

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴有關內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

## 董事局主席報告書

### 集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇一九年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣十三億九千一百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣九億四千二百萬元，主要反映集團合營公司擁有之投資物業之重估盈餘較往年高。同期本集團之營業盈利為港幣六千萬元，而去年則為港幣八千三百萬元；雖然本年度之利息收入及租金收入有所增加，唯相較去年度錄得兌滙收益，本年度部份盈利被兌滙虧損所抵銷。

董事局將於二〇一九年十一月八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，特別股息每股港幣一元，及第二次中期股息每股港幣三角及第二次特別股息每股港幣十八元，本年度將共派息每股港幣二十一元三角，而去年則為每股港幣三元二角。

### 集團之主要物業發展及投資開列如下：-

#### 柴灣柴灣道 391 號，柴灣內地段 88 號

Joyful Sincere Limited向本公司收購上述物業之買賣協議(「買賣協議」)於二〇一五年五月二十九日簽署。Joyful Sincere Limited為Windcharm Investments Limited之全資附屬公司，而Windcharm Investments Limited則為本公司及太古地產有限公司分別間接持有20%及80%股權之合營公司。本公司乃經其全資附屬公司Affluent Dragon Island Limited間接持有Windcharm Investments Limited之股權，而太古地產有限公司則經其全資附屬公司Bright Faith Limited間接持有Windcharm Investments Limited之股權。Joyful Sincere Limited會將上述物業重新發展為一綜合商住項目。

重新發展該物業之所有規劃條件已全部完成；該發展之總建築圖則亦已獲批。重新發展工作及向政府提出換地申請正進行中。

報告期後，本公司出售該物業之交易已於二〇一九年九月十六日完成，並已將物業轉讓予 Joyful Sincere Limited。

### 香港北角英皇道 625 號

於二〇一九年五月二十一日，本公司之一家全資附屬公司 Communication Holdings Limited 與一獨立第三者簽約，出售該全資附屬公司所持有之 50% Island Land Development Limited 之權益；而 Island Land Development Limited 則為香港英皇道 625 號之註冊物業持有人。

報告期後，該交易已獲本公司之股東於二〇一九年七月三日之股東特別大會上以普通決議案通過批准及其後於二〇一九年七月十九日完成出售。

### 香港仔黃竹坑道香港仔內地段 461 號

此物業由本公司與太古地產有限公司之合營公司 Hareton Limited 持有以作重新發展，而 Hareton Limited 則由太古地產有限公司之全資附屬公司 Amber Sky Ventures Limited 及本公司之全資附屬公司 Heartwell Limited 分別持有百份之五十之權益。此物業重建為辦公樓之工作已完成，命名為 South Island Place，大廈入伙紙已於二〇一八年八月十日發出。批出完工證之程序正進行中。

辦公樓之租務工作進展順利，樓面面積之 72% 已租出。有關樓層亦已陸續於二〇一八年十一月開始交予租戶。

### 北角港運城，北角港濤軒及佐敦道三號

於二〇一九年六月三十日，位於港運城之辦公樓租用率為 92.7%，而住宅則為 91.8%。至於港濤軒住宅及零售商舖之租用率皆為 100%。位於佐敦道 3 號附設傢俬配套之住宅單位及零售商舖租用率為 88.8%。

### 英國倫敦物業

Albany House 及 Scorpio House 為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

香港之營商環境於二〇一九年餘下時間及於二〇二〇年上半年相信會相當具有挑戰性。

本地物業市場相信會受到中國大陸經濟放緩、中美貿易戰及最近香港社會不安之影響。如零售銷售市場有任何放緩，將對零售物業市場租金有壓力；辦公室物業市場方面，現時已見需求停滯。

倫敦物業市場方面持續受英國硬脫歐實現之可能性增加之情緒所影響。

美國聯儲局於二〇一九年七月及九月減息；最近美國財政部國債孳息曲線倒掛及美國會否步入衰退之憂慮情緒瀰漫，市場分析員已警告投資者全球經濟會減慢及波動之幅度會加大。雖然如此，本集團於市場氣氛轉變前已成功鎖定本集團於英皇道 625 號之投資物業權益之價值。

