



中華汽車有限公司



二零二二年度年報

股票編號 026

目錄

	頁
公司資料	二
股東週年常會通告	三至六
董事局報告書	七至十三
環境、社會及管治報告	十四至二十四
企業管治報告	二十五至三十一
董事局主席報告書	三十二至三十三
董事及高級行政人員簡介	三十四
獨立核數師報告	三十五至三十八
綜合收益表	三十九
綜合全面收益表	四十
綜合財務狀況表	四十一
綜合權益變動表	四十二至四十三
綜合現金流動表	四十四至四十五
財務報表附註	四十六至七十八
財政撮要	七十九
集團物業	八十

前瞻性陳述

本文件中所包含的某些陳述可能被視為「前瞻性陳述」。這些前瞻性陳述涉及已知和未知的風險、不確定性及其他非本公司所能控制的因素，可能導致本公司的實際表現或經營業績與前瞻性陳述中所暗示的情況有重大出入。本公司將不會更新這些前瞻性陳述。本公司及其董事、僱員和代理均不會承擔倘因任何前瞻性陳述不能實現或變得不正確而引致的任何責任。

公司資料

董事局

顏亨利醫生 (主席)

Fritz HELMREICH

* Anthony Grahame STOTT

* 陳智文

* 周明德醫生

Michael John MOIR

翁順來 (於二〇二二年三月一日獲委任)

(*獨立非執行董事)

秘書

郭本德

註冊辦事處

香港北角英皇道 510 號港運大廈 26 樓 2606-08 室

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

於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

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

<http://www.chinamotorbus.com.hk>

<http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm>

股票代號

026

股東週年常會通告

股東週年常會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期香港政府預防及控制其傳播的要求，本公司建議股東委託大會主席作為其受委代表以代替其親身出席大會，於大會上就相關議案進行投票，以行使投票權。務請股東留意，股東無須就行使投票權而親身出席大會。如股東欲委任受委代表，請盡快填妥及交回投票委託書，以確保委託書可於大會或延期會議指定舉行時間最少 48 小時前存放在本公司總辦事處，地址為香港北角英皇道 510 號港運大廈 26 樓 2606-08 室。股東可於本公司網頁 <http://www.chinamotorbus.com.hk> 或 <http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm> 或香港交易所披露易網頁 <http://www.hkexnews.hk> 下載投票委託書。

在此再次提醒股東，本公司將在大會上採取以下措施：

- (i) 每位出席者均須接受強制體溫檢查；
- (ii) 每位出席者在大會舉行期間須佩戴外科口罩。謹請注意，酒店不設外科口罩供應，股東應自備外科口罩；
- (iii) 在進入大會會場前，每位出席者必須掃瞄「安心出行」會場二維碼，並根據預防及控制疾病（疫苗通行證）規例（香港法例第 599L 章）作出的指示規定，出示疫苗接種記錄以獲取疫苗通行證；及
- (iv) 將不會派發禮品及不會供應茶點。

大會將於港島海逸君綽酒店舉行。大會知悉該酒店可能拒絕任何不遵守上述第 (i) 至 (iii) 項之預防措施或按香港政府規定須接受檢疫的人士進入大會會場。被拒進入酒店的人士將不能出席大會。基於防疫及安全考慮，大會將作出特別座位安排，以減少出席者之間的接觸，因此大會會場可容納股東出席大會的空間有限。

無論如何，謹請各股東 (i) 仔細考慮出席於密閉環境下舉行大會的風險；(ii) 依循香港政府有關新型冠狀病毒疫情的要求或指引，以決定是否出席大會；及 (iii) 如股東已感染或懷疑已感染新型冠狀病毒，或曾經與已感染或懷疑已感染新型冠狀病毒人士有緊密接觸，切勿出席大會。

由於香港的新型冠狀病毒疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改大會之安排。股東應不時查閱本公司網頁 <http://www.chinamotorbus.com.hk> 或 <http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm> 或香港交易所披露易網頁 <http://www.hkexnews.hk>，以取得有關大會安排的未來公告及最新資訊。

逕啟者：中華汽車有限公司（「本公司」）謹定於二〇二二年十二月一日（星期四）下午三時，在香港北角油街二十三號港島海逸君綽酒店五樓舉行第八十四屆股東週年常會（「大會」），討論下列事項：

- 一、接納及考慮二〇二二年六月三十日止年度之結算表及董事局及核數師報告書。

股東週年常會通告（續）

二、宣派截至二〇二二年六月三十日止年度之末期股息。

- 三、(a) 重選顏亨利醫生為董事；
(b) 重選 Fritz HELMREICH 先生為董事；
(c) 重選 Anthony Grahame STOTT 先生為董事；
(d) 重選陳智文先生為董事；
(e) 重選周明德醫生為董事；
(f) 重選 Michael John MOIR 先生為董事；及
(g) 重選翁順來先生為董事。

四、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，通過下述決議案作為普通決議案：

「動議：

- (A) 一般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本公司下屆股東週年常會結束之日、或按法例規定該會議必須舉行之最後期限屆滿之日或本公司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) 於有關期間內本公司根據上文(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%（惟在本決議案通過後，若有任何根據《公司條例》（香港法例第622章）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，二〇二二年十月十四日

股東週年常會通告（續）

第三項決議案之說明

就上述第三項決議案，顏亨利醫生、Fritz HELMREICH 先生、Anthony Grahame STOTT 先生、陳智文先生、周明德醫生、Michael John MOIR 先生及翁順來先生將依據本公司章程細則第 122 條依章退任，上述董事均符合資格並願意膺選連任。每名將於股東週年常會上膺選連任董事的個人簡介及其所持有的本公司股份權益已載於日期為二〇二二年十月十四日有關董事重選及購回本公司股份之一般授權之股東通函（「股東通函」）。

第五項決議案之說明

第五項決議案關於董事一般授權的授予，使董事有權購回最多不超過於本項決議案通過之日本公司已發行股份之 2% 的本公司股份（惟在本決議案通過後，若有任何根據《公司條例》（香港法例第 622 章）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」）。購回授權賦予董事之授權將持續有效，直至本公司下屆股東週年常會結束之日、或按法例規定本公司下屆股東週年常會必須舉行之最後期限屆滿之日、或本公司股東（「股東」）於本公司下屆股東週年常會舉行前的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（「上市規則」）項下規定需寄發予股東之購回授權說明函件已載於股東通函。

