



中華汽車有限公司

二零一四年度年報

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	二十四至二十五
綜合現金流動表	二十六至二十七
財務報表附註	二十八至六十二
財政撮要	六十三
集團物業	六十四

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

* 陳智文(於二〇一四年四月一日起獲委任)

(* 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：本公司謹定於二〇一四年十一月十二日星期三中午十二時，在香港柴灣柴灣道三九一號本公司註冊辦事處舉行第七十六屆股東週年常會，討論下列事項：

- 一、省覽二〇一四年六月三十日結算表，董事局及核數師報告書。
- 二、宣派截至二〇一四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已發行股份的 2% [惟若本決議案通過後，有任何根據香港法例第 622 章《公司條例》第 170(2)(e) 條轉換任何或全部本公司股份為更大或更小數目的股份的情況，該數目應就此作出相應調整]，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，二〇一四年九月二十五日

股東週年常會通告（續）

第三項決議案之說明

第三項決議案有關顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz Helmreich、Mr. Anthony Grahame Stott、謝耀華先生及陳智文先生將依據本公司章程第 122 條依章告退，上述各董事均願候選連任。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份之 2% 的本公司股份（惟若本決議案通過後，有任何根據香港法例第 622 章《公司條例》第 170(2)(e) 條轉換任何或全部本公司股份為更大或更小數目的股份的情況，該數目應就此作出相應調整）（「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，根據公司章程第 97 條及香港法例第 622 章《公司章程》第 591 條，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) 持有不少於百份之五出席大會股東或股東代表之總投票權之一名或多名獲賦予投票權之股東或股東代表。
- (四) 為確定股東有權出席於二〇一四年十一月十二日星期三舉行之股東周年常會及於會上投票，本公司將於二〇一四年十一月七日星期五至二〇一四年十一月十一日星期二（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二〇一四年十一月六日星期四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周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，本公司將於二〇一四年十二月二日星期二至二〇一四年十二月三日星期三（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二〇一四年十二月一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*、謝耀華*及陳智文*。
- (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

董事局謹將截至二〇一四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十一內。

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二內。

合營企業

於二〇一四年六月三十日，合營企業之詳情經列於財務報表附註十二內。

財務報表

截至二〇一四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六十二頁之財務報表內。

本公司已於二〇一四年六月十七日派發第一次中期股息每股港幣一角（二〇一三年：港幣一角）及特別股息每股港幣五角（二〇一三年：港幣五角），及已於二〇一四年九月二十四日派發第二次中期股息每股港幣三角（二〇一三年：港幣三角）。董事局建議派發截至二〇一四年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角（二〇一三年：港幣一角），及特別股息每股港幣一元八角（二〇一三年：港幣一元三角），並將港幣一千萬元（二〇一三年：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二〇一五年一月三十日派發。

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、謝耀華先生及陳智文先生依章告退，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）

董事於股份之權益

於二〇一四年六月三十日，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			共持有普通股	佔發行股份
	個人權益	家族權益	其他權益		
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	20,600	—	—	20,600	0.05%
謝耀華	1,800	—	—	1,800	—
陳智文	600	—	—	600	—

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。

上述所披露於二〇一四年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇一四年六月三十日，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份之權益

於二〇一四年六月三十日，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份百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股 權益	佔發行股份 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。

上述所披露於二〇一四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，於二〇一四年六月三十日，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，於二〇一四年六月三十日，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六內。

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十九（丙）內。該等變動包括根據新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條自二〇一四年三月三日由資本贖回儲備轉往股本之金額，以過渡至股份無面值制度。

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。

根據於二〇一四年六月三十日為「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點五。其他於二〇一四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) 該計劃之資產於二〇一四年六月三十日之市值為港幣 11,588,000 元（二〇一三年：港幣 10,341,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之九十二（二〇一三年：百分之九十二）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金差額為港幣 1,012,000 元（二〇一三年：港幣 889,000 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九千四百萬元（二〇一三年：港幣九千萬元）。集團本年度之營業盈利為港幣九千九百萬元，去年度則為港幣七千七百萬元，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六億六千六百萬元（二〇一三年：港幣四億四千三百萬元），主要反映源於合營企業擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營企業之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有重估盈餘。

流動資金及財政資源

於二〇一四年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇一三年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣八億三千四百萬元（二〇一三年：港幣十一億六千三百萬元），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十一億九千一百萬元（二〇一三年：港幣十三億四千二百萬元）。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣六千一百萬元（二〇一三年：港幣三千九百萬元）。年內合營企業歸還之貸款及派發之股息之總額分別為港幣二千六百萬元及港幣一千二百萬元（二〇一三年：分別為港幣二千八百萬元及港幣一千二百萬元）。年內本集團向一家合營企業有新貸款港幣五億三千七百萬元（二〇一三年：港幣零元）本集團於截至二〇一四年六月三十日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第二十六頁及第二十七頁。

資本支出及承擔

年內之資本支出為港幣四十九萬元（二〇一三年：港幣二萬九千元）。

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		19%
首五名最大供應商		67%

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 13.20 條及第 13.22 條所作之披露

於二〇一四年六月三十日，本集團對聯屬公司（按證券上市規則之定義）有以下之貸款：

聯屬公司	集團應佔 權益	未使用 貸款融資 額度 港幣千元	本集團按 貸款融資 已作出之 貸款 港幣千元	本集團 作出之 其他貸款 金額 港幣千元	本集團 所作出之 財務資助 總額 港幣千元
Hareton Limited	50%	1,263,000	537,000	205,407	2,005,407
Island Land Development Limited	50%	不適用	不適用	335,850	335,850

以上所述之財務資助及其他貸款均為無抵押、免息及並無固定還款期。

聯屬公司於二〇一四年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	<u>3,799,026</u>
流動資產	63,546
流動負債	<u>(42,746)</u>
	<u>20,800</u>
非流動負債	<u>(52,366)</u>
	<u><u>3,767,460</u></u>

於二〇一四年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 1,883,730,000 元（二〇一三年：港幣 1,177,535,000 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六十三頁。

物業

集團擁有之物業詳情及分類刊於第六十四頁。

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，二〇一四年九月二十五日

(甲) 企業管治守則

在截至二〇一四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企業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二〇一四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。在截至二〇一四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
執行董事	
顏潔齡（主席及監理）	4
顏傑強博士（副監理）	3
顏亨利醫生	4
非執行董事	
Fritz HELMREICH	4
獨立非執行董事	
廖烈武博士	1
Anthony Grahame STOTT	3
謝耀華	4
陳智文（於二〇一四年四月一日起獲委任）	0

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。

在截至二〇一四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。

顏傑強博士、顏亨利醫生、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT 及謝耀華皆有參與該等培訓。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。陳智文亦有收到該等培訓之簡報及資料，此外，他亦有參加其他有關課題的研討會。

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三百三十九萬元、港幣四十六萬元及港幣四十五萬元。

（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。

在截至二〇一四年六月三十日止財政年度期間，審核委員會舉行過二次會議，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）	2
Fritz HELMREICH	2
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二次。

審核委員會於截至二〇一四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；一份有關截至二〇一四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。於二〇一四年六月三十日，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。

企業管治報告（續）

（卯）股東週年常會

本公司的第七十五次股東週年常會已於二〇一三年十一月一日舉行。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
陳智文（於二〇一四年四月一日起獲委任）	不適用

（辰）股東權利

(i) 股東召開股東特別大會之方法

根據新香港《公司條例》第 566 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

董事局宣佈截至二〇一四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六億六千六百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣四億四千三百萬元，主要反映源於合營企業擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營企業之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣九千九百萬元，而去年則為港幣七千七百萬元，主要反映投資物業租金收入及財務收入增加。

董事局將於二〇一四年十一月十二日星期三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八角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣五角，及第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元八角，而去年則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，繼續作投資用途，同時仍然繼續提供租金收入。

