



中華汽車有限公司



二零一三年度年報

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	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

香港上海滙豐銀行有限公司

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

股票代號

026

股東週年常會通告

逕啟者：本公司謹定於二〇一三年十一月一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七十五屆股東週年常會，討論下列事項：

- 一、省覽二〇一三年六月三十日結算表，董事局及核數師報告書。
- 二、宣派截至二〇一三年六月三十日止年度之末期股息。
- 三、(甲) 選舉董事；
(乙) 釐定董事袍金。
- 四、選聘核數師及授權董事局釐定核數師酬金。
- 五、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。」
- 六、其他有關本公司之普通事項。

承董事局命
秘書
郭本德

香港，二〇一三年九月二十三日

股東週年常會通告（續）

第三(甲)項決議案之說明

第三(甲)項決議案有關顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz Helmreich、Mr. Anthony Grahame Stott 及謝耀華先生將依據本公司章程第 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。

第五項決議案之說明

第五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) 為確定股東有權出席於二〇一三年十一月一日星期五舉行之股東週年常會及於會上投票，本公司將於二〇一三年十月二十九日星期二至二〇一三年十月三十一日星期四(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶及股東登記手續。所有股票過戶文件及相關股票必須於二〇一三年十月二十八日星期一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，股東始有權出席上述之股東週年常會及於會上投票。
- (五) 為確定股東有權收取建議派發之末期股息及特別股息，本公司將於二〇一三年十一月十三日星期三至二〇一三年十一月十五日星期五(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶及股東登記手續。所有股票過戶文件及相關股票必須於二〇一三年十一月十二日星期二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，股東始可獲分派建議派發之末期股息及特別股息。
- (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

董事局謹將截至二〇一三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

於二〇一三年六月三十日，合營公司之詳情經列於財務報表附註十五內。

財務報表

截至二〇一三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。

本公司已於二〇一三年六月十四日派發第一次中期股息每股港幣一角（二〇一二年：港幣一角）及特別股息每股港幣五角（二〇一二年：港幣五角），及將於二〇一三年十月三十一日派發第二次中期股息每股港幣三角（二〇一二年：港幣三角）。董事局建議派發截至二〇一三年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角（二〇一二年：港幣一角），及特別股息每股港幣一元三角（二〇一二年：港幣一元三角），並將港幣一千萬元（二〇一二年：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二〇一四年一月二十八日派發。

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

於二〇一三年六月三十日，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				佔發行股本
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股	
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。

上述所披露於二〇一三年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇一三年六月三十日，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

於二〇一三年六月三十日，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%
其他人士		
程蓉如	2,496,200	5.47%

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。

上述所披露於二〇一三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，於二〇一三年六月三十日，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，於二〇一三年六月三十日，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，名為「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。「中華汽車高級行政人員退休金計劃」之資產是由獨立信託人滙豐機構信託服務（亞洲）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，本公司向此計劃的供款乃根據一家獨立精算師公司所作之精算估值而定。精算師現時每年為此計劃作出評估。

根據於二〇一三年六月三十日為「中華汽車高級行政人員退休金計劃」作出之精算師評估報告中，顯示此計劃並無足夠資產支付計劃延續之負債。惟本公司會按計劃精算師之估算，對計劃作出供款，以彌補此計劃之資金差額。此計劃之精算師為韜睿惠悅香港有限公司。精算估值乃採用綜合成本估值法。主要假設為：投資回報率為每年百分之零點二五；與及薪金增長率為每年百分之三。其他於二〇一三年六月三十日之評估報告內有關該退休福利計劃之資料簡錄如下：

- (i) 該計劃之資產於二〇一三年六月三十日之市值為港幣 10,341,000 元（二〇一二年：港幣 10,421,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之九十二（二〇一二年：百分之一百零二）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金差額為港幣 889,000 元（二〇一二年：盈餘港幣 213,000 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，而有關入息之上限則根據強制性公積金條例之規定而定。

就該強積金計劃之供款，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，故該等供款不能被沒收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九千萬元（二〇一二年：港幣八千四百萬元）。集團本年度之營業盈利為港幣七千七百萬元，去年度則為港幣六千八百萬元，主要反映投資物業租金收入及財務收入增加。股東除稅後應佔之盈利為港幣四億四千三百萬元（二〇一二年：港幣三億五千九百萬元），主要反映源於合營公司擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營公司之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有淨重估盈餘。

流動資金及財政資源

於二〇一三年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇一二年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣十一億六千三百萬元（二〇一二年：港幣六億八千萬元），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十三億四千二百萬元（二〇一二年：港幣十八億四千三百萬元）。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣三千九百萬元（二〇一二年：港幣八百萬元）。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二千八百萬元及港幣一千二百萬元（二〇一二年：分別為港幣二千四百萬元及港幣一千二百萬元）。本集團於截至二〇一三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二萬九千元（二〇一二年：港幣七萬五千元）。

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	32%	
首五名最大客戶	60%	
最大供應商		12%
首五名最大供應商		56%

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

於二〇一三年六月三十日，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 港幣千元	類型	到期日
Island Land Development Ltd		361,850	免息無抵押貸款	無固定還款期
Hareton Ltd		<u>205,407</u>	免息無抵押貸款	無固定還款期
	十五	<u>567,257</u>		

聯屬公司於二〇一三年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	1,982,036
待發展物業	<u>418,392</u>
	<u>2,400,428</u>
流動資產	38,894
流動負債	<u>(34,254)</u>
	4,640
非流動負債	<u>(49,998)</u>
	<u>2,355,070</u>

於二〇一三年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 1,177,535,000 元（二〇一二年：港幣 1,038,851,000 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，二〇一三年九月二十三日

(甲) 企業管治守則

在截至二〇一三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。

本公司支持高標準之企業管治。董事局會不時檢討及制定公司之企業管治政策，以保證公司能繼續符合最新之上市規則。

(乙) 本集團產生長期價值之基礎

本集團藉長遠之資本增值及由本公司、公司之附屬公司及合營公司所持有之投資物業產生之租金收入為股東增值。此外，出售發展物業亦產生盈利。集團會繼續謹慎及小心地尋找商機，為股東利益增值。

(丙) 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二〇一三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。

(丁) 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。在截至二〇一三年六月三十日止年度內舉行了五次董事局會議。董事局組成及董事出席詳情如下：

董事	會議出席次數
執行董事	
顏潔齡（主席及監理）	5
顏傑強博士（副監理）	5
顏亨利醫生	5
非執行董事	
Fritz HELMREICH	5
獨立非執行董事	
廖烈武博士	2
Anthony Grahame STOTT	5
謝耀華	5

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。

（丁）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、年報及其他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他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。

在截至二〇一三年六月三十日止年度期間，所有董事皆有參與持續專業進修以發展及更新其知識及技能。本公司之外聘核數師亦為各董事提供簡報及更新資料，以讓各董事能對上市公司董事之角色、職能及責任，有進一步之培訓。