附註：

- (一) 有權出席上述大會及於大會上投票之股東均有權委託一名或多名受委代表出席及代其投票。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不少於 48 小時前存放在本公司之總辦事處，地址為香港北角英皇道 510 號港運大廈 26 樓 2606-08 室，方為有效。
- (三) 根據本公司章程細則第 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方式表決，除非按上市規則規定或根據本公司章程細則第 97 條要求決議案的表決須以投票方式進行，則在此情況下，根據公司章程細則第 97 條及《公司條例》（香港法例第 622 章）第 591 條，在大會主席宣佈決議案經舉手表決通過或以某一大多數通過或不予通過或以某一大多數不予通過前，可由下述任何一方要求進行投票表決：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 至少四名股東；或
 - (iii) 持有或通過受委代表佔全體有權在大會上表決的所有股東的總表決權最少 5% 的一名或多名股東。根據上市規則第 13.39(4) 條，股東大會的表決必須以投票方式進行，除非主席真誠地決定允許一項純粹與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式表決。因此，大會或延期會議的表決將以投票方式進行。大會或延期會議的主席將根據上市規則第 13.39(4) 條的規定以投票方式就將在大會上提呈的決議案進行表決。
- (四) 為確定有權出席於二〇二二年十二月一日（星期四）舉行之大會及於大會上投票的股東，本公司將於二〇二二年十一月二十八日（星期一）至二〇二二年十二月一日（星期四）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票過戶及股東登記手續。所有過戶文件連同相關股票必須於二〇二二年十一月二十五日（星期五）下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，股東始有權出席上述之大會及於大會上投票。

股東週年常會通告（續）

- (五) 為確定有權收取建議派發之末期股息及特別股息的股東，本公司將於二〇二三年一月十九日（星期四）至二〇二三年一月二十日（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。所有過戶文件連同相關股票必須於二〇二三年一月十八日（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) 截至本通告之日，本公司之董事為：顏亨利醫生、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT*、陳智文*、周明德醫生*、Michael John MOIR 及翁順來。
- (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

董事局謹將截至二〇二二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北角英皇道 510 號港運大廈 26 樓 2606-08 室。

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內。載於本年報董事局主席報告書、企業管治報告及環境、社會及管治報告中之內容包含按照香港《公司條例》（香港法例第 622 章）（「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

於二〇二二年六月三十日，合營企業之詳情經列於財務報表附註十一內。

聯營公司

於二〇二二年六月三十日，聯營公司之詳情經列於財務報表附註十二內。

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。

本公司已於二〇二二年六月二十四日派發第一次中期股息每股港幣一角（二〇二一年：港幣一角）及特別股息每股港幣一元（二〇二一年：港幣一元），並將於二〇二二年十月二十日派發第二次中期股息每股港幣三角（二〇二一年：港幣三角）。董事局建議派發截至二〇二二年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角（二〇二一年：港幣一角），及特別股息每股港幣一元七角（二〇二一年：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二〇二三年二月九日派發。

固定資產

本年度固定資產之變動詳列於財務報表附註九內。

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三十四頁內。

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）

依據本公司章程細則第一二二條，顏亨利醫生、Mr. Fritz HELMREICH、Mr. Anthony Grahame STOTT、陳智文先生、周明德醫生、Mr. Michael John MOIR 及翁順來先生依章告退，所有告退董事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董事重選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

本年度及直至本年度報告發出日止，顏亨利醫生、顏潔齡女士、Mr. Fritz HELMREICH 及翁順來先生曾在本公司的一家或多家附屬公司擔任董事。

董事及最高行政人員於股本之權益

於二〇二二年六月三十日，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*
董事					
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468（附註 1）	7,206,843	15.91%
Fritz HELMREICH	50,000	5,230,813 （附註 2）	—	5,280,813	11.66%
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%
Michael John MOIR	2,000	—	—	2,000	—
翁順來	29,200	—	—	29,200	0.06%

* 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：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，此項遺產之受益人為顏亨利醫生、顏潔齡女士、已故顏傑強博士及各人亦為受益人之已故顏成坤先生之遺產。

附註 2：Fritz HELMREICH 先生之配偶顏潔齡女士持有 5,230,813 股本公司股份之權益，其中包括於附註 1 所述之屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之 33,468 股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一。

上述所披露於二〇二二年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇二二年六月三十日，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）

本公司董事及行政總裁以外之主要股東及其他人士於本公司股份之權益

本公司已接獲下列人士（本公司董事或行政總裁以外）申報，於二〇二二年六月三十日在本公司已發行股份中持有以下權益，該等權益須記錄於根據證券條例第 336 條備存的登記冊內：

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%
顏蘇雪文	6,975,731(附註 3 及 4)	15.40%
陳君寬	5,553,200	12.26%
其他人士		
支聲韻	3,766,200(附註 5)	8.31%

* 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：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，此項遺產之受益人為顏亨利醫生、顏潔齡女士、已故顏傑強博士及各人亦為受益人之已故顏成坤先生之遺產。

附註 2：顏潔齡女士乃顏亨利醫生之胞姊。根據香港《收購及合併守則》，他們被視為一致行動人士，合計持有 27.57% 已發行股份（其各自持有之股權均有包括於附註 1 所述之已故黃亦梅女士遺產中持有的 33,468 股本公司股份）。

附註 3：顏蘇雪文女士乃顏潔齡女士之弟婦及顏亨利醫生之嫂。

附註 4：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（見附註 1），乃以已故顏傑強博士其中一位遺產執行人及遺產受益人身份擁有權益。

附註 5：支聲韻女士持有的 3,766,200 股本公司股份之權益為透過其全權控制的公司 Hyacinth Development Holdings Limited 持有。

上述所披露於二〇二二年六月三十日之權益皆為好倉。

除上述外，於二〇二二年六月三十日，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本公司或其相關股份之權益或淡倉。

董事於合約之權益

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。根據上市規則中企業管治守則的要求，本公司亦已就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。

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

截至二〇二二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。薪酬政策旨在提供具競爭力及足夠水平的薪酬，以吸引、挽留及激勵具備適當質素的僱員。

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十七（丙）內。

僱員退休金計劃

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團已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本集團之界定利益退休金計劃（此計劃已於二〇二一年三月三十一日終結）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。除強制性公積金條例規定之最低供款外，本集團為參與強積金計劃之一位僱員提供自願補貼供款。

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。

年度業績的評論

由於市場需求疲軟以及來自香港島和九龍東其他新開發商業區的持續競爭導致出租率下降，年內租金收入下降。

今年的財務收入下跌，主要由於兌滙收益下降及由於支付重新發展柴灣內地段 178 號（「柴灣項目」）本集團應佔之補地價港幣 9.08 億元引致年內總存款餘額減少導致利息收入減少。

