



中華汽車有限公司



柴灣柴灣道391號

二零一九年度年報

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	六至十二
環境、社會及管治報告	十三至十四
企業管治報告	十五至十九
董事局主席報告書	二十至二十一
董事及高級行政人員簡介	二十二
獨立核數師報告	二十三至二十六
綜合收益表	二十七
綜合全面收益表	二十八
綜合財務狀況表	二十九
綜合權益變動表	三十至三十一
綜合現金流動表	三十二至三十三
財務報表附註	三十四至六十八
財政撮要	六十九
集團物業	七十

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

Fritz HELMREICH

*Anthony Grahame STOTT

*陳智文

*周明德醫生

（*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：中華汽車有限公司（「本公司」）謹定於二〇一九年十一月八日星期五中午十二時，在香港柴灣柴灣道三九一號本公司總辦事處舉行第八十一屆股東週年常會，討論下列事項：

一、接納及考慮二〇一九年六月三十日結算表，董事局及核數師報告書。

二、宣派截至二〇一九年六月三十日止年度之末期股息。

三、（甲）重選顏亨利醫生連任為董事；
（乙）重選 Mr. Fritz Helmreich 連任為董事；
（丙）重選 Mr. Anthony Grahame Stott 連任為董事；
（丁）重選陳智文先生連任為董事；及
（戊）重選周明德醫生連任為董事。

四、釐定董事袍金。

五、再度聘請畢馬威會計師事務所為本公司核數師及授權董事局釐定核數師酬金。

六、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下屆股東週年常會結束之日、或按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或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準；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。」

七、其他有關本公司之普通事項。

承董事局命
秘書
郭本德

香港，二〇一九年九月二十七日

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、Mr. Fritz Helmreich、Mr. Anthony Grahame Stott、陳智文先生及周明德醫生將依據本公司章程第 122 條依章告退，上述董事均願膺選連任。各位於股東週年常會上膺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日期為二〇一九年九月二十七日之有關重選董事及購回本公司股份之一般授權詳情之股東通函（「股東通函」）內。

第六項決議案之說明

第六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，該數目應就此相應調整）（「購回授權」）。購回授權將持續有效，直至本公司下屆股東週年常會結束之日、或按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或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準。香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下規定需送達至股東之購回授權說明已載於股東通函。

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總辦事處，地址為香港柴灣柴灣道 391 號，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《公司條例》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) 佔全體有權在大會上表決的股東的總表決權最少 5% 的一名或多於一名股東。
- (四) 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周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。
- (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、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT*、陳智文*及周明德醫生*。
- (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

董事局謹將截至二〇一九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。

主要業務及業務回顧

本公司及其附屬公司（「本集團」）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。載於本年報董事局主席報告書及企業管治報告中之內容包含按照香港《公司條例》附表 5 要求而須作出有關該等業務之進一步討論及分析，該等內容為本董事局報告書之一部份。

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

於二〇一九年六月三十日，合營企業之詳情經列於財務報表附註十二內。

聯營公司

於二〇一九年六月三十日，聯營公司之詳情經列於財務報表附註十三內。

股息

公司之股息政策是派發定期之股息。在制定公司之股息政策時，公司董事局（「董事局」）會考慮定期派發股息及保留充足現金儲備再投資獲利之間的平衡，希望為股東增值，將來派發更高股息。

董事局基本上會根據當年之除稅後經常性收入（即租金及財務收入）之盈利決定派息水平。如有其他方面之盈利如出售投資物業或發展物業之盈利，董事局會在考慮再投資之機會後派發一次性之特別股息。投資物業重估盈餘為非現金收益，乃未實現之盈利，不能用以派發股息。

董事局之目標為每年派息三次。就公司財政年度頭六個月（截至每年十二月三十一日止）之業績而派發之第一次中期股息會於次年二月左右宣派；第二次中期股息則會於隨後之七月左右宣派；董事推薦及宣佈之末期股息則會於隨後大約十一月左右舉行之股東週年常會上經股東批准後派發。

本公司已於二〇一九年六月二十一日派發第一次中期股息每股港幣一角（二〇一八年：港幣一角）及特別股息每股港幣一元（二〇一八年：港幣一元），及已於二〇一九年九月二十四日派發第二次中期股息每股港幣三角（二〇一八年：港幣三角）及特別股息每股港幣十八元（二〇一八年：港幣零元）。董事局建議派發截至二〇一九年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角（二〇一八年：港幣一角），及特別股息每股港幣一元八角（二〇一八年：港幣一元七角）。

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。

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本公司之董事名單詳列於第二頁內，另董事簡介詳列於第二十二頁內。

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。

董事局報告書（續）

董事（續）

依據本公司章程第一二二條，顏亨利醫生、Mr. Fritz HELMREICH、Mr. Anthony Grahame STOTT、陳智文先生及周明德醫生依章告退，並依章擬於行將召開之股東週年常會上再被選連任（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）。

附屬公司董事

除於本年報「公司資料」一頁所述之本公司董事名單之人士外，Mr. Brian Shane MCELNEY 於本年度直至本年報發出日時，仍於本公司其中一家附屬公司擔任董事一職。

董事於股份之權益

於二〇一九年六月三十日，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：

	中華汽車有限公司普通股				
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股	佔發行股份*
顏潔齡	4,848,345	—	382,468 (附註 1 及 3)	5,230,813 (附註 2)	11.54%
顏傑強博士	6,941,013	1,250	33,468 (附註 3)	6,975,731	15.40%
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 (附註 3)	7,206,843	15.91%
Fritz HELMREICH	50,000	—	—	50,000	0.11%
Anthony Grahame STOTT	20,600	—	—	20,600	0.05%
陳智文	600	—	—	600	—
周明德醫生	4,137	—	—	4,137	0.01%

* 佔發行股份百分比以四捨五入至最接近的 2 位小數

附註 1：包含屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之 33,468 股本公司股份及由坤梅有限公司持有之 349,000 股本公司股份。顏潔齡女士直接持有坤梅有限公司 31% 已發行股份，並為已故顏成坤先生遺產名下之該公司 25% 股份之三分之一權益之受益人，顏潔齡女士亦為顏成坤先生遺產之兩個聯合執行人之。

附註 2：共持有普通股股數中並未包括顏潔齡女士夫婿 Fritz Helmreich 先生所持有之股份。

附註 3：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。

上述所披露於二〇一九年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇一九年六月三十日，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

於二〇一九年六月三十日，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	5,280,813(附註 1 及 2)	11.66%
顏傑強博士	6,975,731(附註 2)	15.40%
顏亨利醫生	7,206,843(附註 2)	15.91%
陳君實	5,553,200	12.26%
其他人士		
程蓉如	2,496,200	5.51%

* 佔發行股份百分比以四捨五入至最接近的 2 位小數

附註 1：包含顏潔齡女士夫婿 Mr. Fritz Helmreich 所持有之 50,000 股本公司股份。

附註 2：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。

上述所披露於二〇一九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，於二〇一九年六月三十日，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，於二〇一九年六月三十日，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，顏女士享有本公司已付或應付該事務所律師費及費用（如有）之利益。於截至二〇一九年六月三十日止年度，本公司並無向顏潔齡律師事務所支付任何律師費及費用或有任何應付律師費及費用。

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交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則及在《公司條例》（香港法例第 622 章）允許下，本公司每名董事可就彼等執行董事職務或以董事身份簽署合約或在其他與其職位有關而做的行為或事情因而蒙受或產生之所有成本、損失或費用的情況下，可獲得本公司之彌償。各董事亦可就其作為董事於任何其獲判勝訴或獲判無罪之任何法律程序（不論民事或刑事）抗辯中產生之負債，從本公司獲得彌償。

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）。

董事局報告書（續）

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。

員工和薪酬政策

截至二〇一九年六月三十日止年度，本集團的員工成本總額（包括薪金，花紅，社會保險及公積金）經列於財務報表附註五（甲）及六內。

本集團的薪酬政策乃根據個別僱員的表現，資歷及能力而定，並由薪酬委員會定期檢討。

董事酬金由薪酬委員會推薦，並由董事局根據集團的經營業績，個別表現及可比較市場統計數據決定。

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。

股本

本公司於年內之股本變動詳列於財務報表附註二十（丙）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。

根據於二〇一九年六月三十日為「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五（二〇一八年：百分之零點五）；與及薪金增長率為每年百分之四（二〇一八年：百分之四）。其他於二〇一九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) 該計劃之資產於二〇一九年六月三十日之市值為港幣 14,123,000 元（二〇一八年：港幣 13,458,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之九十三（二〇一八年：百分之九十三）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金差額為港幣 1,002,000 元（二〇一八年：港幣 1,080,000 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