謝耀華、Anthony Grahame STOTT、Fritz HELMREICH、顏亨利醫生及顏傑強博士皆有參與該等培訓。顏潔齡亦有收到該等培訓之簡報及資料，此外，她亦有參與其他外界有關之專業課程。廖烈武博士亦有收到該等培訓之簡報及資料。

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。

（戊）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。

（己）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。

（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。董事局確認董事局成員多元化之好處。現時之董事局，在香港及國際方面，於性別、經驗、專業技能及知識均有清晰之多元化，能提供互補之技能及不同之觀點，以加強公司之管治及策略。

（辛）核數師酬金

於是年度，由本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供核數、稅務及其他非核數服務的相關費用分別為港幣三百二十八萬元、港幣五十三萬元及港幣四十六萬元。

（王） 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。

在截至二〇一三年六月三十日止財政年度期間，審核委員會舉行過四次會議，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）	4
Fritz HELMREICH	4
謝耀華	4

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四次。

審核委員會於截至二〇一三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。

審核委員會之職權範圍已上載本公司之網頁及聯交所之網頁。

（癸） 薪酬委員會

薪酬委員會主席為 Anthony Grahame STOTT（公司之獨立非執行董事及審核委員會主席），委員會之其他成員為 Fritz HELMREICH（非執行董事）及謝耀華（獨立非執行董事）。委員會每年檢討及釐定執行董事之薪酬。

薪酬委員會之職責為制定薪酬政策及向董事局提出建議。委員會將以諮詢之身份向董事局提出有關執行董事、非執行董事及高級管理人員之薪酬建議。惟董事局保留最後之贊成及否決權。

薪酬委員會之職權範圍已上載本公司之網頁及聯交所之網頁。

（子） 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；一份有關截至二〇一三年六月三十日止財政年度核數師責任之獨立核數師報告已詳列於年報第十九頁內。

（丑） 董事保險

本公司過去就董事為公司而牽涉任何法律行動，並無作出投保。於二〇一三年六月三十日，本公司對此正作出進一步之研究。

（寅） 董事時間承諾

董事局會不時檢討董事對公司之貢獻及時間承諾。

（卯）股東週年常會

本公司的第七十四次股東週年常會已於二〇一二年十一月二十三日舉行。董事局成員及董事出席詳情如下：

董事	股東週年常會出席紀錄
執行董事	
顏潔齡（主席及監理）	1
顏傑強博士（副監理）	1
顏亨利醫生	1
非執行董事	
Fritz HELMREICH（審核委員會及薪酬委員會成員）	1
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT（審核委員會及薪酬委員會主席）	1
謝耀華（審核委員會及薪酬委員會成員）	1
廖烈武博士	1

（辰）股東權利

（i）股東召開股東特別大會之方法

根據《公司條例》第 113 條，應持有本公司不少於二十分之一已發行資本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項的股東的請求書的請求，董事局可於其認為合適的任何時候立即安排召開本公司的股東特別大會；若提出該項請求，以下條文將生效：-

- （a）請求書必須述明會議之目的，並由請求人簽署及存放於註冊辦事處；請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一或多於一名請求人簽署。會議須為請求書指定之目的而召開，會議若非由董事局召開，亦必須僅為此等目的而召開。
- （b）如董事局在該請求書存放日期起計二十一天內未有召開股東特別大會，則該請求人或請求人當中佔股份價值過半數者可為此等目的但非為任何其他目的自行召開會議。但如此召開的會議不得在請求書存放日期起計三個月屆滿後舉行。

（ii）向董事局發出查詢之程序

股東對董事局之查詢，可以書面形式，寄送公司之註冊辦事處，予公司秘書代收。

（iii）提名有關人士於股東大會上選舉出任董事之程序

除在會議上卸任的董事外，任何人如未獲董事局推薦，均無資格在任何股東大會上獲選出任董事之職，除非不早於指定進行選舉的股東大會通告寄發翌日且不遲於該股東大會舉行日期前七整天，總辦事處已收到一份由妥獲資格在通告內指明的會議出席和表決的股東簽署的書面通告，其內表明他擬提議推選該人出任董事之職，以及總辦事處已收到一份由該人所簽署的表示願意接受推選的書面通告，而此人亦符合公司組織章程細則第 118 條所規定的資格。

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇一三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四億四千三百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億五千九百萬元，主要反映源於合營公司擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營公司之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有淨重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣七千七百萬元，而去年則為港幣六千八百萬元，主要反映投資物業租金收入及財務收入增加。

董事局將於二〇一三年十一月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，及將於二〇一三年十月三十一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，而去年亦為每股港幣二元三角。

集團之主要物業發展及投資開列如下 :-

柴灣，柴灣道 391 號內地段 88 號

該物業為本公司全資擁有，繼續作為投資物業，同時仍然繼續提供租金收入。該物業佔地面積大約 102,420 平方呎。根據現時之柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21，政府已將此地段重新規劃為綜合發展區。公司就有關向城市規劃委員會（「城規會」）申請發展該地段事宜，經與政府當局多次磋商後，若干未能解決之設計要點已獲澄清。雖然公司根據「城市規劃條例」第十六條向當局申請將此地段及毗鄰之若干土地發展為綜合發展項目，最初未能獲城規會轄下之都會規劃小組委員會批准。惟公司根據「城市規劃條例」第十七（一）條，向城規會申請覆核都會規劃小組委員會之決定後，於二〇一三年八月二十三日城規會在有附帶條件下決定批准公司之覆核申請。根據該覆核申請之最新設計，將包括在地盤上興建三幢附有商戶之住宅樓宇，有蓋公共車輛總站及公共休憩用地，住宅地積比率約為 5.98 倍，非住宅比率約為 0.017 倍。該項目將有 780 住宅單位，而樓宇最高為 140 公尺。

香港仔黃竹坑內地段 338 及 339 號

該地盤由本集團之全資附屬公司 Heartwell Limited（「Heartwell」）持有百份之五十權益。而 Hareton Limited（「Hareton」）則為該地盤之註冊持有人，Hareton 乃本集團與太古地產有限公司（「太古地產」）成立之合營公司，由 Heartwell 及太古地產分別持有百份之五十權益。該地盤佔地 25,500 平方呎。根據各相關之賣地條款，此地盤應作工業及/或貨倉用途，但於二〇一一年五月三日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖第 S/H15/27 號，該地盤被劃作為「其他特定用途 (1)(商貿)區」。鑑於港鐵港島南線工程預算於二〇一五年完成，Hareton 正積極地探討將地盤轉為商廈用途，並已向政府當局申請更改契約條款，以允許在該地盤上興建一幢辦公樓。於二〇一二年十月二十四日，地政總署向 Hareton 提供若干修改契約補地價的基本條款，惟 Hareton 對該等條款未感滿意。於二〇一二年十一月十九日，Hareton 對地政總署所提出之修改契約補地價提出上訴。