該物業佔地面積約為 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。於二〇一三年八月二十三日城市規劃委員會〔「城規會」〕決定有條件批准公司根據「城市規劃條例」〔「條例」〕第十七〔一〕條，向當局申請之覆核，將該物業之地盤及毗鄰之若干土地發展為綜合發展項目。根據城規會所批准之發展計劃，於該物業之地盤及毗鄰之若干土地，將興建三幢附有商舖之住宅單位，有蓋公共車輛總站及公共休憩用地。住宅之地積比率約為 5.98 倍，而非住宅比率約為 0.017 倍。該項目將有 780 住宅單位，而樓宇最高為香港主水平基準以上 140 公尺。

在過去多年內，公司就該物業之重建得到批准，曾多次向當局提出申請及上訴。其中公司曾一次根據條例第十二 A 條向政府當局申請將此地段轉為綜合用地，分別兩次根據條例第十六條向當局申請將此地段重新發展，一次申請修改發展計劃，分別兩次根據條例第十七條申請覆核，一次根據條例第十七 B 條向城規會提出上訴。

在公司申請重新發展該地段過程中，因遇到很多需解決之因素而令該項發展更為複雜，包括於 2012 年城規會對柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19 作出若干修訂，隨後又作出物業高度限制；而公司之重建計劃亦需將若干在地段範圍外之土地劃入發展計劃內，包括毗鄰之露天巴士站、部份常安街，同時需考慮到對交通之影響，對環保之影響及新引入之可持續建築設計指引。

公司最後克服多重障礙，於二〇一三年八月二十三日獲當局批准發展該地段之重建計劃。

根據現時與政府簽定之契約，該物業僅限作工業用途，作為貨倉之用，及 / 或巴士廠用途，及 / 或巴士及汽車維修及服務用途，及 / 或建築承包商工場，木料工場，或汽車修理工場，及 / 或開放式貨倉。為使公司能進行城規會批准之重建計劃，公司需向政府申請換地，修改該物業之允許用途及放寬其高度限制，而公司將要向政府支付補地價款項。

本公司正研究符合城規會之多項規劃條件之最佳方法，同時公司亦積極地探討重新發展該物業之各種方案，以帶給股東及公司最高之回報。

董事局主席報告書（續）

香港仔黃竹坑香港仔內地段 461 號（舊稱香港仔內地段 338 及 339 號）

該物業由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”）則為該物業之註冊持有人。Hareton 乃 Heartwell 與太古地產有限公司〔「太古地產」〕分別持有百份之五十權益之合營公司。

該物業地盤面積約為 2,369 平方公尺。於二〇一四年五月八日，Hareton 與政府簽署換地條款，因此該物業得以發展為非住宅用途，〔不包括酒店、加油站、住宅式護理等〕，而樓面面積將不少於 21,321 平方公尺，亦不多過 35,535 平方公尺。而公司已在換地條款執行時或之前由 Hareton 繳付共港幣 1,069,730,000 元之補地價款項予有關當局。

Hareton 計劃興建一幢樓高 28 層之甲級辦公樓，作為長線投資之用，該辦公樓將包括三層地下停車場，地面為大堂入口並附有多間食肆，25 層辦公樓，一層避火層及一層電機房。補地價之款項將由 Heartwell 及太古地產以股東貸款形式平均承擔，而將來所需之發展成本，亦以同等方式提供。Heartwell 及太古地產提供之股東貸款，將為無抵押、免息且無任何固定還款期。

Hareton 現已在此物業上進行發展興建計劃中之辦公樓，而計劃興建之辦公樓建築圖則、挖掘及地基圖則亦已遞交屋宇署等候審批。

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

除 Scorpio House 外，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。Scorpio House 租約將於二〇一五年六月約滿，公司現已積極考慮各方案，務使該物業能給予各股東最大之收益。

未來展望

根據近日環球金融政策跡象顯示，預期在 2015 年中前，美國聯邦儲備局將維持低利率水平，直到 2015 年第三季後，利率將逐步上升。至於歐洲方面，相信歐洲央行將維持現時之低利率水平直至 2015 年尾，之後將會逐步上升。預計在未來一年，大部份時間利率將維持現時之低水平，因此本集團之財務收入，將會繼續受到不利之影響。

至於本港物業市場由於特區政府於 2014 年 5 月放寬購買物業限制，允許本港居民欲轉換較佳物業時，將有較多時間出售其舊有之物業，因此物業市場，尤其是中小型單位，由於用家需求之增加而趨活躍。

本集團全資附屬公司 Heartwell Limited 與太古地產有限公司分別持有百份之五十權益之合營公司 Hareton Limited 已為其擁有之黃竹坑地盤繳付因修改契約所需付之補地價款項。合營公司現已在該地盤上進行興建計劃中之辦公樓。隨着港鐵港島南線通車後，將有助該項目之發展。

至於柴灣之地盤，公司正研究最佳之方法以滿足城市規劃委員會所提出之多項規劃條件。同時，公司亦積極尋找重新發展該物業之方案，務求為公司得到最大之回報。

本集團會繼續尋找優良之商機，為股東利益增值。同時，公司亦繼續執行一貫謹慎及小心之政策，而此政策多年來證明對公司有效，而公司之資產淨值得以在過去多年間增值數倍。

主席
顏潔齡

香港，二〇一四年九月二十五日

董事及高級行政人員簡介

顏潔齡，J.P., (81) · 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.C.M.I., F.C.I.D., F.C.I.T.L., F.A.A.S., P.Eng., (79) · 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，(76) 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., (76) 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，廖氏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, (84) 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., (60) 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，並於二〇一三年九月二十四日，出任為於英國倫敦股票交易所主版(Main Board)上市之英國公司 Fidelity Asian Values Plc 為董事，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，(67) 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三十一年經驗。

* 陳智文，M.B.A., B.A., (60) 於二〇一四年出任中巴董事，陳氏為亞洲金融集團(控股)有限公司之執行董事，並為建生國際集團有限公司之執行董事，上述兩公司均於香港聯合交易所上市。陳氏亦為亞洲金融慈善基金有限公司、銀聯信託有限公司、香港人壽保險有限公司及香港中華總商會之董事會成員。陳氏現任香港潮州商會會長、香港特別行政區粵劇發展基金投資委員會主席、潮陽同鄉會之當屆榮譽會長及香港潮陽小學校董。陳氏乃東華三院顧問局投票委員、香港泰國商會及香港韓國商會之創會會員，香港外展訓練學校信託基金會委員、太平山扶輪社會員及香港歌劇院創會會員。陳氏曾為選舉委員會金融界別分組委員，現時為盛事基金評審委員會及香港棒球總會之榮譽顧問。

(* 獨立非執行董事)

高級行政人員簡介

黃詠強，ACIS, AGIA, (69) 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 44 年行政、人事及公司秘書經驗及 36 年高級行政職位經驗。

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (52) 會計主任 於一九九九年任職中巴，有 29 年會計經驗。

郭本德，FCIS, FCS, (61) 公司秘書 於二〇〇二年任職中巴，有 33 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六十二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二〇一四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。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80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二〇一四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,二〇一四年九月二十五日

綜合收益表

二〇一四年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
	附註		
營業額	二	93,508	90,068
銷售成本		—	(988)
毛利		93,508	89,080
財務收入	三	30,230	13,898
其他收入	四	1,446	1,403
員工薪酬	五（甲）	(9,339)	(8,871)
折舊		(207)	(163)
其他營運支出		(16,708)	(18,233)
營業盈利	二及五	98,930	77,114
應佔合營企業之盈利		206,848	184,048
投資物業重估盈餘		375,737	195,675
除稅前之盈利		681,515	456,837
所得稅	七（甲）	(15,074)	(13,372)
除稅後股東應佔之盈利	八	666,441	443,465
每股盈利	九		
基本及攤薄		\$14.62	\$9.73

第二十八頁至第六十二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十九（乙）。

綜合全面收益表

二〇一四年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
	附註		
本年度之盈利		<u>666,441</u>	<u>443,465</u>
本年度其他全面收益			
不可能重新歸類為損益之項目：			
界定利益淨負債重新計量	十四（戊）	(1,128)	(978)
其後可能重新歸類為損益之項目：			
綜合時產生之滙兌差額		<u>121,336</u>	<u>(24,913)</u>
本年度其他全面收益		<u>120,208</u>	<u>(25,891)</u>
本年度股東應佔全面收益總額		<u>786,649</u>	<u>417,574</u>