年內本公司合營企業投資之價值有穩步增長，而且還通過出售部份投資以實現部份之價值，同意出售之條款已充分發揮該投資之潛力，從而釋放資金以發展新機會。

本年度之財務收入下跌，主要因本集團之英鎊存款換算為港幣作呈報時產生之未實現滙兌虧損引致，而去年則錄得兌滙收益。

本年度本集團之表現與本公司之經營模式一致，既提供穩定的收入，同時長期保存和創造資本價值。

收入及盈利

股東除稅後應佔之盈利為港幣十三億九千一百萬元（二〇一八年：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。集團之營業額為投資物業之租金收入，本年度之金額為港幣八千八百萬元（二〇一八年：港幣八千五百萬元）。集團本年度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。

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，以港幣 2,375,000,000 元（可調整）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。

此外，報告期後，本公司以港幣 8.5 億元出售柴灣內地段 88 號予 Joyful Sincere Limited（為 Windcharm Investments Limited 之全資附屬公司，而本集團持有 Windcharm Investments Limited 20% 股權）之交易已於二〇一九年九月十六日完成。

流動資金及財政資源

於二〇一九年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇一八年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣十四億四千三百萬元（二〇一八年：港幣十一億六千六百萬元），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二億八千六百萬元（二〇一八年：港幣四億三千七百萬元）。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣四千八百萬元（二〇一八年：港幣二千四百萬元）。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三千八百萬元及港幣一千二百萬元（二〇一八年：分別為港幣四千四百萬元及港幣一千二百萬元）。年內本集團分別向一家合營企業及一家聯營公司有新貸款港幣五千四百萬元（二〇一八年：港幣三億三千九百萬元）及港幣零元（二〇一八年：港幣一百萬元）。本集團於截至二〇一九年六月三十日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第三十二頁及第三十三頁。

集團資本架構

截至二〇一九年六月三十日止年度，本集團並無任何已發行借貸資本，任何銀行透支及承兌負債，或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承諾。

資本支出及承擔

年內之資本支出為港幣十三萬四千元（二〇一八年：港幣十八萬一千元）。

董事局報告書（續）

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	27%	
首五名最大客戶	58%	
最大供應商		21%
首五名最大供應商		49%

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。

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)
	<u>9,464,782</u>

本集團出售所持有之 Island Land Development Limited 百分之五十權益及相關股東貸款予第三者之交易，已於二〇一九年七月十九日完成（見財務報表附註十六）。

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）。

董事局報告書（續）

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六十九頁。

儲備

可供分派予股東之儲備詳情經列於財務報表附註二十（戊）內。

或然債務

本集團於二〇一九年六月三十日並無重大或然債務（二〇一八年六月三十日：無）。

外匯風險管理

集團主要的外幣資產及負債為美元及英鎊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其他費用，管理層會不停監察該等資產及負債之風險。集團的貨幣風險主要來自於持有美元及英鎊之銀行存款。

本集團於結算日要承受之貨幣風險詳情經列於財務報表附註二十一（丁）內。

重大投資或資本資產的未來計劃

來年本集團之重大投資將專注於柴灣內地段 88 號之重新發展；為發展此項目所需由本集團分擔之補地價及建築成本資金，將可由內部儲備撥出。此外，董事局會於地產市場調整期間尋找優質投資機會，可能作出的任何新投資的成本預計將來自本集團出售之前持有英皇道 625 號物業權益所得的剩餘餘額。

與員工、客戶和供應商的關係

本集團將員工視為集團可持續發展的寶貴資產。為了吸引和激勵員工，集團致力於提供有競爭力的薪酬待遇，並定期檢討薪酬待遇。

雖然集團的經營模式簡單，但仍通過各種平台與客戶和供應商保持聯繫，以獲得他們的建議和反饋，並促進良好的關係。

物業

集團擁有之物業詳情及分類刊於第七十頁。

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，二〇一九年九月二十七日

環境、社會及管治報告

本環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引編製。環境、社會及管治報告包括本公司及其全部附屬公司涵蓋二〇一八年七月一日至二〇一九年六月三十日期間。於截至二〇一九年六月三十日止年度，本集團遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」條文。

環境保護

本集團物業之發展及管理主要透過合營夥伴及／或第三者執行。本集團已檢閱主要合營夥伴及服務提供者之環境、社會及管治政策，確保他們符合有關標準。

本集團擁有 50% 權益之合營公司，Hareton Limited，已完成重建位於黃竹坑道香港仔內地段 461 號之物業（South Island Place），該大廈為一幢樓高 28 層之甲級辦公樓。該辦公樓已獲得暫定 HK-BEAM（Building Environmental Assessment Method 綠建環評）金級標準。

該黃竹坑道物業之發展亦會按照政府批地條款要求提供環保設施，包括於不少於百分之二十地盤面積內種植樹木、灌木或其他植物。

South Island Place 及位於北角港運城之成坤廣場（港運城商場），本集團分別擁有 50% 及 40% 之權益。兩個物業也簽署加入了由香港政府環境局推出的《節能約章》2019 計劃。

本集團其餘直接擁有及管理之主要物業為佐敦道 3 號。於佐敦道 3 號之環保工作包括：

- 於大廈公眾地方之照明系統已使用節約能源之 LED 燈泡
- 現正計劃將所有出租單位內之冷氣機，更換為新款之節能款式

本集團支持減排、節能及節約用水之政策。

本集團產生主要排放物（即溫室氣體排放）及廢物主要歸因於使用水、電及紙張。本集團並不知悉其營運會產生任何有害廢物、除溫室氣體排放外的其他排放物或會用於製成品之包裝物料。

電力

年內，本集團（不計租戶）的耗電量（主要為間接電力消耗）約 233,000 千瓦時，導致排放二氧化碳當量溫室氣體排放約 156 噸，能源消耗密度（按本集團實際使用及佔用之面積計）約每平方米 103.28 千瓦時。集團物業之電力消耗主要為租戶使用，並不由集團控制，但集團已敦促租戶節約能源。

水

年內，本集團（不計租戶）的用水量合共約 4,400 立方米，耗水強度約每平方米 2.51 立方米。用水量大部分由租戶消耗，因此超出本集團的直接控制範圍，但集團已敦促租戶節約用水。

紙張

本集團鼓勵僱員重覆使用紙張，並在可行範圍內使用雙面印刷節約用紙。

環境、社會及管治報告（續）

社會

就業

本集團確保所有僱員皆完全明白僱傭合約內之所有條款，亦符合公司之人力資源政策及香港法律。本集團禁止出於性別、年齡、婚姻狀況、種族、宗教、國籍、殘疾或任何受法律保障之情況而歧視任何僱員。

健康及安全工作環境

本集團致力為僱員提供健康及安全的工作場所，以完全符合有關之法例及規定。

發展及培訓

本集團確認員工發展及培訓之重要性。本集團鼓勵僱員透過適合之持續進修學習，保持專業水平。

勞工標準

本集團禁止僱用童工及強迫勞工。

供應鏈管理

由於本集團之業務模式簡單，大部份之業務皆由合營夥伴或外部服務供應商執行或管理，由本集團直接管理或採購者只佔極小部份。本集團密切監督及監察服務供應商提供之工作／服務，並定期舉行會議以促進雙向溝通。

產品責任

本集團致力為租戶提供高質服務。

反貪污

本集團致力於業務營運中維持高水平之道德標準及專業精神。本集團已制定舉報制度，以便僱員向審核委員會主席報告本集團內任何可疑的不法行為或不當行為，且毋須擔心遭到報復。任何僱員如被發現犯有不當行為如欺詐、不誠實或嚴重疏忽職守將被立即解僱。

社區

社區投資

本集團明白集團各物業所在社區各項需要之重要性。本集團於計劃發展及於管理各物業時會考慮各所在社區之不同需要。

本集團於計劃重新發展柴灣車廠之設計時，會加入如公共休憩用地、有蓋公共車輛總站及其他環保設施；於完成發展時，將為該社區帶來更多好處及方便。

合規情況

年內，本集團並不知悉可能對本集團業務產生重大影響之任何不遵守相關環境及社會監管法例及法規之情況。

(甲) 企業管治守則

在截至二〇一九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二〇一九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。在截至二〇一九年六月三十日止年度內舉行了六次董事局會議。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	6
非執行董事	
Fritz HELMREICH	4
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	6
陳智文	6
周明德醫生	6

