NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

股份代號：213

二〇二一年度中期業績報告

二零二一年中期報告

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」)截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	*千港元*	*千港元*
收益	3	374,119	1,099,391
銷售成本		(328,919)	(983,294)
毛利總額		45,200	116,097
其他收入	4	2,292	10,528
其他虧損－淨額	5	(51,624)	(8,767)
投資物業公平價值增加	11	104,853	83,068
銷售支出		(4,156)	(4,101)
行政支出		(56,098)	(50,486)
財務支出	6	(36,021)	(41,976)
應佔聯營公司業績		(13)	(14)
應佔合營公司業績		59,263	(3,635)
除稅前溢利	7	63,696	100,714
所得稅抵免／(支出)	8	619	(22,486)
期內溢利		**64,315**	**78,228**
每股盈利	**9**		
基本		**6.65港仙**	**7.89港仙**
攤薄		**6.65港仙**	**7.89港仙**

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
期內溢利	**64,315**	**78,228**
其他全面收入／(支出)		
隨後可能重新分類至損益之項目		
兌換海外業務時產生之匯兌差額	44	54,110
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／(虧損)	3,290	(140)
期內其他全面收入	3,334	53,970
期內全面收入總額	**67,649**	132,198
以下人士應佔溢利：		
－ 本公司股權持有人	64,354	78,260
－ 非控股權益	(39)	(32)
	64,315	78,228
以下人士應佔全面收入／(支出)總額：		
－ 本公司股權持有人	67,688	132,230
－ 非控股權益	(39)	(32)
	67,649	132,198

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 （未經審核） 千港元	二零二一年 三月三十一日 （經審核） 千港元
非流動資產			
投資物業	11	4,097,970	3,946,423
物業、機器及設備		63,506	63,996
使用權資產		325,750	295,939
商譽		1,270	1,270
聯營公司權益		7,274	7,287
合營公司權益		434,311	375,048
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產		25,235	21,945
按攤銷成本入賬之債務工具		3,250	3,280
遞延稅項資產		5,440	5,471
		4,964,006	4,720,659
流動資產			
存貨		102,722	89,671
按公平價值於損益表入賬之財務資產		205,058	231,092
未售出物業存貨		67,884	68,960
可供銷售發展中物業		1,125,746	792,037
應收票據	12	748	564
應收賬款、按金及預付款項	13	415,996	301,675
一間聯營公司欠款		9,786	9,756
合營公司欠款		48,701	53,058
可收回稅項		1,698	111
銀行結存及現金		1,018,923	1,095,051
		2,997,262	2,641,975

簡明綜合財務狀況表*(續)*
於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款及應付票據	14	92,532	61,818
客戶按金		543,992	401,715
應計費用及其他應付賬款		103,585	109,252
應付一間聯營公司欠款		4,555	4,555
應付一間合營公司欠款		123,868	–
應付稅項		3,341	18,075
衍生財務工具		1,125	2,190
租賃負債		16,053	13,909
銀行貸款		1,116,319	918,731
		2,005,370	1,530,245
流動資產淨額		991,892	1,111,730
總資產減流動負債		5,955,898	5,832,389
資本及儲備			
股本	15	96,590	97,017
儲備		2,494,234	2,459,728
本公司擁有人應佔權益		2,590,824	2,556,745
非控股權益		1,425	1,464
權益總額		2,592,249	2,558,209
非流動負債			
長期服務金撥備		1,633	1,633
租賃負債		65,490	34,742
銀行貸款		3,232,894	3,173,434
遞延稅項負債		63,632	64,371
		3,363,649	3,274,180
		5,955,898	5,832,389

簡明綜合權益變動表
截至二零二一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入賬之儲備 *千港元*	其他儲備 *千港元*	實繳盈餘 *千港元*	資本贖回儲備 *千港元*	保留溢利 *千港元*	小計 *千港元*	非控股權益 *千港元*	總額 *千港元*
於二零二零年四月一日（經審核）	99,776	34,677	(129,736)	37,160	9,353	22,921	66,142	42,103	2,219,340	2,401,736	1,540	2,403,276
期內溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	–	78,260	78,260	(32)	78,228
期內其他全面收入／(支出)	–	–	54,110	–	(140)	–	–	–	–	53,970	–	53,970
期內全面收入／(支出) 總額	–	–	54,110	–	(140)	–	–	–	78,260	132,230	(32)	132,198
派付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(29,692)	(29,692)	–	(29,692)
購回本身股份	(1,987)	–	–	–	–	–	–	1,987	(20,817)	(20,817)	–	(20,817)
於二零二零年九月三十日（未經審核）	97,789	34,677	(75,626)	37,160	9,213	22,921	66,142	44,090	2,247,091	2,483,457	1,508	2,484,965
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	–	–	–	–	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**

