,427,425	72,073,736
於二零零六年											
三月三十一日	12,128,966	3,968,234	4,640,681	854,422	3,496,898	13,574,482	5,562,597	14,480,900	9,557,996	686,253	68,951,429

除在建工程外，上述物業、機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按以下年率計算折舊：

資產類別	估計可使用年期
永久業權土地	無
樓宇	整段租約年期或50年(以較短者為準)
租約物業裝修	14 $\frac{1}{3}$ % - 33 $\frac{1}{3}$ %
機器及設備	25%
汽車	25%
傢俬、裝置及辦公室設備	14 $\frac{1}{3}$ % - 25%
古董及掛畫	10%
工具及工模	15% - 33 $\frac{1}{3}$ %

根據融資租約持有之物業、機器及設備之賬面淨值如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
機器及設備	2,543,709	2,919,291
汽車	1,974,089	2,850,125
	<u>4,517,798</u>	<u>5,769,416</u>

16. 預付租金

本集團之預付租金包括：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
根據以下項目持有之中國租賃土地		
— 中期租約	9,788,112	9,296,623
根據以下項目持有之香港租賃土地		
— 長期租約	24,082,770	24,284,497
— 中期租約	9,226,156	9,455,377
	<u>43,097,038</u>	<u>43,036,497</u>
為呈報目的分析如下：		
— 非流動資產	42,457,834	42,411,871
— 流動資產	639,204	624,626
	<u>43,097,038</u>	<u>43,036,497</u>

17. 聯營公司權益

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
投資於非上市聯營公司之成本	312	160
應佔收購後儲備	13,427,491	31,404
	<u>13,427,803</u>	<u>31,564</u>

聯營公司之欠款為無抵押、免息及按通知償還。

聯營公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	商業結構	註冊成立/ 經營地點	本公司間接 持有之 已發行股本 面值之比例	主要業務
Forthright Investment Limited	註冊成立	香港	20%	物業發展
Gilligan Development Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	20%	投資控股
Roebuck Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	20%	投資控股
Roebuck II Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島 ／香港	20%	投資控股
Schofield Development Limited	註冊成立	英屬維爾京群島 ／香港	20%	投資控股
Super Plus Limited	註冊成立	香港	20%	物業發展
The Putman Management Limited	註冊成立	香港	20%	酒店管理

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載述如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
總資產	335,510,199	106,276,201
總負債	(306,102,242)	(143,831,394)
淨資產(負債)	<u>29,407,957</u>	<u>(37,555,193)</u>
本集團應佔聯營公司之淨資產	<u>13,427,803</u>	<u>31,564</u>
收益	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度溢利(虧損)	<u>121,262,167</u>	<u>(24,806)</u>
本集團應佔本年度聯營公司業績	<u>13,427,803</u>	<u>(8,179)</u>

18. 可供銷售投資

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
會所債券，無牌價	<u>17,820,000</u>	<u>13,615,000</u>
非上市股本證券，按成本值	1,000,000	1,000,000
減：已確認之減值虧損	<u>(1,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>17,820,000</u>	<u>13,615,000</u>

於結算日，所有可供銷售投資均按公平價值列賬，惟該等非上市股本投資除外，原因為未能可靠計量其公平價值。該等投資之公平價值經參考第二市場之報價釐定。

由於合理公平價值估計範圍甚大，本公司董事認為未能可靠計算其公平價值，因此，私人實體發行之非上市股本證券按成本扣除於各個結算日之減值計算。

19. 存貨

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
原料及消耗品	54,596,537	73,036,778
在製品	12,678,748	18,793,669
製成品	88,616,439	93,486,897
	<u>155,891,724</u>	<u>185,317,344</u>

20. 持有作買賣之投資

該金額指於奧地利上市之債務證券投資項目，固定利率為5厘，於二零一四年五月十九日到期。持有作買賣之投資之公平價值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。

21. 待售發展中物業

計入待售發展中物業內之款額為106,932,820港元(二零零六年：568,142,738港元)，將於結算日起計十二個月後變現。

22. 應收票據、應收賬款、按金及預付款項

應收票據包括附帶全面追索權之貼現應收票據11,000,000港元(二零零六年：9,000,000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應收賬款達67,367,839港元(二零零六年：99,151,884港元)，有關賬齡分析如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
30日內	39,396,192	44,843,794
31至90日	27,062,557	34,364,807
91至180日	612,898	7,109,470
180日以上	296,192	12,833,813
	<u>67,367,839</u>	<u>99,151,884</u>

於二零零七年三月三十一日，應收賬款包括應收一名主要客戶之款項約38,000,000港元。

23. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持現金及原訂於三個月或不足三個月到期之短期銀行存款。銀行結存以介乎2.75厘至4.99厘(二零零六年：1.00厘至4.25厘)之利率計息。

24. 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129,345,872港元(二零零六年：138,180,528港元)，有關賬齡分析如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
30日內	111,333,063	77,012,736
31至90日	13,821,861	27,460,188
91至180日	1,942,134	33,562,693
180日以上	2,248,814	144,911
	<u>129,345,872</u>	<u>138,180,528</u>

25. 關連方欠款

公司名稱	條款	於二零零七年 三月三十一日 之結餘 港元	於二零零六年 三月三十一日 之結餘 港元
CPI Asia National 2 Limited	無抵押，按香港銀行同業拆息 加年利率0.9厘計息， 及須按通知償還	<u>2,216,099</u>	<u>7,556,135</u>

CPI Asia National 2 Limited 為本集團若干聯營公司之主要股東，該等聯營公司包括Roebuck II Investments Limited、Schofield Development Limited及Super Plus Limited。

26. 衍生財務工具

於本年度，本集團已使用貨幣衍生工具以對沖重大之未來外幣交易。本集團已訂立多種外幣遠期期權合約，以管理其匯率風險。已購入之工具主要購買日圓及售出美元。

於二零零七年三月三十一日，本集團之外幣遠期期權合約之公平價值估計為財務負債約841,000港元(二零零六年：1,320,000港元)。該等金額乃按結算日之銀行所報市價計算。