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重大影響的法律及規條的變動以遵守有關之法律及規條。管理層亦會密切監察會計準則的變動，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。

在截至二〇一九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 及周明德醫生皆有參與該等培訓。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。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 A.2.1 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 A.4.1 條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。公司非執行董事的任期由其獲委任日或由其獲重選日開始，並於下個股東週年常會結束，但可接受重新選舉。

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 3 年 1 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。除該些董事外，本公司全部現任董事，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。

（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，其中包括（但不限於）性別、種族、年齡、專業技能及經驗；因多元化令董事局之視野更廣及能聽到更多不同意見，以作更佳之決定。全體董事局會定期檢討該等標準，令董事局組成維持適度的多元化。

企業管治報告（續）

（庚）董事提名（續）

於考慮新董事之委任及 / 或向股東推薦董事人選時，董事局會按客觀之標準考慮其中之優點以作出委任或推薦，並同時兼顧多元化對董事局決策有利之因素。

董事局會客觀考慮其中優點的標準包括（但不限於）專業技能、經驗、時間承諾及對董事工作之熱忱，並會兼顧每位董事及整體董事局之多元化。

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、稅務及其他核數相關服務的費用分別為港幣四百三十一萬元、港幣二十二萬元及港幣一百萬元。

（壬）審核委員會

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

在截至二〇一九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	3
陳智文	4
周明德醫生	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。

審核委員會於截至二〇一九年六月三十日止財政年度期間之工作包括審閱本公司之風險管理及內部監控制度及於提交給董事局審議前審閱本公司之中期報告及年報。透過審核委員會之審閱，董事局認為本集團之風險管理及內部監控制度有效及足夠。

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）內部審核功能

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。

（子）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)、陳智文 (獨立非執行董事) 及周明德醫生 (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。

企業管治報告（續）

（子）薪酬委員會（續）

薪酬委員會於截至二〇一九年六月三十日止財政年度期間之工作包括檢討本公司之薪酬政策及向董事局提出董事及高級管理人員之薪酬建議。

在截至二〇一九年六月三十日止財政年度期間，薪酬委員會舉行過兩次會議，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
陳智文	2
周明德醫生	2

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。

按守則第 B.1.5 條規定對高級管理人員（執行董事不計算在內，其薪酬資料已列於財務報表附註六內）於截至二〇一九年六月三十日止財政年度期間薪酬所作出之披露如下：

級別	人數
零至港幣 1,000,000 元	1
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	1

（丑）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；一份有關截至二〇一九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二十三頁至第二十六頁內。

（寅）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。於二〇一九年六月三十日，本公司對此正作出進一步之研究。

（卯）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。

（辰）股東週年常會

本公司的第八十次股東週年常會已於二〇一八年十一月九日舉行。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	1
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	1
陳智文	1
周明德醫生	1

（巳）股東權利

（i）股東召開股東特別大會之方法

根據香港《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）於股東大會提呈議案之程序

股東可根據《公司條例》及本公司之組織章程細則的條款所述程序於股東大會提呈議案。

（iii）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。

（iv）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

董事及高級行政人員簡介

顏潔齡，J.P., (86)，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、Heartwell 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., (84)，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、Forever Vitality Limited 及 Affluent Dragon Island 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，(81) 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、Forever Vitality Limited 及 Affluent Dragon Island 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。

Fritz HELMREICH, Dipl. Ing. (Austria) M.Sc., (89) 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、Heartwell Limited、Affluent Dragon Island Limited 及 Communication Holdings 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., ACCA 準會員，(65) 於二〇〇二年出任中巴董事，於二〇一三年九月二十四日起出任一間英國倫敦交易所主版（Main Board）上市之英國公司 Fidelity Asian Values PLC 之董事，於二〇一九年二月一日起擔任英國精算師協會管理委員會之主席及曾於二〇一〇年十二月一日起至二〇一五年十二月一日出任一間英國倫敦交易所另類市場（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委員。

* 陳智文，M.B.A., B.A., (65) 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，為建生國際集團有限公司之獨立非執行董事，及為激成投資（香港）有限公司之獨立非執行董事，上述該等三間公司均於香港聯合交易所主板上市。陳氏亦為亞洲金融慈善基金有限公司、銀聯信託有限公司及香港人壽保險有限公司之董事會成員。陳氏現任香港潮州商會副會長。陳氏亦為香港中華總商會常務會董及香港潮陽同鄉會之當屆榮譽會長。陳氏乃東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團顧問投票委員及太平山扶輪社特許會員。

* 周明德醫生，(67)，二〇一六年起出任中巴董事。周醫生為一名醫生。作為瑪麗醫院之醫院管理團隊成員，周醫生擁有十六年醫院服務管理經驗。周醫生現任香港中文大學影像及介入放射學系名譽臨床副教授。周醫生亦積極參與志願社區服務。

（* 獨立非執行董事）

高級行政人員簡介

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (57) 會計主任 於一九九九年任職中巴，有 34 年會計經驗。

郭本德，FCIS, FCS, (66) 公司秘書 於二〇〇二年任職中巴，有 38 年公司秘書經驗。

獨立核數師報告



致中華汽車有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計列載於第二十七頁至六十八頁的中華汽車有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，因此我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告（續）

關鍵審計事項（續）

貴集團及 貴集團合營公司擁有的投資物業（「投資物業」）的估值	
請參閱綜合財務報表附註一（庚）(i)之會計政策及附註十、十二及十六	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至二〇一九年六月三十日， 貴集團在香港及英國持有投資物業組合，其公平價值合共為港幣二十七億八千七百萬元，佔 貴集團總資產的 26%。</p> <p>此外， 貴集團也經合營公司持有於香港之投資物業的權益，該等權益以權益法於綜合財務報表入賬，其中包括一家合營公司之權益於二〇一九年六月三十日已列為待出售資產。 貴集團於截至二〇一九年六月三十日所佔合營公司（包括一家已列為待出售資產之合營公司）之淨資產值合共港幣五十億七千二百萬元，佔 貴集團總資產的 48%。該等合營公司所擁有之投資物業的權益佔合營公司轄下資產之重要部份。</p> <p>貴集團及 貴集團合營公司所擁有之投資物業包括辦公室、零售商舖、住宅物業及停車位。</p> <p>貴集團投資物業的公平價值是由董事根據合資格獨立測量師按專業標準編備的估值進行評估。在評估投資物業的公平價值時，管理層及獨立測量師要作出不少判斷及假設，其中包括採納何種估值方法、資本化比率及市場租金等。在綜合全面收益表中記錄的投資物業公平價值變動淨值，佔 貴集團截至二〇一九年六月三十日止年度除稅前盈利的 12%，而由合營公司擁有的投資物業的公平價值之變動淨值則於應佔合營企業之盈利中反映。</p> <p>我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業對 貴集團的綜合財務報表有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，涉及重大的判斷和估計，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。</p>	<p>我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 取得和查閱由 貴集團委聘的獨立測量師行編備的估值報告，而董事據此評估投資物業的估值；• 評估外聘測量師的資歷和經驗、其對受評估物業的專業認識、客觀性和獨立性；• 在我們的內部物業估值專業人員協助下，以他們的專業知識及經驗，在並無管理層參與之會議中與外聘測量師討論其估值方法，就估值中採用之估計及假設與及目前獲得的公開數據互相比較，（包括比較資本化比率、市場租金及可比較的市場交易）提出質詢；及• 將 貴集團及合營公司向外聘測量師提供的租務資料（包括承諾租金和出租率）與相關合約和文件進行抽樣比較。

獨立核數師報告（續）

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告（續）

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是劉大昌。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二〇一九年九月二十七日

綜合收益表

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2019 \$000's	2018 \$000's
	附註		
營業額	二	88,417	85,392
財務收入	三	8,775	30,461
其他收入	四	925	1,350
員工薪酬	五（甲）	(10,733)	(10,206)
折舊		(329)	(318)
其他營運支出		(27,073)	(23,516)
營業盈利	二及五	59,982	83,163
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	十	173,172	181,616
除稅前之盈利		1,402,717	954,177
所得稅	七（甲）	(11,386)	(11,718)
除稅後股東應佔之盈利	八	<u>1,391,331</u>	<u>942,459</u>
每股盈利			
基本及攤薄	九	<u>\$30.71</u>	<u>\$20.80</u>

第三十四頁至六十八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二十（乙）。

綜合全面收益表

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2019 \$000's	2018 \$000's
本年度之盈利	附註	<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	十五（戊）	(618)	256
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>(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>1,340,878</u>	<u>963,752</u>