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 （未經審核） *千港元*	二零二零年 （未經審核） *千港元*
經營活動所用之現金淨額	(262,995)	(147,395)
投資活動所用之現金淨額	(9,455)	(194,692)
融資活動所得之現金淨額	198,437	448,576
現金及現金等值項目之（減少）／增加淨額	(74,013)	106,489
於四月一日之現金及現金等值項目	1,095,051	1,089,740
海外匯率變動之影響	(2,115)	16,474
於九月三十日之現金及現金等值項目	1,018,923	1,212,703
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	1,018,923	1,212,703

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

(1) 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「*中期財務報告*」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

(2) 主要會計政策

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

除應用香港財務報告準則修訂本所致的額外會計政策外，截至二零二一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，與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之全年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二零二一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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒疫情相關租金減免

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：

截至二零二一年九月三十日止六個月（未經審核）

	手錶製造及錶肉貿易	物業發展及投資	酒店營運	綜合賬目
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收益				
對外銷售	**343,281**	**475**	**30,363**	**374,119**
業績				
分部業績	**5,464**	**88,138**	**10,164**	**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				**59,263**
除稅前溢利				**63,696**
所得稅抵免				**619**
期內溢利				**64,315**

(3) 分部資料 *(續)*

截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)

	手錶製造及錶肉貿易 *千港元*	物業發展及投資 *千港元*	酒店營運 *千港元*	綜合賬目 *千港元*
收益				
對外銷售	198,374	880,929	20,088	1,099,391
業績				
分部業績	2,369	166,037	7,176	175,582
銀行利息收入				3,266
未分配其他收入				7,918
未分配其他支出				(40,427)
財務支出				(41,976)
應佔聯營公司業績				(14)
應佔合營公司業績				(3,635)
除稅前溢利				100,714
所得稅支出				(22,486)
期內溢利				78,228

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	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
香港及中國	362,448	192,069
北美洲	8,626	901,228
歐洲	3,045	5,686
其他	–	408
	374,119	1,099,391

(4) 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
銀行利息收入	1,850	3,266
政府補貼	–	4,110
租金減免	–	101
雜項收入	442	3,051
	2,292	10,528

(5) 其他虧損－淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
匯兑收益	–	12,624
出售物業、機器及設備之收益	382	257
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	(52,006)	(21,648)
	(51,624)	(8,767)

(6) 財務支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
利息：		
銀行貸款及透支	44,579	62,129
租賃負債	1,450	819
借貸成本總額	46,029	62,948
減：撥作投資物業及可供銷售發展中物業資本之款額	(10,008)	(20,972)
	36,021	41,976

(7) 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*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）	50,124	51,022
物業、機器及設備折舊	5,336	8,258
使用權資產折舊	12,915	14,513
確認作支出之存貨成本	321,851	977,323
與短期租賃有關的費用	538	724
並計入／（扣除）：		
租金收入總額	30,363	20,088
減：費用	(17,308)	(11,710)
租金收入淨額	13,055	8,378

(8) 所得稅抵免／（支出）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
其他司法權區		
－本期間	(120)	(21,451)
遞延稅項		
－本期間	739	(1,035)
	619	(22,486)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按16.5%（截至二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利（本公司擁有人應佔本期間溢利）	64,354	78,260
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	968,357,596	991,597,235

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	
	二零二一年	二零二零年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
期內確認為分派之股息：		
二零二一年末期股息每股3.0港仙（二零二零年：3.0港仙）	29,037	29,692

於報告期結束後，董事建議向於二零二一年十二月十四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（二零二零年：0.5港仙）。

(11) 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零二零年四月一日(經審核)	3,500,552
增加	155,551
收購一間附屬公司所得	169,913
於損益表確認之公平價值增加	89,949
匯兑調整	30,458
於二零二一年三月三十一日(經審核)	3,946,423
增加	46,115
於損益表確認之公平價值增加	104,853
匯兑調整	579
於二零二一年九月三十日(未經審核)	**4,097,970**

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二零二一年九月三十日之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於同日進行之估值達致，該等估值師與本集團概無關連。

本集團位於中國之投資物業於二零二一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二零二一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二零二一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，應收票據約748,000港元(二零二一年三月三十一日：約564,000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：

	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) *千港元*	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) *千港元*
30日內	30,783	28,522
31至90日	28,467	14,219
91至180日	–	5,830
180日以上	3,278	3,387
	62,528	51,958