27. 融資租約債務

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
根據融資租約應付之款額				
一年內	2,874,391	3,277,125	2,548,094	2,882,947
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	3,521,131	5,547,647	3,040,796	4,790,361
	<u>6,395,522</u>	<u>8,824,772</u>	<u>5,588,890</u>	<u>7,673,308</u>
減：未來財務費用	(806,632)	(1,151,464)	不適用	不適用
	<u>5,588,890</u>	<u>7,673,308</u>	5,588,890	7,673,308
租約債務之現值				
			<u>(2,548,094)</u>	<u>(2,882,947)</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款額				
			<u>3,040,796</u>	<u>4,790,361</u>

本集團之政策為按融資租約租用其若干機器及設備及汽車。租約平均為期三至四年。所有租約以港元計值及已訂立固定還款方式，並無就或然租金訂立安排。

本集團之融資租約債務以出租人就出租資產之抵押作擔保。

28. 銀行貸款及透支

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
有抵押		
銀行貸款	837,045,699	649,691,524
無抵押		
銀行貸款	<u>148,913,659</u>	<u>113,709,331</u>
	985,959,358	763,400,855
銀行透支－無抵押	<u>—</u>	<u>262,792</u>
	<u>985,959,358</u>	<u>763,663,647</u>

以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計算之銀行貸款分析如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
美元	7,639,745	2,251,619
日圓	110,511,610	127,607,684

上述銀行透支及貸款於以下期間到期：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
按通知或一年內	660,303,841	217,283,017
一年以上但不超過兩年	23,599,327	343,315,185
兩年以上但不超過五年	153,898,459	65,373,117
五年以上	148,157,731	137,692,328
減：於一年內到期列為流動負債之款額	985,959,358 (660,303,841)	763,663,647 (217,283,017)
於一年後到期之款額	325,655,517	546,380,630

本集團所有借貸均為浮息借貸，按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加若干基點計息，並附帶現金流量利率風險。利息每三個月重新調整一次，息率介乎1.35厘至10.25厘（二零零六年：1.33厘至8.5厘）不等。

29. 股本

	股份數目		金額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 港元	二零零六年 港元
每股面值0.1港元之普通股				
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000,000	150,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日	1,075,903,928	1,097,903,928	107,590,393	109,790,393
因購回股份而註銷	(42,390,000)	(22,000,000)	(4,239,000)	(2,200,000)
於三月三十一日	1,033,513,928	1,075,903,928	103,351,393	107,590,393

年內，本公司在香港聯合交易所有限公司購回若干本身股份。

該等購回股份已於購回時註銷，因此，本公司之已發行股本按該等股份之面值削減，而資本贖回儲備則相應增加。購回時支付之溢價已於保留溢利扣除。

購回月份	每股面值0.1港元 之股份數目	最高價 港元	每股成交價	
			最低價 港元	已付總代價 港元
二零零六年四月	2,474,000	0.285	0.245	655,058
二零零六年五月	2,284,000	0.320	0.280	681,933
二零零六年六月	2,410,000	0.340	0.330	808,098
二零零六年七月	4,240,000	0.335	0.330	1,423,705
二零零六年八月	7,630,000	0.325	0.310	2,426,621
二零零六年九月	4,050,000	0.325	0.315	1,290,824
二零零六年十月	3,600,000	0.320	0.310	1,142,503
二零零六年十一月	2,560,000	0.315	0.305	802,380
二零零六年十二月	8,612,000	0.365	0.345	3,075,616
二零零七年一月	2,942,000	0.375	0.355	1,073,589
二零零七年二月	276,000	0.390	0.375	106,267
二零零七年三月	1,312,000	0.400	0.355	509,491
	<u>42,390,000</u>			<u>13,996,085</u>

30. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例，本集團須於若干情況下向終止僱用時已於本集團服務滿五年之若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員之最後薪金及服務年期而定，並減去根據本集團之退休計劃累計之權益（即本集團作出之供款）。本集團並無撥出任何資產支付任何尚餘承擔。

年內於綜合收益表確認之金額如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
於年初	4,361,984	4,132,056
本年度之額外撥備	497,457	542,426
動用撥備	(1,080,144)	(312,498)
於年終	<u>3,779,297</u>	<u>4,361,984</u>

最近一次就長期服務金承擔之現值作出之精算估值由華信惠悅顧問有限公司Aaron Wong先生（彼為美國精算師公會資深會員）於二零零七年三月三十一日作出。長期服務金承擔之現值及有關當期服務金成本乃按預計單位成本給付法計算。

於結算日所用之主要精算假設如下：

	二零零七年	二零零六年
貼現率	4.25%	4.75%
預期增薪率	2.5%	由二零零六年 四月一日起計 未來一年 為零，其後 為1.5%

就長期服務金承擔而於本年度綜合收益表確認之金額如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
當期服務金成本	13,543	10,305
利息成本	325,106	362,826
年內確認之精算虧損淨額	158,808	169,295
作為職員成本自綜合收益表扣除之淨額	<u>497,457</u>	<u>542,426</u>

本集團之長期服務金承擔於綜合資產負債表產生之金額如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
長期服務金承擔之現值	6,490,833	7,317,000
未確認之精算虧損	(2,711,536)	(2,955,016)
列入綜合資產負債表之長期服務金承擔	<u>3,779,297</u>	<u>4,361,984</u>

於本年度之界定福利承擔之現值變動如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
於四月一日	7,317,000	7,412,760
當期服務金成本	13,543	10,305
利息成本	325,106	362,826
精算收益	(84,672)	(156,393)
已付福利	(1,080,144)	(312,498)
於三月三十一日	<u>6,490,833</u>	<u>7,317,000</u>