至今公司仍未收到地政總署提供之重估修改契約補價。

董事局主席報告書（續）

於二〇一三年六月七日舉行之股東特別大會，議案獲通過批准公司以無抵押及不收取利息之股東貸款形式下，提供財務資助，提供足夠之資金予 Heartwell 以轉貸予 Hareton，得以進行因契約修訂而需支付之重估修改契約補價及於該地盤上興建辦公樓之建築費用等。如重估修改契約補價獲 Heartwell 及太古地產雙方接納，Heartwell 轉貸予 Hareton 之貸款金額及條款須與太古地產同時向 Hareton 提供的股東貸款相同，惟在任何情況下，不得超過已獲股東批准之金額，該貸款須為無抵押，不收取任何利息及無固定還款期。

預計於該地盤上將興建一幢 28 層高之甲級辦公樓（由三層地下停車場，地面一層入口，25 層辦公樓，一層避火層及一層機房組成）。

北角港運城，港濤軒及佐敦道三號

本集團之上述住宅、寫字樓及商舖等物業差不多全部租出，空置率低於百份之五。

英國倫敦物業

本集團在英國倫敦中心區持有永久業權之商業物業於期內全部租出。

未來展望

環球金融市場仍瀰漫著很多未明朗之因素，雖然歐美等國家實行之量化寬鬆措施隨著時間將逐步結束，但利率於短至中期來說可能仍持續低企，因而本集團之財務收入將繼續受到不利之影響。

在香港方面，在當局引入之買家印花稅及額外印花稅後，可能令住宅及商業物業之樓價及租金放緩，但董事局仍相信長遠而言，樓價及租金有所復甦。因此，在黃竹坑地盤興建辦公樓一事，如地政總署提供修改契約之重估修改契約補價之金額獲 Heartwell Limited（本集團之全資附屬公司）及太古地產雙方接納，而同時認為於相關時間屬商業上可行的情況下，董事局認為 Hareton Limited（Heartwell Limited 及太古地產共同持有之合營公司）應進行於該地盤上興建一幢辦公樓之計劃。

本集團會繼續謹慎及小心地尋找優良之商機，為股東利益增值。

主席
顏潔齡

香港，二〇一三年九月二十三日

董事及高級行政人員簡介

顏潔齡，J.P., (80) · 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., (78) · 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，(75) 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., (75) 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榮譽法學博士學位。

Fritz HELMREICH, Dipl. Ing. (Austria) MSc, (83) 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、Forever Vitality Limited 及 Heartwell 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., (59) 於二〇〇二年出任中巴董事，自二〇一〇年十二月一日起出任為於英國倫敦股票交易所另類投資市場(AIM)上市之英國公司 Jelf Group plc 之董事，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，(66) 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三十年經驗。

(* 獨立非執行董事)

高級行政人員簡介

黃詠強，ACIS, ACSA, (68) 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 43 年行政、人事及公司秘書經驗及 35 年高級行政職位經驗。

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (51) 會計主任 於一九九九年任職中巴，有 28 年會計經驗。

郭本德，FCIS, FCS, (60) 公司秘書 於二〇〇二年任職中巴，有 32 年公司秘書經驗。

獨立核數師報告



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」)已審計列載於第二十頁至五十八頁中華汽車有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二〇一三年六月三十日的綜合及公司資產負債表,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資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的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》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。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,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,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》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計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,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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 貴集團於二〇一三年六月三十日的事務狀況及截至該日止年度的集團利潤及現金流量,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,二〇一三年九月二十三日

綜合收益表

二〇一三年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2013 \$000's	2012 \$000's
	附註		
營業額	三	90,068	83,757
銷售成本		<u>(988)</u>	<u>—</u>
毛利		89,080	83,757
財務收入	四	13,898	4,886
其他收入	五	1,403	1,408
員工薪酬	六（甲）	(8,861)	(8,482)
折舊		(163)	(162)
其他營運支出		<u>(18,233)</u>	<u>(13,809)</u>
營業盈利	三及六	77,124	67,598
應佔合營公司之盈利		184,048	67,325
投資物業重估盈餘淨值		<u>195,675</u>	<u>247,318</u>
除稅前之盈利		456,847	382,241
所得稅	八（甲）	<u>(13,372)</u>	<u>(23,359)</u>
除稅後股東應佔之盈利	十	<u>443,475</u>	<u>358,882</u>
每股盈利	十一		
基本及攤薄		<u>\$9.73</u>	<u>\$7.87</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

二〇一三年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2013 \$000's	2012 \$000's
本年度之盈利	443,475	358,882
本年度其他全面收益		
綜合時產生之滙兌差額	<u>(24,913)</u>	<u>(27,849)</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u>418,562</u>	<u>331,033</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

二〇一三年六月三十日（以港元計算）

		2013 \$000's	2012 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	十三	2,675,279	2,497,688
合營公司投資	十五	1,500,255	1,356,207
其他投資	十六	15,085	11,911
界定利益資產	十七	<u>299</u>	<u>403</u>
		<u>4,190,918</u>	<u>3,866,209</u>
流動資產			
已完成待出售物業	十八	—	688
應收賬款、按金及預付費	十九	75,272	74,827
銀行存款		2,481,036	2,496,955
銀行結存及庫存現金		<u>23,750</u>	<u>26,400</u>
		<u>2,580,058</u>	<u>2,598,870</u>
流動負債			
應付賬款	二十	71,337	71,251
稅項	二十二（甲）	9,313	19,117
應付中期股息		<u>13,678</u>	<u>—</u>
		<u>94,328</u>	<u>90,368</u>
流動資產淨值		<u>2,485,730</u>	<u>2,508,502</u>
總資產減流動負債		<u>6,676,648</u>	<u>6,374,711</u>
非流動負債			
遞延稅項	二十二（乙）	<u>34,028</u>	<u>32,108</u>
		<u>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>
股本及公積金			
代表：—			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金		<u>6,110,234</u>	<u>5,810,217</u>
		6,201,423	5,901,406
遞延盈利	二十三	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>
		<u>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>

經董事局於二〇一三年九月二十三日核准並許可發出。

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

二〇一三年六月三十日（以港元計算）

		2013 \$000's	2012 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	十三	494,779	494,904
附屬公司投資	十四	1,018,356	1,018,356
界定利益資產	十七	<u>299</u>	<u>403</u>
		<u>1,513,434</u>	<u>1,513,663</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	十九	797	899
應收附屬公司款項	二十一	113	74
銀行存款		234,051	336,660
銀行結存及庫存現金		<u>6,280</u>	<u>5,421</u>
		<u>241,241</u>	<u>343,054</u>
流動負債			
應付賬款	二十	9,054	9,080
應付附屬公司款項	二十一	191,551	176,632
應付中期股息		<u>13,678</u>	<u>—</u>
		<u>214,283</u>	<u>185,712</u>
流動資產淨值		<u>26,958</u>	<u>157,342</u>
總資產減流動負債		<u>1,540,392</u>	<u>1,671,005</u>
非流動負債			
遞延稅項	二十二（乙）	<u>2,996</u>	<u>2,879</u>
		<u>1,537,396</u>	<u>1,668,126</u>
股本及公積金			
代表：—			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金	二十五	<u>1,216,075</u>	<u>1,346,805</u>
		1,307,264	1,437,994
遞延盈利	二十三	<u>230,132</u>	<u>230,132</u>
		<u>1,537,396</u>	<u>1,668,126</u>