第二十八頁至第六十二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

二〇一四年六月三十日（以港元計算）

		2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
	附註		
非流動資產			
固定資產	十	3,138,827	2,675,279
合營企業投資	十二	2,206,103	1,500,255
其他投資	十三	<u>14,565</u>	<u>15,085</u>
		<u>5,359,495</u>	<u>4,190,619</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	十五	74,206	75,272
銀行存款		1,997,300	2,481,036
銀行結存及庫存現金		<u>27,600</u>	<u>23,750</u>
		<u>2,099,106</u>	<u>2,580,058</u>
流動負債			
應付賬款	十六	73,274	71,337
界定利益責任	十四	806	889
稅項	十八（甲）	10,598	9,313
應付中期股息		<u>—</u>	<u>13,678</u>
		<u>84,678</u>	<u>95,217</u>
流動資產淨值		<u>2,014,428</u>	<u>2,484,841</u>
總資產減流動負債		<u>7,373,923</u>	<u>6,675,460</u>
非流動負債			
遞延稅項	十八（乙）	<u>37,031</u>	<u>34,028</u>
資產淨值		<u>7,336,892</u>	<u>6,641,432</u>
股本及儲備			
股本：面值		—	91,189
其他法定資本儲備		<u>—</u>	<u>1,348</u>
股本及其他法定資本儲備	十九（丙）	92,537	92,537
其他儲備		<u>7,244,355</u>	<u>6,548,895</u>
總權益		<u>7,336,892</u>	<u>6,641,432</u>

經董事局於二〇一四年九月二十五日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十八頁至第六十二頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

資產負債表

二〇一四年六月三十日（以港元計算）

		2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
	附註		
非流動資產			
固定資產	十	825,021	494,779
附屬公司投資	十一	1,018,356	1,018,356
		<u>1,843,377</u>	<u>1,513,135</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	十五	461	797
應收附屬公司款項	十七	424,347	113
銀行存款		86,008	234,051
銀行結存及庫存現金		7,198	6,280
		<u>518,014</u>	<u>241,241</u>
流動負債			
應付賬款	十六	8,797	9,054
應付附屬公司款項	十七	586,970	191,551
界定利益責任	十四	806	889
應付中期股息		—	13,678
		<u>596,573</u>	<u>215,172</u>
流動（負債）/ 資產淨值		<u>(78,559)</u>	<u>26,069</u>
總資產減流動負債		1,764,818	1,539,204
非流動負債			
遞延稅項	十八（乙）	3,036	2,996
資產淨值		<u>1,761,782</u>	<u>1,536,208</u>
股本及儲備	十九（甲）		
股本：面值		—	91,189
其他法定資本儲備		—	1,348
股本及其他法定資本儲備		92,537	92,537
其他儲備		1,669,245	1,443,671
總權益		<u>1,761,782</u>	<u>1,536,208</u>

經董事局於二〇一四年九月二十五日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十八頁至第六十二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

二〇一四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	遞延盈利 儲備 \$000's	其他儲備		小計 \$000's	總權益 \$000's
					普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's		
於二〇一二年七月一日	91,189	1,348	5,670	441,197	350,000	5,453,199	6,250,066	6,342,603
會計政策變動之影響 (附註一(丙))	—	—	—	—	—	(200)	(200)	(200)
於二〇一二年七月一日 (重新編列)	<u>91,189</u>	<u>1,348</u>	<u>5,670</u>	<u>441,197</u>	<u>350,000</u>	<u>5,452,999</u>	<u>6,249,866</u>	<u>6,342,403</u>
二〇一二 / 二〇一三年 權益變動：								
就上一年度宣佈／ 批准之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(77,510)	(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 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(41,035)	(41,035)	(41,035)
	—	—	(27)	—	10,000	(128,518)	(118,545)	(118,545)
本年度盈利(重新編列)	—	—	—	—	—	443,465	443,465	443,465
本年度其他全面收益 (重新編列)	—	—	—	—	—	—	—	—
— 界定利益淨負債之重新 計量	—	—	—	—	—	(978)	(978)	(978)
— 綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	—	(24,913)	(24,913)	(24,913)
	—	—	—	—	—	(25,891)	(25,891)	(25,891)
本年度全面收益總額 (重新編列)	—	—	—	—	—	417,574	417,574	417,574
於二〇一三年六月三十日 (重新編列)	<u>91,189</u>	<u>1,348</u>	<u>5,643</u>	<u>441,197</u>	<u>360,000</u>	<u>5,742,055</u>	<u>6,548,895</u>	<u>6,641,432</u>

綜合權益變動表（續）

二〇一四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	其他儲備				小計 \$000's	總權益 \$000's
			其他物業 重估儲備 \$000's	遞延盈利 儲備 \$000's	普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's		
於二〇一三年七月一日 (重新編列)	91,189	1,348	5,643	441,197	360,000	5,742,055	6,548,895	6,641,432
二〇一三 / 二〇一四年 權益變動：								
就上一年度宣佈／ 批准之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(63,832)	(63,832)	(63,832)
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)	—	—
於二〇一四年三月三日 過渡至無面值制度 (附註十九(丙))	1,348	(1,348)	—	—	—	—	—	—
就本年度宣派之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)	(27,357)
本年度盈利	—	—	(27)	—	10,000	(101,162)	(91,189)	(91,189)
本年度其他全面收益								
— 界定利益淨負債之重新 計量	—	—	—	—	—	(1,128)	(1,128)	(1,128)
— 綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	—	121,336	121,336	121,336
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	786,649	786,649	786,649
於二〇一四年六月三十日	92,537	—	5,616	441,197	370,000	6,427,542	7,244,355	7,336,892

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌差額共港幣 110,872,000 元（二〇一三年：港幣（10,464,000 元））已計入損益賬中。

第二十八頁至第六十二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

二〇一四年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
經營活動		
營業盈利	98,930	77,114
調整項目：		
— 折舊	207	163
— 其他投資股息收入	(565)	(539)
— 利息收入	(8,841)	(14,717)
— 其他投資未實現虧損 / (收益) 淨額	520	(3,174)
— 出售固定資產收益	—	(6)
— 兌匯 (收益) / 虧損	<u>(19,505)</u>	<u>3,258</u>
營運資金變動前營業盈利	70,746	62,099
應收賬款、按金及預付費減少 / (增加)	215	(2,813)
已完成待出售物業減少	—	688
應付賬款增加	1,937	86
界定利益責任 (減少) / 增加	<u>(1,211)</u>	<u>114</u>
經營業務現金流入	71,687	60,174
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(2,791)	(13,331)
— 已付海外稅項	<u>(7,995)</u>	<u>(7,925)</u>
經營活動所得現金淨額	<u>60,901</u>	<u>38,918</u>
投資活動		
購買固定資產	(490)	(29)
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	151,228	501,070
來自一家合營企業之股息收入	12,000	12,000
其他投資股息收入	565	539
已收利息	9,692	17,085
貸款與一家合營企業	(537,000)	—
一家合營企業歸還貸款	<u>26,000</u>	<u>28,000</u>
投資活動 (所用) / 所得現金淨額	<u>(338,005)</u>	<u>558,671</u>

綜合現金流動表（續）

二〇一四年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
融資活動		
已派股息	<u>(104,867)</u>	<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（減少）/ 增加	(381,971)	492,722
匯率變動之影響	53,313	(10,221)
現金及現金等價物餘額承前	<u>1,162,749</u>	<u>680,248</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>834,091</u>	<u>1,162,749</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,997,300	2,481,036
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(1,190,809)	(1,342,037)
銀行結存及庫存現金	<u>27,600</u>	<u>23,750</u>
	<u>834,091</u>	<u>1,162,749</u>

第二十八頁至第六十二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)及香港公認會計原則的規定編製。本財務報表同時符合香港《公司條例》適用的規定。根據載列於新香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條有關條例第9部「帳目及審計」之過渡性及保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身《公司條例》(第32章)之規定。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一(丙)。