本集團預期於下一個財政年度向界定福利計劃作出1,488,073港元(二零零六年：1,080,144港元)之供款。

31. 遞延稅項

	加速 稅項折舊 港元	投資 物業重估 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零五年四月一日	2,144,160	247,072	(1,353,944)	1,037,288
扣自(計入)年內之綜合收益表	499,685	1,400,000	(1,543,883)	355,802
於二零零六年四月一日	2,643,845	1,647,072	(2,897,827)	1,393,090
扣自(計入)年內之綜合收益表	1,607,088	4,988,933	(1,511,903)	5,084,118
於二零零七年三月三十一日	4,250,933	6,636,005	(4,409,730)	6,477,208

於結算日，本公司未動用之稅項虧損為317,243,000港元(二零零六年：297,970,000港元)，可用作與未來溢利對銷。已就該等虧損中約25,198,000港元(二零零六年：16,559,000港元)確認遞延稅項資產約4,410,000港元(二零零六年：2,898,000港元)。

由於難以預測未來溢利流量，因此並無就該等虧損餘額292,045,000港元(二零零六年：281,411,000港元)確認遞延稅項資產。上述虧損將無限期結轉。

於結算日，本集團有可扣減之暫時差異2,086,000港元(二零零六年：2,736,000港元)。由於不會有足夠之應課稅溢利以動用該等可扣減暫時差異，故並無就該等可扣減之暫時差異確認遞延稅項資產。

32. 出售附屬公司

於二零零六年五月八日，本集團已向一名獨立第三方部份出售其附屬公司（包括Roebuck Investments Limited、Forthright Investment Limited及Gilligan Developments Limited）之80%股權，代價為31,227,569港元。於出售後，有關投資重新分類為聯營公司權益。

於出售日期，該等公司之淨資產如下：

	二零零六年五月八日 港元
已出售淨負債：	
待售發展中物業	71,098,065
按金及預付款項	947,500
銀行結存及現金	622,450
直接控股公司欠款	772
應付賬款及應計費用	(763,482)
欠一家同系附屬公司款項	(82,684,739)
銀行借貸	(47,291,095)
	<u>(58,070,529)</u>
出售附屬公司收益	89,298,098
	<u>31,227,569</u>
以下列項目支付：	
現金代價	31,732,883
就出售產生之成本	(505,314)
	<u>31,227,569</u>
因出售而產生之現金流入：	
已收現金代價（經扣除出售產生之成本）	31,227,569
已出售之現金及現金等值項目	(622,450)
	<u>30,605,119</u>

年內已售出之附屬公司為本集團於二零零六年四月一日至二零零六年五月八日期間之業績招致虧損達1,500港元。

年內已售出之附屬公司於二零零六年四月一日至二零零六年五月八日期間動用563,453港元進行經營活動及動用4,157,177港元進行投資活動，並自融資活動產生3,870,388港元。

於二零零六年三月三十日，本集團已部份出售其附屬公司（包括Roebuck II Investments Limited、Schofield Development Limited及Super Plus Limited）之80%股權，代價為282,478港元。於出售後，有關投資重新分類為聯營公司權益。

於出售日期，該等公司之淨資產如下：

二零零六年三月三十日
港元

已售出淨(負債)資產：	
待售發展中物業	61,679,020
按金及預付款項	27,500,000
銀行結存及現金	8,166
直接控股公司欠款	780
應付賬款及應計費用	—
欠一家同系附屬公司款項	(69,748,323)
銀行借貸	(57,069,745)
	<hr/>
	(37,630,102)
出售附屬公司收益	37,912,580
	<hr/>
總代價	282,478
	<hr/> <hr/>
以下列項目支付：	
現金代價	8,208,498
就出售產生之成本	(400,000)
聯營公司權益	(7,526,020)
	<hr/>
	282,478
	<hr/> <hr/>
因出售而產生之現金流入：	
已收現金代價(經扣除出售產生之成本)	7,808,498
已售出之現金及現金等值項目	(8,166)
	<hr/>
	7,800,332
	<hr/> <hr/>

年內已售出之附屬公司為本集團於二零零五年四月一日至二零零六年三月三十日期間之業績招致虧損達8,356港元。

年內已售出之附屬公司於二零零五年四月一日至二零零六年三月三十日期間動用28,132,072港元進行本集團之經營活動及動用9,376,493港元進行本集團之投資活動，並自本集團之融資活動產生32,069,745港元。

33. 收購附屬公司

於二零零五年九月三十日，本集團已收購New Height Developments Limited已發行股本餘下50%已發行股本，收購代價達15,024,614港元。New Height Developments Limited持有Eternity Management Limited、Parklane Limited及Phoenix Limited全部已發行股本。是項收購以購買法入賬。該收購產生之收購折讓達681,524港元，於截至二零零六年三月三十一日止年度撥入收益表。

就該交易已收購之淨資產及所產生之收購折讓如下：

	被收購方於合併前 之賬面值及公平價值 港元
已收購之淨資產：	
銀行及現金結存	15,902,424
可收回稅項	17,116
應付賬款及應計費用	(213,402)
	<u>15,706,138</u>
撥入綜合收益表之收購折讓	(681,524)
	<u>15,024,614</u>
總代價	<u>15,024,614</u>
以下列各項支付：	
現金	14,586,000
共同控制實體權益	438,614
	<u>15,024,614</u>
因收購產生之現金流入淨額：	
已付現金代價	(14,586,000)
已收購之現金及現金等值項目	15,902,424
	<u>1,316,424</u>

倘該項收購已於二零零五年四月一日完成，期內集團收益總額將為1,046,000,000港元；期內溢利將約為60,000,000港元。備考資料僅供說明用途，未必可反映在收購已於二零零五年四月一日完成之情況下本集團實際可得之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

34. 主要非現金交易

於本年內，本集團就於租賃開始時資本總值738,000港元(二零零六年：7,156,958港元)之資產訂立融資租約安排。

35. 或然負債及承擔

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
或然負債：		
其他擔保	247,000	247,000
資本承擔：		
已訂約但未撥備：		
購入物業、機器及設備	18,548	111,530
購入投資物業	1,130,000	20,442,799
購入物業	72,000,000	—
	73,148,548	20,554,329

