



# 中華汽車有限公司

二零一零年度年報

股票編號 026

---

## 目錄

---

	頁
公司資料 .....	二
股東週年常會通告 .....	三至五
董事局報告書 .....	六至十一
企業管治報告 .....	十二至十五
董事局主席報告書 .....	十六至十七
董事及高級行政人員簡介 .....	十八
獨立核數師報告書 .....	十九
綜合收益表 .....	二十
綜合全面收益表 .....	二十一
綜合資產負債表 .....	二十二
資產負債表 .....	二十三
綜合權益變動表 .....	二十四
綜合現金流動表 .....	二十五至二十六
財務報表附註 .....	二十七至五十八
財政撮要 .....	五十九
集團物業 .....	六十

---

## 公司資料

---

### 董事局

顏潔齡 (主席及監理)

顏傑強博士(副監理)

顏亨利醫生

\* 廖烈武博士

Fritz HELMREICH

\* Anthony Grahame STOTT

\* 謝耀華

(\* 獨立非執行董事)

### 秘書

郭本德

### 註冊辦事處

香港柴灣柴灣道三九一號

### 銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

渣打銀行

### 律師

孖士打律師行

年利達律師行

顏潔齡律師事務所

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 17 樓

### 網頁

[www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm)

### 股票代號

026

# 股東週年常會通告

逕啟者：本公司謹定於二〇一〇年十二月十日星期五中午十二時，在香港柴灣柴灣道三九一號本公司註冊辦事處舉行第七十二屆股東週年常會，討論下列事項：

- 一、省覽二〇一〇年六月三十日結算表，董事局及核數師報告書並宣派末期股息。
- 二、選舉董事及釐定董事袍金。
- 三、選聘核數師及授權董事局釐定核數師酬金。
- 四、討論下述特別事項；倘認為恰當，通過下述決議作為普通決議案：  
「動議：  
(A) 概括及無條件地批准董事在有關期間內，根據一切適用法律和法規行使本公司購買本身股份的一切權力。就本決議案而言，「有關期間」指本決議案獲得通過直至 (i) 下屆股東週年常會結束之日、或 (ii) 按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或 (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案之日，以三者中最早發生之日為止；及  
(B) 於有關期間本公司根據上文 (A) 段所購買本公司股份總數不得超過於是次會議日期本公司現有已發行股本的 2%，而上文 (A) 段所述授權須受此限制。」
- 五、其他有關本公司之普通事項。

承董事局命  
秘書  
郭本德

香港，二〇一〇年十月二十日

---

## 股東週年常會通告（續）

---

### 第二項決議案之說明

第二項決議案有關顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz Helmreich、Mr. Anthony Grahame Stott 及謝耀華先生依據本公司章程第 122 條依章告退，願候選連任。各位於股東週年常會上候選連任之董事之個人簡介及於本公司股本之權益已詳列於本公司年報隨附有關重選董事及購回本公司股份之一般授權詳情之說明函件內。

### 第四項決議案之說明

第四項決議案授予董事一般授權，使董事有權購回最多不超過於本項決議案通過當日本公司已發行股本之 2% 的本公司股份（「購回授權」）。購回授權將持續有效，直至 (i) 本公司下屆股東週年常會結束之日、或 (ii) 按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或 (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之日，以三者中最早發生之日為止。本公司年報隨附有關重選董事及購回本公司股份之一般授權詳情之說明函件。

## 股東週年常會通告（續）

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之股東均有權委託一位或以上(但不超過兩位)之代表出席及代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (二) 投票委託書必須於大會或延期會議指定舉行時間四十八小時前送達本公司之註冊辦事處，方為有效。
- (三) 根據本公司章程第 96 條及 97 條，於每次股東大會提呈會議表決之決議案將先由親身出席及有權投票之股東以舉手投票方式表決，除非香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定或根據本公司章程第 97 條而要求決議案的表決須以投票方式進行，則在此情況下在大會主席宣佈決議案經舉手投票通過或一致或以某一大多數通過或不予通過前，也可經正式要求進行投票表決，有關要求可由下述任何一方提出：
  - (i) 大會主席；或
  - (ii) 至少四名股東；或
  - (iii) 持有不少於十分之一出席大會股東或股東代表所總共代表之總股本之一名或多名親身或委任代表出席並持有獲賦予權利於會上投票之股東。
- (四) 所有股份過戶必須於二〇一〇年十二月三日星期五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。
- (五) 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（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶及股東登記手續。
- (六) 截至本公告之日，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\*。
- (七) 此中文譯本與英文版本如有任何歧異，應以英文版本為準。

\* 獨立非執行董事



# 董事局報告書

董事局謹將截至二〇一〇年六月三十日止之年度報告及已審核財務報表呈覽。

## 主要營業地點

中華汽車有限公司（「本公司」）是在香港成立及註冊的公司，其註冊辦事處和主要營業地點為香港柴灣柴灣道 391 號。

## 主要業務

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務及詳情載於財務報表附註十四內。

本集團之營業額及營業盈利之地域分析載於財務報表附註三內。

## 合營公司

於二〇一〇年六月三十日，合營公司之詳情經列於財務報表附註十五內。

## 財務報表

截至二〇一〇年六月三十日止之會計年度本集團之盈利及於該日本公司及集團之財務狀況經列於第二十頁至第五十八頁之財務報表內。

本公司已於二〇一〇年六月二十九日派發第一次中期股息每股港幣一角及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第二次中期股息每股港幣三角。董事局建議派發截至二〇一〇年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角，及特別股息每股港幣一元三角，並將港幣一千萬元撥入普通公積金。

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。

## 固定資產

本年度固定資產之變動詳列於財務報表附註十三內。

## 董事

本年度及直至本年度報告發出日止之董事名單詳列於第二頁內，另董事簡介詳列於第十八頁內。

本公司確認已經根據《證券上市規則》第 3.13 條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

依據本公司章程第一二二條，顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz HELMREICH、Mr. Anthony Grahame STOTT 及謝耀華先生依章告退，下屆仍可再被選連任（董事之詳細資料，請參閱本公司年報隨附有關重選董事及購回本公司股份之一般授權詳情之說明函件中之附錄 I）。

## 董事局報告書（續）

### 董事於股本之權益

於二〇一〇年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（「證券條例」）第 352 條須予備存的登記冊所載，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

	普通股每股港幣兩元				
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股	佔發行股本
顏潔齡	4,848,345	—	33,468 (附註)	4,881,813	10.71%
顏傑強博士	6,941,013	1,250	33,468 (附註)	6,975,731	15.30%
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 (附註)	7,206,843	15.81%
廖烈武博士	62,250	—	—	62,250	0.14%
Fritz HELMREICH	50,000	—	—	50,000	0.11%
Anthony Grahame STOTT	600	—	—	600	—
謝耀華	137,800	—	—	137,800	0.30%

附註：該 33,468 股本公司股份屬於已故黃亦梅女士遺產一部份。

上述所披露於二〇一〇年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇一〇年六月三十日，本公司之董事或最高行政人員，或該等董事或最高行政人員的配偶或十八歲以下子女，概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

### 認購股份或債券之安排

本年度內，本公司並無授予任何董事或最高行政人員或任何該等董事或最高行政人員的配偶或十八歲以下子女認購本公司的股份的權利。

是年度內，本公司及其附屬公司並無參與任何協定以使本公司之董事購取本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。



## 董事局報告書（續）

### 主要股東及其他人士於本公司股本之權益

於二〇一〇年六月三十日，根據本公司所接獲之申報，下列股東實益擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股 權益	佔發行股本 百分比
顏潔齡	4,881,813(註)	10.71%
顏傑強博士	6,975,731(註)	15.30%
顏亨利醫生	7,206,843(註)	15.81%
陳君實及黃慧貞	5,553,200	12.18%
<b>其他人士</b>		
支盈章及程蓉如	4,007,000	8.79%

註：其中包括屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之 33,468 股本公司股份被重複計算在內。

上述所披露於二〇一〇年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，就董事所知，於二〇一〇年六月三十日，上述股東概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

除上述外，於二〇一〇年六月三十日，本公司並無接獲其他申報，表示尚有其他根據證券條例第 336 條須予載列及備存於登記冊之權益。

### 董事於合約之權益

顏潔齡女士為顏潔齡律師事務所之獨資經營者，而該律師事務所為本公司法律顧問之一，因此，顏女士享有本公司支付該事務所律師費及費用之利益。

除上述者外，本公司或任何其附屬公司於年結時或本年度任何時間，均沒有訂立任何令本公司董事擁有重大利益的重要合約。

### 董事之服務合約

所有被提名在即將召開之股東週年常會上重選連任之董事，均無與本公司訂立任何本公司不能在一年內終止而不須支付賠償之服務合約（法定賠償除外）。

### 董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員之詳情載於財務報表附註七內。

### 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。

### 股本

本公司於年內之股本變動詳列於財務報表附註二十四內。

### 僱員退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。

根據於二〇一〇年六月三十日為上述退休福利計劃作出之精算師評估報告中，顯示上述兩項計劃有足夠資產支付計劃延續之負債。上述計劃之精算師為韜睿惠悅香港有限公司。精算估價乃採用綜合成本估值法。主要假設為：投資回報率為每年百份之二；薪金增長率為每年百份之二點五；與及正常退休年齡為六十五歲。其他於報告內有關該兩項退休福利計劃之資料簡錄如下：

（甲） 中華汽車一般月薪僱員退休金計劃

- (i) 該計劃之資產於二〇一〇年六月三十日之市值為港幣 127,000 元（二〇〇九年：港幣 861,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之三百一十八（二〇〇九年：百分之一百三十五）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金盈餘為港幣 87,000 元（二〇〇九年：港幣 224,000 元）。