(乙) 財務報表編製基準

截至二〇一四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企業的權益。

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。

(丙) 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了多項新訂香港財務報告準則及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，以下變動與本集團之財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」
- 《香港財務報告準則》第11號「合營安排」
- 《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13號「公平價值計量」
- 《香港會計準則》第19號(經修訂)「僱員福利」

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(見附註二十三)。採納新訂香港財務報告準則或香港財務報告準則修訂的影響如下：

一、重大會計政策（續）

（丙）會計政策變動（續）

《香港財務報告準則》第 10 號「綜合財務報表」

《香港財務報告準則》第 10 號取代有關編製綜合財務報表的《香港會計準則》第 27 號「綜合及單獨財務報表」以及《香港（常設詮釋委員會）詮釋公告》第 12 號「綜合－特殊目的實體」等規定。《香港財務報告準則》第 10 號引入單一控制模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納《香港財務報告準則》第 10 號，本集團已更改有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採納此項準則並未改變集團於二〇一三年七月一日就參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

《香港財務報告準則》第 11 號「合營安排」

《香港財務報告準則》第 11 號取代《香港會計準則》第 31 號「於合營企業之權益」，將合營安排分為共同經營及合營企業。實體須就其在該等安排下的權利及責任，考慮安排之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。合營安排若按《香港財務報告準則》第 11 號歸類為共同經營，則按共同經營者於合營業務之權益為限逐項進行確認。所有其他合營安排會按《香港財務報告準則》第 11 號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團綜合財務報表內入賬。選擇以比例合併法作為會計政策已不再容許。

由於採納《香港財務報告準則》第 11 號，本集團已更改有關其於合營安排權益之會計政策，並重新評估參與合營安排之情況。本集團將來自合營公司之投資重新歸類為合營企業。投資繼續以權益法入賬，故重新分類對本集團的財務狀況和財務業績不會有任何重大影響。

《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以往各準則所要求的更為廣泛。對本集團適用之披露規定，本集團已於附註十一及十二作出適當披露。

《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。對本集團適用之規定，本集團已於附註十及二十作出適當披露。採納《香港財務報告準則》第 13 號對本集團的資產及負債的公平價值計量不會有任何重大影響。

《香港會計準則》第 19 號（經修訂）「僱員福利」

《香港會計準則》第 19 號（經修訂）對界定利益退休金計劃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平均剩餘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。經修訂之《香港會計準則》第 19 號亦改變福利計劃資產入息之確認方法，以計劃負債貼現率計算之利息收入取代計劃資產預期回報，並即時確認所有過往服務費用（不論是否已歸屬）。

由於採納經修訂之《香港會計準則》第 19 號，本集團已更改有關其界定利益退休金計劃之會計政策，不再採納「緩衝區法」。此項會計政策變動已追溯應用，二〇一二年七月一日及二〇一三年六月三十日的結餘亦須重列，截至二〇一三年六月三十日止年度之比較數字亦因而須作出調整，其影響闡述如下：

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（丙）會計政策變動（續）

《香港會計準則》第 19 號（經修訂）「僱員福利」（續）

	採納《香港會計準則》 第 19 號（經修訂）		
	以往呈報 \$000's	的影響 \$000's	重新編列 \$000's
截至二〇一三年六月三十日止年度之綜合收益表：			
界定利益退休金計劃確認之費用	104	10	114
本年度盈利	443,475	(10)	443,465
截至二〇一三年六月三十日止年度之綜合全面收益表：			
界定利益淨負債之重新計量	-	(978)	(978)
本年度其他全面收益	(24,913)	(978)	(25,891)
本年度全面收益總額	418,562	(988)	417,574
於二〇一三年六月三十日之綜合資產負債表：			
界定利益資產	299	(299)	-
界定利益責任	-	889	889
損益賬	<u>5,743,243</u>	<u>(1,188)</u>	<u>5,742,055</u>

此項會計政策變動對本期及遞延稅項及每股盈利並沒有任何重大影響。

如本項會計政策變動未為採納，本集團於二〇一四年六月三十日將有界定利益資產港幣 1,445,000 元，而保留溢利將會增加港幣 2,251,000 元。

（丁）附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到可變動的回報，及有能力行使對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。當評估本集團是否有控制權時，只考慮由本集團及其他人士持有之實際權利。

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、集團內部交易及現金流量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（癸））後入賬。

（戊）合營企業

合營企業為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除合營企業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，於合營企業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企業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企業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（癸））。於收購日期超過成本值之數、集團於年度內所佔合營企業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，而集團所佔合營企業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。

本集團與合營企業之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於合營企業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）

（己）證券投資

本集團有關證券投資（於附屬公司及合營企業的投資除外）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。

（庚）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（壬））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（壬））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（壬）。

（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（辛））及減值虧損（參閱附註一（癸））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（辛））及減值虧損（參閱附註一（癸））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。

（辛）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。 |

（壬）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。

一、重大會計政策（續）

（壬）租賃資產（續）

（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（庚）（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（辛））；減值虧損按照附註一（癸）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（庚））或持作發展以供出售的物業除外。

（癸）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。

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：

- 就以權益法於綜合財務報表入賬之合營企業投資而言（參閱附註一（戊）），減值虧損乃透過按照附註一（癸）（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（癸）（ii）釐定可收回金額之估計出現利好的變動，該減值可轉回。

一、重大會計政策（續）

（癸）資產減值（續）

（i）證券投資及其他應收款的減值（續）

— 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）及於公司資產負債表內之附屬公司投資有否出現減值跡象，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（如可計量）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。

（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（癸）（i）及（ii））。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（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（癸））；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。

（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，並由合資格精算師採用預計單位基數法計算。如計算結果顯示對集團有盈餘，確認之資產金額將不超過可用之經濟利益之現值，而經濟利益之形式為計劃未來可退回之金額或可扣減之未來供款。

服務成本及淨界定利益負債（資產）的淨利息支出（收入）會於損益中確認。本期服務成本之計量乃以僱員當期服務而引起之界定利益負擔現值之增加計算。當計劃之福利改變或計劃縮減時，有關僱員過往服務福利改變之部份，或因縮減而引致之盈虧，會於損益表中列作費用確認；而確認之時間則為，於計劃發生改變或縮減時，及有關重組成本或終結福利確認時，以兩者中較早時間為準。當期的淨利息支出（收入），是以計量報告期期初之淨界定利益負擔之貼現率，應用於淨界定利益負債（資產）作出計算。貼現率乃參照與集團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而定。

界定利益退休金計劃之重新計量於其他全面收益中確認及於保留溢利中立即反映。重新計量包括精算盈餘及虧損、計劃資產回報（不包括已計算於淨界定利益負債（資產）之淨利息）及資產上限改變之任何影響（不包括已計算於淨界定利益負債（資產）之淨利息）。

（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。

一、重大會計政策（續）

（辰）所得稅（續）

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（庚）(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。

（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：

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（午）收入確認（續）

- (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。
- (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。

（酉）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。

財務報表附註（續）

二、營業額及分部匯報

（甲）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十一內。

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：

	2014 \$000's	2013 \$000's
物業銷售收入	—	2,460
投資物業租金收入	<u>93,508</u>	<u>87,608</u>
	<u>93,508</u>	<u>90,068</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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
香港	44,338	42,624	49,886	30,028
英國	<u>49,170</u>	<u>47,444</u>	<u>49,044</u>	<u>47,086</u>
	<u>93,508</u>	<u>90,068</u>	<u>98,930</u>	<u>77,114</u>

（乙）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企業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，惟界定利益責任、所得稅負債、應付股息及其他共同的負債除外。