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七千二百萬元（二〇二一年：股東除稅後應佔虧損港幣一千八百萬元），主要反映應佔合營公司之業績有所改善。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七千三百萬元（二〇二一年：港幣七千八百萬元）。集團本年度之營業盈利為港幣四千七百萬元，而去年則為港幣九千五百萬元，主要反映兌滙收益、利息收入及租金收入下跌。

流動資金及財政資源

於二〇二二年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇二一年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣七億七千三百萬元（二〇二一年：港幣十一億二千一百萬元），該等項目為短期銀行存款或銀行結存及庫存現金。下跌之主要原因為於年內支付柴灣項目本集團應佔之補地價金額。原本到期日超過三個月之銀行存款金額為港幣七億一千九百萬元（二〇二一年：港幣十四億零八百萬元）。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣二千七百萬元（二〇二一年：港幣六千六百萬元）。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六千九百萬元及港幣一千萬元（二〇二一年：分別為港幣零元及港幣一千萬元）。年內本集團向一家聯營公司發出新貸款港幣九億四千七百萬元（二〇二一年：港幣零元）。本集團於截至二〇二二年六月三十日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第四十四頁及第四十五頁。

集團資本架構

截至二〇二二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十二萬四千元（二〇二一年：港幣三十一萬三千元）。

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	34%	
首五名最大客戶	62%	
最大供應商		52%
首五名最大供應商		75%

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

於二〇二二年六月三十日，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%	771,650	1,028,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited	20%	822,548	1,135,452	—	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。

聯屬公司於二〇二二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 8,144,774,000 元未包括在內）：

	港幣千元
非流動資產	<u>4,783,107</u>
流動資產	5,847,760
流動負債	<u>(67,764)</u>
	<u>5,779,996</u>
非流動負債	<u>(48,716)</u>
	<u><u>10,514,387</u></u>

於二〇二二年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 3,554,195,000 元（二〇二一年：港幣 2,624,274,000 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七十九頁。

儲備

可供分派予股東之儲備詳情經列於財務報表附註十七（戊）內。

或然債務

本集團於二〇二二年六月三十日並無重大或然債務（二〇二一年六月三十日：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十八（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 178 號（此新地段乃以交回柴灣內地段 88 號換取）之重新發展；為發展此項目所需由本集團分擔之建築成本資金現時預計會由內部儲備撥出，因此集團內部儲備之相當部份已指定用於該項目。此外，董事局亦會於地產市場調整期間尋找優質投資機會。

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八十頁。

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
顏亨利醫生

香港，二〇二二年九月二十九日

環境、社會及管治報告

本環境、社會及管治報告（「ESG 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。本報告包括本公司及其全部附屬公司涵蓋二〇二一年七月一日至二〇二二年六月三十日期間（「報告期間」）之表現。有關企業管治之事宜則於本年報第二十五頁至第三十一頁之「企業管治報告」中詳述。除本集團認為對本集團業務不適用之條文外（以下報告中有詳述），本集團認為於截至二〇二二年六月三十日止年度，本報告有遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」條文。

匯報範圍

本 ESG 報告詳述本集團於報告期間於環境、社會及管治方面之表現及活動。匯報範圍涵蓋本集團於物業投資之業務，該等業務對本集團具有財務重要性及經營影響力。

在環境及社會政策方面，本 ESG 報告涵蓋本集團在香港擁有或投資的多項物業，詳情載列如下：

香港物業地點

現時用途

投資物業

柴灣永泰路 60 號，柴灣工業城第一期
三樓 8-14 室

工業

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
（二十六樓 2606-08 室除外）

辦公室

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 及三十七樓 C 至 H

住宅

九龍佐敦道 3 號

住宅及商業

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

住宅、商業及停車位

本集團擁有並使用之物業

北角英皇道 510 號，港運大廈二十六樓 2606-08 室

辦公室

金鐘金鐘道 95 號統一中心二十四樓 D 室

辦公室

本集團在英國擁有兩處物業，皆由 Savills (UK) Limited 代為管理，但本集團的主要業務主要在香港進行，尤其是上述物業代表本集團政策制定及營運管理的核心架構。因此，本報告包含的關鍵績效指標（「KPI」）和其他統計信息將側重於上述物業。

環境、社會及管治報告（續）

匯報原則

按 ESG 指引，此 ESG 報告以以下原則為基礎：

重要性：

我們定期與持份者溝通，以更好地了解影響他們的可持續性問題的擔憂。我們亦會定期參考同行、地方和區域可持續發展標準，這有助於改善可持續發展背景、重要性和披露。有關重要性評估及持份者參與的詳情，請參閱下文「管治架構」一節。

量化：

本集團不經營任何製造工廠，也不對其自有物業進行任何物業建設及開發，因此其營運對環境及社會的影響極小。儘管如此，本集團繼續支持低碳辦公，並鼓勵員工節約用電和用紙，並定期審查其用電量（千瓦時）、電費和用紙費用。就其只作為投資者身分投資的發展中物業而言，該等投資的活動由合營夥伴管理，並堅持這些合營夥伴在愛護環境方面恪守高標準的社會責任，例如太古地產有限公司。

一致性：

本 ESG 報告是根據環境、社會及管治報告指引以及用於評估 KPI 的一致方法編寫的。所使用的方法、KPI 或其他相關因素皆沒有任何變更，並不會影響與集團二〇二一年 ESG 報告作有意義的比較。

管治架構

管理方法和監察框架

良好的公司治理是有效 ESG 管理的關鍵。董事局全面負責集團 ESG 政策的製定、實施和報告，以及對相關 ESG 問題的監督。它還負責評估 ESG 風險和機遇的影響，同時考慮到集團的長期業務目標。

持份者參與

本集團相信，持份者的反饋不僅有助於對其環境、社會及管治表現進行全面和中肯的評估，而且有助於相應地改善我們的表現。與我們的主要持份者（包括我們的股東、業務合作夥伴、員工、供應商、服務供應商、租戶和社區）持續接觸，為集團提供了傾聽他們的關注並建立共同目標的機會。這將反過來推動我們的業務發展計劃朝著正確的方向發展，並使我們的營運可持續。因此，本集團通過業績公告和年報等多種渠道，以公開、誠實和積極的方式與利益相關者進行溝通。

本集團的營運影響一系列持份者，例如我們的股東、僱員、供應商、服務供應商及租戶，他們對本集團有不同的期望。本集團將繼續與他們保持溝通，以改善其環境、社會及管治的方針。