如上述集團之主要物業發展及投資所述，本集團出售柴灣車廠予 Joyful Sincere Limited 之交易已於二〇一九年九月十六日完成，這是本集團持續物業發展之另一重要里程碑，董事亦為此物業之將來發展及轉型為商住項目而感到興奮。

假如香港之物業價格進入調整期，對本集團及集團合營企業持有之投資物業之估值也會有負面影響，但有足夠流動儲備之投資者將可藉機購入優質物業。本集團具備充足條件，董事認為本集團可充分利用在此期間可能出現的任何有利投資機會，於此市場週期的適當時間進行再投資，以進一步提升股東價值。

主席  
顏潔齡

香港，二〇一九年九月二十七日



# 中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股票代號：026)

## 通告

董事局宣佈截至二〇一九年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣十三億九千一百萬元。上年度之綜合盈利則為港幣九億四千二百萬元。

### 綜合收益表

二〇一九年六月三十日止之年度  
(下列賬項以港元計算)

		2019	2018
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	88,417	85,392
財務收入	4	8,775	30,461
其他收入	5	925	1,350
員工薪酬		(10,733)	(10,206)
折舊		(329)	(318)
其他營運支出		(27,073)	(23,516)
<b>營業盈利</b>	2 及 6	<b>59,982</b>	<b>83,163</b>
應佔合營企業之盈利		1,169,648	689,525
應佔聯營公司之虧損		(85)	(127)
投資物業重估盈餘淨值		173,172	181,616
<b>除稅前之盈利</b>		<b>1,402,717</b>	<b>954,177</b>
所得稅	7	(11,386)	(11,718)
<b>除稅後股東應佔之盈利</b>		<b>1,391,331</b>	<b>942,459</b>
<b>每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<u>港幣30.71元</u>	<u>港幣20.80元</u>

就本財政年度盈利應付本公司股東股息之詳情載於附註 12。

綜合全面收益表  
 二〇一九年六月三十日止年度  
 (下列賬項以港元計算)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	港幣千元	港幣千元
本年度之盈利	<u>1,391,331</u>	<u>942,459</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	(618)	256
其後可能重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之匯兌差額	<u>(49,835)</u>	<u>21,037</u>
本年度其他全面收益	<u>(50,453)</u>	<u>21,293</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u><u>1,340,878</u></u>	<u><u>963,752</u></u>

綜合財務狀況表  
二〇一九年六月三十日  
(下列賬項以港元計算)

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		2,806,040	2,663,437
合營企業投資		2,909,537	3,897,989
聯營公司投資		34,962	35,047
其他投資		18,542	19,390
		<u>5,769,081</u>	<u>6,615,863</u>
<b>流動資產</b>			
待出售資產	9	3,012,100	850,000
應收賬款、按金及預付費	10	5,647	6,273
銀行存款		1,634,319	1,536,238
銀行結存及庫存現金		94,504	66,700
當期可收回稅款		475	-
		<u>4,747,045</u>	<u>2,459,211</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	361,308	118,587
界定利益責任		581	448
當期應付稅項		9,210	7,709
		<u>371,099</u>	<u>126,744</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,375,946</u>	<u>2,332,467</u>
<b>總資產減流動負債</b>		10,145,027	8,948,330
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		42,146	41,341
<b>資產淨值</b>		<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12(乙)	92,537	92,537
其他儲備		10,010,344	8,814,452
<b>總權益</b>		<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則及香港《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。

香港會計師公會頒佈了多項新訂財報準則及財報準則的修訂，於本集團本會計期間首次生效，當中以下發展與本集團之綜合財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」
- 《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約的收益」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號「外幣交易及預付代價」

其中，《香港財務報告準則》第9號「金融工具」對本集團之財務報表產生了影響。

### **《香港財務報告準則》第9號「金融工具」**

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。《香港財務報告準則》第9號引入確認及計量金融資產、金融負債及若干有關買賣非金融類項目合約的新要求。