36. 營業租約安排

本集團作為承租人：

於結算日，本集團根據不可撤銷營業租約承擔之未來最低租約付款如下到期：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	4,712,384	3,276,833
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	5,451,159	8,301,057
五年後	6,387,780	6,346,153
	16,551,323	17,924,043

營業租約付款為本集團就若干辦公室物業、員工宿舍及廠房應付之租金。辦公室物業及員工宿舍之租約為期二至六年，租金固定。

本集團作為出租人：

於結算日，本集團就有關租賃物業之不可撤銷營業租約與租戶訂約應收之下列未來最低租約付款如下到期：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
一年內	4,305,879	3,681,677
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,200,000	4,840,000
	<u>6,505,879</u>	<u>8,521,677</u>

以上租約為期一至三年。

37. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團僱員須參加強積金計劃。根據強積金計劃，本集團及僱員須每月向計劃作出僱員月薪5%或1,000港元(以較低者為準)之供款。本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度向計劃作出之供款總額為1,300,555港元(二零零六年：1,525,126港元)。根據強積金計劃，並無退出計劃之僱員被沒收僱主供款。

38. 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團向銀行提供以下資產及轉讓出租物業之租金收入，作為獲得銀行融資之抵押：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
投資物業	345,000,000	166,000,000
於香港之樓宇	11,670,159	12,128,966
於香港以外之永久業權土地及樓宇	3,863,467	3,968,234
待售發展中物業	830,940,024	635,083,626
未售出物業存貨	100,739,388	126,282,153
預付租金	33,308,926	33,739,874
	<u>345,000,000</u>	<u>166,000,000</u>

39. 關聯方交易

(1) 與聯營公司之交易

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
交易性質		
本集團收取之股息收入	26,200	1,280,000
本集團收取之管理費收入	1,272,960	—
	<u>1,272,960</u>	<u>1,280,000</u>

- (2) 本集團與關聯方之結餘載於附註17及25。
- (3) 主要管理人員之補償於附註10披露。

40. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月十八日，本公司之全資附屬公司Cinic Limited（「Cinic」）與Chalco Hongkong Limited（「Chalco」）訂立協議，以出售位於香港夏慤道16號遠東金融中心45樓之物業（「物業甲」）。Cinic就出售物業甲而將收取之代價為136,000,000港元，出售收益為15,900,000港元。
- (b) 於二零零七年四月二十五日，本公司之全資附屬公司Rexel Limited（「Rexel」）與Chan Yuen Tung先生訂立協議，以買賣位於香港南源壽山村道59號之物業（「物業乙」）。Rexel就收購物業乙而將支付之代價為111,800,000港元。
- (c) 於二零零七年五月九日，本公司之全資附屬公司Champion Limited（「Champion」）與Fairgold Company Limited（「Fairgold」）訂立協議，以買賣位於香港地利根德里1及1A號世紀大廈2座22樓（連天台）之物業及1樓9號車位（「物業丙」）。Champion就收購物業丙而將支付之代價為57,500,000港元。
- (d) 於二零零七年五月九日，本公司之全資附屬公司Asiatic Limited（「Asiatic」）與Eternal Supreme Limited（「Eternal Supreme」）訂立協議，以買賣位於香港文咸東街101及103號及永樂街127號之物業（「物業丁」）。Asiatic就收購物業丁而將支付之代價為88,000,000港元。
- (e) 於二零零七年六月四日，本公司之全資附屬公司Smart Rise Investments Limited（「Smart Rise」）與Newgrounds Corporate Inc.（「Newgrounds」）訂立協議，以收購於英屬維爾京群島註冊成立之公司Eden Bay Corporation（「Eden Bay」）全部已發行股本之20%（「銷售股份」）及Eden Bay欠Newgrounds之免息無抵押股東貸款之20%，達15,413,835美元（約120,447,000港元）（「轉讓股東貸款」）。Smart Rise就收購銷售股份及轉讓股東貸款而將支付之代價為15,838,167美元（約123,763,000港元）。
- (f) 於二零零七年七月十六日，本公司之全資附屬公司Cherish Limited（「Cherish」）與Sea Bright Properties Limited訂立協議，以買賣位於香港紅山道88號玫瑰園8號屋的物業（包括地下一樓的車庫、地下的花園及主屋）（「物業戊」）。Cherish就出售物業戊而將收取之代價為82,000,000港元，出售收益為34,990,000港元。

41. 本公司之主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
樂聲電子(集團) 有限公司	香港	4,000股每股面值 0.25港元之普通股	100%	投資控股及 電子產品貿易
樂聲置業有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及 物業管理
<i>間接附屬公司</i>				
Batilone Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Brady Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
中業國際有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Cherish Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及買賣
Chirac Limited	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	投資控股
Cinic Limited	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
辰聲有限公司	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	電子產品貿易
東邦(香港) 有限公司	香港	10股每股面值 1港元之普通股	100%	塑膠產品 製造及銷售
東嶽有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及於中國 承製電子產品
Joyful Asia Group Limited	英屬維爾京 群島/香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資
Majorell Limited	香港	100股每股面值 10港元之普通股	100%	物業投資及 投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	已發行股本	本公司 直接／間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
Miyota Trading Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	電子產品貿易
樂聲鐘錶電子有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	製造及銷售 液晶體顯示及 石英行針錶
National Properties Holdings Limited	英屬維爾京 群島／香港	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
樂聲時計有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 55,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	電子錶貿易
National Telecommunication System Limited	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	提供檢查服務
Panteria International Limited	英屬維爾京 群島／香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資
Phoenix Investment S.a.r.l.	盧森堡	500股每股面值 25歐羅之普通股	100%	投資控股
Rever Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
誠迅有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及買賣
Sinoway Enterprises Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
St. Thomas Developments Incorporated	加拿大 安大略省	10,000股普通股	100%	物業發展
Sun Shine Limited	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Hotel Holdings Limited	英屬維爾京 群島／香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Sun Linkage Limited	英屬維爾京 群島／香港	1,000股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	已發行股本	本公司 直接／間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
Unionville Development Limited Partnership	加拿大 安大略省	實繳股本 11,336,611加元	100%	物業發展
1061383 Ontario Limited	加拿大 安大略省	100股每股面值 1加元之普通股	100%	物業持有
中霸鐘表電子(深圳) 有限公司*	中國	實繳股本 14,000,000港元	100%	電子產品貿易