經董事局於二〇一三年九月二十三日核准並許可發出。

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

二〇一三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
於二〇一一年七月一日	91,189	1,348	5,697	340,000	5,237,006	5,675,240
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	—	(77,510)	(77,510)
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 之股息（附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
	—	—	(27)	10,000	(114,840)	(104,867)
本年度盈利	—	—	—	—	358,882	358,882
本年度其他全面收益						
—綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(27,849)	(27,849)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	331,033	331,033
二〇一二年六月三十日	91,189	1,348	5,670	350,000	5,453,199	5,901,406
二〇一二年七月一日	91,189	1,348	5,670	350,000	5,453,199	5,901,406
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	—	(77,510)	(77,510)
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 之股息（附註九（甲））	—	—	—	—	(41,035)	(41,035)
	—	—	(27)	10,000	(128,518)	(118,545)
本年度盈利	—	—	—	—	443,475	443,475
本年度其他全面收益						
—綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(24,913)	(24,913)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	418,562	418,562
二〇一三年六月三十日	91,189	1,348	5,643	360,000	5,743,243	6,201,423

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

二〇一三年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2013 \$000's	2012 \$000's
經營活動		
營業盈利	77,124	67,598
調整項目：		
— 折舊	163	162
— 其他投資股息收入	(539)	(450)
— 利息收入	(14,717)	(15,383)
— 其他投資未實現（收益）/ 虧損淨額	(3,174)	2,149
— 出售固定資產收益	(6)	—
— 兌匯虧損	3,258	8,002
營運資金變動前營業盈利	62,109	62,078
界定利益資產減少	104	82
應收賬款、按金及預付費（增加）/ 減少	(2,813)	26,349
已完成待出售物業減少 / （增加）	688	(6,804)
應付賬款增加 / （減少）	86	(48,749)
經營業務現金流入	60,174	32,956
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(13,331)	(16,765)
— 已付海外稅項	(7,925)	(8,586)
經營活動所得現金淨額	38,918	7,605
投資活動		
購買固定資產	(29)	(75)
購入其他投資	—	(2,145)
出售固定資產所得	6	—
原本到期日超過三個月之銀行存款減少 / （增加）	501,070	(632,187)
來自一家合營公司之股息收入	12,000	12,000
其他投資股息收入	539	450
已收利息	17,085	13,229
合營公司歸還貸款	28,000	24,000
投資活動所得 / （所用）現金淨額	558,671	(584,728)

綜合現金流動表（續）

二〇一三年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2013 \$000's	2012 \$000's
融資活動		
已派股息	(104,867)	<u>(104,867)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(104,867)</u>	<u>(104,867)</u>
現金及現金等價物增加 / (減少)	492,722	(681,990)
匯率變動之影響	(10,221)	(14,645)
現金及現金等價物餘額承前	<u>680,248</u>	<u>1,376,883</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,162,749</u>	<u>680,248</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	2,481,036	2,496,955
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(1,342,037)	(1,843,107)
銀行結存及庫存現金	<u>23,750</u>	<u>26,400</u>
	<u>1,162,749</u>	<u>680,248</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

截至二〇一三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、其他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值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，載列於附註二十九。

(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，投資先以成本入賬，並就本集團所佔合營公司可辨別資產淨值於收購日之公平值超過投資成本之數（如有）作出調整。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））。於收購日期超過成本值之數、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會於綜合收益表中確認，而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列賬。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（即於重估日之公平價值）扣除其後之累積折舊（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及其他流動與非流動應收款，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；
- 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；及
- 權益證券工具投資的公平價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

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：

— 就附屬公司及合營公司投資而言（包括以權益法確認的投資，參閱附註一（丁）），減值虧損乃透過按照附註一（壬）(ii) 所述將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。如該等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，以確定固定資產（按重估數額列賬的物業除外）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。

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，其後按實際利率法計算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香港政府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。

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。

一、重大會計政策（續）

（辰）所得稅

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。

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。

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）。

當投資物業根據附註一（己）(i) 所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，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。

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。本公司或本集團只在有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。

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

（a）某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：

（i）控制或共同控制本集團；

（ii）對本集團有重大影響；或

（iii）為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。

（b）倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

（i）該實體及本集團為同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連）。

（ii）一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。

（iii）兩個實體均為相同第三方之合營企業。

（iv）一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。

（v）該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團有關連之實體之僱員離職後福利計劃。

（vi）該實體受（a）部所識別之人士控制或共同控制。

（vii）於（a）(i)所識別之人士，對該實體有重大影響力，或是該實體（或該實體之母公司）之主要管理層之成員。

某人士之近親家庭成員是指於家庭成員與該實體之交易中，可影響該人士，或受該人士影響之家庭成員。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（四）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

香港會計師公會頒佈了多項《香港財務報告準則》的修訂，於本集團及本公司的本會計期間開始生效。其中，本集團已於截至二〇一一年六月三十日止年度之財務報表中提前採納《香港會計準則》第 12 號之修訂－「*所得稅－遞延稅項：相關資產的收回*」。此外，《香港會計準則》第 1 號之修訂－「*財務報表之呈報－其他全面收益項目的呈報*」，亦適用於本集團本會計期間的財務報表。

本集團並沒有採納於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋（見附註三十）。

《香港會計準則》第 1 號之修訂要求實體於呈報其他全面收益項目時，須把可於將來重列為損益之項目，與不會於將來重列為損益之項目分開呈報。此等發展對本財務報表的內容並無重大影響。

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：

	<u>2013</u> \$000's	<u>2012</u> \$000's
物業銷售收入	2,460	—
投資物業租金收入	<u>87,608</u>	<u>83,757</u>
	<u>90,068</u>	<u>83,757</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	
	<u>2013</u> \$000's	<u>2012</u> \$000's	<u>2013</u> \$000's	<u>2012</u> \$000's
香港	42,624	35,636	30,038	19,869
英國	<u>47,444</u>	<u>48,121</u>	<u>47,086</u>	<u>47,729</u>
	<u>90,068</u>	<u>83,757</u>	<u>77,124</u>	<u>67,598</u>

期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 68,626,000 元（二〇一二年：港幣 63,735,000 元）。

財務報表附註（續）

四、財務收入

	2013 \$000's	2012 \$000's
利息收入	14,717	15,383
其他投資之股息收入	539	450
兌匯虧損	(4,532)	(8,798)
其他投資未實現收益 / (虧損) 淨額	<u>3,174</u>	<u>(2,149)</u>
	<u>13,898</u>	<u>4,886</u>

五、其他收入

	2013 \$000's	2012 \$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	260	204
出售固定資產收益	6	—
其他	<u>640</u>	<u>707</u>
	<u>1,403</u>	<u>1,408</u>

