

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

董事局主席報告書

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇〇九年六月三十日止的會計年度，本集團之營業盈利由去年之港幣一億二千二百九十萬元增加至本年度之港幣五億七千四百六十萬元，主要原因由於出售發展中物業之銷售收入增加所致，其中部份為財務收入減少所抵消。同期本集團經審核之綜合盈利為港幣二億七千四百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億三千二百萬元。其中已計入投資物業估值下跌之影響。應佔合營公司業績亦因投資物業估值下跌而受到影響。

董事局將於二〇〇九年十二月十一日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣一角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣一元四角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣五角，及將於二〇〇九年十一月九日派發之第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元四角，而去年則為每股港幣二元二角。

集團之主要物業發展及投資開列如下：-

北角琴行街內地段 7105 號(港濤軒)

該物業佔地約 17,870 平方呎，本公司在完成與政府對地契條款作出修改之談判後包括於二〇〇五年十月補地價港幣五億六千八百三十萬元，已將此地段轉讓予一間全資附屬公司，以使該地段可發展成爲一個總樓面面積不超過 16,866.6 平方公尺包括高尚住宅及商舖之綜合項目。本公司附屬之公司已委任太古地產有限公司之一間全資附屬公司於土地上設計與興建發展項目，及代表其推廣與銷售該項目之單位。該優質發展項目樓高 45 層，提供 184 個高尚住宅單位，單位面積由 777 平方呎至 2,265 平方呎，附設裝飾設計極富品味之大廈會所、50 個停車位及位於地下之零售設施。大廈公用設施及內部裝修工程已完成。入伙紙已於二〇〇八年十二月十七日獲批出，而滿意紙亦於二〇〇九年三月十九日批出。於二〇〇九年六月三十日止，大約百分之八十之住宅單位經已售出，此物業至今極得到買家之歡迎，實爲一成功之發展項目。

柴灣，柴灣道 391 號內地段 88 號

該物業為本公司全資擁有，將繼續作為投資物業提供租金收入。該物業佔地面積大約 102,420 平方呎。於二〇〇一年五月，政府當局已將此地段改劃為綜合發展區。二〇〇二年二月，城市規劃局批准本公司根據「城市規劃條例」第十六條之申請，在符合一些規劃條件下，將此地段重新發展。該項批准已於二〇〇五年一月獲延長三年至二〇一一年二月八日，所須符合之規劃條件保持不變。本公司現仍繼續與政府商定有關發展此地段事宜，集團將致力獲取該地皮之最大潛在回報，帶給股東最大之利益。

英國倫敦物業

本集團在倫敦中心區擁有之永久業權商業大廈於期內全部租出。雖然早前倫敦中心區之商業大廈市場價格曾大幅回落，但現時已經平穩，正如本集團持有之物業，有良好租約之永久業權物業已開始上升。因此本集團認為該等位於倫敦之物業仍然為有價值之長遠投資。

未來展望

環球金融市場於二〇〇九年第二季開始平穩，而全球物業亦大幅上升。在香港，雖然住宅樓宇有顯著之升幅，商業大廈價格走勢是否同步仍未明確。雖則前景仍未明朗，本集團既持有充足之資金，亦無銀行借貸，集團可藉此機會尋找商機，為股東利益增值。

主席
顏潔齡

香港，二〇〇九年十月二十一日



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

通告

董事局宣佈截至二〇〇九年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣二億七千四百二十六萬元。上年度之綜合盈利則為港幣三億三千二百四十七萬元。

綜合損益計算表

二〇〇九年六月三十日止之年度

(下列賬項以港元計算)

		2009	2008
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	1,483,762	83,225
銷售成本		(857,283)	-
毛利		626,479	83,225
財務(支出)/收入	3	(33,465)	58,272
其他收入	4	3,859	1,852
員工薪酬		(7,834)	(7,712)
折舊		(437)	(546)
其他營運支出		(14,015)	(12,180)
營業盈利	2 及 5	574,587	122,911
應佔合營公司之(虧損)/盈利		(70,926)	195,237
投資物業重估(虧損)/盈餘淨值		(193,022)	18,032
除稅前之盈利		310,639	336,180
稅項支出	6	(36,378)	(3,707)
除稅後股東應佔之盈利		274,261	332,473
是年度股息	7	109,427	100,308
每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣6.02元	港幣7.29元

綜合資產負債表
二〇〇九年六月三十日
(下列賬項以港元計算)

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
非流動資產		
固定資產	1,802,030	2,176,425
合營公司投資	1,007,070	1,109,196
其他投資	8,823	11,141
界定利益資產	881	724
	<u>2,818,804</u>	<u>3,297,486</u>
流動資產		
待出售發展中物業	-	765,825
已完成待出售物業	347,570	-
應收賬款、按金及預付費	558,874	34,479
銀行存款	2,024,153	1,524,230
銀行結存及庫存現金	15,756	13,051
	<u>2,946,353</u>	<u>2,337,585</u>
流動負債		
應付賬款	516,948	411,224
稅項	68,784	4,623
	<u>585,732</u>	<u>415,847</u>
流動資產淨值	<u>2,360,621</u>	<u>1,921,738</u>
總資產減流動負債	<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>
代表:		
股本	91,189	91,189
公積金	4,512,388	4,519,730
	4,603,577	4,610,919
遞延盈利	441,197	441,197
遞延稅項	134,651	167,108
	<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定。

