

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

董事局宣佈截至二〇一〇年六月三十日止的會計年度，本集團之營業盈利為港幣三億零一百三十萬元，而去年則為港幣五億七千四百六十萬元，主要反映出售已完成待出售物業之銷售收入減少。同期本集團經審核之綜合盈利為港幣四億九千三百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣二億七千四百萬元，主要反映位於香港及英國之投資物業估值有所上升。應佔合營公司業績扭虧為盈，原因為合營公司擁有之投資物業估值亦有所上升。

董事局將於二〇一〇年十二月十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三角，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，及將於二〇一〇年十一月一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三角，而去年則為每股港幣二元四角。

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。於二〇一〇年六月三十日止，大約百份之九十五之住宅單位經已售出。

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。該項批准已於二〇〇八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。經與政府當局多次磋商後，本公司現計劃根據「城市規劃條例」第十六條重新向當局申請改善此地段之設計，以發展為一更和諧及環保之商住綜合項目，包括減低樓宇之高度及地積比率，增加大廈間之距離，改善合乎環境噪音之標準比率，以帶來優美之視覺觀感。本公司仍繼續考慮其他之選擇，以實現該地皮之最大潛在價值，給股東最大之回報。

九龍內地段 1300 號餘段(九龍佐敦道 3 號)

該物業佔地約二千九百零六平方呎，樓高 26 層，提供 48 個附設傢俬配套之住宅單位及若干商舖，總樓面面積約二萬九千八百八十平方呎。由於最近市場對服務式住宅需求甚殷，此附設傢俬配套之住宅單位現差不多全部租出，並為集團帶來利潤。

英國倫敦物業

雖然英國經濟前景仍然未十分明朗，本集團在英國持有永久業權之商業物業於期內全部租出。

未來展望

香港經濟從年初開始復甦，住宅樓價飆升。鑑於最近當局對發展住宅樓宇將作出多方面之規管，前景仍未明朗。本集團既持有充足之資金，亦無銀行借貸，集團正可藉此機會謹慎及小心地在本港及海外尋找商機，為股東利益增值。

主席
顏潔齡

香港，二〇一〇年十月二十日



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

董事局宣佈截至二〇一〇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四億九千二百六十三萬元。上年度之綜合盈利則為港幣二億七千四百二十六萬元。

綜合收益表

二〇一〇年六月三十日止之年度

(下列賬項以港元計算)

		2010	2009
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	513,483	1,483,762
銷售成本		(179,487)	(857,283)
毛利		333,996	626,479
財務支出	4	(12,757)	(33,465)
其他收入	5	1,753	3,859
員工薪酬		(8,278)	(7,834)
折舊		(373)	(437)
其他營運支出		(13,079)	(14,015)
營業盈利	2 及 6	301,262	574,587
應佔合營公司之盈利/(虧損)		92,677	(70,926)
投資物業重估盈餘/(虧損)淨值		172,505	(193,022)
除稅前之盈利		566,444	310,639
稅項支出	7	(73,813)	(36,378)
除稅後股東應佔之盈利		492,631	274,261
每股盈利	9		
基本及攤薄		港幣10.80元	港幣6.02元

就本財政年度盈利應付本公司股東股息之詳情載於附註 8。

綜合全面收益表
 二〇一〇年六月三十日止年度
 (下列賬項以港元計算)

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
本年度之盈利	<u>492,631</u>	<u>274,261</u>
本年度其他全面收益		
綜合時產生之滙兌差額	<u>(73,461)</u>	<u>(181,295)</u>
	<u>(73,461)</u>	<u>(181,295)</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u><u>419,170</u></u>	<u><u>92,966</u></u>

綜合資產負債表
二〇一〇年六月三十日
(下列賬項以港元計算)

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
非流動資產		
固定資產	1,900,750	1,802,030
合營公司投資	1,066,947	1,007,070
其他投資	9,806	8,823
界定利益資產	637	881
	<u>2,978,140</u>	<u>2,818,804</u>
流動資產		
已完成待出售物業	175,099	347,570
應收賬款、按金及預付費	118,770	558,874
銀行存款	2,513,399	2,024,153
銀行結存及庫存現金	21,605	15,756
	<u>2,828,873</u>	<u>2,946,353</u>
流動負債		
應付賬款	183,291	516,948
稅項	102,156	68,784
	<u>285,447</u>	<u>585,732</u>
流動資產淨值	<u>2,543,426</u>	<u>2,360,621</u>
總資產減流動負債	<u>5,521,566</u>	<u>5,179,425</u>
非流動負債		
遞延稅項	167,049	134,651
	<u>167,049</u>	<u>134,651</u>
	<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</u>
股本及公積金		
代表：		
股本	91,189	91,189
公積金	4,822,131	4,512,388
	<u>4,913,320</u>	<u>4,603,577</u>
遞延盈利	441,197	441,197
	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>
	<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</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一項新訂《香港財務報告準則》、二項經修訂《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋，有關準則、修訂及詮釋於本集團及本公司的本會計期間開始生效。其中，以下有關準則與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第 8 號 「經營分部」
- 《香港會計準則》第 1 號（2007 年修訂） 「財務報表之呈報」
- 《香港財務報告準則》第 7 號(修訂) 「金融工具：披露—改進金融工具的披露」
- 《香港財務報告準則》之改進(2008)
- 《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第 15 號 「房地產建造協議」