環境、社會及管治報告（續）

下表總結了集團部署的溝通渠道以及共同關注的領域或達成的共同目標：

持份者	溝通渠道	共同關注的領域 / 達成的共同目標
股東 / 投資者	<ul style="list-style-type: none">週年股東大會及特別股東大會通告、通函、中期報告及年報本公司網頁 http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm 及 http://www.chinamotorbus.com.hk	<ul style="list-style-type: none">本集團的業務發展及財務表現關於環境和社會問題的信息公司管治事宜
業務合作夥伴	<ul style="list-style-type: none">會議電話會議商務合作協議談判共同發展業務	<ul style="list-style-type: none">遵守適用的法律法規在考慮持份者關注的情況下開發的物業
員工	<ul style="list-style-type: none">電子郵件、會議和電話會議與上級討論	<ul style="list-style-type: none">薪酬待遇專業發展職業發展培訓
服務供應商	<ul style="list-style-type: none">會議電話會議商業協議談判	<ul style="list-style-type: none">遵守適用的法律和法規服務質量定價競爭力改善服務以增強對租戶的吸引力
租戶	<ul style="list-style-type: none">會議電話會議商業協議談判	<ul style="list-style-type: none">遵守適用的法律和法規服務質量向集團支付其物業和服務費用
社區	<ul style="list-style-type: none">員工招聘	<ul style="list-style-type: none">創造就業機會

重要性評估

為了優先考慮可能對本集團的營運和聲譽產生重大影響的相關可持續發展領域，本集團採用三步流程進行重要性評估。

第 1 步：識別

審查根據環境、社會及管治指引、同行披露和國際報告標準確定的可持續性問題清單。

第 2 步：優先排序

通過各種持份者參與，參考各自的利益、風險和對集團的重要性對識別的主題進行排名，並根據集團對持份者的關注和要求的理解作為持份者參與的結果，生成優先重大主題列表。

第 3 步：驗證

審查和驗證重要可持續性主題清單，以確保它們與集團相關並具有重要意義，以便於採取進一步行動和適當披露。

環境、社會及管治報告（續）

策略及重要專注範疇

根據集團經營的業務領域（即物業投資），我們將可持續發展管理策略優先考慮以下重點範疇，這些領域是在考慮共同關注的範疇或通過我們的持份者參與達到的共同目標：

層面	重要事宜
環境	<ul style="list-style-type: none">• 電力、水及其他資源的使用
社會	<ul style="list-style-type: none">• 員工的健康與安全• 勞工標準• 反貪污

目標和指標

我們認為，那些不單考慮短期收益並考慮其對經濟、社會和環境的外部影響的企業，才能令企業長久生存。我們識別和評估與我們的業務運營相關的各種環境、社會及管治問題的重要性。經董事局驗證的最重要的環境、社會及管治問題指導集團的企業策略。我們認識到董事局的承諾對於集團的可持續發展方法至關重要。董事局對與環境和社會事務相關的目標和指標進行全面審查。隨著我們推進可持續發展之旅，董事局努力提高其對環境、社會及管治格局的了解和認識。

環境保護層面

本集團之主要業務為物業發展及投資，該等業務不排放大量排放物，例如氮氧化物、硫氧化物和可吸入懸浮顆粒或任何大量危險或非危險廢物。本集團物業之管理主要透過合營夥伴及／或第三者服務供應商執行。本集團擁有權益的物業發展均由合營夥伴進行。本集團已檢閱主要合營夥伴及服務供應商之環境、社會及管治政策，確保他們符合有關標準。

本集團唯一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。

排放

如「環境保護層面」一節所述，本集團擁有權益的物業發展全部由我們的合營夥伴進行。由於我們不從事任何製造或建築工程，本集團的主要排放，即溫室氣體排放及產生的廢物主要來自日常營運中對電力、水和紙張等資源的使用，其相關 KPI 載於下文標題為「資源的使用」一節中。本集團預計其營運不會因環境保護問題而產生任何重大風險，例如空氣和溫室氣體排放、向水體和土地的排放以及有害和無害廢物的產生。

由於現時有關空氣和溫室氣體排放類型、向水體和土地的排放以及危險和非危險廢物的產生的法律法規不適用於本集團的日常營運業務，因此，於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

資源的使用

如上所述，本集團本身並無經營任何製造工廠或物業建設工程，因此其營運並無浪費水或原材料的重大風險。本集團物業的水電使用主要由租戶使用，因此不在本集團的直接控制範圍內。但是，我們鼓勵我們的租戶盡量減少他們的資源消耗。

作為我們不斷努力支持資源有效利用的一部分，本集團還制定了以下資源管理政策和業務常規，並會進行持續監控和審查。

(1) 電力

- 集團辦公室的大部分燈已更換為節能 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

(2) 水

集團辦公室使用高効用水的設備。

(3) 紙張

本集團鼓勵員工重覆使用環保紙張，並在可行範圍內使用電子副本或使用雙面印刷節約用紙。

環境、社會及管治報告（續）

我們的資源使用 KPI 如下：

KPI	KPI 之詳情 / 備註	
KPI A2.1	按類型劃分的直接及 / 或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	報告期內，本集團（不計租戶）的耗電量（主要為間接能源消耗）約 146,000 千瓦時（2021: 141,000 千瓦時），導致排放二氧化碳當量溫室氣體排放約 68 噸（2021: 65 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 65.52 千瓦時（2021: 63.43 千瓦時）。增加主要由於在持續新冠病毒疫情下，本集團加強旗下商業物業的通風安排。
KPI A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	報告期內，本集團（不計租戶）的用水量合共約 92 立方米（2021: 42 立方米），耗水強度約每平方米 0.09 立方米（2021: 0.04 立方米）。增加主要由於在持續新冠病毒疫情下，本集團加強旗下商業物業的清潔安排。
KPI A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	本集團已設定每年不超過目前水平的用電量目標。為此，本集團將不斷審視經營運作，並在切實可行的情況下致力使用節能產品和服務。
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用（本集團的業務運作不要求取水源。）本集團已設定每年不超過目前水平的用水目標。為此，本集團將不斷審視經營運作，並在切實可行的情況下致力採用高効率用水的程序和設備。
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	不適用（本集團的業務經營不涉及包裝成品。）

環境和自然資源

由於本集團的業務性質，本集團的營運對環境和自然資源損耗沒有任何重大影響。因此，對氣候變化的最大影響是本集團在其辦公室及所管理的物業中消耗電力時產生的碳排放。展望未來，本集團將不斷努力維持其營運中的能源、水和其他自然資源的消耗不超過其目前水平，並在切實可行的情況下使用環保產品和服務，遵守上述資源使用政策和 KPI。