財務報表附註（續）

二、營業額及分部匯報（續）

（乙）分部匯報（續）

（i）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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
營業額	93,508	90,068	—	—	—	—	93,508	90,068
財務收入	—	—	30,230	13,898	—	—	30,230	13,898
其他收入	—	—	—	—	1,446	1,403	1,446	1,403
總收入	<u>93,508</u>	<u>90,068</u>	<u>30,230</u>	<u>13,898</u>	<u>1,446</u>	<u>1,403</u>	<u>125,184</u>	<u>105,369</u>
分部業績	89,452	85,023	30,230	13,898	—	—	119,682	98,921
未分配費用	—	—	—	—	—	—	(20,752)	(21,807)
營業盈利	—	—	—	—	—	—	98,930	77,114
應佔合營企業盈利	206,848	184,048	—	—	—	—	206,848	184,048
投資物業重估盈餘	375,737	195,675	—	—	—	—	375,737	195,675
所得稅	—	—	—	—	—	—	(15,074)	(13,372)
除稅後股東應佔之盈利	—	—	—	—	—	—	<u>666,441</u>	<u>443,465</u>
年度內折舊	(33)	(27)	—	—	(174)	(136)	(207)	(163)
固定資產	3,118,930	2,655,624	—	—	19,897	19,655	3,138,827	2,675,279
其他投資	—	—	14,565	15,085	—	—	14,565	15,085
應收賬款、按金及預付費	72,297	72,482	1,432	2,283	477	507	74,206	75,272
到期日超過三個月之	—	—	—	—	—	—	—	—
銀行存款	—	—	1,190,809	1,342,037	—	—	1,190,809	1,342,037
現金結餘	—	—	834,091	1,162,749	—	—	834,091	1,162,749
分部資產	<u>3,191,227</u>	<u>2,728,106</u>	<u>2,040,897</u>	<u>2,522,154</u>	<u>20,374</u>	<u>20,162</u>	<u>5,252,498</u>	<u>5,270,422</u>
合營企業投資	2,206,103	1,500,255	—	—	—	—	2,206,103	1,500,255
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>7,458,601</u>	<u>6,770,677</u>
應付賬款	64,176	61,855	—	—	9,098	9,482	73,274	71,337
界定利益責任	—	—	—	—	806	889	806	889
稅項	—	—	—	—	10,598	9,313	10,598	9,313
遞延稅項	—	—	—	—	37,031	34,028	37,031	34,028
應付中期股息	—	—	—	—	—	13,678	—	13,678
分部負債	<u>64,176</u>	<u>61,855</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>57,533</u>	<u>67,390</u>	<u>121,709</u>	<u>129,245</u>
年度內增加之非流動資產 (其他投資除外)	<u>74</u>	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>416</u>	<u>11</u>	<u>490</u>	<u>29</u>

（ii）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（指不包括其他投資之非流動資產）則以資產的所在地為計算基準。

	香 港		英 國	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
營業額	44,338	42,624	49,170	47,444
指定非流動資產	<u>4,500,540</u>	<u>3,425,269</u>	<u>844,390</u>	<u>750,265</u>

財務報表附註（續）

三、財務收入

	2014 \$000's	2013 \$000's
利息收入	8,841	14,717
其他投資之股息收入	565	539
兌滙收益 / (虧損)	21,344	(4,532)
其他投資未實現 (虧損) / 收益淨額	<u>(520)</u>	<u>3,174</u>
	<u>30,230</u>	<u>13,898</u>

四、其他收入

	2014 \$000's	2013 \$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	250	260
出售固定資產收益	—	6
其他	<u>699</u>	<u>640</u>
	<u>1,446</u>	<u>1,403</u>

五、營業盈利

營業盈利經	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
扣除下列各項：—		
(甲) 員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	140	131
有關界定利益退休金計劃確認支出 (附註十四)	120	114
員工薪酬、工資及其他福利	<u>9,079</u>	<u>8,626</u>
	<u>9,339</u>	<u>8,871</u>
(乙) 其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用	3,393	3,277
— 稅務服務	460	534
— 其他服務	450	460
法律及專業費用	3,472	4,860
物業支出	3,242	3,243
出售物業成本	<u>—</u>	<u>988</u>
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	90,266	84,365
其中包括		
— 投資物業租金毛額	<u>93,508</u>	<u>87,608</u>

財務報表附註（續）

六、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。

依照新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 78 條及參照前身香港《公司條例》（第 32 章）第 161 條之規定，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	集團	總額
			155 條規定之 花紅	退休金計劃 供款	
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2014					
顏潔齡	125	2,906	—	936	3,967
顏傑強博士	65	1,416	—	395	1,876
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
陳智文	15	—	—	—	15
	<u>575</u>	<u>5,522</u>	<u>—</u>	<u>1,331</u>	<u>7,428</u>
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>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇一四年六月三十日止年度為港幣 255,000 元（二〇一三年：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（二〇一三年：一）在截至二〇一四年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2014	2013
	\$000's	\$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	814	804
退休金計劃供款	15	15
	<u>829</u>	<u>819</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）

七、綜合收益表的稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇一四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（二〇一三年：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：—

	2014 \$000's	2013 \$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	3,856	3,483
以往年度稅項準備（多撥）/少撥	(40)	165
	<u>3,816</u>	<u>3,648</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	8,299	7,980
以往年度稅項準備多撥	(44)	(176)
	<u>8,255</u>	<u>7,804</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	3,003	1,920
	<u>15,074</u>	<u>13,372</u>

（乙）實際稅項費用與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
除稅前盈利	<u>681,515</u>	<u>456,837</u>
會計盈利以有關稅率計算的名義稅項	114,181	77,233
非扣減支出的稅項影響	1,627	1,770
非應課稅收入的稅項影響	(101,792)	(67,323)
以往年度稅項準備的高估	(84)	(11)
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,142	1,703
實際的總稅項費用	<u>15,074</u>	<u>13,372</u>

八、除稅後股東應佔之盈利

除稅後股東應佔之盈利中，港幣 317,891,000 元之盈利（二〇一三年：虧損港幣 12,195,000 元（重新編列））已在本公司財務報表中處理。

九、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 666,441,000 元（二〇一三年：港幣 443,465,000 元（重新編列））及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇一三年：45,594,656 股）計算。

財務報表附註（續）

十、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
撇除	—	—	—	(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>
原值或評值：					
二〇一三年七月一日	2,655,549	20,076	5,711	7,752	2,689,088
兌匯調整	87,528	—	—	—	87,528
添置	—	—	—	490	490
重估盈餘	375,737	—	—	—	375,737
二〇一四年六月三十日	<u>3,118,814</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>8,242</u>	<u>3,152,843</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	8,242	13,953
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一四年估值	<u>3,118,814</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,118,814</u>
	<u>3,118,814</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>8,242</u>	<u>3,152,843</u>
累積折舊：					
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>7,363</u>	<u>13,809</u>
二〇一三年七月一日	—	802	5,644	7,363	13,809
本年度之折舊	—	66	—	141	207
二〇一四年六月三十日	<u>—</u>	<u>868</u>	<u>5,644</u>	<u>7,504</u>	<u>14,016</u>
賬面淨值					
二〇一四年六月三十日	<u>3,118,814</u>	<u>19,208</u>	<u>67</u>	<u>738</u>	<u>3,138,827</u>
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>
物業業權年期分析：					
二〇一四					
位於香港					
— 長期租約	1,388,300	19,208	—	—	1,407,508
— 中期租約	<u>886,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>886,124</u>
	<u>2,274,424</u>	<u>19,208</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,293,632</u>
位於外地					
— 永久業權	<u>844,390</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>844,390</u>
	<u>3,118,814</u>	<u>19,208</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,138,022</u>
二〇一三					
位於香港					
— 長期租約	1,039,160	19,274	—	—	1,058,434
— 中期租約	<u>866,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>866,124</u>
	<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	<u>750,265</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>750,265</u>
	<u>2,655,549</u>	<u>19,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,674,823</u>

財務報表附註（續）

十、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 裝置及設備 \$000's	總值 \$000's
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>
原值或評值：					
二〇一三年七月一日	475,124	20,076	5,711	5,741	506,652
添置	—	—	—	416	416
重估盈餘	<u>330,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>330,000</u>
二〇一四年六月三十日	<u>805,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>6,157</u>	<u>837,068</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	6,157	11,868
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一四年估值	<u>805,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>805,124</u>
	<u>805,124</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>6,157</u>	<u>837,068</u>
累積折舊：					
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>
二〇一三年七月一日	—	802	5,644	5,427	11,873
本年度之折舊	—	66	—	108	174
二〇一四年六月三十日	<u>—</u>	<u>868</u>	<u>5,644</u>	<u>5,535</u>	<u>12,047</u>
賬面淨值：					
二〇一四年六月三十日	<u>805,124</u>	<u>19,208</u>	<u>67</u>	<u>622</u>	<u>825,021</u>
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>
物業業權年期分析：					
二〇一四					
位於香港					
—長期租約	800,000	19,208	—	—	819,208
—中期租約	<u>5,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,124</u>
	<u>805,124</u>	<u>19,208</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>824,332</u>
二〇一三					
位於香港					
—長期租約	470,000	19,274	—	—	489,274
—中期租約	<u>5,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,124</u>
	<u>475,124</u>	<u>19,274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>494,398</u>