財務報表附註（續）

六、營業盈利

營業盈利經	2013 \$000's	2012 \$000's
扣除下列各項：—		
（甲）員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	131	118
有關界定利益退休金計劃確認支出（附註十七）	104	82
員工薪酬、工資及其他福利	<u>8,626</u>	<u>8,282</u>
	<u>8,861</u>	<u>8,482</u>
（乙）其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用（附註）	3,277	3,153
— 稅務服務	534	514
— 其他服務	460	—
法律及專業費用	4,860	1,629
物業支出	3,243	2,946
出售物業成本	<u>988</u>	<u>—</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	84,365	80,811
其中包括		
— 投資物業租金毛額	<u>87,608</u>	<u>83,757</u>

財務報表附註（續）

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	薪金、津貼及 其他福利	按章程細則 155 條規定之 花紅	集團 退休金計劃 供款	總額
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2013					
顏潔齡	125	2,608	—	—	2,733
顏傑強博士	65	1,333	—	—	1,398
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>5,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,701</u>
2012					
顏潔齡	125	2,466	—	—	2,591
顏傑強博士	65	1,288	—	—	1,353
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>4,954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,514</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇一三年六月三十日止年度為港幣 240,000 元（二〇一二年：港幣 240,000 元）。

（乙）僱員

茲將集團屬下位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（二〇一二年：一）在截至二〇一三年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2013 \$000's	2012 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	804	767
退休金計劃供款	15	12
	<u>819</u>	<u>779</u>
(ii) 酬金級別		
級別（以港幣計算）	人數	人數
零至 1,000,000 元	1	1

財務報表附註（續）

八、綜合收益表的稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇一三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（二〇一二年：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：—

	2013 \$000's	2012 \$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	3,483	12,791
以往年度稅項準備少撥 / (多撥)	165	(48)
	<u>3,648</u>	<u>12,743</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	7,980	8,077
以往年度稅項準備 (多撥) / 少撥	(176)	285
	<u>7,804</u>	<u>8,362</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	1,920	2,254
	<u>13,372</u>	<u>23,359</u>

截至二〇一三年六月三十日止年度之應佔合營公司稅項支出為港幣 7,779,000 元（二〇一二年：港幣 6,928,000 元），已計入綜合收益表中應佔合營公司盈利項下。

（乙）實際稅項費用與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2013 \$000's	2012 \$000's
除稅前盈利	<u>456,847</u>	<u>382,241</u>
會計盈利以有關稅率計算的名義稅項	77,235	64,318
非扣減支出的稅項影響	1,768	2,688
非應課稅收入的稅項影響	(67,323)	(45,128)
以往年度稅項準備的 (高估) / 低估	(11)	237
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,703	1,244
實際的總稅項費用	<u>13,372</u>	<u>23,359</u>

財務報表附註（續）

九、股息

(甲) 屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2013 \$000's	2012 \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇一二年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇一二年：五十仙）	22,798	22,798
已宣佈並於結算日後應付之第二次中期股息每股三十仙 （二〇一二年：零仙）	13,678	—
結算日後宣佈之第二次中期股息每股零仙（二〇一二年：三十仙）	—	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇一二年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元三角（二〇一二年：一元三角）	<u>59,273</u>	<u>59,273</u>
	<u>104,867</u>	<u>104,867</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：

	2013 \$000's	2012 \$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（二〇一二年：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（二〇一二年：十仙）	4,559	4,559
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股一元三角（二〇一二年：一元三角）	<u>59,273</u>	<u>59,273</u>
	<u>77,510</u>	<u>77,510</u>

十、除稅後股東應佔之盈利

除稅後股東應佔之盈利中，港幣 12,185,000 元之虧損（二〇一二年：盈利港幣 491,468,000 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 443,475,000 元（二〇一二年：港幣 358,882,000 元）
及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇一二年：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發展及投資與及財資管理。

物業發展及投資分部包含有關發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港的銷售物業與及物業租賃的
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

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
營業額	90,068	83,757	—	—	—	—	90,068	83,757
財務收入	—	—	13,898	4,886	—	—	13,898	4,886
其他收入	—	—	—	—	1,403	1,408	1,403	1,408
總收入	<u>90,068</u>	<u>83,757</u>	<u>13,898</u>	<u>4,886</u>	<u>1,403</u>	<u>1,408</u>	<u>105,369</u>	<u>90,051</u>
分部業績	85,023	80,124	13,898	4,886	—	—	98,921	85,010
未分配費用	—	—	—	—	—	—	(21,797)	(17,412)
營業盈利	—	—	—	—	—	—	77,124	67,598
應佔合營公司盈利	184,048	67,325	—	—	—	—	184,048	67,325
投資物業重估盈餘淨值	195,675	247,318	—	—	—	—	195,675	247,318
所得稅	—	—	—	—	—	—	(13,372)	(23,359)
除稅後股東應佔之盈利	—	—	—	—	—	—	<u>443,475</u>	<u>358,882</u>
年度內折舊	(27)	(22)	—	—	(136)	(140)	(163)	(162)
固定資產	2,655,624	2,477,908	—	—	19,655	19,780	2,675,279	2,497,688
其他投資	—	—	15,085	11,911	—	—	15,085	11,911
界定利益資產	—	—	—	—	299	403	299	403
已完成待出售物業	—	688	—	—	—	—	—	688
應收賬款、按金及預付費	72,482	69,685	2,283	4,651	507	491	75,272	74,827
到期日超過三個月之 銀行存款	—	—	1,342,037	1,843,107	—	—	1,342,037	1,843,107
現金結餘	—	—	1,162,749	680,248	—	—	1,162,749	680,248
分部資產	<u>2,728,106</u>	<u>2,548,281</u>	<u>2,522,154</u>	<u>2,539,917</u>	<u>20,461</u>	<u>20,674</u>	<u>5,270,721</u>	<u>5,108,872</u>
合營公司投資	1,500,255	1,356,207	—	—	—	—	1,500,255	1,356,207
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>6,770,976</u>	<u>6,465,079</u>
應付賬款	61,855	62,102	—	—	9,482	9,149	71,337	71,251
稅項	—	—	—	—	9,313	19,117	9,313	19,117
遞延稅項	—	—	—	—	34,028	32,108	34,028	32,108
應付中期股息	—	—	—	—	13,678	—	13,678	—
分部負債	<u>61,855</u>	<u>62,102</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66,501</u>	<u>60,374</u>	<u>128,356</u>	<u>122,476</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）	<u>18</u>	<u>52</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>23</u>	<u>29</u>	<u>75</u>

（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	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
營業額	42,624	35,636	47,444	48,121
指定非流動資產	<u>3,425,269</u>	<u>3,097,495</u>	<u>750,265</u>	<u>756,400</u>