本集團已根據過渡性要求，對於二〇一八年七月一日已存在的項目追溯應用《香港財務報告準則》第9號。比較資料繼續根據《香港會計準則》第39號呈報。

### *金融資產及金融負債的分類及計量*

於權益工具的投資分類為透過損益以公平價值列賬，除非權益工具投資並非持作買賣，且本集團選擇將投資指定為透過其他全面收益以公平價值列賬，令公平價值的變動於其他全面收益確認。該選擇乃根據逐項投資首次確認時作出及不能轉回。該投資之盈虧(包括其後計量及終止確認時之盈虧)會透過損益確認。如指定為透過其他全面收益以公平價值列賬，所有盈虧會透過其他全面收益確認，並不能於其後歸類為損益，但股息收入除外，一般會於損益確認。

### *金融資產之信貸虧損*

如按攤銷成本計量的金融資產出現預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），本集團會以虧損撥備確認。按公平價值計量的金融資產(包括衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額（即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額）之現值計量。倘貼現的影響重大，固定利率金融資產以及利息及其他應收款項之預期短缺現金將使用初始確認時的實際利率或其近似值貼現。

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」之應用對二〇一八年七月一日本集團之財務資產及財務負債之賬面金額並無影響。

本集團並沒有提早採納於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋。

雖然本年度業績之初步公佈載有截至二〇一九年六月三十日止及截至二〇一八年六月三十日止財政年度之財務資料，惟該等資料並不構成本公司在該等財政年度之法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。根據香港《公司條例》第436條而須披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及其附表6第3部之要求，向公司註冊處處長呈交截至二〇一八年六月三十日止財政年度之財務報表，並會於適當時候呈交截至二〇一九年六月三十日止財政年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見之審計報告；審計報告中並無提述任何核數師在不作保留意見之情況下，以注意事項的方式，敬希垂注的事宜；亦未載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

## 2. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及投資。

本集團之營業額代表租金收入。

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	港幣千元	港幣千元
投資物業租金收入	88,417	85,392
	=====	=====

## 2. 營業額(續)

茲將本集團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	
	2019	2018	2019	2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	57,625	53,409	27,433	50,969
英國	<u>30,792</u>	<u>31,983</u>	<u>32,549</u>	<u>32,194</u>
	88,417	85,392	59,982	83,163
	=====	=====	=====	=====

## 3. 分部滙報

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及應佔聯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。

### 3. 分部匯報(續)

#### (甲) 分部業績

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	88,417	85,392	-	-	-	-	88,417	85,392
財務收入	-	-	8,775	30,461	-	-	8,775	30,461
其他收入	<u>30</u>	<u>597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>895</u>	<u>753</u>	<u>925</u>	<u>1,350</u>
總收入	<u>88,447</u>	<u>85,989</u>	<u>8,775</u>	<u>30,461</u>	<u>895</u>	<u>753</u>	<u>98,117</u>	<u>117,203</u>
分部業績	83,588	79,197	8,775	30,461	-	-	92,363	109,658
未分配費用淨額							<u>(32,381)</u>	<u>(26,495)</u>
營業盈利							59,982	83,163
應佔合營企業								
盈利	1,169,648	689,525	-	-	-	-	1,169,648	689,525
應佔聯營公司								
虧損	(85)	(127)	-	-	-	-	(85)	(127)
投資物業								
重估盈餘淨值	173,172	181,616	-	-	-	-	173,172	181,616
所得稅							<u>(11,386)</u>	<u>(11,718)</u>
除稅後股東應佔								
之盈利							<u>1,391,331</u>	<u>942,459</u>
年度內折舊	(167)	(149)	-	-	(162)	(169)	<u>(329)</u>	<u>(318)</u>

### 3. 分部匯報(續)

#### (乙) 地域資料

本集團的業務主要在香港及英國兩個經濟環境中經營。

	香港		英國	
	2019	2018	2019	2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	57,625	53,409	30,792	31,983