* 全外資企業

附註：該等並非由本集團持有之遞延股份，實際上並無權利收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告、參加上述股東大會或於會上投票，或於公司清盤時獲得分派。

董事認為上表載列之本集團附屬公司乃對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之資料會使篇幅過於冗長。所有此等附屬公司均為全資擁有及私人有限公司。

概無附屬公司於年結時或於年內任何時間有任何發行在外之債務證券。

6. 本集團所持主要物業一覽表

本集團於二零零七年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

(i) 投資物業

地點	租期	本集團之權益	類別
香港夏慤道16號 遠東金融中心45樓	中期	100%	商業
香港威非路道18號 萬國寶通銀行中心 6樓全層寫字樓及 2樓28、29及57號車位	中期	100%	商業
香港皇后大道中194-196號	長期	100%	商業
香港北角威非路道21號	中期	100%	商業

(ii) 待售發展中物業

地點	完成階段	租約類別	本集團 之權益	地盤 面積約數	用途	估計 落成日期
3952, 3972 and 3988 Highway, No. 7 Markham, Ontario L3R 1L3 Toronto, Canada	規劃中	永久	100%	10.9英畝	住宅	未定
82 - 98 Charles Street West, ROW in Sultan Street Laneway, 76 - 80 Charles Street West, 1, 3 Sultan Street and 11 St. Thomas Street, Toronto, Canada	發展中	永久	100%	34,793平方呎	住宅	二零零七年

1. 第三物業及第四物業之損益表

按照上市規則第14.67(4)(b)(i)條(「規則」)，第三物業及第四物業之損益表須載入本通函。由於本公司並不認識第三賣方及第四賣方，而第三物業及第四物業乃由物業代理向本公司介紹，故本公司並無直接向第三賣方及第四賣方要求取得規則項下規定有關第三物業及第四物業之資料。本公司已改為嘗試通過物業代理取得規則項下規定有關第三物業及第四物業之一切資料，其中包括現金租金收據。然而，本公司仍無法取得有關資料，而第三賣方及第四賣方並無給予任何原因。本公司已盡最大努力及用盡一切方法收集規則項下規定之資料。惟本公司僅有之資料為第三物業及第四物業之現有租約(「該等租約」)。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(4)(b)(i)條所載之規定，改為披露以下損益表。下文截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年第三物業及第四物業之損益表乃由董事完全根據第三賣方及第四賣方提供之該等租約編製。因此，未必能反映第三物業及第四物業於截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年之實際表現。

	截至三月三十一日止年度的租金收入		
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
第三物業	—	—	—
第四物業			
地下	1,140,000	376,935	—
三樓	—	—	—
天台	36,000	15,000	—
霓虹燈招牌	24,000	2,000	—
	<u>1,200,000</u>	<u>393,935</u>	<u>—</u>

附註：

1. 由第三賣方提供之第三物業現有租約於二零零七年三月三十一日後開始，故此並無提供有關第三物業截至二零零七年三月三十一日止三個年度之租金收入資料。

由第四賣方提供之第四物業現有租約涵蓋截至二零零七年三月三十一日止整個年度及僅涵蓋截至二零零六年三月三十一日止年度之一部分，故此並無提供有關第四物業於現有租約不涵蓋期間(即二零零四年四月一日至二零零五年十月十八日)之租金收入資料。

此外，第四賣方提供之第四物業現有租約為有關第四物業之地下、三樓、天台、及霓虹燈招牌，故此並無提供有關第四物業餘下樓層於截至二零零七年三月三十一日止三個年度之租金收入資料。

2. 於截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年，租金收入乃根據該等租約而收取。董事未能查閱訂立該等租約以外之租約。故此，上文之租金收入僅代表根據該等租約之租金收入。
3. 根據該等租約，差餉及稅項(政府地租除外)、電話、維修及管理費用、水電煤與冷氣費均由第三物業及第四物業之租客支付。本公司已對第三物業及第四物業進行土地查冊，但土地查冊並無發現任何有關第三物業及第四物業於截至二零零七年三月三十一日止三個年度政府地租及租約之資料。
4. 除該等租約外，董事未能查閱有關第三物業及第四物業之其他資料，其中包括現金租金收據，如第三賣方及第四賣方有關第三物業及第四物業之融資協議或稅務安排。由於董事所獲得之資料有限，故未能確定有關第三物業及第四物業之其他支出(如有)。因此，於損益表內並未計入物業管理費、融資成本及香港利得稅撥備等其他支出。
5. 就上文所述可取得之租約，本公司之核數師德勤已按照香港會計師公會發出之《香港相關服務準則》第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」進行以下程序。德勤：
 - i. 從本公司管理層獲得該等物業之租金收入概要(「租金收入概要」)及租金收入列表(「租金收入列表」)，並核對其計算準確性。
 - ii. 比較租金收入概要所呈示截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年之租金收入總額與租金收入列表所呈示之相關租金收入總額。
 - iii. 比較租金收入列表所呈示租戶名稱、租期、每月租金及租金總額之詳情(「租賃詳情」)與第三賣方及第四賣方提供之相關租賃協議。

德勤核對得知：

- a. 就程序i而言，該行核對得知，租金收入概要及租金收入列表均準確計算。
- b. 就程序ii而言，該行核對得知，租金收入概要所呈示截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年之租金收入總額與租金收入列表所呈示之租金收入總額一致(如適用以四捨五入列值)。