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。

《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第 15 號對集團的財務報表並無重大影響，因該詮釋與本集團已採用之會計政策一致。其他變動對本集團的影響如下：

- 《香港財務報告準則》第 8 號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報分部所列報的金額應為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策之計量。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《香港財務報告準則》第 8 號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

1. 編製基準(續)

- 採用《香港會計準則》第1號(2007年修訂)後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益變動表內與全部其他收入及支出分開獨立呈報。全部其他收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。
- 由於採用《香港財務報告準則》第7號(修訂)，財務報表載有本集團金融工具公平價值計量之更廣泛披露，該披露根據可觀察的市場數據將該等公平價值計量以公平價值等級制度分成三個等級。本集團已採納《香港財務報告準則》第7號(修訂)的過渡條文，並無就新披露要求呈列有關金融工具公平價值計量的比較資料。
- 《香港財務報告準則》之改進(2008)乃一修訂匯編，包括香港會計師公會對所頒佈一系列的《香港財務報告準則》作出多項輕微及非急迫的修訂。其中，本集團的會計政策因下列修訂而出現變動：

《香港會計準則》第40號「投資物業」修訂後，興建中的投資物業，將以在公平價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日兩者中較早者之公平價值計量。任何公平價值增加或減少，將與所有其他以公平價值入賬之投資物業所採用之會計政策一致，會確認為損益。在以往，這類物業於興建完工前以成本計量，完工後就公平價值增加或減少確認損益。由於本集團現時並無在興建中之投資物業，故此政策轉變對本集團於任何呈報期間之淨資產及損益並無影響。

2. 營業額

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：

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
物業銷售收入	436,334	1,408,268
投資物業租金收入	<u>77,149</u>	<u>75,494</u>
	513,483	1,483,762
	=====	=====

茲將本公司及其附屬公司於年度內之經營地域分析列述如下：

	集團營業額		營業盈利	
	2010	2009	2010	2009
經營地域	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	465,534	1,435,499	269,714	550,174
英國	<u>47,949</u>	<u>48,263</u>	<u>31,548</u>	<u>24,413</u>
	513,483	1,483,762	301,262	574,587
	=====	=====	=====	=====

期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 58,298,000 元(二〇〇九年：58,883,000 元)。

3. 分部匯報

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其業務。管理層確認用作計量表現及分配資源而應列報的經營分部與以往並無分別。應列報的經營分部為物業投資及發展與及財資管理。

物業投資及發展分部包含有關物業租賃及與發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港的銷售物業的活動。現時本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及住宅，主要位於香港及倫敦。

3. 分部匯報(續)

財資管理分部包括管理本集團的上市證券投資、金融資產及其他財務運作等活動。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產及流動資產，惟界定利益資產及其他共同的資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債，惟所得稅負債、應付股息及共同的負債除外。

(甲) 分部業績

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	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	513,483	1,483,762	-	-	-	-	513,483	1,483,762
財務收入/(支出)	-	-	(12,757)	(33,465)	-	-	(12,757)	(33,465)
其他收入	-	-	-	-	1,753	3,859	1,753	3,859
總收入	513,483	1,483,762	(12,757)	(33,465)	1,753	3,859	502,479	1,454,156
分部業績	330,841	621,678	(12,757)	(33,465)			318,084	588,213
未分配費用							(16,822)	(13,626)
營業盈利							301,262	574,587
應佔合營公司								
盈利/(虧損)	92,677	(70,926)	-	-			92,677	(70,926)
投資物業重估								
盈餘/(虧損)淨值	172,505	(193,022)	-	-			172,505	(193,022)
稅項支出							(73,813)	(36,378)
股東應佔盈利							492,631	274,261
年度內折舊	(202)	(297)	-	-	(171)	(140)	(373)	(437)

3. 分部匯報(續)

(乙) 地域資料

本集團的業務在二個主要的經濟環境中經營。香港是本集團業務的主要市場，集團在英國之主要業務為物業投資。

	香港		英國	
	2010	2009	2010	2009
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	465,534	1,435,499	47,949	48,263
	=====	=====	=====	=====