第三十四頁至六十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一九年六月三十日（以港元計算）

		2019 \$000's	2018 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	十	2,806,040	2,663,437
合營企業投資	十二	2,909,537	3,897,989
聯營公司投資	十三	34,962	35,047
其他投資	十四	18,542	19,390
		<u>5,769,081</u>	<u>6,615,863</u>
流動資產			
待出售資產	十六	3,012,100	850,000
應收賬款、按金及預付費	十七	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	十九（甲）	475	—
		<u>4,747,045</u>	<u>2,459,211</u>
流動負債			
應付賬款	十八	361,308	118,587
界定利益責任	十五	581	448
當期應付稅項	十九（甲）	9,210	7,709
		<u>371,099</u>	<u>126,744</u>
流動資產淨值		<u>4,375,946</u>	<u>2,332,467</u>
總資產減流動負債		10,145,027	8,948,330
非流動負債			
遞延稅項	十九（乙）	42,146	41,341
資產淨值		<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>
股本及儲備			
股本	二十（丙）	92,537	92,537
其他儲備		10,010,344	8,814,452
總權益		<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>

經董事局於二〇一九年九月二十七日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第三十四頁至六十八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

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	股本 \$000's	其他儲備			損益賬 \$000's	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			
於二〇一七年七月一日	92,537	5,535	441,197	400,000	7,139,892	7,986,624	8,079,161
二〇一七 / 二〇一八年 權益變動：							
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(86,085)	(86,085)	(86,085)
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 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
	—	(27)	—	10,000	(145,897)	(135,924)	(135,924)
本年度盈利	—	—	—	—	942,459	942,459	942,459
本年度其他全面收益							
— 界定利益淨負債之重新 計量	—	—	—	—	256	256	256
— 綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	21,037	21,037	21,037
	—	—	—	—	21,293	21,293	21,293
本年度全面收益總額	—	—	—	—	963,752	963,752	963,752
於二〇一八年六月三十日	92,537	5,508	441,197	410,000	7,957,747	8,814,452	8,906,989

綜合權益變動表（續）

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	其他儲備						總權益 \$000's
	股本 \$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	小計 \$000's	
於二〇一八年七月一日	92,537	5,508	441,197	410,000	7,957,747	8,814,452	8,906,989
二〇一八 / 二〇一九年							
權益變動：							
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	—	28	—	—
普通公積金回撥 （附註二十（丁）(iii)）	—	—	—	(410,000)	410,000	—	—
就本年度宣派之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
	—	(28)	—	(410,000)	265,042	(144,986)	(144,986)
本年度盈利	—	—	—	—	1,391,331	1,391,331	1,391,331
本年度其他全面收益							
— 界定利益淨負債之重新 計量	—	—	—	—	(618)	(618)	(618)
— 綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(49,835)	(49,835)	(49,835)
	—	—	—	—	(50,453)	(50,453)	(50,453)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	1,340,878	1,340,878	1,340,878
於二〇一九年六月三十日	92,537	5,480	441,197	—	9,563,667	10,010,344	10,102,881

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共港幣 230,517,000 元（二〇一八年：港幣 180,682,000 元）已計入損益賬中。

第三十四頁至六十八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

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2019 \$000's	2018 \$000's
經營活動		
營業盈利	59,982	83,163
調整項目：		
—折舊	329	318
—其他投資股息收入	(768)	(711)
—利息收入	(23,503)	(16,391)
—其他投資未實現虧損 / (收益) 淨額	848	(2,850)
—兌匯虧損 / (收益)	14,494	(26,611)
營運資金變動前營業盈利	51,382	36,918
應收賬款、按金及預付費減少 / (增加)	1,233	(1,363)
應付賬款增加	5,601	1,577
營業盈利中扣除之退休金計劃成本與實際供款之差異	(485)	(466)
經營業務現金流入	57,731	36,666
已付稅項		
—已付香港利得稅	(5,263)	(7,251)
—已付海外稅項	(4,292)	(5,802)
經營活動所得現金淨額	48,176	23,613
投資活動		
購買固定資產	(134)	(181)
出售待出售資產所收按金	237,500	—
原本到期日超過三個月之銀行存款減少	142,622	296,821
來自合營企業之股息收入	12,000	12,000
其他投資股息收入	768	711
已收利息	22,863	15,518
貸款予一家聯營公司	—	(1,020)
貸款予一家合營企業	(54,000)	(338,900)
一家合營企業歸還貸款	38,000	44,000
投資活動所得現金淨額	399,619	28,949

綜合現金流動表（續）

二〇一九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2019 \$000's	2018 \$000's
融資活動		
已派股息	(144,986)	(135,924)
融資活動所用現金淨額	<u>(144,986)</u>	<u>(135,924)</u>
現金及現金等價物增加 / (減少)	302,809	(83,362)
匯率變動之影響	(25,648)	33,868
現金及現金等價物期初餘額	<u>1,165,964</u>	<u>1,215,458</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,443,125</u>	<u>1,165,964</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,634,319	1,536,238
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(285,698)	(436,974)
銀行結存及庫存現金	<u>94,504</u>	<u>66,700</u>
	<u>1,443,125</u>	<u>1,165,964</u>

第三十四頁至六十八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。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及修訂的香港財務報告準則，於本集團本會計期間首次生效。附註一(丙)載有因初步應用該等發展造成之會計政策變動資料，有關發展與本集團當前及過往會計期間有關並於財務報表內反映。

(乙) 財務報表編製基準

截至二〇一九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聯營公司及合營企業的權益。

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

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間初次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，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。

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新訂準則或詮釋(見附註二十五)。

《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。

以往會計政策變動之詳情已於附註一(己)及一(癸)詳述。

《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。

(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

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（丁）附屬公司（續）

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，本公司財務狀況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）聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

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。

除聯營公司或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，於聯營公司或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，並就本集團所佔聯營公司或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。然後就本集團佔該聯營公司或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、集團於年度內所佔聯營公司或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，而集團所佔聯營公司或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。

倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業失去共同控制時，將會當作出售有關投資全部權益入賬，而所得盈虧於損益中確認。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於聯營公司及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。

（己）權益工具投資

（A）二〇一八年七月一日起適用之政策

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，但按附註一（午）(ii) 所述政策確認之股息收入可於損益確認者則除外。投資會於本集團承諾購入／出售投資當日確認／終止確認有關投資。

（B）二〇一八年七月一日前適用之政策

本集團以往有關證券投資（於附屬公司、聯營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。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（庚）固定資產（續）

（i）投資物業（續）

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

其他物業乃按其於二〇〇二年重估日之公平價值列為推定成本（見附註十）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。其他物業於二〇〇二年重估而出現之變動已於其他全面收益中入賬，而其變動金額已列於其他物業重估儲備中作為股東權益一部份。依照香港《公司條例》第 292(5) 條，其他物業重估儲備某些款額可視作已實現利潤，但只限於按重估資產值計入損益賬之折舊與按其歷史成本所計算之折舊所超出之金額，方可視為已實現利潤。根據此條款，於每一會計年度，公司會將相關金額自其他物業重估儲備中轉往保留溢利，列作已實現利潤。

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	— 以直線攤銷法計算分十二年攤銷，直至每輛車輛之餘值為一萬元為止。
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。

（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。

一、重大會計政策（續）

（壬）租賃資產（續）

（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）信貸虧損及資產減值

（i）金融資產之信貸虧損

（A）二〇一八年七月一日起適用之政策

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。

（B）二〇一八年七月一日前適用之政策

於二〇一八年七月一日前，未分類作按公平價值計入損益類別的金融資產會按「已產生虧損」模式計量減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於客觀證據顯示出現減值時確認。

（ii）其他非流動資產之減值

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（按公平價值列賬的投資物業除外）及於公司財務狀況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，便會估計可收回的數額。

一 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。

一 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）。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（癸）信貸虧損及資產減值（續）

（ii）其他非流動資產之減值（續）

— 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)）。

（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信貸虧損撥備後所得數額入賬（見附註一（癸）(i)）；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信貸虧損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。現金及現金等價物會根據附註一（癸）(i) 所載政策進行預期信貸虧損評估。

（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）。

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（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：

- 一 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
- 一 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：
 - 一 同一個應課稅實體；或
 - 一 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。

一、重大會計政策（續）

（巳）準備及或有負債（續）

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）收入及其他收入

當本集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租約使用本集團資產而產生收益時，本集團會將其分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將本集團預期可收取的承諾代價金額（代第三方收取者除外）確認為收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