- c. 就程序iii而言，該行核對得知，租金收入列表所呈示之租賃詳情與第三賣方及第四賣方提供之相關租賃協議一致。

鑑於上文附註1所解釋之情況，本公司之核數師無法對無法取得之租約資料履行任何程序。

2. 該物業之估值

由於董事未能從第三賣方及第四賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露第三物業及第四物業於截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年止之估值。

1. 本集團之未經審核備考資產負債表

根據本公司於二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表，經就第三收購事項及第四收購事項作出若干備考調整後，編製下文本集團之未經審核備考資產負債表，旨在說明第三收購事項及第四收購事項對本集團財務狀況之影響。

編製本集團之未經審核備考資產負債表，乃假設第三收購事項及第四收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。

編製本集團之未經審核備考資產負債表，僅供參考之用，並因備考性質，未必能反映本集團於二零零七年三月三十一日或第三收購事項及第四收購事項後之實際財務狀況。

	於二零零七年 三月三十一日 本集團之 資產負債表 千港元 (附註1)	就第三收購 事項及第四 收購事項 作出之調整 千港元 (附註2)		第三收購 事項及第四 收購事項後 本集團之 未經審核備考 資產負債表 千港元
非流動資產				
投資物業	345,000	167,880	(a)	512,880
物業、機器及設備	72,074	—		72,074
預付租金	42,458	—		42,458
收購一項物業支付之按金	18,000	—		18,000
聯營公司權益	13,428	—		13,428
可供銷售投資	17,820	—		17,820
	<u>508,780</u>	<u>167,880</u>		<u>676,660</u>

	於二零零七年 三月三十一日 本集團之 資產負債表 千港元 (附註1)	就第三收購 事項及第四 收購事項 作出之調整 千港元 (附註2)		第三收購 事項及第四 收購事項後 本集團之 未經審核備考 資產負債表 千港元
流動資產				
存貨	155,892	—		155,892
預付租金	639	—		639
持有作買賣之投資	3,937	—		3,937
未售出物業存貨	100,739	—		100,739
待售發展中物業	830,940	—		830,940
以信託形式持有出售發展中 物業之按金	5,704	—		5,704
應收票據	11,000	—		11,000
應收賬款、按金及預付款項	100,817	—		100,817
聯營公司欠款	17,464	—		17,464
可收回稅項	1,273	—		1,273
銀行結存及現金	188,642	(167,029)	(b),(c)	21,613
	<u>1,417,047</u>	<u>(167,029)</u>		<u>1,250,018</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	164,309	851		165,160
應付票據	88,402	—		88,402
欠關聯方款項	2,216	—		2,216
應付稅項	1	—		1
衍生財務工具	841	—		841
融資租約債務	2,548	—		2,548
銷售發展中物業收取之按金	162,637	—		162,637
銀行借貸	660,304	—		660,304
	<u>1,081,258</u>	<u>851</u>		<u>1,082,109</u>

	於二零零七年 三月三十一日 本集團之 資產負債表 千港元 (附註1)	就第三收購 事項及第四 收購事項 作出之調整 千港元 (附註2)	第三收購 事項及第四 收購事項後 本集團之 未經審核備考 資產負債表 千港元
非流動負債			
長期服務金撥備	3,779	—	3,779
融資租約債務	3,041	—	3,041
銀行借貸	325,656	—	325,656
遞延稅項	6,477	—	6,477
	<u>338,953</u>	<u>—</u>	<u>338,953</u>
總資產減流動負債	<u>505,616</u>	<u>—</u>	<u>505,616</u>

附註：

1. 為根據本集團於二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表，其詳情於本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報中披露。
2. 為就第三收購事項及第四收購事項作出之調整，包括對以下項目之調整：
 - a. 第三收購事項及第四收購事項之總成本如下：

	港元
第三收購事項及第四收購事項之代價	160,000,000
本集團全數承擔之印花稅	6,000,000
應付之購買佣金	1,600,000
有關第三收購事項及第四收購事項之專業服務費用	280,000
	167,880,000
	167,880,000

- b. 第三收購事項及第四收購事項之總成本達167,880,000港元，於以上資料中假設以本集團之內部資源支付，原因為額外借款之金額仍有待與銀行之磋商作實。
- c. 根據第三份協議及第四份協議，第三賣方及第四賣方將向本集團轉讓由租戶支付予第三賣方及第四賣方之租賃按金851,000港元。
- d. 誠如第9頁之董事會函件所討論，本集團董事預計該等收購事項將導致本公司之資產總值及借款增加約64,160,000港元(即該等收購事項之總代價276,800,000港元減假設用作償付有關代價之銀行結餘212,640,000港元)。第二收購事項及第三收購事項分別使本集團之資產總值及借款增加約44,000,000港元及20,160,000港元。以上本集團之未經審核備考資產負債表並未計及第一收購事項及第二收購事項。

2. 本公司申報會計師函件

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)特為載入本通函而編製有關本集團之未經審核備考資產負債表之報告全文。

Deloitte.