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：					
二〇一一年七月一日	2,158,781	20,076	5,711	7,943	2,192,511
兌匯調整	(21,206)	—	—	—	(21,206)
添置	—	—	—	75	75
轉自己完成待出售物業	92,931	—	—	—	92,931
重估盈餘	247,318	—	—	—	247,318
二〇一二年六月三十日	<u>2,477,824</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>8,018</u>	<u>2,511,629</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	8,018	13,729
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一二年估值	<u>2,477,824</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,477,824</u>
	<u>2,477,824</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>8,018</u>	<u>2,511,629</u>
原值或評值：					
二〇一二年七月一日	2,477,824	20,076	5,711	8,018	2,511,629
兌匯調整	(17,950)	—	—	—	(17,950)
添置	—	—	—	29	29
撤除	—	—	—	(295)	(295)
重估盈餘	195,675	—	—	—	195,675
二〇一三年六月三十日	<u>2,655,549</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,752</u>	<u>2,689,088</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	7,752	13,463
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一三年估值	<u>2,655,549</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,655,549</u>
	<u>2,655,549</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,752</u>	<u>2,689,088</u>
累積折舊：					
二〇一一年七月一日	—	670	5,644	7,465	13,779
本年度之折舊	—	66	—	96	162
二〇一二年六月三十日	<u>—</u>	<u>736</u>	<u>5,644</u>	<u>7,561</u>	<u>13,941</u>
二〇一二年七月一日	—	736	5,644	7,561	13,941
本年度之折舊	—	66	—	97	163
撥回撤除後之折舊	—	—	—	(295)	(295)
二〇一三年六月三十日	<u>—</u>	<u>802</u>	<u>5,644</u>	<u>7,363</u>	<u>13,809</u>
賬面淨值					
二〇一三年六月三十日	<u>2,655,549</u>	<u>19,274</u>	<u>67</u>	<u>389</u>	<u>2,675,279</u>
二〇一二年六月三十日	<u>2,477,824</u>	<u>19,340</u>	<u>67</u>	<u>457</u>	<u>2,497,688</u>
物業業權年期分析：					
二〇一三					
位於香港					
—長期租約	1,039,160	19,274	—	—	1,058,434
—中期租約	866,124	—	—	—	866,124
	<u>1,905,284</u>	<u>19,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,924,558</u>
位於外地					
—永久業權	750,265	—	—	—	750,265
	<u>2,655,549</u>	<u>19,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,674,823</u>
二〇一二					
位於香港					
—長期租約	972,300	19,340	—	—	991,640
—中期租約	749,124	—	—	—	749,124
	<u>1,721,424</u>	<u>19,340</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,740,764</u>
位於外地					
—永久業權	756,400	—	—	—	756,400
	<u>2,477,824</u>	<u>19,340</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,497,164</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：					
二〇一一年七月一日	475,124	20,076	5,711	6,002	506,913
添置	—	—	—	23	23
二〇一二年六月三十日	<u>475,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>6,025</u>	<u>506,936</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	6,025	11,736
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一二年估值	<u>475,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>475,124</u>
	<u>475,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>6,025</u>	<u>506,936</u>
原值或評值：					
二〇一二年七月一日	475,124	20,076	5,711	6,025	506,936
添置	—	—	—	11	11
撇除	—	—	—	(295)	(295)
二〇一三年六月三十日	<u>475,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,741</u>	<u>506,652</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	5,741	11,452
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一三年估值	<u>475,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>475,124</u>
	<u>475,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>5,741</u>	<u>506,652</u>
累積折舊：					
二〇一一年七月一日	—	670	5,644	5,578	11,892
本年度之折舊	—	66	—	74	140
二〇一二年六月三十日	<u>—</u>	<u>736</u>	<u>5,644</u>	<u>5,652</u>	<u>12,032</u>
二〇一二年七月一日	—	736	5,644	5,652	12,032
本年度之折舊	—	66	—	70	136
撥回撇除後之折舊	—	—	—	(295)	(295)
二〇一三年六月三十日	<u>—</u>	<u>802</u>	<u>5,644</u>	<u>5,427</u>	<u>11,873</u>
賬面淨值：					
二〇一三年六月三十日	<u>475,124</u>	<u>19,274</u>	<u>67</u>	<u>314</u>	<u>494,779</u>
二〇一二年六月三十日	<u>475,124</u>	<u>19,340</u>	<u>67</u>	<u>373</u>	<u>494,904</u>
物業業權年期分析：					
二〇一三					
位於香港					
—長期租約	470,000	19,274	—	—	489,274
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>475,124</u>	<u>19,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>494,398</u>
二〇一二					
位於香港					
—長期租約	470,000	19,340	—	—	489,340
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>475,124</u>	<u>19,340</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>494,464</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，對於二〇一三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 (UK) 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，對於二〇一三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 2,655,549,000 元（二〇一二年：港幣 2,477,824,000 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二〇一三年六月三十日之賬面值為港幣 11,304,000 元（二〇一二年：港幣 11,343,000 元）。

財務報表附註（續）

十四、附屬公司投資

	本公司	
	2013	2012
	\$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	
	2013	2012
	\$000's	\$000's
應佔資產淨值	932,998	760,950
合營公司借款	567,257	595,257
	<u>1,500,255</u>	<u>1,356,207</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：

(a) Swire and Island Communication Developments Limited

	2013 \$000's	2012 \$000's
(甲) 收益表		
收入（附註）	30,800	25,964
支出	<u>(11,403)</u>	<u>(11,158)</u>
除稅前盈利	19,397	14,806
所得稅	<u>(2,025)</u>	<u>(1,742)</u>
除稅後盈利	<u>17,372</u>	<u>13,064</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	341,766	333,382
流動資產	10,712	11,707
流動負債	(10,635)	(9,667)
遞延稅項	<u>(19,322)</u>	<u>(18,273)</u>
淨資產	<u>322,521</u>	<u>317,149</u>

(b) Island Land Development Limited

	2013 \$000's	2012 \$000's
(甲) 收益表		
收入（附註）	181,865	68,772
支出	<u>(10,025)</u>	<u>(9,771)</u>
除稅前盈利	171,840	59,001
所得稅	<u>(5,656)</u>	<u>(5,111)</u>
除稅後盈利	<u>166,184</u>	<u>53,890</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	991,018	853,528
流動資產	18,504	13,990
流動負債	(378,778)	(404,099)
遞延稅項	<u>(24,999)</u>	<u>(23,858)</u>
淨資產	<u>605,745</u>	<u>439,561</u>

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資（續）

(c) Hareton Limited

	2013 \$000's	2012 \$000's
(甲) 收益表		
收入	706	625
支出	<u>(108)</u>	<u>(171)</u>
除稅前盈利	598	454
所得稅	<u>(98)</u>	<u>(75)</u>
除稅後盈利	<u><u>500</u></u>	<u><u>379</u></u>
(乙) 資產負債表		
待發展物業	209,196	208,995
流動資產	943	1,353
流動負債	<u>(205,606)</u>	<u>(206,315)</u>
淨資產	<u><u>4,533</u></u>	<u><u>4,033</u></u>

(d) Uttoxeter Limited

	2013 \$000's	2012 \$000's
(甲) 收益表		
收入	1	1
支出	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
除稅前虧損	(8)	(8)
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後虧損	<u><u>(8)</u></u>	<u><u>(8)</u></u>
(乙) 資產負債表		
流動資產	309	317
流動負債	<u>(110)</u>	<u>(110)</u>
淨資產	<u><u>199</u></u>	<u><u>207</u></u>

附註：收入中包括投資物業重估盈餘

十六、其他投資

	集 團	
	2013 \$000's	2012 \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	<u><u>15,085</u></u>	<u><u>11,911</u></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，名為「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。