十、固定資產（續）

（丙）物業之公平價值計量

（i）公平價值架構

本集團物業之公平價值於結算日按經常性基準計量。根據《香港財務報告準則》第 13 號「公平價值計量」就公平價值架構之定義，因使用重要之不可觀察輸入值分類為第三級。

本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。於截至二〇一四年六月三十日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出。

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）為其於二〇一四年六月三十日之公平價值重新估值。

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）為其於二〇一四年六月三十日之公平價值重新估值。

本集團董事與測量師曾就相關估值日期之估值假設及結果作出討論。

（ii）第三級公平價值計量的資料

有關物業	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
投資物業：			
一 位於香港	直接比較法及， 如適用，收入資本化計算法	當時市場租金 當時資本價值 資本化比率	每月每平方呎港幣 19-110 元（建築面積） 每平方呎港幣 10,000-50,000 元（可銷售面積） 2.25% - 3.5%
一 位於英國	收入資本化計算法	資本化比率	4.5% - 7.0%

位於香港之已完成投資物業之公平價值乃考慮現時租約及續租時其潛在收入變化之可能性，將租金收入資本化作出估值，或參考同區類似物業近期之公開市場成交價，按市值對投資物業作出估值（如適用）。投資物業的公平價值計量是與市場租金呈正面相關性及與資本化比率呈負面相關性。

某位於香港仍在發展中的投資物業，於估值時會考慮重新發展物業落成時之公平價值、預計要完成該項目將產生之成本及時間、財務成本及合理之利潤率。

位於英國之投資物業之公平價值乃考慮現時租約及續租時其潛在收入變化之可能性，將租金收入資本化作出估值。投資物業的公平價值計量是與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註（續）

十、固定資產（續）

（丙）物業之公平價值計量（續）

（ii）第三級公平價值計量的資料（續）

年內該等第三級公平價值計量金額的變動情況如下：

	\$000's
投資物業－香港	
於二〇一三年七月一日	1,905,284
公平價值調整	<u>369,140</u>
於二〇一四年六月三十日	<u>2,274,424</u>
投資物業－英國	
於二〇一三年七月一日	750,265
匯率調整	87,528
公平價值調整	<u>6,597</u>
於二〇一四年六月三十日	<u>844,390</u>

投資物業公平價值重估時產生之調整，已於綜合收益表中以「投資物業重估盈餘」一項列賬。所有於年度內於損益中確認之盈餘皆由於結算日仍持有之物業所產生。

（丁）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二〇一四年六月三十日之賬面值為港幣 11,266,000 元（二〇一三年：港幣 11,304,000 元）。

（戊）以經營租賃方式租出之固定資產

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。

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：

	2014 \$000's	2013 \$000's
1 年內	78,751	75,152
1 年以上至 5 年內	156,850	152,646
5 年後	<u>176,737</u>	<u>186,837</u>
	<u>412,338</u>	<u>414,635</u>

財務報表附註（續）

十一、附屬公司投資

	本公司	
	2014	2013
	\$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 普通股股本	股權百分率		主要業務
				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	100%	—	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002 股	100%	—	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬維爾京群島	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	100%	—	物業發展
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2 股	100%	—	無活動
Island Communication Investments Limited	英屬維爾京群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬維爾京群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Nottingham Developments Limited	英屬維爾京群島	香港	1 股每股美元一元	—	100%	投資控股
Oxney Investments Limited	英屬維爾京群島	英國	1 股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬維爾京群島	英國	1 股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Eaglefield Properties Limited	英屬維爾京群島	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	—	100%	持有投資物業

財務報表附註（續）

十二、合營企業投資

	集 團	
	2014	2013
	\$000's	\$000's
應佔資產淨值	1,127,846	932,998
合營企業借款	1,078,257	567,257
	<u>2,206,103</u>	<u>1,500,255</u>

合營企業之詳情如下（該等合營企業全為非上市企業實體，故並無公開市場報價）：—

合營企業名稱	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	英屬維爾京群島	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	英屬維爾京群島	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	50%	發展物業 用作投資	12 月 31 日
Uttoxeter Limited	註冊	香港	香港	100 股	20%	發展物業 用作出售	12 月 31 日

以上所有合營企業投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

合營企業之借款為無抵押、免息及並無固定還款日期。

財務報表附註（續）

十二、合營企業投資（續）

主要合營企業的財務資料摘要如下，所有與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值已對賬。

(甲) Swire and Island Communication Developments Limited

	2014 \$000's	2013 \$000's
合營企業有關項目之總額		
固定資產	856,440	854,414
流動資產	26,744	26,779
流動負債	(27,301)	(26,587)
遞延稅項	(50,648)	(48,304)
股東權益	805,235	806,302
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	25,766	25,891
流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	63,052	58,977
持續經營業務利潤	28,933	43,431
已終止經營業務除稅後利潤或虧損	—	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	28,933	43,431
自合營企業收取之股息	12,000	12,000
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	(14)	(41)
利息收入	42	39
利息支出	—	—
所得稅	(5,439)	(5,062)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	805,235	806,302
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	322,094	322,521
綜合財務報表中的賬面值	<u>322,094</u>	<u>322,521</u>

(乙) Island Land Development Limited

	2014 \$000's	2013 \$000's
合營企業有關項目之總額		
固定資產	2,049,026	1,982,037
流動資產	59,196	37,007
流動負債	(712,984)	(757,556)
遞延稅項	(52,366)	(49,998)
股東權益	1,342,872	1,211,490
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	57,248	1,945
流動財務負債（不包括應付賬款）	(671,700)	(723,700)
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	99,438	88,663
持續經營業務利潤	131,382	332,369
已終止經營業務除稅後利潤或虧損	—	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	131,382	332,369
自合營企業收取之股息	—	—
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	(11)	(29)
利息收入	93	67
利息支出	—	—
所得稅	(12,884)	(11,312)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	1,342,872	1,211,490
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	671,436	605,745
合營企業借款	335,850	361,850
綜合財務報表中的賬面值	<u>1,007,286</u>	<u>967,595</u>

財務報表附註（續）

十二、合營企業投資（續）

(丙) Hareton Limited

	2014 \$000's	2013 \$000's
合營企業有關項目之總額		
固定資產	1,750,000	—
待發展物業	—	418,392
流動資產	4,350	1,885
流動負債	(1,486,276)	(411,212)
股東權益	268,074	9,065
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	4,324	1,744
流動財務負債（不包括應付賬款）	(1,484,814)	(410,814)
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	240	1,408
持續經營業務利潤	259,009	999
已終止經營業務除稅後利潤或虧損	—	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	259,009	999
自合營企業收取之股息	—	—
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	2	4
利息支出	—	—
所得稅抵免 / (支出)	3	(197)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	268,074	9,065
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	134,037	4,533
合營企業借款	742,407	205,407
綜合財務報表中的賬面值	<u>876,444</u>	<u>209,940</u>

非主要合營企業的財務資料摘要如下：

(丁) Uttoxeter Limited

	2014 \$000's	2013 \$000's
綜合財務報表中的賬面值	279	199
本集團應佔合營企業之金額		
持續經營業務利潤或虧損	80	(8)
已終止經營業務除稅後利潤或虧損	—	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	<u>80</u>	<u>(8)</u>

十三、其他投資

	集 團	
	2014 \$000's	2013 \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	<u>14,565</u>	<u>15,085</u>

財務報表附註（續）

十四、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」，該計劃已按照香港法例第 426 章《職業退休計劃條例》規定註冊。

「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。信託人要按照信託契約以計劃參與者之最佳利益行事及負責設定投資政策。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。