香港會計師公會已頒佈以下之新詮釋及經修訂之財報準則，並於本集團的本會計期間首次生效

- 《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第 14 條「《香港會計準則》第 19 條 – 界定利益資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」；
- 《香港會計準則》第 39 條「金融工具：確認與計量」及《香港財務報告準則》第 7 條「金融工具：披露—金融資產重新分類」的修訂。

以上新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋對集團的財務報表並無重大影響。

本集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋。

2. 營業額及分部匯報

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。

本集團之營業額代表租金收入及物業銷售收入。以下為本年度於營業額內確認之各項重大收入類別：

	2009	2008
	港幣千元	港幣千元
物業銷售收入	1,408,268	-
投資物業租金收入	<u>75,494</u>	<u>83,225</u>
	1,483,762	83,225
	=====	=====

2. 營業額及分部匯報(續)

(甲) 業務分部

本集團的主要業務分部包括：

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	1,483,762	83,225	-	-	-	-	1,483,762	83,225
財務(支出)/收入	-	-	(33,465)	58,272	-	-	(33,465)	58,272
其他收入	-	-	-	-	3,859	1,852	3,859	1,852
總收入	1,483,762	83,225	(33,465)	58,272	3,859	1,852	1,454,156	143,349
分部業績	621,678	79,250	(33,465)	58,272			588,213	137,522
未分配費用							(13,626)	(14,611)
營業盈利							574,587	122,911
應佔合營公司 (虧損)/盈利	(70,926)	195,237	-	-			(70,926)	195,237
投資物業重估 (虧損)/盈餘淨值	(193,022)	18,032	-	-			(193,022)	18,032
稅項支出							(36,378)	(3,707)
股東應佔盈利							274,261	332,473
年度內折舊	(297)	(298)	-	-	(140)	(248)	(437)	(546)

2. 營業額及分部匯報(續)

(乙) 地區分部

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	2009 港幣千元	2008 港幣千元	2009 港幣千元	2008 港幣千元
香港	1,435,499	22,216	550,174	57,521
英國	<u>48,263</u>	<u>61,009</u>	<u>24,413</u>	<u>65,390</u>
	1,483,762	83,225	574,587	122,911
	=====	=====	=====	=====

期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 58,883,000 元(二〇〇八年：55,732,000 元)。

3. 財務(支出)/收入

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
利息收入	32,174	61,608
其他投資之股息收入	386	490
兌匯虧損	(63,403)	(5,943)
其他投資未實現(虧損)/收益淨額	(2,601)	792
出售其他投資(虧損)/收益	<u>(21)</u>	<u>1,325</u>
	(33,465)	58,272
	=====	=====

4. 其他收入

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
管理費	497	497
屆期末領股息撥回	2,320	344
出售固定資產虧損	-	(10)
其他	<u>1,042</u>	<u>1,021</u>
	3,859	1,852
	=====	=====

5. 營業盈利

營業盈利經

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
扣除下列各項：—		
(甲) 員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	100	106
有關界定利益退休金計劃確認收入	(157)	(68)
員工薪酬、工資及其他福利	<u>7,891</u>	<u>7,674</u>
	7,834	7,712
	=====	=====
(乙) 其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用(附註)	2,887	2,650
— 稅務服務	721	722
法律及專業費用	2,981	2,300
物業支出	4,201	3,376
出售物業成本	857,283	-
	=====	=====
附註：包括以往年度之少撥		
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	71,293	79,849
其中包括		
— 投資物業租金毛額	75,494	83,225
	=====	=====

6. 稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇〇九年六月三十日止年度之估計應評稅溢利以稅率百分之十六點五（二〇〇八年：百分之十六點五）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	63,025	865
以往年度稅項準備多撥	<u>(16)</u>	<u>(25)</u>
	63,009	840
	-----	-----
本期稅項－海外		
本年度稅項	6,175	5,186
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	<u>(349)</u>	<u>286</u>
	5,826	5,472
	-----	-----
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回		
－關於物業重估	(30,300)	(1,440)
－其他	(2,157)	5,099
－利得稅率轉變對遞延稅項七月一日餘額之影響	<u>-</u>	<u>(6,264)</u>
	<u>(32,457)</u>	<u>(2,605)</u>
	-----	-----
	36,378	3,707
	=====	=====

截至二〇〇九年六月三十日止年度之應佔合營公司稅項抵免為港幣 12,839,000 元(二〇〇八年：稅項支出港幣 22,371,000 元)，已計入綜合損益表中應佔合營公司(虧損)/盈利項下。