「中華汽車高級行政人員退休金計劃」之資產是由獨立信託人滙豐機構信託服務（亞洲）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，於財務報表中披露之會計負債金額乃根據獨立精算師公司以預計單位基數法每年所作之精算估值而定。此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：

	2013 \$000's	2012 \$000's
已供款負債之現值	11,230	10,218
退休金計劃資產之公平價值	(10,341)	(10,421)
未確認精算虧損淨額	<u>(1,188)</u>	<u>(200)</u>
	<u>(299)</u>	<u>(403)</u>

（乙）計劃資產包含銀行存款及結存共港幣 10,341,000 元（二〇一二年：港幣 10,421,000 元）。

（丙）已供款負債的現值變動如下：

	2013 \$000's	2012 \$000's
餘額承前	10,218	10,218
利息成本	15	15
負債精算虧損 / (盈餘)	997	(15)
餘額存後	<u>11,230</u>	<u>10,218</u>

（丁）計劃資產公平價值變動如下：

	2013 \$000's	2012 \$000's
餘額承前	10,421	10,514
退休金計劃資產預期回報 (已扣除計劃行政費港幣 115,000 元 (二〇一二年：港幣 120,000 元))	(89)	(67)
退休金計劃資產精算盈餘 / (虧損)	9	(26)
餘額存後	<u>10,341</u>	<u>10,421</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為：

	2013 \$000's	2012 \$000's
利息成本	15	15
退休金計劃資產之預計回報 （已扣除計劃行政費港幣 115,000 元 （二〇一二年：港幣 120,000 元））	<u>89</u>	<u>67</u>
	<u>104</u>	<u>82</u>

於綜合收益表中確認之本年度支出列作員工成本處理。

	2013 \$000's	2012 \$000's
退休金計劃資產之實際回報（已扣除計劃行政費）	<u>(80)</u>	<u>(93)</u>

（己）於六月三十日所使用之主要精算假設為：

	2013	2012
貼現率	每年 0.25%	每年 0.15%
退休金計劃資產預計回報率（不包括計劃行政費）	每年 0.25%	每年 0.25%
薪金增長率	每年 3.00%	每年 3.00%

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：

	2013 \$000's	2012 \$000's	2011 \$000's	2010 \$000's	2009 \$000's
已供款負債之現值	11,230	10,218	10,218	9,375	9,972
退休金計劃資產之公平價值	<u>(10,341)</u>	<u>(10,421)</u>	<u>(10,514)</u>	<u>(10,741)</u>	<u>(11,582)</u>
	<u>889</u>	<u>(203)</u>	<u>(296)</u>	<u>(1,366)</u>	<u>(1,610)</u>
界定利益負債的經驗 虧損 / （盈餘）	<u>1,009</u>	<u>(15)</u>	<u>775</u>	<u>(1)</u>	<u>(202)</u>
計劃資產的經驗（盈餘） / 虧損	<u>(9)</u>	<u>26</u>	<u>200</u>	<u>230</u>	<u>281</u>

十八、已完成待出售物業

於二〇一二年六月三十日，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。

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，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	集 團		本 公 司	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
一個月以內	549	393	200	18
一至三個月	222	112	150	—
應收貨款總額	771	505	350	18
按金、預付費及其他應收款	74,501	74,322	447	881
	<u>75,272</u>	<u>74,827</u>	<u>797</u>	<u>899</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	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>1,299</u>	<u>1,284</u>	<u>180</u>	<u>180</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））。

於二〇一三年六月三十日，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（二〇一二年：港幣零元）。

二十、應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	集 團		本 公 司	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
一個月內	17	25	—	—
一至三個月	—	—	—	—
三個月以上	201	201	201	201
應付貨款總額	218	226	201	201
其他應付款項	71,119	71,025	8,853	8,879
	<u>71,337</u>	<u>71,251</u>	<u>9,054</u>	<u>9,080</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	集 團		本 公 司	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$000's
應付賬款	<u>8,183</u>	<u>8,368</u>	<u>2,949</u>	<u>3,252</u>

財務報表附註（續）

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	
	2013	2012	2013	2012
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
本年度香港利得稅準備	3,483	12,791	—	—
已付暫繳利得稅	(277)	(12)	—	—
	3,206	12,779	—	—
以往年度應付利得稅準備結餘	256	366	—	—
	3,462	13,145	—	—
海外稅項	5,851	5,972	—	—
	9,313	19,117	—	—

(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	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's
二〇一一年七月一日結餘	30,329	(475)	29,854
於損益中扣除	2,238	16	2,254
二〇一二年六月三十日結餘	32,567	(459)	32,108
二〇一二年七月一日結餘	32,567	(459)	32,108
於損益中扣除	1,899	21	1,920
二〇一三年六月三十日結餘	34,466	(438)	34,028

(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	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's
二〇一一年七月一日結餘	3,302	(475)	2,827
於損益中扣除	36	16	52
二〇一二年六月三十日結餘	3,338	(459)	2,879
二〇一二年七月一日結餘	3,338	(459)	2,879
於損益中扣除	96	21	117
二〇一三年六月三十日結餘	3,434	(438)	2,996

(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 71,708,000 元（二〇一二年：港幣 61,388,000 元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註（續）

二十三、遞延盈利

	集 團		本 公 司	
	2013 \$000's	2012 \$000's	2013 \$000's	2012 \$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。

二十四、股本

	2013		2012	
	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
於二〇一一年七月一日	1,348	5,697	340,000	613,159	960,204
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	(77,510)	(77,510)
其他物業重估儲備可實現金額 撥往普通公積金	—	(27)	—	27	—
就本年度宣派之股息 （附註九（甲））	—	—	10,000	(10,000)	—
本年度盈利及全面收益總額	—	—	—	491,468	491,468
二〇一二年六月三十日	<u>1,348</u>	<u>5,670</u>	<u>350,000</u>	<u>989,787</u>	<u>1,346,805</u>
二〇一二年七月一日	1,348	5,670	350,000	989,787	1,346,805
就上一年度宣佈／批准 之股息（附註九（乙））	—	—	—	(77,510)	(77,510)
其他物業重估儲備可實現金額 撥往普通公積金	—	(27)	—	27	—
就本年度宣派之股息 （附註九（甲））	—	—	10,000	(10,000)	—
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	(41,035)	(41,035)
二〇一三年六月三十日	<u>1,348</u>	<u>5,643</u>	<u>360,000</u>	<u>849,084</u>	<u>1,216,075</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 352,366,000 元（二〇一二年：港幣 493,069,000 元），合共港幣 712,366,000 元（二〇一二年：港幣 843,069,000 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。根據既定的信貸政策，該等信用風險會被持續密切地監察。

本集團於授權金融機構存有銀行存款。

（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
二〇一三年六月三十日				
應付貨款	218	218	—	—
其他應付款	<u>71,119</u>	<u>62,936</u>	<u>7,276</u>	<u>907</u>
	<u>71,337</u>	<u>63,154</u>	<u>7,276</u>	<u>907</u>
二〇一二年六月三十日				
應付貨款	226	226	—	—
其他應付款	<u>71,025</u>	<u>62,657</u>	<u>5,315</u>	<u>3,053</u>
	<u>71,251</u>	<u>62,883</u>	<u>5,315</u>	<u>3,053</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：