氣候變化

為盡量減少天氣模式變化和極端天氣事件嚴重程度增加對集團日常營運的連續性以及我們的員工為租戶和投資者提供服務的影響，我們制定了應急規程來處理此類事件，如僱員手冊中概述，包括工作安排指引，符合勞工處發布的颱風及暴雨時工作守則。

社會層面

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。

就薪酬與解僱、招聘與晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利方面之法律法規而言，（包括但不限於僱傭條例（第 57 章）、性別歧視條例（第 480 章）、殘疾歧視條例（第 487 章）、家庭崗位歧視條例（第 527 章）、種族歧視條例（第 602 章）及強制性公積金計劃條例（第 485 章）），於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。本集團之人力資源政策已全面遵守該等適用法律及法規，以執行其招聘程序及僱員福利及福利管理。

我們針對僱傭相關事宜的 KPI 如下：

KPI	KPI	KPI 之詳情 / 備註		
		2022	2021	
KPI B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	於二〇二二年六月三十日，本集團在香港及英國的僱員總數明細如下：		
		按性別：		
		男	16	16
		女	1	1
		按僱傭類型：		
		全職	14	13
		兼職	3	4
		按年齡組別：		
		45 歲以下	0	0
		45 歲以上	17	17
按地區劃分：				
香港	16	16		
英國	1	1		
KPI B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	按性別：		
		男	17.65%	10.53%
		女	0%	5.26%
		按年齡組別：		
		45 歲以下	0%	0%
		45 歲以上	17.65%	15.79%
		按地區劃分：		
		香港	17.65%	15.79%
		英國	0%	0%

環境、社會及管治報告（續）

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。

就有關安全工作環境和保護員工免受職業危害的法律法規而言（包括但不限於職業安全及健康條例（第 509 章）），於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

我們的健康和安全管理事項的 KPI 如下：

	KPI	KPI 之詳情 / 備註
KPI B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	無
KPI B2.2	因工傷損失工作日數。	無（2021: 無）
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	緊急使用的急救箱、洗手液和外科口罩存放在集團辦公室，由指定人員使用，以確保它們有適當的庫存。在 COVID 19 大流行爆發期間，定期對辦公室和公共區域進行消毒，並鼓勵員工在辦公室戴口罩並允許在家工作。

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。

我們的發展和培訓相關事項的 KPI 如下：

	KPI	KPI 之詳情 / 備註		
KPI B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	報告期內按性別和員工類別培訓的員工比例：		
			2022	2021
		按性別：		
		男	38%	25%
		女	100%	0%
KPI B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	截至二〇二二年六月三十日，按性別和員工類別劃分的每位員工完成的平均培訓時數：		
			2022	2021
		按性別：		
		男	8.4 小時	3.9 小時
	女	5 小時	0 小時	
KPI B3.2	按僱員類別：	高級管理層	21.8 小時	14.5 小時
		中級管理層	20 小時	5.0 小時
		非管理層	0.9 小時	0 小時

環境、社會及管治報告（續）

勞工標準

本集團的勞工標準主要側重於遵守當地勞工法律法規。本集團禁止在各個層面僱用童工和強迫勞動。該政策從集團成立之初就採用，並且我們的律師不斷對其進行審查以確保它們是最新的。

就有關防止童工和強迫勞動的法律法規而言，於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

我們的勞工標準 KPI 如下：

KPI	KPI 之詳情 / 備註
KPI B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。 本集團已製定招聘政策，只聘用符合年齡要求的申請人。本集團亦會要求求職者提供有效身份證件，以確保其實際年齡符合相關要求。
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。 如果收到童工的工作申請，本集團將拒絕該申請。

供應鏈管理

本集團現時之業務模式，大部份之業務皆由合營夥伴及外部服務供應商執行或管理，除辦公室營運的典型用品如文具、辦公設備等，本集團不會定期向外採購，而該等用品之操作不具有高環境或社會風險。本集團會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。

本集團供應鏈管理方面的 KPI 載列如下：

KPI	KPI 之詳情 / 備註												
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。 截至二〇二二年六月三十日，本集團在香港及英國共有 72(2021: 67) 家服務供應商。 我們的服務提供商的詳細分類如下： <table><thead><tr><th></th><th>2022</th><th>2021</th></tr></thead><tbody><tr><td>按地區劃分：</td><td></td><td></td></tr><tr><td>香港</td><td>95.8%</td><td>95.5%</td></tr><tr><td>英國</td><td>4.2%</td><td>4.5%</td></tr></tbody></table>		2022	2021	按地區劃分：			香港	95.8%	95.5%	英國	4.2%	4.5%
	2022	2021											
按地區劃分：													
香港	95.8%	95.5%											
英國	4.2%	4.5%											
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。 本集團將向多於一個供應商索取報價，並取得彼等的參考資料及往績記錄，以於聘用過程中作出評估。												
KPI B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。 鑑於其供應的性質，本集團不管理其供應鏈產生的環境和社會風險，但不會聘請任何在環境問題上聲譽不佳的供應商。												
KPI B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。 本集團將在可行且實際的情況下使用環保產品，不會聘請任何在環境問題上聲譽不佳的供應商。												

產品責任

本集團致力為租戶提供高質服務，除此之外，本集團還致力於按照以下標準為其租戶提供服務：

- 在將任何物業移交給租戶之前，他們會向租戶展示物業，以便對設施和現有內部狀況有一個實際的了解，以避免日後發生任何糾紛。
- 本集團只聘用持牌地產代理。
- 當物業移交時，我們亦會向租戶提供一份聯絡人名單，以讓其查詢有關租賃事宜或維修請求。

我們收到的投訴（如果有）通常與維修和維護有關。收到租戶的投訴後，我們將進行檢查，評估問題並確定應如何解決問題。

就有關健康和 safety、廣告、標籤和隱私事項的法律法規而言（包括但不限於個人資料（私隱）條例（第 486 章）），於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

我們對產品責任相關事項的 KPI 如下：

	KPI	KPI 之詳情 / 備註
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用（本集團的業務不涉及產品的銷售或運輸。）
KPI B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	報告期內，本集團接獲一（2021：一）租戶投訴，已按我們的要求由責任方處理。
KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	本集團尊重所有知識產權，不允許在我們的電腦中安裝未經授權的軟件。我們將只允許安裝許可軟件。
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	在發出租賃要約之前，我們會根據相關要約的條款和單位的現有狀況，檢查單位的狀況，並設定工作議程和預期的移交條件。 在工作過程中，本集團會不時檢查工作狀態，並在交接前檢查，確保所有工作項目均已完成，令本集團滿意。
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	在收集租戶資料之前，我們會向租戶清楚說明收集的目的和用途。數據將僅用於記錄目的和預防犯罪。收集的數據將定期銷毀，以確保數據保護。本集團實施保密政策以確保機密信息得到保護。所有僱員在受僱於本集團期間以及與本集團終止合約後的任何時間均須遵守本保密政策。