（乙） 中華汽車高級行政人員退休金計劃

- (i) 該計劃之資產於二〇一〇年六月三十日之市值為港幣 10,614,000 元（二〇〇九年：港幣 10,721,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之一百一十四（二〇〇九年：百分之一百一十五）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金盈餘為港幣 1,279,000 元（二〇〇九年：港幣 1,386,000 元）。

註：於財務報表內列賬的界定利益退休福利計劃之負債額，是以預計單位基數法計算（見財務報表附註一（卯）(ii)）。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團亦按照強制性公積金條例成立了強制性公積金計劃（「強積金計劃」），為根據香港僱傭條例僱用但未能享受上述兩項界定利益退休金計劃之僱員，提供退休金福利。強積金計劃為一項界定供款計劃，其資產乃與本集團之資產分開持有及由獨立之信託人管理。在強積金計劃下，僱主及僱員各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息 5% 之強制性供款，而有關入息之上限為每月港幣 20,000 元。

就該界定供款退休金計劃之供款，已於作出供款時列作支出，已離職之僱員於該等供款之權益全屬已歸屬，故該等供款將不能用以抵銷本集團所需之供款。

## 董事局報告書（續）

### 年度業績的評論

#### 收入及盈利

集團之營業額為投資物業之租金收入及物業之銷售收入，本年度之金額為港幣五億一千三百萬元（二〇〇九年：港幣十四億八千四百萬元）。集團本年度之營業盈利為港幣三億零一百三十萬元，去年度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。股東除稅後應佔之盈利為港幣四億九千三百萬元（二〇〇九年：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。

#### 流動資金及財政資源

於二〇一〇年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇〇九年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣八億一千三百萬元（二〇〇九年：港幣十八億八千八百萬元），該等項目為短期銀行存款或銀行結存及庫存現金。原本到期日超過三個月之銀行存款金額為港幣十七億二千二百萬元（二〇〇九年：港幣一億五千一百萬元）。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣五億八千三百萬元（二〇〇九年：港幣六億零四百萬元）。年內合營公司歸還之貸款及派發之股息之總額分別為港幣二千九百萬元及港幣三百八十萬元（二〇〇九年：分別為港幣二千四百萬元及港幣七百二十萬元）。本集團於截至二〇一〇年六月三十日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第二十五頁及第二十六頁。

#### 資本支出及承擔

年內之資本支出為港幣四萬九千元（二〇〇九年：港幣四億三千九百萬元）。

#### 主要顧客及供應商

本年度內集團之主要顧客及供應商與集團之營業額及採購額之相關資料如下：

	佔綜合營業額	佔綜合採購額
最大客戶	8%	
首五名最大客戶	36%	
最大供應商		17%
首五名最大供應商		58%

就董事所知，於本年內，各董事、其有關連人士或任何股東（並據董事所知持有百分之五以上本公司之股份）概無於上述各主要客戶或供應商中佔有實質權益。

## 董事局報告書（續）

### 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	附註	金額	類型	到期日
		港幣千元		
Island Land Development Ltd		440,350	免息無抵押貸款	無固定還款期
Hareton Ltd		207,707	免息無抵押貸款	無固定還款期
	十五	<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>
	<u>1,650,656</u>
流動資產	31,232
流動負債	<u>(28,772)</u>
	<u>2,460</u>
非流動負債	<u>(71,272)</u>
	<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）。

### 財政資料撮要

本集團過去五個財政年度之財政資料撮要刊於第五十九頁。

### 物業

集團擁有之物業詳情及分類刊於第六十頁。

### 公眾持股量

於本年度報告發出日，本公司根據可以得悉及董事亦知悉之公開資料，本公司之公眾持股量能達到上市規則的要求。

### 核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，但願意受聘復任。在行將召開之股東週年常會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事局命  
主席  
顏潔齡

香港，二〇一〇年十月二十日

### (甲) 企業管治常規守則

在截至二〇一〇年六月三十日止年度期間，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「該守則」）所列的於是年內適用於本公司的所有守則，且本公司已遵守該守則內的有關守則條文，惟其中數項列述於下文各部的偏離則除外。

### (乙) 董事買賣證券守則

本公司已採納載列於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十內之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。在向所有董事作出特定查詢後，確定各董事均有於截至二〇一〇年六月三十日止年度內遵守該守則所訂有關董事進行證券交易的標準。

### (丙) 董事局

#### (i) 董事局組成、董事局會議及董事出席次數

本公司的董事局具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一〇年六月三十日止年度內舉行了四次董事局會議。董事局組成及董事出席詳情如下：

董事	會議出席次數
<b>執行董事</b>	
顏潔齡（主席及監理）	4
顏傑強博士（副監理）	4
顏亨利醫生	4
<b>非執行董事</b>	
Fritz HELMREICH	4
<b>獨立非執行董事</b>	
廖烈武博士	2
Anthony Grahame STOTT	4
謝耀華	3

顏潔齡，顏傑強博士及顏亨利醫生之關係為姐弟及兄弟。Fritz Helmreich 為顏潔齡之配偶。

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗，以及其可能對本集團及其業務所作出的貢獻而獲委任。

### （丙）董事局（續）

#### （ii）董事局運作

本公司由一個具有效率的董事局領導，董事局客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事局會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，以令董事瞭解彼等的責任。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事局角色的簡報及介紹。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事局與管理層之間有清晰的責任分工，集團一般營運決策授權管理層作出，而重大事宜的決策則由董事局作出，重大事宜包括集團的策略及政策、主要投資和主要資金承擔。

### （丁）主席及行政總裁

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。顏潔齡身兼本公司之主席與行政總裁。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。

### （戊）董事輪流退任

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 3 年 1 次。本公司全部無擔任本公司任何行政職位的現任董事，其任期一般在股東週年大會後期滿，惟彼等可再獲重選為董事。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。

### （己）董事的薪酬

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。有關董事之袍金及花紅已詳列於財務報表附註七（甲）內。



### （庚）董事提名

本公司並無設立提名委員會，概因此類委員會的角色及職能乃由董事局擔任。主席及其他董事不時檢討董事局的組成。董事局負責向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。

### （辛）核數師酬金

由本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供核數及稅務服務的相關費用分別為港幣二百八十萬元及港幣八十一萬元。

### （壬）審核委員會

審核委員會主要負責審閱本公司之財務資料及監管本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度。

在截至二〇一〇年六月三十日止財政年度期間，審核委員會舉行過三次會議，委員會組成及成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
Anthony Grahame STOTT（主席）	3
Fritz HELMREICH	3
謝耀華	2

在財政年度期間，審核委員會曾在執行董事或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面三次。

審核委員會於截至二〇一〇年六月三十日止財政年度期間之工作包括審閱本公司之內部監控及於提交給董事局審議前審閱本公司之中期報告及年報。

**（癸）董事對財務報表的責任**

董事確認集團財務報表之編製乃董事之責任；一份有關截至二〇一〇年六月三十日止財政年度核數師責任之獨立核數師報告書已詳列於年報第十九頁內。

## 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。

---

## 董事局主席報告書（續）

---

### 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

## 董事及高級行政人員簡介

顏潔齡，J.P., (77) 主席及監理 於一九六八年出任中巴執行董事，律師及國際公証人。亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。顏潔齡乃 Fritz HELMREICH 之配偶，與顏傑強博士及顏亨利醫生為兄弟姊妹之親。

顏傑強博士，D.Sc, Ph.D., D.B.A., F.I. Mgt., F.C.I.D., F.I.T.L., F.A.A.S., P.Eng., (75) 副監理 於一九六一年出任中巴董事。於一九六七年獲委任為副監理。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Oxney Investments Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事及英國 Transport Business Services Ltd. 非執行董事，於二〇〇二年顏博士被選任為愛丁堡公爵全球獎勵計劃之院士，於二〇〇九年十二月獲封聖馬連奴共和國一級爵士勳銜。顏氏與顏潔齡及顏亨利醫生為兄弟姊妹之親，與 Fritz Helmreich 為郎舅之親。

顏亨利醫生，(72) 於一九七六年出任中巴董事，一九九八年起出任為執行董事，亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。顏氏與顏潔齡及顏傑強博士為兄弟姊妹之親，與 Fritz Helmreich 為郎舅之親。

\* 廖烈武博士，L.L.D, M.B.E., J.P., (72) 於一九八一年出任中巴董事，廖氏亦為廖創興企業有限公司主席兼董事總經理，創興銀行有限公司主席兼常務董事，東華三院顧問局顧問，香港中文大學聯合書院校董及廖寶珊紀念書院校董。廖氏亦為國際扶輪社 3450 區(香港、澳門及蒙古)前總監，前東華三院主席，前香港足球總會主席，前潮州商會會長及前衛奕信勳爵文物信託受託人委員會委員，並於一九七七年獲英女皇頒贈銀禧紀念獎章。廖氏於二〇〇五年獲嶺南大學頒授名譽法律博士學位。

Fritz HELMREICH, Dipl. Ing. (Austria) MSc, (80) 於一九九三年出任董事，亦為港島運通企業有限公司、Oxney Investments Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事，前奧地利駐港商務專員，歷任奧國駐多國外交官，包括奧國駐華大使館商務參贊(商務經濟科首席參贊)及奧國駐新加坡共和國大使館代理大使。Fritz HELMREICH 乃顏潔齡之配偶，與顏傑強博士及顏亨利醫生為郎舅之親。

\* Anthony Grahame STOTT, B.Sc., F.F.A., (56) 於二〇〇二年出任中巴董事，Mr. STOTT 為精算師，一九八二年至二〇〇二年服務於華信惠悅顧問有限公司，一間享譽國際之精算及管理顧問公司，一九九二年至一九九六年為該公司之香港區董事總經理，一九九五年至二〇〇二年為該公司之亞太區董事，曾任一九八四年度香港精算師學會會長，並歷任香港政府多個諮詢委員會會員。