(14) 應付賬款及應付票據

按發票日期計算之應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	於二零二一年九月三十日（未經審核）	於二零二一年三月三十一日（經審核）
	千港元	*千港元*
30日內	68,146	41,264
31至90日	23,822	19,538
91至180日	63	45
180日以上	501	971
	92,532	61,818

(15) 股本

	股份數目	金額
每股面值0.1港元之普通股		*千港元*
法定股本：		
於二零二零年四月一日（經審核）、二零二一年三月三十一日（經審核）及二零二一年九月三十日（未經審核）	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足股本：		
於二零二零年四月一日（經審核）	997,758,962	99,776
因購回股份而註銷	(27,586,000)	(2,759)
於二零二一年三月三十一日（經審核）	970,172,962	97,017
因購回股份而註銷	(4,276,000)	(427)
於二零二一年九月三十日（未經審核）	965,896,962	96,590

(16) 資本承擔

	於二零二一年 九月三十日 （未經審核） *千港元*	於二零二一年 三月三十一日 （經審核） *千港元*
已訂約但未撥備：		
收購一間附屬公司	119,302	–
興建物業	26,511	42,657
投資物業	10,468	–
物業、機器及設備	–	7,138
	156,281	49,795

(17) 關聯方交易

(1) 本集團與關聯方之結餘如下：

	於二零二一年 九月三十日 （未經審核） *千港元*	於二零二一年 三月三十一日 （經審核） *千港元*
一間聯營公司墊款	9,786	9,756
合營公司墊款	48,701	53,058
來自一間聯營公司墊款	4,555	4,555
來自一間合營公司墊款	123,868	–

(2) 期內主要管理人員酬金約為17,826,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：22,159,000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；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
	二零二一年九月三十日(未經審核)	二零二一年三月三十一日(經審核)			
	千港元	*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	123,256	36,498	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債務證券	399	1,863	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	22,471	21,643	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	24,110	44,173	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

(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 二零二一年九月三十日(未經審核) *千港元*	公平價值 二零二一年三月三十一日(經審核) *千港元*	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
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	31,966	113,040	第三級	資產淨值(附註)	資產淨值(附註)
分類為按公平價值於損益表入賬之財務資產之非上市債務證券	–	10,995	第三級	折現現金流量	貼現率
分類為按公平價值於損益表入賬之財務資產之非上市認股證投資	2,856	2,880	第三級	二項式期權定價模型	近期成交價
分類為衍生財務工具之利率掉期	負債－1,125	負債－2,190	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，該投資於二零二一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。估值方法與二零二一年三月三十一日亦無任何轉變。

(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*
於二零二零年四月一日 （經審核）	4,574	527	41,111	139,950	186,162
購回	–	9,750	–	777	10,527
兑換	–	(858)	858	–	–
損益內（虧損）／收益總額 －未變現	(1,694)	1,576	2,204	(27,687)	(25,601)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日 （經審核）	2,880	10,995	44,173	113,040	171,088
購回	–	–	–	7,738	7,738
結算	–	(10,833)	–	–	(10,833)
贖回	–	–	–	(53,666)	(53,666)
由第三級轉出	–	–	(15,667)	–	(15,667)
損益內虧損總額－未變現	(24)	(162)	(4,396)	(35,146)	(39,728)
於二零二一年九月三十日 （未經審核）	2,856	–	24,110	31,966	58,932

(19) 報告期後事項

於二零二一年九月十七日，本公司的間接全資附屬公司New Eden Enterprises Limited（「買方」）與獨立第三方（「賣方」）訂立臨時買賣協議（「臨時買賣協議」），據此，賣方同意根據臨時買賣協議條款出售及出讓而買方同意根據臨時買賣協議條款購買及受讓1股捷卓有限公司（「捷卓」）普通股（相當於捷卓全部已發行及繳足股本）及於收購事項完成時捷卓結欠賣方的貸款利益，代價為132,558,000港元（可按本公司日期為二零二一年九月十七日的公佈所載予以調整），惟須遵守臨時買賣協議的條款及條件並受其規限。

捷卓主要於香港從事物業投資。

收購事項已於二零二一年十月二十九日完成。

中期股息

董事決議宣派中期股息每股0.5港仙（二零二零年：0.5港仙）。

業務回顧

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之營業額約為374,119,000港元，而去年同期為1,099,391,000港元。截至二零二一年九月三十日止六個月之純利約為64,315,000港元，而二零二零年同期約為78,228,000港元。

於回顧期內，物業發展及投資業務表現理想。於二零二一年七月二日及二零二一年八月二十七日，本集團完成出售其與BPE Asia Real Estate Fund L.P.的合營項目香港大潭道45號豪華發展項目的兩棟別墅，收益已計入截至二零二一年九月三十日止六個月的應佔合營公司業績。