環境、社會及管治報告（續）

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。本集團已制定反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。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。本集團亦已制定舉報制度，鼓勵本集團僱員及與本集團有業務往來之人士（如顧客、供應商、債權人及債務人）可暗中及以不具名方式向本公司的審核委員會主席舉報本集團內任何懷疑屬不當行為、失當行為或不良行為。該等政策及程序旨在就舉報涉及本集團事宜之可能屬不當行為提供舉報途徑及指引，以及向舉報人士或實體作出保證，本集團將會保障舉報者不會因作出任何真實及真誠舉報而遭解僱、迫害或任何形式的報復。

就有關賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的法律法規而言（包括但不限於防止賄賂條例（第 201 章）），於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

我們的反貪污實踐 KPI 如下：

	KPI	KPI 之詳情 / 備註
KPI B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	報告期內，本集團或其員工並無牽涉任何貪污行為的訴訟。
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	作為防範措施，本集團會計部門將檢查並要求付款和收款有適當的文件和記錄支持，以識別和防止本集團任何僱員或成員從事任何潛在的腐敗行為。 如上所述，本集團制定了反貪污及賄賂政策，以及向審核委員會主席舉報事項的舉報制度。
KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	報告期內，為董事及員工提供反貪污複修培訓，以提高他們的防貪意識。

社區層面

社區投資

本集團相信社區支持對本集團的持續成功至關重要，因此支持其員工參與志願工作，培育關懷和相互支持的文化。

我們針對社區投資相關事宜的 KPI 如下：

	KPI	KPI 之詳情 / 備註
KPI B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	本集團認識到在許多方面都需要社區支持，並打算將其貢獻限制在任何特定的重點上。
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	董事局的一些個別成員一直通過自願參與非營利組織、宗教或互助組織或當地社區協會的財產管理、事務管理或擔任顧問的角色為社區服務。本集團亦鼓勵員工在正常辦公時間以外參與志願社區服務。

(A) 企業管治守則

在截至二〇二二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，惟其中一項列述於下文的偏離則除外。

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。

(B) 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。

(C) 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（「聯交所」）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二〇二二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。

(D) 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。在截至二〇二二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 / 舉行次數
執行董事	
顏亨利醫生（主席）	6/6
翁順來（於二〇二二年三月一日獲委任）	0/0
Michael John MOIR	6/6
非執行董事	
Fritz HELMREICH	6/6
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	6/6
陳智文	6/6
周明德醫生	6/6

顏潔齡及顏亨利醫生之關係為姐弟。Fritz Helmreich 為顏潔齡之配偶。

本公司的每一名董事均按其技能、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。

所有非執行董事自其委任開始任職至本公司下屆股東週年常會，並符合資格膺選連任。

(D) 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。

在截至二〇二二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。

顏亨利醫生、Fritz HELMREICH、周明德醫生及 Michael John MOIR 皆有參與該等培訓。陳智文、Anthony Grahame STOTT 及翁順來亦有收到該等培訓之簡報及資料，此外，他們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。

在截至二〇二二年六月三十日止年度期間，阮耀達先生擔任本公司的署理行政總裁，直至二〇二二年一月二日；翁順來自二〇二二年一月三日起獲委任為本公司之行政總裁。

(iii) 獨立觀點和意見

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點和意見。董事局確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點和意見。提名委員會嚴格遵守《上市規則》所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。董事（包括獨立非執行董事）於合約或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約或安排之董事決議案投票，亦不得計入法定人數。

(E) 提名委員會

前守則第 A5.1 條規定本公司應成立提名委員會。直至二〇二二年二月二十一日，本公司並無設立提名委員會，概因此委員會的角色及職能乃由董事局擔任。隨着前守則第 A5.1 條已升級至上市規則第 3.27A 條，並於二〇二二年一月一日生效，本公司已於二〇二二年二月二十一日成立提名委員會，由董事局主席顏亨利醫生擔任主席，其他成員全為獨立非執行董事，包括 Anthony Grahame STOTT、陳智文及周明德醫生。

提名委員會之職責包括至少須每年檢討董事局架構、規模及組成，並擬對董事局作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並向董事局提出建議；評核本公司獨立非執行董事的獨立性；檢討董事局成員多元化政策。

提名委員會自成立至本報告日期間已舉行兩次會議，主要完成工作包括提名一名執行董事，檢討董事局架構、規模、組成及成員多元化，評核獨立非執行董事的獨立性，推薦重選退任董事。提名委員會成員出席會議詳情如下：

成員	會議出席 / 舉行次數
顏亨利醫生（主席）	2/2
Anthony Grahame STOTT	2/2
陳智文	2/2
周明德醫生	2/2

提名委員會之職權範圍已上載本公司之網頁及聯交所之網頁。

(F) 董事提名及董事局多元化

提名委員會及董事局不時檢討董事局的組成。董事局經考慮提名委員會的意見後，向股東建議選舉或重選的董事，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選舉或重選作出決定，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。提名委員會及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。

於考慮新董事之委任及 / 或向股東推薦董事人選時，提名委員會及董事局會按客觀之標準考慮其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。提名委員會及董事局會客觀考慮其優點的標準包括（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，在香港及其他國家方面，於經驗、專業技能及知識均有清晰之多元化，可提供互補之技能及不同之觀點，以加強公司之管治及策略。根據上市規則第 13.92 條的新規定，由於聯交所不會視成員全屬單一性別的董事局達到成員多元化，未來在二〇二四年十二月三十一日前，公司將委任至少一名擁有公司業務發展所需技能、經驗及才能的女性董事。提名委員會及董事局將在物色制訂董事局潛在繼承人選時，確保包括女性候選人，並在有需要時尋求專業人力資源顧問公司協助。

企業管治報告（續）

(G) 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及稅務服務的費用分別為港幣四百四十萬元及港幣二十五萬元。

(H) 審核委員會

審核委員會主席為 Anthony Grahame STOTT (公司之獨立非執行董事)，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)。