\* 謝耀華，(63) 於二〇〇四年出任中巴董事，謝氏亦為領亞置業有限公司及誠信物業有限公司董事。謝氏對香港物業投資方面有超過二十七年經驗。

( \* 獨立非執行董事 )

### 高級行政人員簡介

黃詠強，ACIS, (65) 人事及行政經理 曾於一九八二年至一九八九年任職中巴公司秘書，並於一九九三年再任職中巴，有 40 年行政、人事及公司秘書經驗及 32 年高級行政職位經驗。

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (48) 會計主任 於一九九九年任職中巴，有 25 年會計經驗。

郭本德，FCIS, FCS, (57) 公司秘書 於二〇〇二年任職中巴，有 29 年公司秘書經驗。

# 獨立核數師報告書



## 致中華汽車有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列載於第二十頁至五十八頁中華汽車有限公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一〇年六月三十日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第 141 條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一〇年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道 10 號  
太子大廈 8 樓

香港，二〇一〇年十月二十日



## 綜合收益表

二〇一〇年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2010 \$000's	2009 \$000's
	附註		
營業額	三	513,483	1,483,762
銷售成本		<u>(179,487)</u>	<u>(857,283)</u>
毛利		333,996	626,479
財務支出	四	(12,757)	(33,465)
其他收入	五	1,753	3,859
員工薪酬	六（甲）	(8,278)	(7,834)
折舊		(373)	(437)
其他營運支出		<u>(13,079)</u>	<u>(14,015)</u>
營業盈利	三及六	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		<u>172,505</u>	<u>(193,022)</u>
除稅前之盈利		566,444	310,639
稅項支出	八（甲）	<u>(73,813)</u>	<u>(36,378)</u>
除稅後股東應佔之盈利	十	<u>492,631</u>	<u>274,261</u>
每股盈利	十一		
基本及攤薄		<u>\$10.80</u>	<u>\$6.02</u>

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。就本財政年度盈利應付本公司股東股息之詳情載於附註九（甲）。

## 綜合全面收益表

二〇一〇年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2010 \$000's	2009 \$000's
本年度之盈利	492,631	274,261
本年度其他全面收益		
綜合時產生之滙兌差額	(73,461)	(181,295)
本年度股東應佔全面收益總額	<u>419,170</u>	<u>92,966</u>

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

## 綜合資產負債表

二〇一〇年六月三十日（以港元計算）

		2010 \$000's	2009 \$000's
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十三	1,900,750	1,802,030
合營公司投資	十五	1,066,947	1,007,070
其他投資	十六	9,806	8,823
界定利益資產	十七	637	881
		<u>2,978,140</u>	<u>2,818,804</u>
<b>流動資產</b>			
已完成待出售物業	十八	175,099	347,570
應收賬款、按金及預付費	十九	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>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	二十	183,291	516,948
稅項	二十二（甲）	102,156	68,784
		<u>285,447</u>	<u>585,732</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,543,426</u>	<u>2,360,621</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,521,566</u>	<u>5,179,425</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	二十二（乙）	167,049	134,651
		<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</u>
<b>股本及公積金</b>			
代表：—			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金		4,822,131	4,512,388
		4,913,320	4,603,577
遞延盈利	二十三	441,197	441,197
		<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</u>

經董事局於二〇一〇年十月二十日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

## 資產負債表

二〇一〇年六月三十日（以港元計算）

		2010 \$000's	2009 \$000's
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十三	435,167	345,317
附屬公司投資	十四	1,018,356	1,018,356
界定利益資產	十七	637	881
		<u>1,454,160</u>	<u>1,364,554</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付費	十九	527	714
應收附屬公司款項	二十一	24,072	446,762
銀行存款		567,299	240,711
銀行結存及庫存現金		3,922	6,526
		<u>595,820</u>	<u>694,713</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	二十	8,944	8,307
應付附屬公司款項	二十一	701,135	681,964
		<u>710,079</u>	<u>690,271</u>
<b>流動（負債） / 資產淨值</b>		<u>(114,259)</u>	<u>4,442</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,339,901</u>	<u>1,368,996</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	二十二（乙）	67,080	52,180
		<u>1,272,821</u>	<u>1,316,816</u>
<b>股本及公積金</b>			
代表：—			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金	二十五	951,500	995,495
		1,042,689	1,086,684
遞延盈利	二十三	230,132	230,132
		<u>1,272,821</u>	<u>1,316,816</u>

經董事局於二〇一〇年十月二十日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

## 綜合權益變動表

二〇一〇年六月三十日止之年度（以港元計算）

	股本 \$000's	資本贖回 儲備 \$000's	其他物業 重估儲備 \$000's	普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's	總權益 \$000's
於二〇〇八年七月一日	91,189	1,348	5,779	310,000	4,202,603	4,610,919
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備						
可實現金額	—	—	(27)	—	27	—
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付 之股息（附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
	—	—	(27)	10,000	(110,281)	(100,308)
本年度盈利	—	—	—	—	274,261	274,261
本年度其他全面收益						
—綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(181,295)	(181,295)
	—	—	—	—	92,966	92,966
於二〇〇九年六月三十日	<u>91,189</u>	<u>1,348</u>	<u>5,752</u>	<u>320,000</u>	<u>4,185,288</u>	<u>4,603,577</u>
於二〇〇九年七月一日	91,189	1,348	5,752	320,000	4,185,288	4,603,577
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	—	(82,070)	(82,070)
其他物業重估儲備						
可實現金額	—	—	(28)	—	28	—
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付 之股息（附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
	—	—	(28)	10,000	(119,399)	(109,427)
本年度盈利	—	—	—	—	492,631	492,631
本年度其他全面收益						
—綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(73,461)	(73,461)
	—	—	—	—	419,170	419,170
於二〇一〇年六月三十日	<u>91,189</u>	<u>1,348</u>	<u>5,724</u>	<u>330,000</u>	<u>4,485,059</u>	<u>4,913,320</u>

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

## 綜合現金流動表

二〇一〇年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2010 \$000's	2009 \$000's
<b>經營活動</b>		
營業盈利	301,262	574,587
調整項目：		
— 折舊	373	437
— 其他投資股息收入	(340)	(386)
— 利息收入	(12,722)	(32,174)
— 其他投資公平價值未實現（收益）／ 虧損淨額	(983)	2,601
— 出售其他投資虧損	—	21
— 兌匯虧損	25,087	64,818
<b>營運資金變動前營業盈利</b>	312,677	609,904
界定利益資產減少／（增加）	244	(157)
應收賬款、按金及預付費減少／（增加）	439,744	(524,641)
已完成待出售物業／ 待出售發展中物業減少	172,471	418,255
應付賬款（減少）／ 增加	(333,657)	105,724
<b>經營業務現金流入</b>	591,479	609,085
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(2,087)	(151)
— 已付海外稅項	(5,956)	(4,523)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	583,436	604,411
<b>投資活動</b>		
購買固定資產	(49)	(359)
購入其他投資	—	(364)
出售其他投資所得	—	60
新增原本到期日超過三個月之銀行存款	(1,570,994)	(151,470)
合營公司股息收入	3,800	7,200
其他投資股息收入	340	386
已收利息	13,082	32,420
合營公司歸還貸款	29,000	24,000
<b>投資活動所用現金淨額</b>	(1,524,821)	(88,127)



## 綜合現金流動表（續）

二〇一〇年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2010 \$000's	2009 \$000's
<b>融資活動</b>		
已派股息	<u>(109,427)</u>	<u>(100,308)</u>
融資活動所用現金淨額	<u><u>(109,427)</u></u>	<u><u>(100,308)</u></u>
現金及現金等價物（減少） / 增加	(1,050,812)	415,976
滙率變動之影響	(25,087)	(64,818)
現金及現金等價物餘額承前	<u>1,888,439</u>	<u>1,537,281</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u><u>812,540</u></u>	<u><u>1,888,439</u></u>
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>		
銀行存款	2,513,399	2,024,153
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(1,722,464)	(151,470)
銀行結存及庫存現金	<u>21,605</u>	<u>15,756</u>
	<u><u>812,540</u></u>	<u><u>1,888,439</u></u>

第二十七頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

# 財務報表附註

(以港元計算)

## 一、重大會計政策

### (甲) 遵例聲明

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈所有適用之《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》和詮釋）、香港公認會計原則及香港《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。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干新訂及經修訂的財報準則，在本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註二。

### (乙) 財務報表編製基準

截至二〇一〇年六月三十日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各合營公司的權益。

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬（見下文會計政策）外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

管理層須在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷及估計，載列於附註三十。

### (丙) 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團有權決定一間實體的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，則具有控制權。於評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值。

除附屬公司之投資被劃歸為可供銷售（或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合）外，本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損（參閱附註一（壬））後入賬。

### (丁) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方按照一項合約安排而經營的實體；而在有關的合約安排中，本集團或本公司與其他方的任何一方或各方對該實體的經濟活動均有共同的控制權。

除合營公司之投資被劃歸為可供銷售（或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合）外，於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資先以成本列賬，然後就本集團佔該合營公司淨資產在收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整（參閱附註一（壬））。本集團於年度內所佔合營公司於收購後及除稅後業績及任何減值虧損於綜合收益表中確認，而本集團所佔合營公司收購後的除稅後其他全面收益項目則於綜合全面收益表中確認。

本集團與合營公司之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於合營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未實現虧損會即時在損益中確認。

### 一、重大會計政策（續）

#### （戊）證券投資

本集團有關證券投資（於附屬公司及合營公司的投資除外）的政策如下：

- (i) 證券投資按公平價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何未實現收益或虧損均在損益中確認。
- (ii) 本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。
- (iii) 出售證券投資之損益是根據證券的估計出售所得淨額及賬面金額之間的差額釐定，並於產生時在損益中入賬。

#### （己）固定資產

##### （i）投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（見附註一（辛））擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展未來作為投資物業的物業。