### 4. 財務收入

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
其他投資之股息收入	768	711
兌匯(虧損)/收益	(14,648)	10,509
利息收入	23,503	16,391
其他投資未實現(虧損)/收益淨額	<u>(848)</u>	<u>2,850</u>
	8,775	30,461

### 5. 其他收入

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	375	255
其他	<u>53</u>	<u>598</u>
	925	1,350

## 6. 營業盈利

營業盈利經

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	港幣千元	港幣千元
扣除下列各項：—		
(甲) 員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	129	130
有關界定利益退休金計劃確認支出	276	276
員工薪酬、工資及其他福利	<u>10,328</u>	<u>9,800</u>
	10,733	10,206
	=====	=====
(乙) 其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用	4,310	3,898
— 稅務服務	221	233
— 其他核數相關服務	1,001	807
法律及專業費用	10,542	6,115
物業支出	4,057	6,057
	=====	=====
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	84,360	79,335
其中包括		
— 投資物業租金毛額	88,417	85,392
	=====	=====

## 7. 所得稅

香港利得稅準備乃按利得稅兩級制提撥。於利得稅兩級制下，合資格法團之首港幣二百萬元應評稅利潤會按 8.25%計稅，超過港幣二百萬元後之利潤則按 16.5%計稅。根據利得稅兩級制，集團其他附屬公司會列為非合資格法團，其全部利潤會繼續按 16.5%計稅。

海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
<b>本期稅項－香港利得稅準備</b>		
本年度稅項	5,336	4,608
以往年度稅項準備少撥/(多撥)	<u>2</u>	<u>(90)</u>
	<u>5,338</u>	<u>4,518</u>
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度稅項	5,170	5,467
以往年度稅項準備少撥/(多撥)	<u>73</u>	<u>(281)</u>
	<u>5,243</u>	<u>5,186</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生和轉回	805	2,179
稅率變動之影響	<u>-</u>	<u>(165)</u>
	<u>805</u>	<u>2,014</u>
	<u>11,386</u>	<u>11,718</u>

## 8. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據股東應佔之盈利港幣 1,391,331,000 元（二〇一八年：港幣 942,459,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,308,056 股（二〇一八年：45,308,056 股）計算。

## 9. 待出售資產

	2019	2018
	港幣千元	港幣千元
柴灣，柴灣道 391 號	850,000	850,000
一家合營公司投資	2,021,250	-
貸款予合營公司	140,850	-
	2,162,100	-
	<u>3,012,100</u>	<u>850,000</u>

### 柴灣，柴灣道 391 號

柴灣，柴灣道 391 號為中華汽車有限公司全資擁有，已於二〇一五年六月三十日列為待出售資產以出售予一家聯營公司。此交易已經由本公司之股東於二〇一五年七月十六日之股東大會中批准。交易 10% 之按金（港幣 85,000,000 元）亦已於截至二〇一六年六月三十日止年度中收到。

該物業於結算時於其他全面收益中未有確認任何累計收益或虧損（二〇一八年：港幣零元）。

此交易已於二〇一九年九月十六日完成，本集團並已將物業轉讓予聯營公司。

### 一家合營公司投資及相關股東貸款

於二〇一九年五月二十一日，本公司之一家全資附屬公司 Communication Holdings Limited 與一獨立第三者 Jacko Rise PTE. Ltd. 簽署買賣協議，有條件地以港幣 2,375,000,000 元出售該全資附屬公司所持有之 50% Island Land Development Limited(「ILD L」)之權益及相關股東貸款。

ILD L 為一投資物業控股公司，持有一幢二十六層高之商業大廈，位於北角英皇道 625 號，並設有兩層地庫停車場。

於截至二〇一九年六月三十日止年度期間，本集團已收到交易金額一成之按金(港幣 237,500,000 元)。本公司之股東亦已於二〇一九年七月三日之股東大會上批准此交易，並已於二〇一九年七月十九日完成交易。根據二〇一九年六月十日本公司發出之股東通函，按二〇一八年十二月三十一日本集團持有 ILDL 權益之賬面值，本交易預計可錄得收益約 9.66 億港元，其中約 7.64 億港元(為二〇一九年五月二十一日 ILDL 持有之投資物業的重估盈餘)已於本年度財務報表之應佔合營企業之盈利中反映，本集團亦已於二〇一九年五月二十一日將持有 ILDL 之權益分類為待出售資產。本集團預計於截至二〇二〇年六月三十日止年度於交易完成時會再錄得約 2.13 億港元之利潤，但準確之金額會按買賣協議條款稍後作出調整，故會與約數有差別。