（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。所授出的租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其獲賺取的會計期間內確認為收入。

（ii）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。

（iii）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；交易日為本公司首次確認有關非貨幣資產或負債之日期。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）待出售資產

倘資產之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，並且該資產按其目前條件可供出售，則該資產會分類為待出售。

於緊接其分類為待出售前，資產之計量按照分類前之會計政策作出更新。其後，由初始分類為待出售至出售為止，資產（下文所述之若干資產除外）按其賬面值及其公平值減去出售成本後所得數額兩者中之較低者予以確認。就本集團及本公司之財務報表而言，此計量政策之主要例外資產為遞延稅項資產、員工福利資產、財務資產（不包括附屬公司投資、聯營公司投資及合營企業投資）及投資物業。該等資產，倘列為待出售，將繼續根據附註一其他部份所載之政策予以計量。

初始分類為待出售和其後在待出售時重新計量而產生之減值虧損均在損益中確認。只要資產一直分類為待出售，該資產便不會計提折舊或攤銷。

（酉）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。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（西）有關連人士（續）

(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。
- (viii) 該實體或該實體集團內（該實體作為其中一名成員）之任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

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。

（戌）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、營業額及分部匯報

（甲）營業額

本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。

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$000's	\$000's
投資物業租金收入	<u>88,417</u>	<u>85,392</u>

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
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
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>
	<u>88,417</u>	<u>85,392</u>	<u>59,982</u>	<u>83,163</u>

財務報表附註（續）

二、營業額及分部匯報（續）

（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及聯營公司之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。

（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	
	2019 \$000's	2018 \$000's	2019 \$000's	2018 \$000's	2019 \$000's	2018 \$000's	2019 \$000's	2018 \$000's
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	30	597	—	—	895	753	925	1,350
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	—	—	—	—	—	—	(32,381)	(26,495)
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	—	—	—	—	—	—	(11,386)	(11,718)
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)	(329)	(318)
固定資產	2,786,893	2,644,136	—	—	19,147	19,301	2,806,040	2,663,437
其他投資	—	—	18,542	19,390	—	—	18,542	19,390
待出售資產	3,012,100	850,000	—	—	—	—	3,012,100	850,000
應收賬款、按金及預付費	1,445	2,729	3,880	3,239	322	305	5,647	6,273
到期日超過三個月之 銀行存款	—	—	285,698	436,974	—	—	285,698	436,974
現金及現金等價物	—	—	1,443,125	1,165,964	—	—	1,443,125	1,165,964
當期可收回稅款	—	—	—	—	475	—	475	—
分部資產	<u>5,800,438</u>	<u>3,496,865</u>	<u>1,751,245</u>	<u>1,625,567</u>	<u>19,944</u>	<u>19,606</u>	<u>7,571,627</u>	<u>5,142,038</u>
合營企業投資	2,909,537	3,897,989	—	—	—	—	2,909,537	3,897,989
聯營公司投資	34,962	35,047	—	—	—	—	34,962	35,047
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>10,516,126</u>	<u>9,075,074</u>
應付賬款	346,178	108,287	—	—	15,130	10,300	361,308	118,587
界定利益責任	—	—	—	—	581	448	581	448
當期應付稅項	—	—	—	—	9,210	7,709	9,210	7,709
遞延稅項	—	—	—	—	42,146	41,341	42,146	41,341
分部負債	<u>346,178</u>	<u>108,287</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,067</u>	<u>59,798</u>	<u>413,245</u>	<u>168,085</u>
年度內增加之非流動資產 (其他投資除外)	127	181	—	—	7	—	134	181

財務報表附註（續）

二、營業額及分部匯報（續）

（乙）分部匯報（續）

（ii）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。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
	2019 \$000's	2018 \$000's
營業額	57,625	31,983
指定非流動資產	<u>5,105,982</u>	<u>693,719</u>

三、財務收入

	2019 \$000's	2018 \$000's
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>
	<u>8,775</u>	<u>30,461</u>

四、其他收入

	2019 \$000's	2018 \$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	375	255
其他	<u>53</u>	<u>598</u>
	<u>925</u>	<u>1,350</u>

五、營業盈利

	2019 \$000's	2018 \$000's
營業盈利經		
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（附註十五（戊））	276	276
員工薪酬、工資及其他福利	<u>10,328</u>	<u>9,800</u>
	<u>10,733</u>	<u>10,206</u>

財務報表附註（續）

五、營業盈利（續）

營業盈利經	2019 \$000's	2018 \$000's
扣除下列各項：－（續）		
（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	<u>4,057</u>	<u>6,057</u>
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	<u>88,417</u>	<u>85,392</u>

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。

依照香港《公司條例》第 383 條及《公司（披露董事利益資料）規例》第 2 部規定，董事酬金列報如下：

董事姓名	董事 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
2019					
顏潔齡	165	3,295	—	535	3,995
顏傑強博士	105	1,679	—	226	2,010
顏亨利醫生	105	600	—	—	705
Fritz HELMREICH	105	600	—	—	705
Anthony Grahame STOTT	160	—	—	—	160
陳智文	100	—	—	—	100
周明德醫生	100	—	—	—	100
	<u>840</u>	<u>6,174</u>	<u>—</u>	<u>761</u>	<u>7,775</u>
2018					
顏潔齡	125	3,226	—	522	3,873
顏傑強博士	65	1,637	—	220	1,922
顏亨利醫生	65	600	—	—	665
Fritz HELMREICH	65	600	—	—	665
Anthony Grahame STOTT	120	—	—	—	120
陳智文	60	—	—	—	60
周明德醫生	60	—	—	—	60
	<u>560</u>	<u>6,063</u>	<u>—</u>	<u>742</u>	<u>7,365</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇一九年六月三十日止年度為港幣 360,000 元（二〇一八年：港幣 240,000 元）。

財務報表附註（續）

六、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員（續）

（乙）僱員

茲將集團屬下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二位僱員（二〇一八年：一）在截至二〇一九年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2019 \$000's	2018 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	1,822	1,005
退休金計劃供款	36	18
	<u>1,858</u>	<u>1,023</u>
(ii) 酬金級別		
級別（以港幣計算）	人數	人數
零至 1,000,000 元	1	—
1,000,001 元至 1,500,000 元	1	1
總數	<u>2</u>	<u>1</u>

七、綜合收益表的稅項

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，合資格之法團（本集團之合資格法團為全資附屬公司 Island Communication Investments Limited）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。

（甲）綜合收益表內之稅項如下：—

	2019 \$000's	2018 \$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	5,336	4,608
以往年度稅項準備少撥 / (多撥)	2	(90)
	<u>5,338</u>	<u>4,518</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	5,170	5,467
以往年度稅項準備少撥 / (多撥)	73	(281)
	<u>5,243</u>	<u>5,186</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	805	2,179
稅率變動之影響	—	(165)
	<u>805</u>	<u>2,014</u>
	<u>11,386</u>	<u>11,718</u>

財務報表附註（續）

七、綜合收益表的稅項（續）

（乙）實際稅項費用與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2019 \$000's	2018 \$000's
除稅前盈利	<u>1,402,717</u>	<u>954,177</u>
除稅前盈利以有關稅率計算的名義稅項	231,765	158,027
非扣減支出的稅項影響	9,131	4,462
非應課稅收入的稅項影響	(230,941)	(151,753)
以往年度稅項準備的低估 / (高估)	75	(371)
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,416	1,518
稅率變動之影響	—	(165)
法定稅務寬減	(60)	—
實際的稅項費用	<u>11,386</u>	<u>11,718</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 906,716,000 元之盈利（二〇一八年：港幣 606,179,000 元）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 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。