德勤

致NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED董事就 貴集團之未經審核備考資產負債表之會計師報告

本行就National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。有關資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料有關收購位於香港駱克道459號及461號之物業(「該等交易」)可能對呈列財務資料產生之影響，以供載入二零零七年十一月七日刊發之通函(「通函」)附錄三第1部分。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函第69至72頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及由香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

本行之責任為按照上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達成意見，並向 閣下報告。本行不會就編製未經審核備考財務資料而於過往就任何財務資料發出之任何報告，向該等於報告發出日期獲本行發出該等報告之人士以外人士承擔任何責任。

意見之基礎

本行按照由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。本行之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較、考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。本委聘工作不涉及對任何相關財務資料進行獨立調查。

本行計劃及進行工作時，旨在取得本行認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，就 貴公司董事按所列基準妥為編製未經審核備考財務資料作出合理保證，該等基準與 貴集團之會計政策一致，而根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且由於其假設性質，並不保證或代表日後將發生任何事件，亦未必能反映 貴集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所列基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之該等交易有關之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零七年十一月七日

以下為獨立物業估值師戴德梁行就載入本通函而編製有關第三物業及第四物業之函件全文及估值證書。



敬啟者：

關於： 香港銅鑼灣駱克道459號地下、一樓、二樓及三樓以及天台

指示、目的及
估值日

吾等遵照閣下的指示，對上述作收購用途的該物業進行市場估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零七年九月七日（「估值日」）的市值之意見。吾等為獨立第三者，並非賣方或任何其他方之代理，而吾等以公正原則編製估值，並無偏袒任何一方。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

於作出估值時，吾等確認吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章(物業估值及資料)所載之規定。因作出估值之物業並非屬於發展中物業市場，故應用指引12並不適用於上述情況。

估值假設

吾等的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。

吾等的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等為該物業估值時乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場可資比較出售交易而進行估值，或(倘適合)資本化根據現有租約收取之租金收入，並對物業權益之潛在復歸收入作出適當撥備。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及面積乃以吾等所獲提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

業權查證

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等曾視察該物業的外貌。吾等並無進行結構測量。吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

若未經吾等事先以書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不得以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供受件人使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。

隨函附上吾等之估值證書，供閣下閱覽。

此致

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3201室
National Electronics Holdings Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
Peter Lee
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零七年十一月七日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月七日 現況下的資本值																							
香港銅鑼灣駱克道 459號地下、一樓、 二樓及三樓以及天台	該物業包括一幢四層另加閣 樓之混合式樓宇，位於一幅 註冊地盤面積約1,126.65平方 呎(104.67平方米)之土地， 於一九四八年竣工。	該物業以月租209,000 港元租用，租約由二零 零七年九月一日至二零 零九年八月三十一日。	85,000,000港元																							
內地段第2833號B 部分	該物業之實用面積概述如 下：																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">實用面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>1,008</td> <td>93.65</td> </tr> <tr> <td>閣樓</td> <td>733</td> <td>68.10</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>946</td> <td>87.89</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>946</td> <td>87.89</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>946</td> <td>87.89</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>4,579</u></td> <td><u>425.42</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	實用面積		平方呎	平方米	地下	1,008	93.65	閣樓	733	68.10	一樓	946	87.89	二樓	946	87.89	三樓	946	87.89	合計：	<u>4,579</u>	<u>425.42</u>		
樓層	實用面積																									
	平方呎	平方米																								
地下	1,008	93.65																								
閣樓	733	68.10																								
一樓	946	87.89																								
二樓	946	87.89																								
三樓	946	87.89																								
合計：	<u>4,579</u>	<u>425.42</u>																								
	該物業根據政府租約由政府 批出，年期自一九二九年四 月十五日起為期99年，可續 期99年。目前該地段(內地段 第2833號B部分)每年應繳之 地租為14港元。																									

附註： 該物業之註冊擁有人為Centraland Investment Limited。



敬啟者：

關於：香港銅鑼灣駱克道461號

指示、目的及
估值日

吾等遵照閣下的指示，對上述作收購用途的該物業進行市場估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零七年九月七日（「估值日」）的市值之意見。吾等為獨立第三者，並非賣方或任何其他方之代理，而吾等以公正原則編製估值，並無偏袒任何一方。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

於作出估值時，吾等確認吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章（物業估值及資料）所載之規定。因作出估值之物業並非屬於發展中物業市場，故應用指引12並不適用於上述情況。

估值假設	<p>吾等的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。</p> <p>吾等的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。</p>
估值方法	<p>吾等為該物業估值時乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場可資比較出售交易而進行估值，或(倘適合)資本化根據現有租約收取之租金收入，並對物業權益之潛在復歸收入作出適當撥備。</p>
資料來源	<p>吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及面積乃以吾等所獲提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。</p>
業權查證	<p>吾等並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。</p>
實地視察	<p>吾等曾視察該物業的外貌。吾等並無進行結構測量。吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。</p>

若未經吾等事先以書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不得以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供受件人使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。

隨函附上吾等之估值證書，供閣下閱覽。

此致

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3201室
National Electronics Holdings Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
Peter Lee
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零七年十一月七日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月七日 現況下的資本值
香港銅鑼灣駱克道 461號	該物業包括一幢四層另加閣樓之混合式樓宇，位於一幅註冊地盤面積約1,126.65平方呎(104.67平方米)之地塊，於一九四八年竣工。	地下之店舖及三樓之單位已分別租予兩名租戶，合共總租金為每月108,500港元，租約之最遲屆滿日為二零零八年十月十七日。一樓及二樓之單位現時空置。	85,000,000港元
內地段第2833號C部分	該物業之實用面積概述如下：		
	樓層	實用面積 平方呎 平方米	
	地下	1,008 93.65	
	閣樓	877 81.48	
	一樓	820 76.18	
	二樓	820 76.18	
	三樓	820 76.18	
	合計：	<u>4,345</u> <u>403.67</u>	
	該物業根據政府租約由政府批出，年期自一九二九年四月十五日起為期99年，可續期99年。目前該地段(內地段第2833號C部分)每年應繳之地租為14港元。		

附註： 該物業之註冊擁有人為Wai Young De Wong。

1. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、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聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	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
李源清先生	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	24.98%
李本智先生	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	24.98%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	24.88%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	24.88%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.68%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	—	4,988,968 (附註c)	—	4,988,968	0.49%

附註：

- (a) 該253,106,873股股份乃一項以李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)為指定受益人之全權信託之部份資產。

- (b) 該252,102,979 股股份乃一項以李源鉅先生及李源初先生為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (c) 該4,988,968 股股份由孫秉樞博士M.B.E., J.P.控制之一間公司持有。
- (d) 該37,267,767 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、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聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大之任何合約或安排中存在重大利益。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士(按上市規則所界定)於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