4. 財務支出

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
利息收入	12,722	32,174
其他投資之股息收入	340	386
兌匯虧損	(26,802)	(63,403)
其他投資未實現收益/(虧損)淨額	983	(2,601)
出售其他投資虧損	<u>-</u>	<u>(21)</u>
	(12,757)	(33,465)
	=====	=====

5. 其他收入

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
管理費	497	497
屆期末領股息撥回	245	2,320
其他	<u>1,011</u>	<u>1,042</u>
	1,753	3,859
	=====	=====

6. 營業盈利

營業盈利經

	2010 港幣千元	2009 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	111	100
有關界定利益退休金計劃確認支出/(收入)	244	(157)
員工薪酬、工資及其他福利	<u>7,923</u>	<u>7,891</u>
	8,278	7,834
	=====	=====
(乙) 其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用(附註)	2,795	2,887
— 稅務服務	814	721
法律及專業費用	1,826	2,981
物業支出	2,783	4,201
出售物業成本	179,487	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	74,366	71,293
其中包括		
— 投資物業租金毛額	77,149	75,494
	=====	=====

7. 稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇一〇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（二〇〇九年：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。

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	33,868	63,025
以往年度稅項準備多撥	<u>(1)</u>	<u>(16)</u>
	33,867	63,009
	-----	-----
本期稅項－海外		
本年度稅項	7,994	6,175
以往年度稅項準備多撥	<u>(446)</u>	<u>(349)</u>
	7,548	5,826
	-----	-----
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回		
－關於物業重估	28,341	(30,300)
－其他	<u>4,057</u>	<u>(2,157)</u>
	32,398	(32,457)
	-----	-----
	73,813	36,378
	=====	=====

截至二〇一〇年六月三十日止年度之應佔合營公司稅項支出為港幣 14,422,000 元（二〇〇九年：稅項抵免港幣 12,839,000 元），已計入綜合收益表中應佔合營公司盈利/（虧損）項下。

8. 股息

屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
已派第一次中期股息每股十仙（二〇〇九年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇〇九年：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 （二〇〇九：三十仙）	13,678	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇〇九年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元三角 （二〇〇九年：一元四角）	<u>59,273</u>	<u>63,833</u>
	104,867	109,427
	=====	=====

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。

9. 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 492,631,000 元（二〇〇九年：港幣 274,261,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇〇九年：45,594,656 股）計算。

10. 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：

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
未逾期	34,293	500,053
一個月以內	345	919
一至三個月	<u>108</u>	<u>39,885</u>
應收貨款總額	34,746	540,857
按金、預付費及其他應收款	<u>84,024</u>	<u>18,017</u>
	118,770	558,874
	=====	=====

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，因其結餘被視作可全數收回。

11. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	2010	2009
	港幣千元	港幣千元
一個月內	9	34
一至三個月	-	-
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	210	235
其他應付款項（包括銷售/預售樓花定金）	<u>183,081</u>	<u>516,713</u>
	<u>183,291</u>	<u>516,948</u>
	=====	=====

12. 業績審閱

本公司之審核委員會已審閱本公司截至二〇一〇年六月三十日止年度之年度業績。

股息

董事局將於二〇一〇年十二月十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三角，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三角，而去年則為每股港幣二元四角。

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二〇一一年二月八日派發。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二〇一〇年十二月六日星期一至二〇一〇年十二月九日星期四（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二〇一〇年十二月三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

董事局宣佈截至二〇一〇年六月三十日止的會計年度，本集團之營業盈利為港幣三億零一百二十六萬元，而去年則為港幣五億七千四百五十九萬元，主要反映出售已完成待出售物業之銷售收入減少。同期本集團經審核之綜合盈利為港幣四億九千二百六十三萬元，上年度之綜合盈利則為港幣二億七千四百二十六萬元，主要反映位於香港及英國之投資物業估值有所上升。應佔合營公司業績扭虧為盈，原因為合營公司擁有之投資物業估值亦有所上升。

未來展望

香港經濟從年初開始復甦，住宅樓價飆升。鑑於最近當局對發展住宅樓宇將作出多方面之規管，前景仍未明朗。本集團既持有充足之資金，亦無銀行借貸，集團正可藉此機會謹慎及小心地在本港及海外尋找商機，為股東利益增值。

按證券上市規則第 13.22 條所作之披露

於二〇一〇年六月三十日，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	440,350	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>648,057</u>		
	=====		

聯屬公司於二〇一〇年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	1,407,088
待發展物業	243,000
退休福利資產	<u>568</u>
	1,650,656

流動資產	31,232
流動負債	<u>(28,772)</u>
	2,460

非流動負債	(71,272)
	<u>1,581,844</u>
	=====

於二〇一〇年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 790,922,000 元（二〇〇九年：港幣 747,838,000 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二〇一〇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，二〇一〇年十月二十日

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