集團的退休金計劃面對精算風險，包括利率風險、投資風險及薪金風險。

(甲) 於資產負債表內確認之金額為：

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
已供款負債之現值	12,394	11,230
退休金計劃資產之公平價值	<u>(11,588)</u>	<u>(10,341)</u>
	<u>806</u>	<u>889</u>

(乙) 計劃資產包含銀行存款及結存共港幣 11,588,000 元 (二〇一三年：港幣 10,341,000 元)。

(丙) 界定利益責任的現值變動如下：

	2014 \$000's	2013 \$000's
餘額承前	11,230	10,218
重新計量：		
— 負債經驗精算虧損	534	1,009
— 人口假設變動精算虧損	655	—
— 財務假設變動精算盈餘	<u>(53)</u>	<u>(12)</u>
	1,136	997
利息成本	<u>28</u>	<u>15</u>
餘額存後	<u>12,394</u>	<u>11,230</u>

界定利益責任之加權平均年數為 3 年 (二〇一三年：1 年)。

(丁) 計劃資產變動如下：

	2014 \$000's	2013 \$000's
餘額承前	10,341	10,421
本集團供款	1,331	—
利息收入	26	16
計劃資產回報 (不包括利息收入)	8	19
退休金計劃行政費	<u>(118)</u>	<u>(115)</u>
餘額存後	<u>11,588</u>	<u>10,341</u>

財務報表附註（續）

十四、界定利益退休金計劃（續）

（戊）於綜合全面收益表內確認之有關金額如下：

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)
界定利益負債 / (資產) 淨值淨利息 / (收入)	2	(1)
退休金計劃行政費	<u>118</u>	<u>115</u>
於損益中確認總額	<u>120</u>	<u>114</u>
精算虧損	1,136	997
計劃資產回報 (不包括利息收入)	<u>(8)</u>	<u>(19)</u>
於其他全面收益中確認總額	<u>1,128</u>	<u>978</u>
界定利益總成本	<u>1,248</u>	<u>1,092</u>

界定利益負債淨值淨利息及退休金計劃行政費已於綜合收益表中確認為本年度支出，列作員工成本處理。

（己）主要精算假設及敏感度分析如下：

	2014	2013
貼現率	每年 0.80%	每年 0.25%
薪金增長率	每年 3.50%	每年 3.00%

以下分析將闡述如主要精算假設變動 0.25% 時，界定利益責任於二〇一四年六月三十日會增加 / (減少) 之金額：

	增加 0.25% \$000's	減少 0.25% \$000's
貼現率	(92)	93
薪金增長率	75	(75)

財務報表附註（續）

十五、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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
一個月以內	379	549	1	200
一至三個月	93	222	—	150
應收貨款總額	472	771	1	350
按金、預付費及其他應收款	73,734	74,501	460	447
	<u>74,206</u>	<u>75,272</u>	<u>461</u>	<u>797</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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>1,304</u>	<u>1,299</u>	<u>186</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（癸））。

於二〇一四年六月三十日，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（二〇一三年：港幣零元）。

財務報表附註（續）

十六、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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
一個月內	300	17	—	—
一至三個月	—	—	—	—
三個月以上	201	201	201	201
應付貨款總額	501	218	201	201
其他應付款項	72,773	71,119	8,596	8,853
	<u>73,274</u>	<u>71,337</u>	<u>8,797</u>	<u>9,054</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	集 團		本 公 司	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
應付賬款	<u>6,436</u>	<u>8,183</u>	<u>2,537</u>	<u>2,949</u>

十七、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。

財務報表附註（續）

十八、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	
	2014 \$000's	2013 \$000's	2014 \$000's	2013 \$000's
本年度香港利得稅準備	3,856	3,483	—	—
已付暫繳利得稅	—	(277)	—	—
	3,856	3,206	—	—
以往年度應付利得稅準備結餘	631	256	—	—
	4,487	3,462	—	—
海外稅項	6,111	5,851	—	—
	<u>10,598</u>	<u>9,313</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(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 \$000's	其他準備 \$000's	總數 \$000's
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	<u>34,466</u>	<u>(438)</u>	<u>34,028</u>
二〇一三年七月一日結餘	34,466	(438)	34,028
於損益中扣除	2,975	28	3,003
二〇一四年六月三十日結餘	<u>37,441</u>	<u>(410)</u>	<u>37,031</u>

財務報表附註（續）

十八、資產負債表中之所得稅（續）

（乙）已確認之遞延稅項（資產）/負債：（續）

（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 \$000's	其他準備 \$000's	總數 \$000's
二〇一二年七月一日結餘	3,338	(459)	2,879
於損益中扣除	<u>96</u>	<u>21</u>	<u>117</u>
二〇一三年六月三十日結餘	<u>3,434</u>	<u>(438)</u>	<u>2,996</u>
二〇一三年七月一日結餘	3,434	(438)	2,996
於損益中扣除	<u>12</u>	<u>28</u>	<u>40</u>
二〇一四年六月三十日結餘	<u>3,446</u>	<u>(410)</u>	<u>3,036</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 76,686,000 元（二〇一三年：港幣 71,708,000 元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註（續）

十九、股本、儲備及股息 (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		其他儲備				小計	總權益
	股本	儲備	其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	普通 公積金	損益賬		
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於二〇一二年七月一日	91,189	1,348	5,670	230,132	350,000	989,787	1,575,589	1,668,126
二〇一二 / 二〇一三年 權益變動：								
會計政策變動之影響 (附註一(丙))	—	—	—	—	—	(200)	(200)	(200)
於二〇一二年七月一日 (重新編列)	91,189	1,348	5,670	230,132	350,000	989,587	1,575,389	1,667,926
就上一年度宣佈/ 批准之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(77,510)	(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 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(41,035)	(41,035)	(41,035)
本年度全面收益總額 (重新編列)	—	—	—	—	—	(13,173)	(13,173)	(13,173)
於二〇一三年六月三十日 (重新編列)	<u>91,189</u>	<u>1,348</u>	<u>5,643</u>	<u>230,132</u>	<u>360,000</u>	<u>847,896</u>	<u>1,443,671</u>	<u>1,536,208</u>
於二〇一三年七月一日 (重新編列)	91,189	1,348	5,643	230,132	360,000	847,896	1,443,671	1,536,208
二〇一三 / 二〇一四年 權益變動：								
就上一年度宣佈/ 批准之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(63,832)	(63,832)	(63,832)
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)	—	—
於二〇一四年三月三日 過渡至無面值制度 (附註十九(丙))	1,348	(1,348)	—	—	—	—	—	—
就本年度宣派之股息 (附註十九(乙))	—	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)	(27,357)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	316,763	316,763	316,763
於二〇一四年六月三十日	<u>92,537</u>	<u>—</u>	<u>5,616</u>	<u>230,132</u>	<u>370,000</u>	<u>1,063,497</u>	<u>1,669,245</u>	<u>1,761,782</u>

財務報表附註（續）

十九、股本、儲備及股息（續）

（乙）股息

(i) 屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2014 \$000's	2013 \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇一三年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇一三年：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零仙 （二〇一三年：三十仙）	—	13,678
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙（二〇一三年：零仙）	13,678	—
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇一三年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元八角（二〇一三年：一元三角）	82,070	59,273
	<u>127,664</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。

(ii) 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：

	2014 \$000's	2013 \$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息 每股零仙（二〇一三年：三十仙）	—	13,678
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇一三年：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（二〇一三年：一元三角）	59,273	59,273
	<u>63,832</u>	<u>77,510</u>

（丙）股本

法定及已發行股本

	2014		2013	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
法定：（註一）				
普通股每股二元（註二）	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及實收普通股：				
於七月一日	45,594,656	91,189	45,594,656	91,189
於二〇一四年三月三日過 渡至無面值制度（註三）	<u>—</u>	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u>45,594,656</u>	<u>92,537</u>	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>

註一：根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第 622 章），法定股本之概念不再存在。

註二：根據新香港《公司條例》（第 622 章）第 135 條，本公司之股票於二〇一四年三月三日起，將不再有面值。此過渡轉變不會影響已發行之股數及每位股東按所持股數所享有之權益。