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、與核數師的關係。

在截至二〇二二年六月三十日止財政年度期間，審核委員會舉行過三次會議，委員會組成及成員出席詳情如下：

成員	會議出席 / 舉行次數
Anthony Grahame STOTT (主席)	3/3
Fritz HELMREICH	3/3
陳智文	3/3
周明德醫生	3/3

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。

審核委員會於截至二〇二二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、於提交給董事局審議前審閱本公司之中期報告及年報、批准外聘核數師的薪酬。

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。

(I) 風險管理及內部監控系統

有效的風險管理對本集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責本集團的整體業務策略及發展。董事局亦負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。上述風險包括但不限於與環境、社會及管治有關的重大風險。董事局監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層向董事局提供有關系統是否有效的確認。

董事局每年透過審核委員會、管理層以及外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之有效性作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統，「下而上」方針已融入本集團營運中。根據影響的嚴重程度和發生概率對業務風險作出優先排序。本集團的內部監控系統與風險管理結合，並建基於一個恪守高水平道德標準及專業精神的完善監控環境之上。本集團已制定舉報制度，以便向審核委員會主席作出舉報，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。該內部監控系統包括一套妥善的組織架構，清晰地界定職務、問責性及權限，以支撐職責妥善劃分及其他監控措施，並輔以監察及匯報機制。本集團定期檢討並更新風險管理政策及內部監控程序，作為風險管理及內部監控系統之指引。

(I) 風險管理及內部監控系統（續）

重大風險及監控 / 緩解

(a) 市場及經濟風險

香港及英國（較小程度）的經濟情況影響市場對本集團出租及發展物業的需求，從而影響本集團的投資物業及發展項目權益的價值。本集團透過緊貼追蹤自身營運地區物業市場的經濟情況，並訂立適當之銷售或租賃策略應對市場需求來管控市場及經濟風險。

(b) 新型冠狀病毒 (COVID-19)

新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情對員工之健康及廣大社會構成潛在風險，並可能影響本集團之營運及利潤。本集團透過密切監察及遵守政府法規及措施來管控此風險。本集團亦採取預防措施，例如健康檢查措施及工作場所的衛生控制，以及制定在家工作的預案。

(c) 物業發展風險

本集團在柴灣內地段 178 號的發展項目中持有重大財務權益，相關建築成本、時間性和售價對發展項目構成重要風險，本集團持續監察發展項目的進展，確保發展項目於符合成本預算下高質量準時完成。

(d) 財務風險

本集團沒有借貸，但持有可觀的港元、美元及英鎊短期存款，因此需承受滙兌風險及利率波動風險。本集團注意到發展所需的港元承擔，並定期監察由現有承擔及潛在機會所引發的貨幣承受風險。利率上升亦帶來更高的財資收入，本集團持續監察可獲得的利率，並確保存款不會過度集中於任何一間銀行。

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

- 須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理事務
- 嚴格禁止員工在未經許可下使用機密資料或內幕消息
- 通過公司的內部報告程序並經管理層考慮有關的結果，確保適當處理及發佈內幕消息

守則第 D.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。

董事局已收到管理層就本集團風險管理及內部監控系統有效性及足夠性之確認。董事局透過審核委員會檢討本集團截至 2022 年 6 月 30 日止年度的風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。根據檢討結果，董事局認為於截至 2022 年 6 月 30 日止年度內，本集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

(J) 反貪污及舉報制度

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。本集團已制定反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。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。本集團亦已制定舉報制度，鼓勵本集團僱員及與本集團有業務往來之人士（如顧客、供應商、債權人及債務人）可暗中及以不具名方式向本公司的審核委員會主席舉報本集團內任何懷疑屬不當行為、失當行為或不良行為。該等政策及程序旨在就舉報涉及本集團事宜之可能屬不當行為提供舉報途徑及指引，以及向舉報人士或實體作出保證，本集團將會保障舉報者不會因作出任何真實及真誠舉報而遭解僱、迫害或任何形式的報復。

就有關賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的法律法規（包括防止賄賂條例）而言，於報告期內，未發現存在違反該等法律法規的情況。

企業管治報告（續）

(K) 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)，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。

薪酬委員會於截至二〇二二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。

在截至二〇二二年六月三十日止財政年度期間，薪酬委員會舉行過二次會議，成員出席詳情如下：

成員	會議出席 / 舉行次數
Anthony Grahame STOTT (主席)	2/2
Fritz HELMREICH	2/2
陳智文	2/2
周明德醫生	2/2

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 E.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) 於截至二〇二二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

(L) 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；一份有關截至二〇二二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三十五頁至第三十八頁內。

(M) 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。

(N) 股東大會

本公司的第八十三次股東週年常會已於二〇二一年十二月二日舉行。董事局成員及董事出席詳情如下：

董事	股東大會出席 / 舉行次數
執行董事	
顏亨利醫生 (主席)	1/1
翁順來 (於二〇二二年三月一日獲委任)	0/0
Michael John MOIR	1/1
非執行董事	
Fritz HELMREICH	1/1
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	1/1
陳智文	1/1
周明德醫生	1/1

(O) 股東權利及股東通訊政策

(i) 股東權利

本公司之股東週年常會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年常會之通告會安排在該股東週年常會舉行前最少二十一日發送各股東。董事局主席及所有董事局委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答提問。核數師亦獲邀參加股東週年常會以回答有關進行核數、會計政策及核數師之獨立性之問題。

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，而每份文件均由一名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。

股東可根據《公司條例》第 615 條、616 條及本公司之組織章程細則的條款所述程序，以書面形式寄送公司之註冊辦事處，予公司秘書代收，提呈議案於股東週年常會審議。

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。

(ii) 股東通訊政策

本公司已制定股東通訊政策，旨在促進與本公司股東及投資人士之有效溝通及促使他們在知情情況下行使其權力。本公司之一般政策為持續與股東及投資人士保持對話。本公司亦確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。本集團已設立網站（網址為 www.chinamotorbus.com.hk），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈、財務報告、通函、股東大會通告及其他資料均於該網站內刊登。股東及投資人士可透過本公司投資者關係向本公司查詢，或表達彼等意見及建議，電郵地址：ir@chinamotorbus.com.hk，傳真號碼：(852) 25561981，或致函本公司註冊辦事處：香港北角英皇道 510 號港運大廈 26 樓 2606-08 室，或於股東大會上提問。

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇二二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七千二百萬元，上年度則為綜合虧損港幣一千八百萬元，主要反映應佔合營公司之業績有所改善。同期本集團之營業盈利為港幣四千七百萬元，而去年則為港幣九千五百萬元，主要反映兌匯收益、利息收入及租金收入下跌。