	2013 實際利率 (%)	2012 實際利率 (%)
	\$000's	\$000's
銀行存款	0.01-1.20 <u>2,481,036</u>	0.25-1.24 <u>2,496,955</u>

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

於二〇一三年六月三十日，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／減少約港幣二千四百八十萬元（二〇一二年：港幣二千五百萬元）。

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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

（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）			
	2013		2012	
	美元 \$000's	英鎊 \$000's	美元 \$000's	英鎊 \$000's
銀行存款	1,094,687	186,448	1,087,104	182,937
銀行結存及庫存現金	1	1,473	—	1,526
應收賬款、按金及預付費	1,413	387	2,452	799
已確認資產及負債風險淨額	<u>1,096,101</u>	<u>188,308</u>	<u>1,089,556</u>	<u>185,262</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

於二〇一三年六月三十日，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／減少約港幣九百四十萬元（二〇一二年：港幣九百三十萬元）。

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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

（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。

於二〇一三年六月三十日，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／減少港幣八十萬元（二〇一二年：港幣六十萬元）。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

（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

於二〇一三年六月三十日，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 15,085,000 元（二〇一二年：港幣 11,911,000 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二〇一三年六月三十日及二〇一二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 87,608,000 元（二〇一二年：港幣 83,757,000 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：

	2013 \$000's	2012 \$000's
1 年內	75,152	72,953
1 年以上至 5 年內	152,646	178,970
5 年後	<u>186,837</u>	<u>219,509</u>
	<u>414,635</u>	<u>471,432</u>

二十八、重大關連人士交易

於二〇一三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、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：

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。

財務報表附註（續）

三十、已頒佈截至二〇一三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及新訂準則，因截至二〇一三年六月三十日止年度尚未生效，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》第 10 號「綜合財務報表」	二〇一三年一月一日
《香港財務報告準則》第 11 號「合營安排」	二〇一三年一月一日
《香港財務報告準則》第 12 號「在其他實體中權益的披露」	二〇一三年一月一日
《香港財務報告準則》第 13 號「公平價值計量」	二〇一三年一月一日
《香港會計準則》第 27 號「獨立財務報表」（2011）	二〇一三年一月一日
《香港會計準則》第 28 號「聯營公司及合營公司投資」	二〇一三年一月一日
《香港會計準則》第 19 號（經修訂）「僱員福利」	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則 2009 至 2011 年周期之年度改進	二〇一三年一月一日
《香港財務報告準則》第 9 號「金融工具」	二〇一五年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。到目前為止，除下述修訂外，本集團認為因其採納而對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大：

《香港財務報告準則》第 12 號「在其他實體中權益的披露」

《香港財務報告準則》第 12 號將實體所佔附屬公司、合營安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益的所有相關披露規定歸入單一準則內。《香港財務報告準則》第 12 號規定的披露範圍普遍較目前準則所要求的更為廣泛。當本集團在二〇一四年首次採納該準則時，可能要額外披露所佔其他實體的權益。

《香港財務報告準則》第 13 號「公平價值計量」

《香港財務報告準則》第 13 號取代各項《香港財務報告準則》的現有指引，成為單一的公平價值計量指引。《香港財務報告準則》第 13 號亦對金融工具及非金融工具的公平價值計量提出廣泛的披露要求。《香港財務報告準則》第 13 號自二〇一三年一月一日起生效，但無須追溯應用。本集團估計，採納《香港財務報告準則》第 13 號對其資產及負債的公平價值計量不會有任何重大影響，但或須在二〇一四年財務報表內作出額外披露。

《香港會計準則》第 19 號（經修訂）「僱員福利」

《香港會計準則》（經修訂）第 19 號對僱員福利之會計作出多項修訂。其中，經修訂之《香港會計準則》第 19 號不再允許使用「緩衝區法」，該法允許界定利益退休金計劃之精算損益可按參與計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在損益中遞延確認。經修訂後，所有精算損益均須在產生時於其他全面收益中確認。因此，本集團現時就界定利益退休金計劃採用之會計方法（即緩衝區法）會有所改變。經修訂之《香港會計準則》第 19 號自二〇一三年一月一日起生效，並須追溯應用。本集團現正評估採納該修訂對本集團的業績及財務狀況之全面影響。

財政撮要

(以港幣計算)

	2013 \$000's	2012 \$000's	2011 \$000's	2010 \$000's (重新編列)	2009 \$000's (重新編列)
綜合收益表					
營業額	<u>90,068</u>	<u>83,757</u>	<u>260,547</u>	<u>513,483</u>	<u>1,483,762</u>
營業盈利	77,124	67,598	177,764	301,262	574,587
應佔合營公司之盈利/(虧損)	184,048	67,325	281,838	100,861	(90,228)
投資物業重估盈餘/(虧損)					
淨值	<u>195,675</u>	<u>247,318</u>	<u>232,512</u>	<u>172,505</u>	<u>(193,022)</u>
除稅前盈利	456,847	382,241	692,114	574,628	291,337
所得稅	<u>(13,372)</u>	<u>(23,359)</u>	<u>(27,905)</u>	<u>(45,472)</u>	<u>(66,678)</u>
除稅後股東應佔之盈利	<u>443,475</u>	<u>358,882</u>	<u>664,209</u>	<u>529,156</u>	<u>224,659</u>
綜合資產負債表					
固定資產	2,675,279	2,497,688	2,178,732	1,900,750	1,802,030
合營公司投資	1,500,255	1,356,207	1,324,882	1,083,844	1,015,783
其他投資	15,085	11,911	11,915	9,806	8,823
界定利益資產	299	403	485	637	881
流動資產淨值	2,485,730	2,508,502	2,630,277	2,543,426	2,360,621
遞延稅項	<u>(34,028)</u>	<u>(32,108)</u>	<u>(29,854)</u>	<u>(27,030)</u>	<u>(22,973)</u>
	<u>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>	<u>6,116,437</u>	<u>5,511,433</u>	<u>5,165,165</u>
代表：—					
股本	91,189	91,189	91,189	91,189	91,189
公積金	<u>6,110,234</u>	<u>5,810,217</u>	<u>5,584,051</u>	<u>4,979,047</u>	<u>4,632,779</u>
	6,201,423	5,901,406	5,675,240	5,070,236	4,723,968
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>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>	<u>6,116,437</u>	<u>5,511,433</u>	<u>5,165,165</u>
每股盈利	<u>\$9.73</u>	<u>\$7.87</u>	<u>\$14.57</u>	<u>\$11.61</u>	<u>\$4.93</u>
每股股息	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.40</u>	<u>\$2.20</u>

註：因採用《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂，2010及2009年度之數字已重新編列。

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 510 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 51 至 61 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
北角渣華道 180 號港濤軒 四十七樓住宅 A 至 E、地下 1-7 號商舖 及 8 個停車位	IL 7105	住宅、商業 及停車位	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