名稱	資格
德勤	執業會計師
戴德梁行	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，德勤及戴德梁行各自並無於本集團任何成員公司持有任何權益或權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。德勤及戴德梁行已各自就本通函之刊行發出同意書，同意以各自現時之形式及內容收錄其報告及/或提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，德勤及戴德梁行各自並無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約除外)：

1. 本公司之全資附屬公司National Hotel Holdings Limited (「NHHL」)與CPI Asia National 1 Limited (「CPI」)於二零零六年四月六日就以代價31,963,714 港元出售Roebuck Investments Limited (「Roebuck」)已發行股本之80%而訂立之出售協議(如二零零六年五月二日刊發之本公司通函所披露)；
2. 本公司之全資附屬公司Panteria International Limited 與文加有限公司於二零零六年四月二十五日就以代價78,000,000 港元收購位於香港北角威非路道21號之物業而訂立之收購協議(如二零零六年六月八日刊發之本公司通函所披露)；

3. NHHL、CPI、Roebuck及於香港註冊成立之本公司全資附屬公司樂聲置業有限公司(作為擔保人)於二零零六年五月八日就規範訂約方之關係以及Roebuck之管理及營運而訂立之股東契據(如二零零六年五月二日刊發之本公司通函所披露)；
4. 本公司之全資附屬公司誠迅有限公司與Roxy Property Investment Co., Ltd.於二零零六年五月二十九日就以代價39,960,000港元出售位於香港金鐘道89號力寶中心一座28樓2802室及2803室之物業而訂立之出售協議(如二零零六年六月十二日刊發之本公司通函所披露)；
5. 本公司之全資附屬公司Joyful Asia Group Limited與Worldround Developments Limited於二零零六年六月二十四日就以代價56,500,000 港元收購位於香港皇后大道中194-196號名為景鴻商業大廈之物業而訂立之收購協議(如二零零六年七月四日刊發之本公司通函所披露)；
6. 本公司之全資附屬公司利必隆有限公司與樂浩發展有限公司於二零零七年二月十二日就以代價90,000,000港元收購位於香港蘇杭街87及89號之物業而訂立之收購協議(如二零零七年三月二日刊發之本公司通函所披露)；
7. 本公司之全資附屬公司Cinic Limited與Chalco Hongkong Limited於二零零七年四月十八日就代價為136,000,000港元出售位於香港夏慤道16號遠東金融中心45樓之物業而訂立之出售協議(如二零零七年五月十日刊發之本公司通函所披露)；
8. 本公司之全資附屬公司Rexel Limited與Chan Yuen Tung於二零零七年四月二十五日就以代價111,800,000港元收購位於香港壽山村59號南源之物業而訂立之收購協議(如二零零七年五月十七日刊發之本公司通函所披露)；
9. 本公司之全資附屬公司Champion Limited 與Fairgold Company Limited於二零零七年五月九日就以代價57,500,000港元收購位於香港地利根德里1及1A號世紀大廈2座22樓之物業及1樓之9號車位而訂立之收購協議(如二零零七年五月二十一日刊發之本公司通函所披露)；

10. 本公司之全資附屬公司Asiatic Limited與Eternal Supreme Limited於二零零七年五月九日就代價為88,000,000港元收購位於香港文咸東街101號及103號及永樂街127號之物業而訂立之收購協議(如二零零七年五月二十一日刊發之本公司通函所披露)；
11. 本公司之全資附屬公司Smart Rise Investments Limited與Newgrounds Corporate Inc.於二零零七年六月四日就以代價15,838,166.91美元收購Eden Bay Corporation股本權益之20%及股東貸款之20%而訂立之收購協議(如二零零七年六月二十五日刊發之本公司通函所披露)；
12. 本公司之全資附屬公司Cherish Limited與Sea Bright Properties Limited於二零零七年七月十六日就以代價82,000,000港元出售位於香港紅山道88號玫瑰園 8座(其中包括地庫的停車場、地下的花園及天台)之物業而訂立之出售協議(如二零零七年八月六日刊發之本公司通函所披露)；
13. 本公司之全資附屬公司St. Thomas Commercial Developments Incorporated與Environment Planning Associates Limited及Helena Grossman於二零零七年八月十五日就以代價5,150,000加元收購位於加拿大多倫多Sultan Street 5、7及9號的土地之物業而訂立之收購協議(如二零零七年九月三日刊發之本公司通函所披露)；
14. 該等協議；
15. 本公司之全資附屬公司信偉企業有限公司與鐵柏香港有限公司於二零零七年十月四日就以代價57,000,000港元出售位於香港威非路道18號國寶通中心6樓1至8室(連同車位第28、29及57號)之物業而訂立之出售協議(如二零零七年十月二十六日刊發之本公司通函所披露)；及
16. 本公司之全資附屬公司Rever Limited與Cantic Limited於二零零七年十月五日就次代價37,934,900港元出售位於香港金鐘道89號力寶中心二期32樓3201室之物業而訂立之出售協議(如二零零七年十月二十六日刊發之本公司通函所披露)。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期至二零零七年十一月二十一日(包括該日)逢星期一至星期五(公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司之總營業地點查閱(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司緊接本通函發行前兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄二所載德勤之報告；
- (d) 本通函附錄四所載戴德梁行之函件及估值證書；
- (e) 本附錄所述之重大合約；及
- (f) 本公司於二零零六年五月二日、二零零六年六月八日、二零零六年六月十二日、二零零六年七月四日、二零零七年三月二日、二零零七年五月十日、二零零七年五月十七日、二零零七年五月二十一日、二零零七年六月二十五日、二零零七年八月六日、二零零七年九月三日及二零零七年十月二十六日刊發之通函。

9. 一般資料

- (i) 本公司之合資格會計師及公司秘書為虞文英女士，彼為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會之資深會員。虞女士持有工商管理碩士學位。
- (ii) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (iii) 本通函之中英文本如有差異概以英文本為準。