財務報表附註（續）

十、固定資產

	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：					
二〇一七年七月一日	2,448,323	20,076	34	8,392	2,476,825
兌匯調整	13,780	—	—	—	13,780
添置	—	—	—	181	181
重估盈餘	181,616	—	—	—	181,616
二〇一八年六月三十日	<u>2,643,719</u>	<u>20,076</u>	<u>34</u>	<u>8,573</u>	<u>2,672,402</u>
代表：					
原值	—	—	34	8,573	8,607
按二〇〇二年估值（附註（乙））	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一八年估值	<u>2,643,719</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,643,719</u>
	<u>2,643,719</u>	<u>20,076</u>	<u>34</u>	<u>8,573</u>	<u>2,672,402</u>
原值或評值：					
二〇一八年七月一日	2,643,719	20,076	34	8,573	2,672,402
兌匯調整	(30,374)	—	—	—	(30,374)
添置	—	—	—	134	134
重估盈餘	173,172	—	—	—	173,172
二〇一九年六月三十日	<u>2,786,517</u>	<u>20,076</u>	<u>34</u>	<u>8,707</u>	<u>2,815,334</u>
代表：					
原值	—	—	34	8,707	8,741
按二〇〇二年估值（附註（乙））	—	20,076	—	—	20,076
按二〇一九年估值	<u>2,786,517</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,786,517</u>
	<u>2,786,517</u>	<u>20,076</u>	<u>34</u>	<u>8,707</u>	<u>2,815,334</u>
累積折舊：					
二〇一七年七月一日	—	1,066	24	7,557	8,647
本年度之折舊	—	66	—	252	318
二〇一八年六月三十日	<u>—</u>	<u>1,132</u>	<u>24</u>	<u>7,809</u>	<u>8,965</u>
二〇一八年七月一日	<u>—</u>	<u>1,132</u>	<u>24</u>	<u>7,809</u>	<u>8,965</u>
本年度之折舊	—	66	—	263	329
二〇一九年六月三十日	<u>—</u>	<u>1,198</u>	<u>24</u>	<u>8,072</u>	<u>9,294</u>
賬面淨值：					
二〇一九年六月三十日	<u>2,786,517</u>	<u>18,878</u>	<u>10</u>	<u>635</u>	<u>2,806,040</u>
二〇一八年六月三十日	<u>2,643,719</u>	<u>18,944</u>	<u>10</u>	<u>764</u>	<u>2,663,437</u>
物業業權年期分析：					
二〇一九					
位於香港					
— 長期租約	408,520	18,878	—	—	427,398
— 中期租約	1,733,440	—	—	—	1,733,440
	<u>2,141,960</u>	<u>18,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,160,838</u>
位於外地					
— 永久業權	644,557	—	—	—	644,557
	<u>2,786,517</u>	<u>18,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,805,395</u>
二〇一八					
位於香港					
— 長期租約	376,200	18,944	—	—	395,144
— 中期租約	1,573,800	—	—	—	1,573,800
	<u>1,950,000</u>	<u>18,944</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,968,944</u>
位於外地					
— 永久業權	693,719	—	—	—	693,719
	<u>2,643,719</u>	<u>18,944</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,662,663</u>

財務報表附註（續）

十、固定資產（續）

（甲）物業之公平價值計量

（i）公平價值架構

本集團之投資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（參閱附註二十一（己）（i））。

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。於截至二〇一九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（二〇一八年：無）。

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）為其於二〇一九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）為其於二〇一九年六月三十日之公平價值重新估值。

本集團會審閱由獨立測量師為財務報告而作出之估值。董事已審閱及批准該等估值。

（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：			
— 位於香港	收入資本化 計算法及， 如適用， 直接比較法	當時市場租金	每月每平方呎港幣 15-105 元（二〇一八年： 每月每平方呎港幣 13-105 元） （建築面積）
		當時資本價值	每平方呎港幣 6,700- 58,000 元（二〇一八年： 每平方呎港幣 6,000- 76,000 元）（可銷售面積）
		資本化比率	2.2% - 3.0% （二〇一八年：2.2% - 3.2%）
— 位於英國	收入資本化計算法	資本化比率	4.60% - 4.85% （二〇一八年：3.95% - 5.15%）

位於香港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，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。

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）

（甲）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：

	2019 \$000's	2018 \$000's
投資物業－香港		
於二〇一八／二〇一七年七月一日	1,950,000	1,754,800
公平價值調整	191,960	195,200
於六月三十日	<u>2,141,960</u>	<u>1,950,000</u>
投資物業－英國		
於二〇一八／二〇一七年七月一日	693,719	693,523
滙率調整	(30,374)	13,780
公平價值調整	(18,788)	(13,584)
於六月三十日	<u>644,557</u>	<u>693,719</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「投資物業重估盈餘淨值」一項列賬。所有於年度內於損益中確認之盈餘淨值皆由於結算日仍持有之物業所產生。

（乙）於二〇〇二年，本公司把持有自用之其他物業作出重估，並把該等物業之重估值列作賬面值。二〇〇二年之重估值於賬內視作該等物業之「推定成本」，其後亦無再作出重估。如列賬之基準為初始購置成本減累積折舊，則本集團持有之其他物業於二〇一九年六月三十日之賬面值為港幣11,072,000元。

（丙）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：

	2019 \$000's	2018 \$000's
1年內	68,635	69,798
1年以上至5年內	143,466	162,676
5年後	61,289	96,085
	<u>273,390</u>	<u>328,559</u>

財務報表附註（續）

十一、附屬公司投資

	本公司	
	2019 \$000's	2018 \$000's
無牌價股份－原值	<u>1,018,356</u>	<u>1,018,356</u>

附屬公司之詳情如下：－

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行 股數 / 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 Communication	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%	－	投資控股
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

	2019 \$000's	2018 \$000's
應佔資產淨值	1,606,780	2,470,382
合營企業借款	<u>1,302,757</u>	<u>1,427,607</u>
	<u>2,909,537</u>	<u>3,897,989</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	已發行股數/股本	股權百分率 集團所佔權益 (由附屬公司持有)	主要業務	財政年度 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
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100 股	50%	發展物業 用作投資	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。

投資於一家合營企業 Island Land Development Limited 之權益及其相關之股東貸款已於二〇一九年六月三十日年結時列為待出售資產（見附註十六）。

財務報表附註（續）

十二、合營企業投資（續）

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

	2019 \$000's	2018 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	1,057,280	1,029,880
流動資產	46,808	34,045
流動負債	(37,496)	(39,235)
遞延稅項	(62,492)	(59,797)
股東權益	1,004,100	964,893
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	12,729	6,796
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	81,080	66,674
持續經營業務利潤	69,207	125,055
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	69,207	125,055
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	670	349
利息支出	—	—
所得稅	(9,131)	(4,672)
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	1,004,100	964,893
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	401,640	385,957
綜合財務報表中的賬面值	<u>401,640</u>	<u>385,957</u>
本集團自合營企業收取之股息	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

(乙) Island Land Development Limited

	2019 \$000's	2018 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	4,350,036	2,797,047
流動資產	89,880	83,122
流動負債	(333,665)	(404,408)
遞延稅項	(63,751)	(61,431)
股東權益	4,042,500	2,414,330
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	76,436	82,418
流動財務負債（不包括應付賬款）	(281,700)	(357,700)
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	120,054	128,966
持續經營業務利潤	1,628,170	497,452
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	1,628,170	497,452
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	(12)	(16)
利息收入	1,246	488
利息支出	—	—
所得稅	(16,385)	(17,579)
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	4,042,500	2,414,330
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	2,021,250	1,207,165
集團應佔股東借款	140,850	178,850
綜合財務報表中的賬面值	<u>2,162,100</u>	<u>1,386,015</u>
本集團自合營企業收取之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註（續）

十二、合營企業投資（續）

（乙）Island Land Development Limited（續）

如附註十六所述，投資於 Island Land Development Limited 之權益及其相關之股東貸款已於二〇一九年五月二十一日起列作待出售資產。以上所披露之有關此合營企業之財務資料為該合營企業於二〇一九年五月二十一日之財務狀況表內之相關項目，而有關之經營表現則為本集團以權益法確認於二〇一八年七月一日至二〇一九年五月二十一日期間所應佔之業績。

（丙）Hareton Limited

	2019 \$000's	2018 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	5,070,146	4,323,000
流動資產	39,650	24,479
流動負債	(2,699,124)	(2,592,960)
遞延稅項	(391)	—
股東權益	2,410,281	1,754,519
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	27,792	23,091
流動財務負債（不包括應付賬款）	(2,605,514)	(2,497,514)
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	24,944	—
持續經營業務利潤	655,762	781,554
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	655,762	781,554
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	—	—
利息支出	—	—
所得稅	(391)	—
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	2,410,281	1,754,519
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	1,205,140	877,260
集團應佔股東借款（附註）	1,302,757	1,248,757
綜合財務報表中的賬面值	<u>2,507,897</u>	<u>2,126,017</u>
本集團自合營企業收取之股息	—	—

附註：根據股東協議，合營企業之投資方會按股權比例以相同條件提供貸款予合營企業。相關之貸款為無抵押、免息及排在企業之其他融資之後。償還任何數額的貸款需要得到股東的同意，並於計入外部融資及累積利潤因素後仍有充足資產後方可償還。因此，股東貸款已列為公司於合營企業投資整體之一部份，並以此方法確認。