7. 股息

屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2009	2008
	港幣千元	港幣千元
已派第一次中期股息每股十仙（二〇〇八年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇〇八年：五十仙）	22,798	22,798
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙 （二〇〇八年：三十仙）	13,678	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇〇八年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元四角 （二〇〇八年：一元二角）	<u>63,833</u>	<u>54,714</u>
	109,427	100,308
	=====	=====

結算日後宣佈及擬派之中期股息、末期股息及特別股息沒有於結算日被確認為負債。

8. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據股東應佔之盈利港幣 274,261,000 元（二〇〇八年：港幣 332,473,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇〇八年：45,594,656 股）計算。

9. 應收賬款、按金及預付費

於應收賬款、按金及預付費中，包括應收貨款，其賬齡分析如下：

	2009	2008
	港幣千元	港幣千元
未逾期	500,053	-
一個月以內	919	1,342
一至三個月	<u>39,885</u>	<u>-</u>
應收貨款總額	540,857	1,342
按金、預付費及其他應收款	<u>18,017</u>	<u>33,137</u>
	558,874	34,479
	=====	=====

本集團設有一套既定的信貸政策。

物業銷售收入按樓宇買賣協議條款列為應收款。管理層認為，該等結餘毋須作出減值準備，因其結餘仍被視作可全數收回。

10. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	2009	2008
	港幣千元	港幣千元
一個月內	34	28
一至三個月	-	28
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	235	257
其他應付款項（包括銷售/預售樓花定金）	<u>516,713</u>	<u>410,967</u>
	<u>516,948</u>	<u>411,224</u>
	=====	=====

11. 業績審閱

本公司之審核委員會已審閱本公司截至二〇〇九年六月三十日止年度之年度業績。

股息

董事局將於二〇〇九年十二月十一日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣一角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣一元四角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣五角，及第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元四角，而去年則為每股港幣二元二角。

若在即將舉行之股東週年常會獲股東批准，上述所建議之末期股息及特別股息將於二〇一〇年二月五日派發。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二〇〇九年十二月七日星期一至二〇〇九年十二月十日星期四（首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶及股東登記手續。所有股份過戶必須於二〇〇九年十二月四日下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，始可獲分派本年度之末期股息及特別股息。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本年度內本公司及其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

集團業績

董事局宣佈截至二〇〇九年六月三十日止的會計年度，本集團之營業盈利由去年之港幣一億二千二百九十一萬元增加至本年度之港幣五億七千四百五十九萬元，主要原因由於出售發展中物業之銷售收入增加所致，其中部份為財務收入減少所抵銷。同期本集團經審核之綜合盈利為港幣二億七千四百二十六萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億三千二百四十七萬元，其中已計入投資物業估值下跌之影響。應佔合營公司業績亦因投資物業估值下跌而受到影響。

未來展望

環球金融市場於二〇〇九年第二季開始平穩，而全球物業亦大幅上升。在香港，雖然住宅樓宇價格有顯著之升幅，商業大廈價格走勢是否同步仍未明確。雖則前景仍未明朗，本集團既持有充足之資金，亦無銀行借貸，集團正可藉此機會尋找商機，為股東利益增值。

按證券上市規則第 13.22 條所作之披露

於二〇〇九年六月三十日，本集團對聯屬公司（按證券上市規則之定義）有以下之貸款：

公司	金額	類型	到期日
	港幣千元		
Island Land Development Limited	469,350	免息無抵押貸款	無固定還款期
Hareton Limited	207,707	免息無抵押貸款	無固定還款期
	<u>677,057</u>		
	=====		

聯屬公司於二〇〇九年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	1,336,114
退休福利資產	<u>358</u>
	1,336,472

流動資產	243,502
流動負債	<u>(27,076)</u>
	216,426

非流動負債	<u>(57,222)</u>
	<u>1,495,676</u>
	=====

於二〇〇九年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 747,838,000 元（二〇〇八年：港幣 833,502,000 元）。

企業管治常規守則

除下列各項外，董事認為本公司於截至二〇〇九年六月三十日止年度內，已符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載守則條文（「守則」）之規定。

- (i) 本公司並無根據守則第 A2.1 條規定區分主席與行政總裁的角色。本公司認為區分主席與行政總裁的角色不會增強公司的效率及改善公司的管治，透過董事局定期開會討論及獨立非執行董事的積極參與，行政總裁及董事局之間的權力及職權可得到平衡。
- (ii) 守則第 A4.2 條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。由於本公司組織章程細則有特別規定，本公司某些執行董事毋須輪流退任。
- (iii) 守則第 B1.1 條規定本公司須成立薪酬委員會。鑑於本公司之規模及架構簡單，本公司並無成立薪酬委員會，但董事局全體成員會每年檢討及釐訂執行董事之薪酬。

承董事局命
秘書
郭本德

香港，二〇〇九年十月二十一日

截至本公佈之日，本公司董事局成員為：顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、廖烈武博士*、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT*及謝耀華*。

*獨立非執行董事