除非投資物業於結算日尚在興建或發展中及其公平價值於當時無法可靠計量，則投資物業按公平價值記入資產負債表中。投資物業公平價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註一（午）(i) 所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃（見附註一（辛））持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註一（辛）。

##### （ii）其他物業及固定資產

其他物業乃按重估價值扣除累積折舊（參閱附註一（庚））及減值虧損（參閱附註一（壬））後列賬。

所有其他固定資產乃按成本減去累積折舊（參閱附註一（庚））及減值虧損（參閱附註一（壬））後列賬。

##### （iii）當未來經濟效益很可能流入企業時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

##### （iv）報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

#### （庚）折舊

本公司及本集團之固定資產之折舊乃按照下列資產之估計可用年限計算之折舊率撇銷其成本或估值：

- |          |   |
|----------|---|
| 其他物業     | — 以官契餘下之年期每年平均攤銷。                                       |
| 車輛       | — 以直線攤銷法計算全新車輛為十二年，單層改雙層及二手車輛為七年，分別直至每輛車輛之餘值為一萬元及七千元為止。 |
| 機械、裝置及設備 | — 以直線攤銷法計算，分五或十年全部撇除。                                   |

### 一、重大會計政策（續）

#### （辛）租賃資產

如本集團確定一項協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而獲得使用某一特定資產（或多項資產）之權利，則視該協議（由一宗或一系列交易組成）為租賃或具租賃性質。該決定乃根據該協議之實質內容評估而作出，而無論該協議是否具備租賃之法律形式。

##### （i）租賃本集團資產的分類

對於本集團以租賃方式持有的資產，如果租賃方式使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃方式不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

— 以經營租賃方式持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註一（己）

（i））；及

— 以經營租賃方式持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。

就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

##### （ii）以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃方式獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提（見附註一（庚））；減值虧損按照附註一（壬）所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔租賃承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

##### （iii）經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃方式獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的獎勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃方式持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（參閱附註一（己））或持作發展以供出售的物業除外。

#### （壬）資產減值

##### （i）證券投資及其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的證券投資（附屬公司投資除外，參閱附註一（壬）（ii））及其他流動與非流動其他應收款，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大經濟困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

### 一、重大會計政策（續）

#### （壬）資產減值（續）

##### （i）證券投資及其他應收款的減值（續）

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就使用權益法確認之合營公司投資（參閱附註一（丁））而言，減值虧損乃透過按照附註一（壬）（ii）所述將整體投資可收回金額比較其賬面值之方式計量。倘按照附註一（壬）（ii）釐定可收回金額之估計出現利好的變動，該減值可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收貨款、其他流動應收款及其他金融資產而言，倘折現的影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同減值。
- 如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷，但包含在應收賬款中、可收回機會成疑但並非渺茫的應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘本集團信納能收回應收賬款的機會渺茫，則視為不可收回金額會從應收賬款中直接撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益確認。

##### （ii）其他資產減值

本集團每個結算日會審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產（按重估數額列賬的物業除外）；及
- 於附屬公司的投資（已劃歸為可出售投資（或包括在已劃歸為可出售組合中者）除外）。

如果發現有減值跡象，便會估計該資產的可收回數額。

##### — 計算可收回數額

資產的可收回數額以其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

當資產或其附屬之現金產生單位之賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，按比例減少該單位（或一組單位）內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公平價值減去出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

##### — 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回。

減值虧損之轉回限於往年度沒有確認減值虧損時之賬面值。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

## 財務報表附註（續）

### 一、重大會計政策（續）

#### （壬）資產減值（續）

##### （iii）中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團須按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定，編制每一財政年度首六個月之中期財務報告。於中期報告有關期間終結時，本集團採用與財政年度終結時一致的減值測試、確認及轉回標準（參閱附註一（壬）（i）及（ii））。

#### （癸）存貨

有關發展物業存貨以成本值及可變現淨值之較低者列賬。由集團發展完成之物業，成本值是按照未售出單位所分攤的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由預期可出售價格減銷售費用後得出。已完成待出售物業之成本包含所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所需的其他成本。

#### （子）應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆賬減值撥備後所得數額入賬（見附註一（壬））；但如應收款為關連人士之免息及無固定還款期之貸款或其折現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備後所得數額入賬（見附註一（壬））。

#### （丑）應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬，但如其折現影響並不重大則除外；在此情況下，應付賬款及其他應付款會按成本入賬。

#### （寅）現金及現金等價物

現金及現金等價物包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。

#### （卯）僱員福利

##### （i）短期僱員福利和界定供款退休金計劃供款

薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼、界定供款退休金計劃之供款及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

##### （ii）界定利益退休金計劃負擔

本集團於每一個界定利益退休金計劃之負擔淨額，乃估計僱員截至計算當日之服務年期應賺取將來所得福利之折現值，再扣減退休金計劃資產之公平價值而計算。貼現率乃參照與退休金計劃負擔年期接近之高質素企業債券於結算日之孳息率，由合資格精算師採用預計單位基數法計算。

當退休福利得到改善，該項與僱員之過往服務有關的福利增長部份，乃按直線攤銷的方法平均地列作開支，直至僱員有權獲享該項福利為止，於損益中列支。如僱員已有權獲享該項福利，則立即於損益中列支。

在計算本集團界定利益退休金計劃之負擔數額時，如累積未確認精算盈餘或虧損超逾界定利益負擔折現值與退休金計劃資產公平價值兩者中較高數額的百分之十，該部份須按參與計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在損益中確認。未超逾該上限之精算盈餘或虧損則不須確認。



### 一、重大會計政策（續）

#### （卯）僱員福利（續）

##### （ii）界定利益退休金計劃負擔（續）

在計算本集團之負擔淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算虧損淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

#### （辰）所得稅

- （i）本年度所得稅項包括本期所得稅、遞延稅項資產及負債的變動。除某些於其他全面收益或股東權益賬內直接確認的項目，其相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或直接記入股東權益外，其他本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。
- （ii）本期所得稅為年度對應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

- （iii）遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

除有限的特別情況外，所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅盈利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅盈利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的現有應課稅暫時差異應否予以確認為遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間（一段或多段）內轉回。

上述不予確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況包括：於起始確認資產或負債時對會計盈利及可課稅盈利皆無影響所產生的暫時差異（屬於業務合併部分除外）；以及與附屬公司投資有關之暫時差異（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；如屬可抵扣差異，則除非其為很可能在將來轉回的差異）。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

於各結算日，本集團將重新評估有關的遞延稅項資產的賬面金額，將預期不再有足夠應課稅盈利以實現的相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產數額若於預期將來再出現足夠的應課稅盈利時，則予以轉回。

- （iv）本期所得稅與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團只有在合法權利對本期稅項資產及負債予以抵銷及符合以下附帶條件的情況下，才對本期稅項資產及負債，及遞延稅項資產及負債作出抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃按兩者淨額結算，或同時間將資產變現及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
  - 同一個應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃在未來每個預計有重大遞延稅項負債須要償還或有重大遞延稅項資產可以收回的期間，以淨額形式結算是期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

## 財務報表附註（續）

### 一、重大會計政策（續）

#### （巳）準備及或有負債

當集團或公司因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便為未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢的時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或有負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或有負債。

#### （午）收入確認

收入應按已收及應收代價的公平價值計量。收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在損益內確認：

##### （i）經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。

##### （ii）物業銷售收入

出售待出售物業所產生的收入於物業的風險及擁有權轉到買家時確認。在確認收入前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的應付賬款內。

##### （iii）股息收入

有牌價證券投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

##### （iv）利息收入

利息收入按實際利息法確認。

#### （未）外幣換算

是年度內以外幣計算之交易，乃按交易日之匯率換算。外幣結存之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損會於損益內確認。綜合時產生之匯兌差額已直接計入其他全面收益內。

按歷史成本計算並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算；按公平價值計算並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債則按公平價值產生當日的匯率換算。

#### （申）有關連人士

就本財務報表而言，與本集團有關連人士是指：

- （i）該人士有能力（直接或間接透過一個或多個中介人）控制本集團或發揮重大影響本集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- （ii）本集團及該人士均受共同控制；
- （iii）該人士是本集團的聯營公司或本集團參與投資之合資企業；
- （iv）該人士是本集團或集團母公司之主要管理人員、或屬該人士的近親家庭成員、或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- （v）該人士是（i）所指人士的近親家庭成員，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- （vi）該人士是向本集團的僱員或任何視為本集團關連人士之實體的僱員提供福利之離職後福利計劃。

該人士的近親家庭成員是指預期會影響該人士與實體交易的家族成員或受該人士影響的家族成員。



## 財務報表附註（續）

### 一、重大會計政策（續）

#### （西）分部匯報

經營分部及財務報表所呈報各分類項目之金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘經營分部並非個別重大但符合大部份此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

### 二、會計政策變動

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（附註三十一）。

《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。
- 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），本財務報表附註二十六（己）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。

## 財務報表附註（續）

### 三、營業額

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務載於財務報表附註十四內。

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 \$000's	2009 \$000's
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>
	<u>513,483</u>	<u>1,483,762</u>

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：—

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
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>
	<u>513,483</u>	<u>1,483,762</u>	<u>301,262</u>	<u>574,587</u>

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：港幣 58,883,000 元）。

### 四、財務支出

	2010 \$000's	2009 \$000's
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	—	(21)
	<u>(12,757)</u>	<u>(33,465)</u>

### 五、其他收入

	2010 \$000's	2009 \$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	245	2,320
其他	<u>1,011</u>	<u>1,042</u>
	<u>1,753</u>	<u>3,859</u>

## 財務報表附註（續）

### 六、營業盈利

營業盈利經	2010 \$000's	2009 \$000's
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）（附註十七）	244	(157)
員工薪酬、工資及其他福利	7,923	7,891
	<u>8,278</u>	<u>7,834</u>
（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
	<u>179,487</u>	<u>857,283</u>
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
	<u>77,149</u>	<u>75,494</u>