財務報表附註（續）

十三、聯營公司投資

	2019	2018
	\$000's	\$000's
應佔負債淨值	(311)	(226)
向一家聯營公司借款	35,273	35,273
	<u>34,962</u>	<u>35,047</u>

聯營公司之詳情如下（該等聯營公司全為非上市企業實體，故並無公開市場報價）：—

聯營公司名稱	企業組成 模式	註冊地區	經營地區	已發行 股數/股本	股權百分率			主要業務	財政年度 年結日
					集團所佔 權益	附屬公司 持有	聯營公司 持有		
Windcharm Investments Limited	註冊	英屬維爾京 群島	香港	10 股每股美元一元	20%	20%	—	投資控股	12 月 31 日
Joyful Sincere Limited	註冊	香港	香港	1 股	20%	—	100%	發展物業 用作出售及投資	12 月 31 日

以上所有聯營公司投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

非主要聯營公司財務資料摘要如下：

	2019	2018
	\$000's	\$000's
<i>(甲) Windcharm Investments Limited</i>		
應佔負債淨值及綜合財務報表中的賬面值	(146)	(108)
本集團應佔聯營公司之金額		
持續經營業務虧損	(38)	(67)
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>(38)</u>	<u>(67)</u>
<i>(乙) Joyful Sincere Limited</i>		
應佔負債淨值	(165)	(118)
應佔股東貸款（附註）	35,273	35,273
綜合財務報表中的賬面值	<u>35,108</u>	<u>35,155</u>
本集團應佔聯營公司之金額		
持續經營業務虧損	(47)	(60)
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>(47)</u>	<u>(60)</u>

附註：根據融資協議，聯營公司之投資方會按股權比例以相同條件提供貸款予聯營公司。相關之貸款為無抵押、免息及排在聯營公司之其他融資之後。償還任何數額的貸款需要得到股東的同意，並於計入外部融資及累積利潤因素後仍有充足資產後方可償還。因此，股東貸款已列為公司於聯營公司投資整體之一部份，並以此方法確認。

財務報表附註（續）

十四、其他投資

	2019	2018
	\$000's	\$000's
在香港上市之股本證券－透過損益以公平價值列賬	<u>18,542</u>	<u>19,390</u>

十五、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）於財務狀況表內確認之金額為：

	2019	2018
	\$000's	\$000's
已供款負債之現值	14,704	13,906
退休金計劃資產之公平價值	<u>(14,123)</u>	<u>(13,458)</u>
	<u>581</u>	<u>448</u>

（乙）計劃資產包含銀行存款及結存共港幣 14,212,000 元（二〇一八年：港幣 13,458,000 元）。

（丙）界定利益責任的現值變動如下：

	2019	2018
	\$000's	\$000's
餘額承前	<u>13,906</u>	<u>14,076</u>
重新計量：		
－負債經驗精算虧損/(盈餘)	5	(287)
－人口假設變動精算虧損	278	421
－財務假設變動精算虧損/(盈餘)	<u>237</u>	<u>(438)</u>
	<u>520</u>	<u>(304)</u>
利息成本	<u>278</u>	<u>134</u>
餘額存後	<u>14,704</u>	<u>13,906</u>

界定利益責任之加權平均年數為 3 年（二〇一八年：3 年）。

財務報表附註（續）

十五、界定利益退休金計劃（續）

（丁）計劃資產變動如下：

	<u>2019</u> \$000's	<u>2018</u> \$000's
餘額承前	13,458	12,906
本集團供款	761	742
利息收入	269	123
計劃資產回報（不包括利息收入）	(98)	(48)
退休金計劃行政費	(267)	(265)
餘額存後	<u>14,123</u>	<u>13,458</u>

（戊）於綜合全面收益表內確認之有關金額如下：

	<u>2019</u> \$000's	<u>2018</u> \$000's
界定利益負債淨值淨利息	9	11
退休金計劃行政費	267	265
於損益中確認總額（附註五（甲））	<u>276</u>	<u>276</u>
精算虧損 /（盈餘）	520	(304)
計劃資產回報（不包括利息收入）	98	48
於其他全面收益中確認總額	<u>618</u>	<u>(256)</u>
界定利益總成本	<u>894</u>	<u>20</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：

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
貼現率	每年 1.45%	每年 2.00%
薪金增長率	每年 4.00%	每年 4.00%

以下分析將闡述如主要精算假設變動 0.25% 時，界定利益責任於二〇一九年六月三十日會增加 /（減少）之金額：

	增加 0.25%		減少 0.25%	
	<u>2019</u> \$000's	<u>2018</u> \$000's	<u>2019</u> \$000's	<u>2018</u> \$000's
貼現率	(108)	(102)	109	103
薪金增長率	83	78	(82)	(78)

財務報表附註（續）

十六、待出售資產

	2019 \$000's	2018 \$000's
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	—
	<u>2,162,100</u>	<u>—</u>
	<u>3,012,100</u>	<u>850,000</u>

柴灣，柴灣道 391 號於分部滙報中列入物業發展分部。該物業乃以參照其出售作價之公平價值列賬，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，分類為第二級（參閱附註二十一（己）(i)）。

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 億港元之收益，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。

財務報表附註（續）

十七、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：

	2019 \$000's	2018 \$000's
一個月以內	336	791
一至三個月	—	623
三個月以上	—	227
應付貨款總額	<u>336</u>	<u>1,641</u>
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。

以下款項預計於一年後始能收回：

	2019 \$000's	2018 \$000's
按金及預付費	<u>1,284</u>	<u>1,288</u>

（乙）應收貨款之預期信貸虧損

本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貨款虧損撥備。鑑於本集團過去並無錄得任何重大信貸虧損，並持有足夠來自租戶之租務按金以承擔潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

十八、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：

	2019 \$000's	2018 \$000's
一個月內	18	9
一至三個月	—	—
三個月以上	201	201
應付貨款總額	<u>219</u>	<u>210</u>
已收按金	322,500	85,000
其他應付賬款	<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權益及相關股東貸款之 10% 按金（見附註十六）。

以下款項預計於一年後始需繳付：

	2019 \$000's	2018 \$000's
其他應付賬款	<u>11,028</u>	<u>10,699</u>

財務報表附註（續）

十九、財務狀況表中之所得稅

（甲）綜合財務狀況表中之本期稅項：

	2019	2018
	\$000's	\$000's
本年度應付香港利得稅準備	5,336	4,608
以往年度應付利得稅準備結餘	(393)	260
	<u>4,943</u>	<u>4,868</u>
海外稅項	5,170	2,841
暫繳海外稅項	(1,378)	—
	<u>3,792</u>	<u>2,841</u>
	<u>8,735</u>	<u>7,709</u>
代表：		
	2019	2018
	\$000's	\$000's
當期可收回稅款	(475)	—
當期應付稅項	9,210	7,709
	<u>8,735</u>	<u>7,709</u>

（乙）已確認之遞延稅項（資產）/ 負債：

已在綜合財務狀況表確認之遞延稅項（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
二〇一七年七月一日結餘	39,737	(410)	39,327
於損益中扣除	2,014	—	2,014
二〇一八年六月三十日結餘	<u>41,751</u>	<u>(410)</u>	<u>41,341</u>
二〇一八年七月一日結餘	41,751	(410)	41,341
於損益中扣除	805	—	805
二〇一九年六月三十日結餘	<u>42,556</u>	<u>(410)</u>	<u>42,146</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 115,400,000 元（二〇一八年：港幣 106,604,000 元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註（續）

二十、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	其他儲備						總權益
	股本	其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	普通 公積金	損益賬	小計	
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於二〇一七年七月一日	92,537	5,535	230,132	400,000	686,260	1,321,927	1,414,464
二〇一七 / 二〇一八年 權益變動：							
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(86,085)	(86,085)	(86,085)
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 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	606,435	606,435	606,435
於二〇一八年六月三十日	<u>92,537</u>	<u>5,508</u>	<u>230,132</u>	<u>410,000</u>	<u>1,146,798</u>	<u>1,792,438</u>	<u>1,884,975</u>
於二〇一八年七月一日	92,537	5,508	230,132	410,000	1,146,798	1,792,438	1,884,975
二〇一八 / 二〇一九年 權益變動：							
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	—	28	—	—
普通公積金回撥 （附註二十（丁）(iii)）	—	—	—	(410,000)	410,000	—	—
就本年度宣派之股息 （附註二十（乙））	—	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	906,098	906,098	906,098
於二〇一九年六月三十日	<u>92,537</u>	<u>5,480</u>	<u>230,132</u>	<u>—</u>	<u>2,317,938</u>	<u>2,553,550</u>	<u>2,646,087</u>