於二零二一年九月十七日，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以購買捷卓有限公司的全部股本及相關股東貸款，該公司擁有位於香港白筆山道8號皇府灣26號洋房的住宅物業。該交易於二零二一年十月二十九日完成。

同期，本集團的手錶製造及手錶配件貿易分部以及酒店營運分部的營業額及溢利均錄得增長。

前景

儘管新型冠狀病毒疫情持續帶來負面影響，但本集團預計其手錶及手錶配件業務的營業額及溢利將繼續逐步改善。

儘管本集團的精品酒店仍然受地區內與新型冠狀病毒相關的旅行管制所限，但預計酒店業務的入住率及租金將穩步提高。

本集團已完成香港深水灣道39號8號別墅的改建及加建工程，並開始進行室內裝修計劃。

本集團位於南灣坊3號的豪華住宅項目的上蓋建築工程正在按計劃進行。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的第三期住宅公寓的地基工程已接近完成，上蓋建築工程即將展開。

前景*(續)*

本集團將繼續就大潭道45號餘下的三棟別墅進行營銷工作。

本集團將繼續於香港、多倫多及倫敦尋找物業投資及發展機會。

財務回顧

流動資金及財政資源

於二零二一年九月三十日，本集團之借貸總額約為4,349,000,000港元。借貸償還期為30年，其中約1,116,000,000港元須於一年內償還，約3,014,000,000港元須於二至五年內償還及約219,000,000港元須於五年後償還。

於二零二一年九月三十日，本集團之資本負債比率為1.25（二零二一年三月三十一日：1.24），乃按本集團之長期銀行借貸約3,233,000,000港元與股東資金約2,591,000,000港元計算得出。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約為1,019,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約為1,095,000,000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

於二零二一年九月三十日，本集團之借貸中86%為港元，10%為加元，2%為日圓，1%為美元及1%為英鎊。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行結存及現金中60%為加元，17%為港元，11%為美元，6%為日圓，4%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

於二零二一年九月三十日，本集團約5,438,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約4,898,000,000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

於二零二一年九月三十日，本集團於香港、中國及其他海外國家共約有220名僱員。期內在損益內確認之職員成本包括董事酬金約50,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約51,000,000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

於二零二一年九月三十日，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及根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

董事於股份之權益*(續)*

每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司已發行股本之百分比 *(附註f)*
李源清先生	主席	–	–	536,514,894 *(附註a、b)*	536,514,894	55.546%
李本智先生	董事總經理	21,720,000	–	549,514,894 *(附註a、c)*	571,234,894	59.140%
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	4.244%
孫秉樞博士 (M.B.E., J.P.)	獨立非執行董事	–	5,817,864 *(附註e)*	–	5,817,864	0.602%
陳則杖先生	獨立非執行董事	330,000	–	–	330,000	0.034%

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5,817,864股股份乃由孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)間接控制之一家公司所持有。因此，根據證券及期貨條例，孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)被視為於該公司持有的股份中擁有權益。

(f) 該百分比乃根據二零二一年九月三十日合共965,896,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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，於二零二一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，於截至二零二一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 最高	每股價格 最低	已付總代價（包括開支）
		港元	*港元*	*港元*
二零二一年四月	1,120,000	1.06	1.04	1,191,408
二零二一年六月	8,000	1.10	1.10	8,910
二零二一年七月	1,134,000	1.10	1.06	1,221,850
二零二一年八月	1,574,000	1.07	1.04	1,690,842
二零二一年九月	440,000	1.04	1.04	459,376
	4,276,000			4,572,386

企業管治

本公司已於截至二零二一年九月三十日止六個月內遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治守則，惟企業管治守則第A.4.1條及A.4.2條除外。

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

企業管治*(續)*

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

審核及風險管理委員會

本公司已成立審核及風險管理委員會，其成員包括孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)、陳則杖先生及陳國偉先生，全為獨立非執行董事。審核及風險管理委員會已與管理層檢討過本集團採納之會計原則及實務守則，亦曾討論核數、內部監控、風險管理及財務報告事項。審核及風險管理委員會已審閱截至二零二一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，二零二一年十一月二十六日

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

本集團所持主要物業一覽表

本集團於二零二一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3號	中期	100%	住宅
香港壽臣山 深水灣道39號 8號別墅	中期	100%	住宅

本集團所持主要物業一覽表 *(續)*

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	地下工程接近完成	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、5號屋及6號屋	合營公司 *(附註)*	50%	1,334	已竣工

合營公司持有的總面積：1,334
－其中本集團應佔的面積： 667

附註： 合營公司權益於二零二一年九月三十日的賬面值佔本集團資產總額的5.46%。