### 七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

#### （甲）董事

董事袍金乃按照公司之章程細則釐定，並經本公司股東於股東週年大會上通過。

董事花紅乃按照公司之章程細則計算。

依照香港公司條例第一六一節之規定，董事酬金列報如下：

董事姓名	袍金 \$000's	薪金、津貼及 其他福利 \$000's	按章程細則	集團	總額 \$000's
			155 條規定之 花紅 \$000's	退休金計劃 供款 \$000's	
2010					
顏潔齡	125	2,288	—	—	2,413
顏傑強博士	65	1,219	—	—	1,284
顏亨利醫生	65	600	—	—	665
Fritz HELMREICH	65	600	—	—	665
廖烈武博士	60	—	—	—	60
Anthony Grahame STOTT	120	—	—	—	120
謝耀華	60	—	—	—	60
	<u>560</u>	<u>4,707</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,267</u>
2009					
顏潔齡	55	2,305	—	—	2,360
顏傑強博士	55	1,219	—	—	1,274
顏亨利醫生	55	600	—	—	655
Fritz HELMREICH	55	600	—	—	655
廖烈武博士	50	—	—	—	50
Anthony Grahame STOTT	50	—	—	—	50
謝耀華	50	—	—	—	50
	<u>370</u>	<u>4,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,094</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇一〇年六月三十日止年度為港幣 240,000 元（二〇〇九年：港幣 150,000 元）。

## 財務報表附註（續）

### 七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員（續）

#### （乙）僱員

茲將集團屬下列集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的一位僱員（二〇〇九年：一）在截至二〇一〇年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2010 \$000's	2009 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	728	728
退休金計劃供款	<u>12</u>	<u>12</u>
	<u>740</u>	<u>740</u>
(ii) 酬金級別		
級別（以港幣計算）	人數	人數
零至 1,000,000 元	<u>1</u>	<u>1</u>

### 八、綜合收益表的稅項

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。

（甲）綜合收益表內之稅項如下：一

	2010 \$000's	2009 \$000's
<b>本期稅項－香港利得稅準備</b>		
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>
	<u>33,867</u>	<u>63,009</u>
<b>本期稅項－海外</b>		
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>
	<u>7,548</u>	<u>5,826</u>
<b>遞延稅項</b>		
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>
	<u>32,398</u>	<u>(32,457)</u>
	<u>73,813</u>	<u>36,378</u>

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。

## 財務報表附註（續）

### 八、綜合收益表的稅項（續）

（乙）實際稅項費用與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2010 \$000's	2009 \$000's
除稅前盈利	<u>566,444</u>	<u>310,639</u>
會計盈利以有關稅率計算的名義稅項	95,497	50,848
非扣減支出的稅項影響	2,809	19,694
非應課稅收入的稅項影響	(25,324)	(35,003)
以往年度稅項準備的高估	(447)	(365)
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	<u>1,278</u>	<u>1,204</u>
實際的總稅項費用	<u>73,813</u>	<u>36,378</u>

### 九、股息

（甲）屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2010 \$000's	2009 \$000's
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>
	<u>104,867</u>	<u>109,427</u>

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。

（乙）於本年度內獲通過及已付予本公司股東之屬於上一財政年度之股息：

	2010 \$000's	2009 \$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息 每股三十仙（二〇〇九年：三十仙）	13,678	13,678
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇〇九年：十仙）	4,559	4,559
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股一元四角（二〇〇九年：一元二角）	<u>63,833</u>	<u>54,714</u>
	<u>82,070</u>	<u>72,951</u>

## 財務報表附註（續）

### 十、股東應佔盈利

股東應佔盈利中，港幣 65,432,000 元之盈利（二〇〇九年：虧損港幣 77,219,000 元）已在本公司財務報表中處理。

### 十一、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。

### 十二、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。

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。

管理層主要按每一分部之營業盈利及應佔合營公司業績評估各分部之表現。

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。

## 財務報表附註（續）

### 十二、分部匯報（續）

#### （甲）分部業績、資產及負債

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
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	<u>513,483</u>	<u>1,483,762</u>	<u>(12,757)</u>	<u>(33,465)</u>	<u>1,753</u>	<u>3,859</u>	<u>502,479</u>	<u>1,454,156</u>
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	—	—	—	—	—	—	<u>492,631</u>	<u>274,261</u>
年度內折舊	(202)	(297)	—	—	(171)	(140)	(373)	(437)
固定資產	1,880,707	1,781,837	—	—	20,043	20,193	1,900,750	1,802,030
其他投資	—	—	9,806	8,823	—	—	9,806	8,823
界定利益資產	—	—	—	—	637	881	637	881
已完成待出售物業	175,099	347,570	—	—	—	—	175,099	347,570
應收賬款、按金及預付費	116,647	556,514	1,678	2,038	445	322	118,770	558,874
到期日超過三個月之 銀行存款	—	—	1,722,464	151,470	—	—	1,722,464	151,470
現金結餘	—	—	812,540	1,888,439	—	—	812,540	1,888,439
分部資產	<u>2,172,453</u>	<u>2,685,921</u>	<u>2,546,488</u>	<u>2,050,770</u>	<u>21,125</u>	<u>21,396</u>	<u>4,740,066</u>	<u>4,758,087</u>
合營公司投資	1,066,947	1,007,070	—	—	—	—	1,066,947	1,007,070
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>5,807,013</u>	<u>5,765,157</u>
遞延盈利	441,197	441,197	—	—	—	—	441,197	441,197
應付賬款	174,016	508,184	—	—	9,275	8,764	183,291	516,948
稅項	—	—	—	—	102,156	68,784	102,156	68,784
遞延稅項	—	—	—	—	167,049	134,651	167,049	134,651
分部負債	<u>615,213</u>	<u>949,381</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>278,480</u>	<u>212,199</u>	<u>893,693</u>	<u>1,161,580</u>
年度內增加之非流動資產 （其他投資及界定利益 資產除外）	28	6	—	—	21	353	49	359

#### （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。

在呈述地域資料時，收入是以客戶的所在地為計算基準。指定非流動資產（指不包括其他投資及界定利益資產之非流動資產）則以資產的所在地為計算基準。

	香 港		英 國	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
營業額	465,534	1,435,499	47,949	48,263
指定非流動資產	2,227,214	2,027,661	740,483	781,439

## 財務報表附註（續）

### 十三、固定資產

#### （甲）集團

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	車輛 \$000's	機械 裝置及設備 \$000's	總值 \$000's
原值或評值：					
二〇〇八年七月一日	2,155,880	20,076	5,711	7,502	2,189,169
兌滙調整	(181,295)	—	—	—	(181,295)
添置	—	—	—	359	359
重估虧損	(193,022)	—	—	—	(193,022)
二〇〇九年六月三十日	<u>1,781,563</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,861</u>	<u>1,815,211</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	7,861	13,572
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇九年估值	<u>1,781,563</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,781,563</u>
	<u>1,781,563</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,861</u>	<u>1,815,211</u>
二〇〇九年七月一日	1,781,563	20,076	5,711	7,861	1,815,211
兌滙調整	(73,461)	—	—	—	(73,461)
添置	—	—	—	49	49
重估盈餘	172,505	—	—	—	172,505
二〇一〇年六月三十日	<u>1,880,607</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,910</u>	<u>1,914,304</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	7,910	13,621
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一〇年估值	<u>1,880,607</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,880,607</u>
	<u>1,880,607</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,910</u>	<u>1,914,304</u>
累積折舊：					
二〇〇八年七月一日	—	472	5,644	6,628	12,744
本年度之折舊	—	66	—	371	437
二〇〇九年六月三十日	<u>—</u>	<u>538</u>	<u>5,644</u>	<u>6,999</u>	<u>13,181</u>
二〇〇九年七月一日	—	538	5,644	6,999	13,181
本年度之折舊	—	66	—	307	373
二〇一〇年六月三十日	<u>—</u>	<u>604</u>	<u>5,644</u>	<u>7,306</u>	<u>13,554</u>
賬面淨值					
二〇一〇年六月三十日	<u>1,880,607</u>	<u>19,472</u>	<u>67</u>	<u>604</u>	<u>1,900,750</u>
二〇〇九年六月三十日	<u>1,781,563</u>	<u>19,538</u>	<u>67</u>	<u>862</u>	<u>1,802,030</u>
物業業權年期分析：					
二〇一〇					
位於香港					
—長期租約	575,000	19,472	—	—	594,472
—中期租約	565,124	—	—	—	565,124
	1,140,124	19,472	—	—	1,159,596
位於外地					
—永久業權	740,483	—	—	—	740,483
	<u>1,880,607</u>	<u>19,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,900,079</u>
二〇〇九					
位於香港					
—長期租約	480,000	19,538	—	—	499,538
—中期租約	520,124	—	—	—	520,124
	1,000,124	19,538	—	—	1,019,662
位於外地					
—永久業權	781,439	—	—	—	781,439
	<u>1,781,563</u>	<u>19,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,801,101</u>