## 10. 應收賬款、按金及預付費

於應收賬款、按金及預付費中，包括應收貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	港幣千元	港幣千元
一個月以內	336	791
一至三個月	-	623
三個月以上	<u>-</u>	<u>227</u>
應收貨款總額	336	1,641
按金、預付費及其他應收款	<u>5,311</u>	<u>4,632</u>
	<u>5,647</u>	<u>6,273</u>
	=====	=====

本集團設有一套既定的信貸政策。

## 11. 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：

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	港幣千元	港幣千元
一個月內	18	9
一至三個月	-	-
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	219	210
已收按金	322,500	85,000
其他應付款項	<u>38,589</u>	<u>33,377</u>
	<u>361,308</u>	<u>118,587</u>
	=====	=====

已收按金代表出售柴灣，柴灣道 391 號物業交易中按同意售價收取之 10%按金及出售一家合營企業及相關股東貸款之 10%按金(見附註 9)。

## 12. 股本、儲備及股息

### (甲) 股息

屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	港幣千元	港幣千元
已派第一次中期股息每股十仙（二〇一八年：十仙）	4,531	4,531
已派特別股息每股一元（二〇一八年：一元）	45,308	45,308
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙 （二〇一八年：三十仙）	13,592	13,592
結算日後宣佈之特別股息每股十八元 （二〇一八年：零元）	815,545	-
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇一八年：十仙）	4,531	4,531
結算日後擬派之特別股息每股一元八角 （二〇一八年：一元七角）	<u>81,555</u>	<u>77,024</u>
	<u>965,062</u>	<u>144,986</u>
	=====	=====

結算日後宣佈及擬派之各項股息沒有於結算日被確認為負債。

### (乙) 已發行股本

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元
已發行及實收普通股：				
於七月一日及六月三十日	<u>45,308,056</u>	<u>92,537</u>	<u>45,308,056</u>	<u>92,537</u>

根據香港《公司條例》第 135 條，公司普通股並無票面值。

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。

## 13. 業績審閱

截至二〇一九年六月三十日止年度之年度業績已經本集團之外聘核數師畢馬威會計師事務所審核及經本公司之審核委員會審閱。

## 股息

董事局將於二〇一九年十一月八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，特別股息每股港幣一元，及第二次中期股息每股港幣三角及第二次特別股息每股港幣十八元，本年度將共派息每股港幣二十一元三角，而去年則為每股港幣三元二角。

若在即將舉行之股東週年常會獲股東批准，上述所建議之末期股息及特別股息將於二〇二〇年一月二十三日派發。

## 暫停辦理過戶登記手續

為確定股東有權出席於二〇一九年十一月八日星期五舉行之股東週年常會及於會上投票，本公司將於二〇一九年十一月六日星期三至二〇一九年十一月八日星期五（首尾兩天在內）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二〇一九年十一月五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，股東始有權出席上述之股東週年常會及於會上投票。

為確定股東有權收取建議派發之末期股息及特別股息，本公司將於二〇一九年十二月十二日星期四至二〇一九年十二月十三日星期五（首尾兩天在內）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二〇一九年十二月十一日星期三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。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

## 集團業績

董事局宣佈截至二〇一九年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣十三億九千一百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣九億四千二百萬元，主要反映集團合營公司擁有之投資物業之重估盈餘較往年高。同期本集團之營業盈利為港幣六千萬元，而去年則為港幣八千三百萬元；雖然本年度之利息收入及租金收入有所增加，唯相較去年度錄得兌滙收益，本年度部份盈利被兌滙虧損所抵銷。