財務報表附註（續）

二十、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：

	2019 \$000's	2018 \$000's
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）	81,555	77,024
	<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。

(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：

	2019 \$000's	2018 \$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（二〇一八年：三十仙）	13,592	13,592
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇一八年：十仙）	4,531	4,531
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股一元七角（二〇一八年：一元五角）	77,024	67,962
	<u>95,147</u>	<u>86,085</u>

二十、股本、儲備及股息（續）

（丙）股本

已發行股本

	2019		2018	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
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。

（丁）儲備的性質及用途

（i）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。

根據香港《公司條例》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。

（ii）遞延盈利儲備

遞延盈利乃向合營企業出售物業之盈利。

（iii）普通公積金

董事決定停用普通公積金並將其於二〇一八年六月三十日之全部結餘共港幣 410,000,000 元於截至二〇一九年六月三十日止年度撥回損益賬。

（戊）可供分派之儲備

於二〇一九年六月三十日，根據香港《公司條例》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 1,397,344,000 元（二〇一八年：港幣 639,705,000 元）。

（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）

二十一、財務風險管理及金融工具之公平價值

信貸、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）信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自銀行存款。根據既定的信貸政策，該等信貸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
二〇一九年六月三十日				
應付貨款	219	219	—	—
其他應付款	<u>38,589</u>	<u>27,562</u>	<u>8,708</u>	<u>2,319</u>
	<u>38,808</u>	<u>27,781</u>	<u>8,708</u>	<u>2,319</u>
二〇一八年六月三十日				
應付貨款	210	210	—	—
其他應付款	<u>33,377</u>	<u>22,678</u>	<u>9,734</u>	<u>965</u>
	<u>33,587</u>	<u>22,888</u>	<u>9,734</u>	<u>965</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：

	2019		2018	
	實際利率 (%)		實際利率 (%)	
		\$000's		\$000's
銀行存款	0.62 - 2.77	<u>1,634,319</u>	0.35 - 2.35	<u>1,536,238</u>

財務報表附註（續）

二十一、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

於二〇一九年六月三十日，利率每增加／減少 1%（二〇一八年：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／減少約港幣一千六百三十萬元（二〇一八年：港幣一千五百四十萬元）。

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。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

（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。

集團主要的外幣資產及負債為美元及英鎊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其他費用，管理層會不停監察該等資產及負債之風險。

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）			
	2019		2018	
	美元	英鎊	美元	英鎊
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
銀行存款	632,388	257,848	740,181	324,835
銀行結存及庫存現金	1	1,005	1	950
應收賬款、按金及預付費	<u>3,167</u>	<u>331</u>	<u>2,603</u>	<u>438</u>
已確認資產及負債風險淨額	<u>635,556</u>	<u>259,184</u>	<u>742,785</u>	<u>326,223</u>

二十一、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

於二〇一九年六月三十日，英鎊兌港元匯率上升／下跌 10%（二〇一八年：10%）（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／減少約港幣二千五百九十萬元（二〇一八年：港幣三千二百六十萬元）。

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。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

（戊）股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資（見附註十四）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。

於二〇一九年六月三十日，本集團的其他投資市值每增加／減少 5%（二〇一八年：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／減少港幣九十萬元（二〇一八年：港幣一百萬元）。分析是以與二〇一八年相同的基準進行。

二十一、財務風險管理及金融工具之公平價值（續）

（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

於二〇一九年六月三十日，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（參閱附註十四），價值為港幣 18,542,000 元（二〇一八年：港幣 19,390,000 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。

於截至二〇一九年六月三十日止年度及截至二〇一八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

本集團及本公司於二〇一九年六月三十日及二〇一八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。

二十二、重大關連人士交易

於二〇一九年六月三十日向合營企業及一家聯營公司提供之借款已於附註十二、十三及十六披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註（續）

二十三、公司財務狀況表

		2019 \$000's	2018 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產		68,147	64,802
附屬公司投資	十一	1,018,356	1,018,356
		<u>1,086,503</u>	<u>1,083,158</u>
流動資產			
待出售資產		850,000	850,000
應收賬款、按金及預付費		704	1,184
應收附屬公司款項		977,295	922,730
銀行存款		274,494	16,319
銀行結存及庫存現金		13,536	6,960
		<u>2,116,029</u>	<u>1,797,193</u>
流動負債			
應付賬款		99,941	95,320
應付附屬公司款項		452,794	896,489
界定利益責任		581	448
		<u>553,316</u>	<u>992,257</u>
流動資產淨值		<u>1,562,713</u>	<u>804,936</u>
總資產減流動負債		2,649,216	1,888,094
非流動負債			
遞延稅項		3,129	3,119
資產淨值		<u>2,646,087</u>	<u>1,884,975</u>
股本及儲備	二十（甲）		
股本		92,537	92,537
其他儲備		2,553,550	1,792,438
總權益		<u>2,646,087</u>	<u>1,884,975</u>

經董事局於二〇一九年九月二十七日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

二十四、報告日後非調整事項

如附註十六所述，出售一家合營企業權益及其相關股東貸款之交易已於二〇一九年七月十九日完成；另外出售柴灣，柴灣道 391 號之交易也於二〇一九年九月十六日完成。

二十五、已頒佈截至二〇一九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，因截至二〇一九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。其中包括以下對集團可能相關之準則。

	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 16 號「租賃」	二〇一九年一月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 第 23 號「所得稅處理的不確定性」	二〇一九年一月一日
《香港財務報告準則》2015-2017 年週期的年度改進	二〇一九年一月一日
《香港會計準則》第 28 號（修訂本） 「於聯營公司及合營企業的長期利益」	二〇一九年一月一日

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

財政撮要

(以港幣計算)

	2019 \$000's	2018 \$000's	2017 \$000's	2016 \$000's	2015 \$000's
綜合收益表					
營業額	<u>88,417</u>	<u>85,392</u>	<u>81,701</u>	<u>91,644</u>	<u>96,683</u>
營業盈利	59,982	83,163	71,754	61,986	54,583
應佔合營企業之盈利	1,169,648	689,525	344,143	229,497	127,638
應佔聯營公司之虧損	(85)	(127)	(53)	(38)	(8)
投資物業重估盈餘淨值	<u>173,172</u>	<u>181,616</u>	<u>219,914</u>	<u>73,103</u>	<u>297,000</u>
除稅前盈利	<u>1,402,717</u>	<u>954,177</u>	<u>635,758</u>	<u>364,548</u>	<u>479,213</u>
所得稅	(11,386)	(11,718)	(7,906)	(15,165)	(14,119)
除稅後股東應佔之盈利	<u>1,391,331</u>	<u>942,459</u>	<u>627,852</u>	<u>349,383</u>	<u>465,094</u>
綜合財務狀況表					
固定資產	2,806,040	2,663,437	2,468,178	2,271,301	2,521,106
合營企業投資	2,909,537	3,897,989	2,925,564	2,537,521	2,306,974
聯營公司投資	34,962	35,047	34,154	33,724	14,442
其他投資	18,542	19,390	16,540	12,373	14,892
流動資產淨值	4,375,946	2,332,467	2,674,052	2,794,061	2,740,937
遞延稅項	(42,146)	(41,341)	(39,327)	(39,756)	(38,622)
資產淨值	<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>	<u>8,079,161</u>	<u>7,609,224</u>	<u>7,559,729</u>
股本及儲備					
股本	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	<u>10,010,344</u>	<u>8,814,452</u>	<u>7,986,624</u>	<u>7,516,687</u>	<u>7,467,192</u>
總權益	<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>	<u>8,079,161</u>	<u>7,609,224</u>	<u>7,559,729</u>
每股盈利	<u>\$30.71</u>	<u>\$20.80</u>	<u>\$13.86</u>	<u>\$7.71</u>	<u>\$10.25</u>
每股股息	<u>\$3.20</u>	<u>\$3.00</u>	<u>\$2.90</u>	<u>\$2.30</u>	<u>\$2.80</u>

集團物業

投資物業

地點	地段	現有用途	租約年期
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	中期
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 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權

待出售物業

柴灣柴灣道 391 號 *	CWIL88	工業	中期
---------------	--------	----	----

* 柴灣道 391 號地盤面積約為 102,420 平方呎，總有蓋面積約為 126,525.87 平方呎。