## 財務報表附註（續）

### 十三、固定資產（續）

#### （乙）本公司

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	車輛 \$000's	機械	總值 \$000's
				裝置及設備 \$000's	
原值或評值：					
二〇〇八年七月一日	405,124	20,076	5,711	5,621	436,532
添置	—	—	—	353	353
重估虧損	(80,000)	—	—	—	(80,000)
二〇〇九年六月三十日	<u>325,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,974</u>	<u>356,885</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	5,974	11,685
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇九年估值	<u>325,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>325,124</u>
	<u>325,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,974</u>	<u>356,885</u>
二〇〇九年七月一日	325,124	20,076	5,711	5,974	356,885
添置	—	—	—	21	21
重估盈餘	90,000	—	—	—	90,000
二〇一〇年六月三十日	<u>415,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,995</u>	<u>446,906</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	5,995	11,706
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一〇年估值	<u>415,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>415,124</u>
	<u>415,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,995</u>	<u>446,906</u>
累積折舊：					
二〇〇八年七月一日	—	472	5,644	5,312	11,428
本年度之折舊	—	66	—	74	140
二〇〇九年六月三十日	<u>—</u>	<u>538</u>	<u>5,644</u>	<u>5,386</u>	<u>11,568</u>
二〇〇九年七月一日	—	538	5,644	5,386	11,568
本年度之折舊	—	66	—	105	171
二〇一〇年六月三十日	<u>—</u>	<u>604</u>	<u>5,644</u>	<u>5,491</u>	<u>11,739</u>
賬面淨值：					
二〇一〇年六月三十日	<u>415,124</u>	<u>19,472</u>	<u>67</u>	<u>504</u>	<u>435,167</u>
二〇〇九年六月三十日	<u>325,124</u>	<u>19,538</u>	<u>67</u>	<u>588</u>	<u>345,317</u>
物業業權年期分析：					
二〇一〇					
位於香港					
— 長期租約	410,000	19,472	—	—	429,472
— 中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>415,124</u>	<u>19,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>434,596</u>
二〇〇九					
位於香港					
— 長期租約	320,000	19,538	—	—	339,538
— 中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>325,124</u>	<u>19,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>344,662</u>

- (i) 本集團位於香港之投資物業皆為長期租約及中期租約之物業，由 Professional Property Services Limited（一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所）根據物業現收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化或發展潛力之可能性，對於二〇一〇年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (ii) 本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由 SAVILLS Commercial Limited（一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所）根據物業收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化，對於二〇一〇年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (iii) 本集團以經營租賃方式出租之投資物業之毛賬面值為港幣 1,880,607,000 元（二〇〇九年：港幣 1,781,563,000 元）。租賃安排之詳情載於附註二十七（甲）。
- (iv) 如列賬之基準為成本減累積折舊，則本集團持有之其他物業於二〇一〇年六月三十日之賬面值為港幣 11,420,000 元（二〇〇九年：港幣 11,459,000 元）。

## 財務報表附註（續）

### 十四、附屬公司投資

	本公司	
	2010	2009
	\$000's	\$000's
無牌價股份—原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：—

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行	股權百分率		主要業務
			普通股股本	直接持有	間接持有	
港島運通企業有限公司	香港	香港	185,073,024 股每股港幣一元	100%	—	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002 股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬處女群島	香港	35,900,010 股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Forever Vitality Limited	香港	香港	100 股每股港幣一元	100%	—	物業發展
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2 股每股港幣十元	100%	—	無活動
Island Communication Investments Limited	英屬處女群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬處女群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Nottingham Developments Limited	英屬處女群島	香港	1 股每股美元一元	—	100%	投資控股
Oxney Investments Limited	英屬處女群島	英國	1 股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬處女群島	英國	1 股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Eaglefield Properties Limited	英屬處女群島	英國	1 股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Prosperous Orient Limited	香港	香港	2 股每股港幣十元	—	100%	持有投資物業

## 財務報表附註（續）

### 十五、合營公司投資

	集 團	
	2010	2009
	\$000's	\$000's
應佔資產淨值	418,890	330,013
合營公司借款	648,057	677,057
	<u>1,066,947</u>	<u>1,007,070</u>

合營公司之詳情如下：—

公司名稱	企業組成模式	註冊地區	經營地區	已發行股本	股權百分率	主要業務	財政年度
					集團所佔權益 (由附屬公司持有)		年結日
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬處女群島	香港	60 股每股港幣十元之 "A" 股 40 股每股港幣十元之 "B" 股 1 股每股港幣十元之無投票權 但享有股息之特別股	— 100% 100%	發展物業 用作投資	12 月 31 日
Island Land Development Limited	註冊	英屬處女群島	香港	100 股每股港幣十元	50%	發展物業 用作投資	12 月 31 日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100 股每股港幣十元	50%	發展物業 用作出售及投資	12 月 31 日
Uttoxeter Limited	註冊	香港	香港	100 股每股港幣十元	20%	發展物業 用作出售	12 月 31 日

合營公司之借款為無抵押、免息及並無固定還款日期。

## 財務報表附註（續）

### 十五、合營公司投資（續）

本集團之四家主要合營公司按本集團應佔權益披露之附加財務資料如下：

#### (i) Swire and Island Communication Developments Limited

	2010 \$000's	2009 \$000's
(甲) 收益表		
收入（附註（甲））	35,234	19,687
支出（附註（乙））	<u>(10,706)</u>	<u>(30,741)</u>
除稅前盈利/（虧損）	24,528	(11,054)
稅項	<u>(4,102)</u>	<u>1,786</u>
除稅後盈利/（虧損）	<u><u>20,426</u></u>	<u><u>(9,268)</u></u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	288,854	274,471
流動資產	14,687	7,313
流動負債	(8,585)	(8,245)
遞延稅項	<u>(19,092)</u>	<u>(15,701)</u>
淨資產	<u><u>275,864</u></u>	<u><u>257,838</u></u>

#### (ii) Island Land Development Limited

	2010 \$000's	2009 \$000's
(甲) 收益表		
收入（附註（甲））	72,093	38,831
支出（附註（乙））	<u>(9,709)</u>	<u>(105,556)</u>
除稅前盈利/（虧損）	62,384	(66,725)
稅項	<u>(10,295)</u>	<u>11,053</u>
除稅後盈利/（虧損）	<u><u>52,089</u></u>	<u><u>(55,672)</u></u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	703,544	668,057
退休福利資產	284	179
流動資產	12,937	17,590
流動負債	(454,581)	(482,756)
遞延稅項	<u>(35,636)</u>	<u>(28,611)</u>
淨資產	<u><u>226,548</u></u>	<u><u>174,459</u></u>

## 財務報表附註（續）

### 十五、合營公司投資（續）

#### (iii) Hareton Limited

	2010 \$000's	2009 \$000's
(甲) 收益表		
收入（附註（丙））	20,070	580
支出（附註（丁））	<u>(75)</u>	<u>(6,572)</u>
除稅前盈利/（虧損）	19,995	(5,992)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後盈利/（虧損）	<u>19,995</u>	<u>(5,992)</u>
(乙) 資產負債表		
待發展物業	121,500	102,000
流動資產	2,679	2,161
流動負債	<u>(207,862)</u>	<u>(207,839)</u>
淨負債	<u>(83,683)</u>	<u>(103,678)</u>

#### (iv) Uttoxeter Limited

	2010 \$000's	2009 \$000's
(甲) 收益表		
收入	201	17
支出	<u>(9)</u>	<u>(11)</u>
除稅前盈利	192	6
稅項	<u>(25)</u>	<u>—</u>
除稅後盈利	<u>167</u>	<u>6</u>
(乙) 資產負債表		
流動資產	365	1,766
流動負債	<u>(204)</u>	<u>(372)</u>
淨資產	<u>161</u>	<u>1,394</u>

附註：

- (甲) 截至二〇一〇年六月三十日止年度之收入中包括投資物業重估盈餘
- (乙) 截至二〇〇九年六月三十日止年度之支出中包括投資物業重估虧損
- (丙) 截至二〇一〇年六月三十日止年度之收入中包括待發展物業之減值撥回
- (丁) 截至二〇〇九年六月三十日止年度之支出中包括待發展物業之減值再度撥備

### 十六、其他投資

	集 團	
	2010 \$000's	2009 \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	<u>9,806</u>	<u>8,823</u>

## 財務報表附註（續）

### 十七、 界定利益退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。上述計劃之精算師為韜睿惠悅香港有限公司。

(甲) 於資產負債表內確認之金額為：

	2010 \$000's	2009 \$000's
已供款負債之現值	9,375	9,972
退休金計劃資產之公平價值	(10,741)	(11,582)
未確認精算盈餘淨額	729	729
	<u>(637)</u>	<u>(881)</u>

(乙) 計劃資產包含銀行存款及結存共港幣 10,741,000 元（二〇〇九年：港幣 11,582,000 元）。

(丙) 已供款負債的現值變動如下：

	2010 \$000's	2009 \$000's
餘額承前	9,972	9,935
是年度服務成本	13	12
利息成本	20	199
支付利益	(626)	—
負債精算盈餘	(4)	(174)
餘額存後	<u>9,375</u>	<u>9,972</u>

(丁) 計劃資產公平價值變動如下：

	2010 \$000's	2009 \$000's
餘額承前	11,582	11,775
退休金計劃資產預期回報 (已計入計劃行政費港幣 216,000 元 (二〇〇九年：港幣 206,000 元))	15	88
退休金計劃資產精算虧損	(230)	(281)
支付利益	(626)	—
餘額存後	<u>10,741</u>	<u>11,582</u>

## 財務報表附註（續）

### 十七、界定利益退休金計劃（續）

（戊）於本年度綜合收益表內列賬之有關支出/（收入）為：

	2010 \$000's	2009 \$000's
是年度服務成本	13	12
利息成本	20	199
退休金計劃資產之預計回報 （已計入計劃行政費港幣 216,000 元 （二〇〇九年：港幣 206,000 元））	(15)	(88)
確認精算虧損/（盈餘）淨額	<u>226</u>	<u>(280)</u>
	<u>244</u>	<u>(157)</u>

於綜合收益表中確認之本年度支出/（收入）列作員工成本處理。

	2010 \$000's	2009 \$000's
退休金計劃資產之實際回報（已計入計劃行政費）	<u>(215)</u>	<u>(193)</u>

（己）於六月三十日所使用之主要精算假設為：

	2010	2009
貼現率	每年 0.50%	每年 0.20%
退休金計劃資產預計回報率（不包括計劃行政費）	每年 2.00%	每年 2.00%
薪金增長率	每年 2.50%	每年 2.50%