## 未來展望

香港之營商環境於二〇一九年餘下時間及於二〇二〇年上半年相信會相當具有挑戰性。

本地物業市場相信會受到中國大陸經濟放緩、中美貿易戰及最近香港社會不安之影響。如零售銷售市場有任何放緩，將對零售物業市場租金有壓力；辦公室物業市場方面，現時已見需求停滯。

倫敦物業市場方面持續受英國硬脫歐實現之可能性增加之情緒所影響。

美國聯儲局於二〇一九年七月及九月減息；最近美國財政部國債孳息曲線倒掛及美國會否步入衰退之憂慮情緒瀰漫，市場分析員已警告投資者全球經濟會減慢及波動之幅度會加大。雖然如此，本集團於市場氣氛轉變前已成功鎖定本集團於英皇道 625 號之投資物業權益之價值。

本集團出售柴灣車廠予 Joyful Sincere Limited 之交易已於二〇一九年九月十六日完成，這是本集團持續物業發展之另一重要里程碑，董事亦為此物業之將來發展及轉型為商住項目而感到興奮。

假如香港之物業價格進入調整期，對本集團及集團合營企業持有之投資物業之估值也會有負面影響，但有足夠流動儲備之投資者將可藉機購入優質物業。本集團具備充足條件，董事認為本集團可充分利用在此期間可能出現的任何有利投資機會，於此市場週期的適當時間進行再投資，以進一步提升股東價值。

按證券上市規則第 13.20 條及 13.22 所作之披露

於二〇一九年六月三十日，本集團對聯屬公司（按證券上市規則之定義）有以下之貸款：

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 所提供之 財務資助 總額 港幣千元
Hareton Limited	50%	702,650	1,097,350	205,407	2,005,407
Island Land Development Limited	50%	不適用	不適用	140,850	140,850
Joyful Sincere Limited	20%	1,922,727	35,273	-	1,958,000

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，除對 Joyful Sincere Limited 作出之財務資助例外。根據於二〇一五年五月二十九日簽署之融資協議，對 Joyful Sincere Limited 作出之財務資助其中若干部份，會按年息 4.5% 收取利息，其前提為 Joyful Sincere Limited 須已支付所有發展成本及已清還其他負債並有餘款，但如餘款不足以支付全部利息，利息則以餘款之數為限。

聯屬公司於二〇一九年六月三十日之合併財務狀況表如下（其中股東貸款共港幣 3,063,577,000 元未包括在內）：

	港幣千元
非流動資產	9,420,182
流動資產	306,406
流動負債	(197,664)
	108,742
非流動負債	(64,142)
	9,464,782

於二〇一九年七月十九日，本集團已完成出售本集團所持有之 50% Island Land Development Limited 權益及相關股東貸款予第三者之交易。

於二〇一九年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 4,705,105,000 元（二〇一八年：港幣 3,547,187,000 元）。

## 企業管治守則

除下列各項外，董事認為本公司於截至二〇一九年六月三十日止年度內，已符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的守則條文（「守則」）之規定。

- (i) 本公司並無根據守則第 A.2.1 條規定區分主席與行政總裁的角色。本公司認為區分主席與行政總裁的角色不會增強公司的效率及改善公司的管治，透過董事局定期開會討論及獨立非執行董事的積極參與，行政總裁及董事局之間的權力及職權可得到平衡。
- (ii) 守則第 A.4.2 條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。由於本公司組織章程細則有特別規定，本公司某些執行董事毋須輪流退任。
- (iii) 守則第 A.5.1 條規定本公司須成立提名委員會。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。
- (iv) 守則第 A.1.8 條規定公司應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。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。於二〇一九年六月三十日，本公司對此正作出進一步之研究。
- (v) 守則第 C.2.5 條規定公司應設立內部審核功能。鑑於本集團之架構及規模，董事局認為現時並無需要設立內部審核功能。

承董事局命  
秘書  
郭本德

香港，二〇一九年九月二十七日

截至本公佈之日，本公司董事局成員為：顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT\*、陳智文\* 及周明德醫生\*。

\*獨立非執行董事