註三：根據新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所定之過渡性條文規定，於二〇一四年三月三日於資本贖回儲備之任何結餘將視為本公司股本之一部份。

所有普通股持有人均有權收取本公司不時宣派之股息及於每次公司會議中均享有每股相同之一股投票權。每股普通股於本公司之剩餘資產均享有相同之權益。

十九、股本、儲備及股息（續）

（丁）儲備的性質及用途

（i）資本贖回儲備

於二〇一四年三月三日前，資本贖回儲備之應用由前身香港《公司條例》（第 32 章）第 49H 條所規定。根據新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所定之過渡性條文規定，於二〇一四年三月三日於資本贖回儲備之任何結餘將視為本公司股本之一部份（參閱附註十九（丙））。由二〇一四年三月三日起，股本之應用由新香港《公司條例》（第 622 章）所規定。

（ii）其他物業重估儲備

其他物業重估儲備之設立和處理乃根據於附註一（庚）所述有關其他物業之會計政策而定。

根據新香港《公司條例》（第 622 章）第 6 部之解釋，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。

（iii）遞延盈利儲備

遞延盈利乃向合營企業出售物業之盈利。

（戊）可供分派之儲備

於二〇一四年六月三十日，根據新香港《公司條例》（第 622 章）第 6 部條款之規定，本公司可供分派予股東之儲備之總額合共港幣 606,779,000 元（二〇一三年：港幣 711,178,000 元（重新編列））。

（己）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、儲備及保留溢利。

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、財務風險管理及金融工具之公平價值

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
二〇一四年六月三十日				
應付貨款	501	501	—	—
其他應付款	<u>72,773</u>	<u>66,337</u>	<u>4,077</u>	<u>2,359</u>
	<u>73,274</u>	<u>66,838</u>	<u>4,077</u>	<u>2,359</u>
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>

(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：

	2014 實際利率 (%)	2013 實際利率 (%)
	\$000's	\$000's
銀行存款	0.10-0.68 <u>1,997,300</u>	0.01-1.20 <u>2,481,036</u>

財務報表附註（續）

二十、財務風險管理及金融工具之公平價值（續）

（丙）利率風險（續）

（ii）敏感度分析

於二〇一四年六月三十日，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／減少約港幣二千萬元（二〇一三年：港幣二千四百八十萬元）。

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。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

（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）			
	2014		2013	
	美元	英鎊	美元	英鎊
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
銀行存款	1,098,315	215,755	1,094,687	186,448
銀行結存及庫存現金	—	1,644	1	1,473
應收賬款、按金及預付費	733	370	1,413	387
已確認資產及負債風險淨額	<u>1,099,048</u>	<u>217,769</u>	<u>1,096,101</u>	<u>188,308</u>

二十、財務風險管理及金融工具之公平價值（續）

（丁）貨幣風險（續）

（ii）敏感度分析

於二〇一四年六月三十日，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／減少約港幣一千零九十萬元（二〇一三年：港幣九百四十萬元）。

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。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

（戊）股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資（見附註十三）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。

於二〇一四年六月三十日，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／減少港幣七十萬元（二〇一三年：港幣八十萬元）。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

（己）公平價值計量

（i）以公平價值計量之金融工具

公平價值架構

《香港財務報告準則》第 13 號「公平價值計量」界定公平價值計量之架構分為三個等級。根據估值方法所使用輸入值是否可觀察及其重要性作出以下分類：

- 第一級估值：以第一級輸入值計量之公平價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入值計量之公平價值，即其輸入值之可觀察性並未如第一級輸入值，但其重要輸入值並不使用不可觀察之數據。不可觀察之輸入值為並無市場數據可作參考之輸入值
- 第三級估值：使用不可觀察數據作重要輸入值以計量之公平價值

於二〇一四年六月三十日，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（參閱附註十三），價值為港幣 14,565,000 元（二〇一三年：港幣 15,085,000 元）。該等金融工具定期以公平價值作出計量並按以上架構列作第一級。

二十、財務風險管理及金融工具之公平價值（續）

（己）公平價值計量（續）

（i）以公平價值計量之金融工具（續）

公平價值架構（續）

於截至二〇一四年六月三十日止年度及截至二〇一三年六月三十日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出。本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。

（ii）並非以公平價值計量之金融工具的公平價值

本集團及本公司於二〇一四年六月三十日及二〇一三年六月三十日按成本值或攤銷值列賬之金融工具均與其當時之公平價值沒有重大差異。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。

二十一、重大關連人士交易

於二〇一四年六月三十日向合營企業提供之借款已於附註十二披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

二十二、比較數字

由於採納經修訂之《香港會計準則》第 19 號「僱員福利」及《香港財務報告準則》第 13 號「公平價值計量」，若干比較數字已經作出調整以符合本年度之呈報方式及為於二〇一四年度第一次披露之項目列出比較數字。有關詳情已於附註一（丙）詳述。

二十三、已頒佈截至二〇一四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，因截至二〇一四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 9 號「金融工具」

二〇一八年一月一日

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，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。

此外，根據新香港《公司條例》（第 622 章）第 358 條之規定，本公司須按照該條例第 9 部「帳目及審計」之要求編制本公司二〇一四年三月三日後開始的第一個財政年度（即自二〇一四年七月一日開始的財政年度）的週年財務報表。本集團現正評估首次應用新香港《公司條例》第 9 部的變動對綜合財務報表的影響，到目前為止，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，其主要影響只在於呈報及資訊披露方面。

財政撮要

(以港幣計算)

	2014 \$000's	2013 \$000's (重新編列)	2012 \$000's (重新編列)	2011 \$000's (重新編列)	2010 \$000's (重新編列)
綜合收益表					
營業額	<u>93,508</u>	<u>90,068</u>	<u>83,757</u>	<u>260,547</u>	<u>513,483</u>
營業盈利	98,930	77,114	67,561	177,721	301,280
應佔合營企業之盈利	206,848	184,048	67,325	281,838	100,861
投資物業重估盈餘淨值	<u>375,737</u>	<u>195,675</u>	<u>247,318</u>	<u>232,512</u>	<u>172,505</u>
除稅前盈利	681,515	456,837	382,204	692,071	574,646
所得稅	<u>(15,074)</u>	<u>(13,372)</u>	<u>(23,359)</u>	<u>(27,905)</u>	<u>(45,472)</u>
除稅後股東應佔之盈利	<u>666,441</u>	<u>443,465</u>	<u>358,845</u>	<u>664,166</u>	<u>529,174</u>
綜合資產負債表					
固定資產	3,138,827	2,675,279	2,497,688	2,178,732	1,900,750
合營企業投資	2,206,103	1,500,255	1,356,207	1,324,882	1,083,844
其他投資	14,565	15,085	11,911	11,915	9,806
界定利益資產	—	—	203	296	1,366
流動資產淨值	2,014,428	2,484,841	2,508,502	2,630,277	2,543,426
遞延稅項	<u>(37,031)</u>	<u>(34,028)</u>	<u>(32,108)</u>	<u>(29,854)</u>	<u>(27,030)</u>
資產淨值	<u>7,336,892</u>	<u>6,641,432</u>	<u>6,342,403</u>	<u>6,116,248</u>	<u>5,512,162</u>
股本及儲備					
股本：面值	—	91,189	91,189	91,189	91,189
其他法定資本儲備	—	1,348	1,348	1,348	1,348
股本及其他法定資本儲備	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	<u>7,244,355</u>	<u>6,548,895</u>	<u>6,249,866</u>	<u>6,023,711</u>	<u>5,419,625</u>
總權益	<u>7,336,892</u>	<u>6,641,432</u>	<u>6,342,403</u>	<u>6,116,248</u>	<u>5,512,162</u>
每股盈利	<u>\$14.62</u>	<u>\$9.73</u>	<u>\$7.87</u>	<u>\$14.57</u>	<u>\$11.61</u>
每股股息	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.40</u>

附註：

- (1) 因採用《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂，2010年度之數字已重新編列。
- (2) 因採用《香港會計準則》第19號（經條訂）「僱員福利」，2013、2012、2011及2010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