計劃資產的預計長期回報率乃根據整體組合釐定，而非按個別資產類別的回報總額計算。

（庚）下列各項於本年度及上四個年度之金額如下：

	2010 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's	2007 \$000's	2006 \$000's
已供款負債之現值	9,375	9,972	9,935	9,690	9,498
退休金計劃資產之公平價值	<u>(10,741)</u>	<u>(11,582)</u>	<u>(11,775)</u>	<u>(11,566)</u>	<u>(11,319)</u>
	<u>(1,366)</u>	<u>(1,610)</u>	<u>(1,840)</u>	<u>(1,876)</u>	<u>(1,821)</u>
界定利益負債的經驗收益	<u>(1)</u>	<u>(202)</u>	<u>(447)</u>	<u>(447)</u>	<u>(421)</u>
計劃資產的經驗虧損	<u>230</u>	<u>281</u>	<u>80</u>	<u>36</u>	<u>30</u>

### 十八、已完成待出售物業

已完成待出售物業位於香港，物業乃根據政府租契持有，租期由一九五四年五月起為期七十五年，可續租七十五年。

已完成待出售物業預期於一年內能變現。

## 財務報表附註（續）

### 十九、應收賬款、按金及預付費

#### （甲）賬齡分析

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：

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
未逾期	34,293	500,053	—	—
一個月以內	345	919	—	—
一至三個月	108	39,885	—	—
應收貨款總額	34,746	540,857	—	—
按金、預付費及其他應收款	84,024	18,017	527	714
	<u>118,770</u>	<u>558,874</u>	<u>527</u>	<u>714</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

以下款項預計於一年後始能收回：

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>1,134</u>	<u>1,139</u>	<u>165</u>	<u>165</u>

#### （乙）應收貨款減值

應收貨款的減值虧損會於撥備賬中確認，除非本集團信納日後收回該款項的可能性極低，倘屬此情況則有關減值虧損將直接於應收貨款中撇銷（見附註一（壬））。

於二〇一〇年六月三十日，本集團之應收貨款中並無客戶被個別釐定為須作出減值準備（二〇〇九年：港幣零元）。

#### （丙）未減值的應收貨款

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
未逾期及未減值	34,293	500,053	—	—
逾期少於一個月	345	919	—	—
逾期一至三個月	108	39,885	—	—
	<u>453</u>	<u>40,804</u>	—	—
	<u>34,746</u>	<u>540,857</u>	—	—

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。



## 財務報表附註（續）

### 二十、應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
一個月內	9	34	—	—
一至三個月	—	—	—	—
三個月以上	201	201	201	201
應付貨款總額	210	235	201	201
其他應付款項（包括銷售/預售樓花定金）	183,081	516,713	8,743	8,106
	<u>183,291</u>	<u>516,948</u>	<u>8,944</u>	<u>8,307</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
應付賬款	<u>5,178</u>	<u>8,062</u>	<u>3,091</u>	<u>3,116</u>

### 二十一、應收／應付附屬公司款項

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及須於通知時立即清付。

應付附屬公司款項亦為無抵押、免息及並無固定還款期。

### 二十二、資產負債表中之所得稅

（甲）資產負債表中之本期稅項：

	集 團		本 公 司	
	2010 \$000's	2009 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
本年度香港利得稅準備	33,868	63,025	—	—
已付暫繳利得稅	(57)	—	—	—
	33,811	63,025	—	—
以往年度應付利得稅準備結餘	61,667	673	—	—
	95,478	63,698	—	—
海外稅項	6,678	5,086	—	—
	<u>102,156</u>	<u>68,784</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 財務報表附註（續）

### 二十二、資產負債表中之所得稅（續）

(乙) 已確認之遞延稅項（資產）／負債：

(i) 集團

已在綜合資產負債表確認之遞延稅項（資產）／負債的組成及於本年度變動如下：

	超逾相關			
	折舊之 折舊免稅額	重估 投資物業	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
二〇〇八年七月一日結餘	25,646	141,978	(516)	167,108
於損益中（撥回）／扣除	(2,168)	(30,300)	11	(32,457)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>23,478</u>	<u>111,678</u>	<u>(505)</u>	<u>134,651</u>
二〇〇九年七月一日結餘	23,478	111,678	(505)	134,651
於損益中扣除	4,042	28,341	15	32,398
二〇一〇年六月三十日結餘	<u>27,520</u>	<u>140,019</u>	<u>(490)</u>	<u>167,049</u>

(ii) 本公司

已在資產負債表確認之遞延稅項（資產）／負債的組成及於本年度變動如下：

	超逾相關			
	折舊之 折舊免稅額	重估 投資物業	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
二〇〇八年七月一日結餘	2,605	63,184	(516)	65,273
於損益中扣除／（撥回）	96	(13,200)	11	(13,093)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>2,701</u>	<u>49,984</u>	<u>(505)</u>	<u>52,180</u>
二〇〇九年七月一日結餘	2,701	49,984	(505)	52,180
於損益中扣除	35	14,850	15	14,900
二〇一〇年六月三十日結餘	<u>2,736</u>	<u>64,834</u>	<u>(490)</u>	<u>67,080</u>

(丙) 未確認的遞延稅項資產：

本集團尚有未確認的源自稅務虧損之遞延稅項資產共港幣 45,970,000 元（二〇〇九年：港幣 38,697,000 元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

### 二十三、遞延盈利

	集 團		本 公 司	
	2010	2009	2010	2009
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
七月一日及六月三十日結餘	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>	<u>230,132</u>	<u>230,132</u>

遞延盈利乃向合營公司出售物業之盈利。

## 財務報表附註（續）

### 二十四、股本

	2010		2009	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
法定：				
普通股每股二元	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>

### 二十五、公積金

#### (甲) 權益組成部份變動

本集團綜合權益各個組成部份的期初和期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部份於期初和期末的變動詳情載列如下：

公司

	資本贖回 儲備 \$000's	其他物業 重估儲備 \$000's	普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's	總值 \$000's
二〇〇八年七月一日結餘	1,348	5,779	310,000	855,895	1,173,022
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註九(乙))	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(27)	—	27	—
是年度虧損	—	—	—	(77,219)	(77,219)
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 (附註九(甲))	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,752</u>	<u>320,000</u>	<u>668,395</u>	<u>995,495</u>
二〇〇九年七月一日結餘	1,348	5,752	320,000	668,395	995,495
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註九(乙))	—	—	—	(82,070)	(82,070)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(28)	—	28	—
是年度盈利	—	—	—	65,432	65,432
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 (附註九(甲))	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇一〇年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,724</u>	<u>330,000</u>	<u>614,428</u>	<u>951,500</u>

### 二十五、公積金（續）

#### （甲）權益組成部份變動（續）

董事認為本公司所有普通公積金及損益賬中之港幣 242,544,000 元（二〇〇九年：港幣 371,661,000 元），合共港幣 572,544,000 元（二〇〇九年：港幣 691,661,000 元）為可供分派予股東之儲備。

資本贖回儲備之應用由香港《公司條例》第 49 條所規定。根據香港《公司條例》第 79B(2) 條之解釋，其他物業重估儲備之結餘乃未實現之利潤，不能供分派予股東。

#### （乙）資本管理

本集團管理資本之主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報。本集團之資本架構包括本公司股東應佔權益，其中包括已發行股本、公積金及保留溢利。

本集團現時並無向外貸款及借貸。

管理層透過審閱資本成本及其他各類資本之相關風險來檢討資本架構。本集團是年度之管理資本政策並無改變。

本公司或任何其附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

## 財務報表附註（續）

### 二十六、財務風險管理及公平價值

信用、流動資金、利率及貨幣風險在集團一般業務過程中出現。本集團因投資其他實體之股票而需要承擔所產生的股票價格風險。

下文列示本集團所面對的風險及本集團管理該等風險所採用的財務風險管理政策及常規：—

#### （甲）信用風險

本集團的信用風險主要來自銀行存款及包括在應收貨款內之物業銷售應收款。根據既定的信貸政策，該等信用風險會被持續密切地監察。

最大信用風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。本集團於授權金融機構存有銀行存款。集團並無重大集中的信用風險。

#### （乙）流動資金風險

本集團的財資管理是由集團中央處理。集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，確保有充足的現金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

下表列出於結算日本集團的財務負債的剩餘合約到期情況的詳情。此乃基於合約未折現現金流量及本集團最早需要還款的日期計算：

	賬面值 / 合約未折現 現金流量 \$000's	一年內 或接獲 通知時 \$000's	一年後 但二年內 \$000's	二年後 但五年內 \$000's
二〇一〇年六月三十日				
應付貨款	210	210	—	—
其他應付款	183,081	177,903	5,091	87
	<u>183,291</u>	<u>178,113</u>	<u>5,091</u>	<u>87</u>
二〇〇九年六月三十日				
應付貨款	235	235	—	—
其他應付款	516,713	508,651	6,617	1,445
	<u>516,948</u>	<u>508,886</u>	<u>6,617</u>	<u>1,445</u>

#### （丙）利率風險

(i) 本集團並無要付息之借貸。集團持有帶息金融資產，集團須承受由於利率轉變而引起之利率風險。下表詳列於結算日集團帶息金融資產的利率概況：

	2010 實際利率 (%)	2009 實際利率 (%)
銀行存款	0.05-0.76	0.19-1.16
	\$000's <u>2,513,399</u>	\$000's <u>2,024,153</u>

## 財務報表附註（續）

### 二十六、財務風險管理及公平價值（續）

#### （丙）利率風險（續）

##### （ii）敏感度分析

於二〇一〇年六月三十日，利率每增加／減少 1%（所有其他可變因素維持不變）估計會導致本集團之稅後盈利及保留溢利增加／減少約港幣二千五百一十萬元（二〇〇九年：港幣二千零二十萬元）。

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日集團所持金融工具之利率風險令集團稅後盈利及保留溢利即時出現之變動。集團稅後盈利及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息收入的影響估計。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

#### （丁）貨幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及英國，現金流亦大部分以港幣及英鎊為本位。

集團的外幣資產主要為美元銀行存款及直接在英國的物業投資及有關的英鎊租金收入及英鎊存款，管理層會不停監察該等資產之風險。

集團的貨幣風險主要來自於持有美元及英鎊之銀行存款。

(i) 下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關個別公司的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險。為方便呈報，貨幣風險之金額乃按年終日之即期匯率兌換為港元列示。

	須承受之外幣風險 (以港元計算)			
	2010		2009	
	美元 \$000's	英鎊 \$000's	美元 \$000's	英鎊 \$000's
銀行存款	1,081,594	163,227	1,070,909	173,618
銀行結存及庫存現金	—	1,469	—	85
應收賬款、按金及預付費	939	361	692	195
已確認資產及負債風險淨額	<u>1,082,533</u>	<u>165,057</u>	<u>1,071,601</u>	<u>173,898</u>

### 二十六、財務風險管理及公平價值（續）

#### （丁）貨幣風險（續）

##### （ii）敏感度分析

於二〇一〇年六月三十日，英鎊兌港元匯率上升／下跌 5%（所有其他可變因素維持不變）估計將導致本集團的稅後盈利及保留溢利增加／減少約港幣八百三十萬元（二〇〇九年：港幣八百七十萬元）。

以上的敏感度分析乃假設於結算日對本集團有重大影響之匯率變動已於當日發生（所有其他可變風險因素維持不變），令集團稅後盈利及保留溢利即時出現之變動。就此而言，集團假設港元與美元之聯繫匯率將不會受美元兌其他貨幣之幣值變動有重大影響。

上述分析的結果總結了本集團各個別公司以相關功能貨幣計量的稅後盈利及保留溢利的即時影響，有關影響以結算日的匯率折算為港幣呈報。

敏感度分析乃假設匯率變動已用於計算集團於結算日持有的金融工具之貨幣風險。海外運作業務之財務報表換算為集團列報貨幣時產生的差異，不會計入貨幣風險。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

#### （戊）股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資（見附註十六）所產生的股票價格風險。本集團在挑選投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力，並定期監察其表現。

鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團其他投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於二〇一〇年六月三十日，本集團的其他投資市值每增加／減少 5%（所有其他可變因素維持不變），本集團的稅後盈利及保留溢利會分別增加／減少港幣五十萬元（二〇〇九年：港幣四十萬元）。分析是以與二〇〇九年相同的基準進行。

#### （己）公平價值估計

##### （i）以公平價值列報之金融工具

《香港財務報告準則》第 7 號（修訂）「金融工具：披露」要求按所界定之公平價值三個等級，披露以公平價值計量之金融工具。各金融工具之公平價值則按其公平價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

- 第一級（最高等級）：以同一金融工具在活躍市場的報價（未經調整）計算其公平價值
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法（其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本）計算其公平價值
- 第三級（最低等級）：以估值方法（其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本）計算其公平價值

於二〇一〇年六月三十日，本集團唯一以公平價值入賬之金融工具為於香港聯合交易所上市之證券，列作其他投資，價值為港幣 9,806,000 元（見附註十六）。該等金融工具按以上之公平價值等級列作第一級。

##### （ii）並非以公平價值計量的金融工具的公平價值

所有金融工具均按與其於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日的公平價值不會有重大差異的數額報值。應收／應付附屬公司款項為無抵押，免息及無固定還款期。根據這些條款，披露公平價值的意義不大。

## 財務報表附註（續）

### 二十七、經營租賃

#### （甲）重大租賃安排

集團以經營租賃方式於香港及英國租出其投資物業，於香港出租之投資物業租期由一至三年不等，於英國出租之投資物業租期由十五至二十五年不等。於英國出租之投資物業，租金每五年可重估一次，但只可向上調整。所有租約中其中一份設有或然租金條款。投資物業之賬面值詳情載於附註十三。

是年度以經營租賃方式出租並於綜合收益表內確認之租金收入為港幣 77,149,000 元（二〇〇九年：港幣 75,494,000 元）。

#### （乙）未來經營租賃收入

於不能取消之經營租賃安排中，本集團於未來最少應可收到的租金收入如下：

	2010 \$000's	2009 \$000's
1 年內	64,933	73,875
1 年以上至 5 年內	190,902	212,583
5 年後	<u>279,226</u>	<u>356,703</u>
	<u>535,061</u>	<u>643,161</u>

### 二十八、重大關連人士交易

於二〇一〇年六月三十日向合營公司提供之借款已於附註十五披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

### 二十九、比較數字

由於應用《香港會計準則》第 1 號（2007 年修訂）「財務報表之呈報」和《香港財務報告準則》第 8 號「經營分部」，若干比較數字已作調整以符合本年度的呈列要求並就本年度（2010）首次披露的項目提供比較金額。有關該等發展的更多詳情披露於附註二。

### 三十、主要會計估計和判斷

會計估計及估計不確定性的主要來源如下：

#### （甲）投資物業估值

投資物業以公平市場價值於資產負債表內列賬，由獨立合資格估值師，根據物業淨租金收入並考慮到再出租時之潛在租金變化及發展潛力作出估值。投資物業之公平價值主要反映物業現租約之收益及將來租約再訂立時其租金收入按物業市場變化之假設。同樣地，投資物業之公平價值也反映投資物業預期會作出之現金支出。

#### （乙）已完成待出售物業

管理層是根據當前市場資訊如近期銷售交易、市場調查報告及其有關銷售費用，從而計算出已完成待出售物業的可變現淨值。



## 財務報表附註（續）

### 三十一、已頒佈截至二〇一〇年六月三十日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，因截至二〇一〇年六月三十日止年度會計期間尚未生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港財務報告準則》之改進 (2009)	二〇一〇年一月一日
《香港財務報告準則》之改進 (2010)	二〇一〇年七月一日 或二〇一一年一月一日
《香港財務報告準則》第 9 號 「金融工具」	二〇一三年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂、新訂準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為因其採納而對本集團及本公司的經營業績及財務狀況有重大影響的可能性不大。

## 財政撮要

(以港幣計算)

	2010 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's	2007 \$000's	2006 \$000's
<b>綜合收益表</b>					
營業額	<u>513,483</u>	<u>1,483,762</u>	<u>83,225</u>	<u>76,819</u>	<u>68,018</u>
營業盈利	301,262	574,587	122,911	154,352	117,584
應佔合營公司之盈利/(虧損)	92,677	(70,926)	195,237	128,607	173,997
投資物業重估盈餘/(虧損)					
淨值	<u>172,505</u>	<u>(193,022)</u>	<u>18,032</u>	<u>227,947</u>	<u>148,726</u>
除稅前盈利	566,444	310,639	336,180	510,906	440,307
稅項	<u>(73,813)</u>	<u>(36,378)</u>	<u>(3,707)</u>	<u>(46,380)</u>	<u>(45,094)</u>
除稅後股東應佔之盈利	<u>492,631</u>	<u>274,261</u>	<u>332,473</u>	<u>464,526</u>	<u>395,213</u>
<b>綜合資產負債表</b>					
固定資產	1,900,750	1,802,030	2,176,425	2,172,315	1,848,115
合營公司投資	1,066,947	1,007,070	1,109,196	943,359	833,752
其他投資	9,806	8,823	11,141	12,903	11,876
界定利益資產	637	881	724	656	803
流動資產淨值	2,543,426	2,360,621	1,921,738	1,871,599	1,795,515
遞延稅項	<u>(167,049)</u>	<u>(134,651)</u>	<u>(167,108)</u>	<u>(169,713)</u>	<u>(128,756)</u>
	<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</u>	<u>5,052,116</u>	<u>4,831,119</u>	<u>4,361,305</u>
代表：—					
股本	91,189	91,189	91,189	91,189	91,189
公積金	<u>4,822,131</u>	<u>4,512,388</u>	<u>4,519,730</u>	<u>4,298,733</u>	<u>3,828,919</u>
	4,913,320	4,603,577	4,610,919	4,389,922	3,920,108
遞延盈利	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>
	<u>5,354,517</u>	<u>5,044,774</u>	<u>5,052,116</u>	<u>4,831,119</u>	<u>4,361,305</u>
每股盈利	<u>\$10.80</u>	<u>\$6.02</u>	<u>\$7.29</u>	<u>\$10.19</u>	<u>\$8.67</u>
每股股息	<u>\$2.40</u>	<u>\$2.20</u>	<u>\$2.20</u>	<u>\$2.00</u>	<u>\$2.00</u>

## 集團物業

### 投資物業

地點	地段	現有用途	租約年期
柴灣柴灣道 391 號	CWIL88	工業	長期
柴灣永泰路 60 號 柴灣工業城第一期 三樓 8-14 室	CWIL132	工業	中期
北角英皇道五百一十號 港運大廈二十一、二十六、二十七及 二十八樓	IL8849	辦公室	中期
北角丹拿道五十一至六十一號 港運城第一座三十七樓 B 港運城第二座 三十五樓 E 及 F 三十六樓 E 至 H 三十七樓 C 至 H	IL8849	住宅	中期
九龍佐敦道 3 號	KIL1300 餘段	住宅及商業	長期
英國倫敦 Albany House, Petty France		辦公室	永久業權
英國倫敦 Thanet House, 231/232 Strand		商業及辦公室	永久業權
英國倫敦 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權

### 已完成待出售物業

地點	地段	現有用途	租約年期
北角 琴行街 9-23 號 渣華道 172-186 號 馬寶道 61-75 號	IL7105	住宅及商業	長期