董事局將於二〇二二年十二月一日星期四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七角，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，本年度將共派息每股港幣三元二角，而去年亦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 178 號（該「物業」）

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 已由本公司購入柴灣內地段 88 號（「舊地段」），並正將此地段重新發展為綜合商住項目，該項目之總建築面積（包括住宅及零售）約 64,500 平方米。此發展項目將由三座住宅大樓組成，並有零售空間及一個有蓋公共交通交匯處。

規劃署署長於二〇二一年十二月三日代表城市規劃委員會批准修訂舊地段現行規劃許可的申請，以允許在已批之總建築面積條件下增加重建的住宅單位數量，並增加典型樓層的天花高度，以及提高整體效率的設計改進。

二〇二一年十二月二十八日，政府與 Joyful Sincere Limited 簽訂了第 20390 號換地條件，將舊地段交還給政府，以換取自二〇二一年十二月二十八日起為期五十年的新地段之業權，但須繳付地價 45.40 億港元，其中本集團應佔之份額為 9.08 億港元。

重建工程現正按計劃進行，預計於二〇二五年完成。屋宇署已批准包含獲批准規劃修訂計劃的建築圖則。圍板工程、拆卸及工地勘測工程與及土地淨化工程及相關之工作已完成。臨時公共巴士交匯處也建築完成，地基工程亦正在進行。

物業重新發展之工作正按序進行，申請重新發展物業單位預售同意書之準備工作亦快開始。根據目前香港物業市場的前景，本公司認為，雖然這將是本集團的一項重大投資，但股東會在未來從出售此發展項目的單位中獲利。

香港仔，黃竹坑道 8 號，香港仔內地段 461 號（South Island Place）

South Island Place 乃一幢二十八層高之現代甲級寫字樓，總建築面積為 35,535 平方米。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，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。

現時，約 87% 之樓面面積已租出。

北角港運城，北角港濤軒及佐敦道三號

於二〇二二年六月三十日，位於港運城之辦公樓租用率為 72.8%，而住宅則為 100%。至於港濤軒住宅之租用率為 83.7%，而零售商舖則為 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 75.6%。

英國倫敦物業

Albany House 及 Scorpio House 為本集團在英國倫敦中心區之投資物業，於期內全部租出。Albany House 租予 London Underground Limited 為期 25 年之租約將於二〇二四年年尾到期，本公司正在研究其在租約屆滿後對該投資物業的各個選項，以期提高股東價值。

未來展望

預計全球經濟將在二〇二二年的餘下時間會面臨重大挑戰和不確定性。冠狀病毒大流行引起的不利影響繼續阻礙全球經濟復甦。除了病毒大流行，俄羅斯－烏克蘭衝突、美國利率急升、通貨膨脹率上升、石油價格波動與及地緣政治緊張局勢加劇仍然是全球投資和經濟環境中不確定性的主要根源。國際貨幣基金組織最近降低了二〇二二年和二〇二三年的經濟增長預測，並警告說，全球衰退的風險增加。

在香港，二〇二二年第一季度冠狀病毒爆發的第五波浪潮嚴重阻礙了本地經濟增長。實施嚴格的社交距離措施和封關措施嚴重影響了本地消費，第一季度的本地生產總值收縮了 3.9%。雖然如此，隨著病毒大流行逐漸受到控制，政府逐步解除旅遊限制和檢疫要求，本地經濟在二〇二二年第二季度總體上已有所改善，實際本地生產總值只輕微下降了 1.3%。雖然本地短期內可能處於嚴峻逆境中，但希望隨著時間的推移，本地經濟將會逐漸恢復動力。

在英國，經濟不確定性和英鎊貶值可能會影響英國物業的租金收入和資本價值。

宏觀經濟因素，尤其是香港利率上升，將繼續對集團投資物業的整個投資組合之運營績效和資本價值造成不確定性。在辦公室市場中，人才的流出和病毒大流行帶來的工作方式轉變也構成了對辦公空間需求的威脅。相比之下，在住宅市場中，交易數量有所增加而價格下跌幅度亦正在緩和。據報導，香港的零售銷售額在二〇二二年第二季度有所上升。由於本集團一直保持充足流動資金且無外債，因此能夠經受住當前經濟放緩的影響，整體保持穩健的財務狀況。此外，柴灣內地段 178 號之重建工作目前正取得進展，董事局相信該重建項目因應日後市場條件如有改善時可為本集團創造利潤。

董事將會謹慎地考慮任何新的投資機會，並同時探索其他方式為股東增值。

主席
顏亨利醫生

香港，二〇二二年九月二十九日

董事及高級行政人員簡介

顏亨利醫生，(84)，主席，一九七六年起出任本公司董事，醫生，自一九九八年起出任執行董事，亦為 Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited 及 Affluent Dragon Island Limited 之董事。顏醫生為本公司之一名在證券及期貨條例所指的主要股東。顏醫生與顏潔齡為姊弟之親，與 Fritz HELMREICH 為郎舅之親及與顏蘇雪文為叔嫂之親。除在此披露外，顏醫生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

Fritz HELMREICH, Dipl. Ing. (Austria) MSc., (92)，自一九九三年起出任本公司董事。前奧地利駐港商務專員，曾出任多個外交職務，包括奧國駐中國北京大使館商務參贊（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。亦為 Island Communication Enterprises Limited、Oxney Investments Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited、Heartwell Limited、Affluent Dragon Island Limited 及 Communication Holdings Limited 之董事。HELMREICH 先生為本公司之一名在證券及期貨條例所指的主要股東。HELMREICH 先生乃顏潔齡之配偶，與顏亨利醫生為郎舅之親及為顏蘇雪文之姑姊夫。除在此披露外，HELMREICH 先生與任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

*Anthony Grahame STOTT, B.Sc., F.F.A., ACCA 準會員，(68)，自二〇〇二年起出任本公司董事。自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。自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投資市場 (AIM) 上市之英國公司 Jelf Group PLC 之董事。STOTT 先生為精算師，於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，於一九九二年至一九九六年為該公司之香港區董事總經理，及於一九九五年至二〇〇二年為該公司之亞太區董事，曾於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。STOTT 先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

* 陳智文，M.B.A., B.A.，(68)，自二〇一四年起出任本公司董事。陳先生為亞洲金融集團（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，上述該等三所公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。陳先生亦為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。陳先生現任香港潮州商會副會長。陳先生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。陳先生乃東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團有限公司監察委員會委員及太平山扶輪社特許會員。陳先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

* 周明德醫生，(70)，自二〇一六年起出任本公司董事。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行政經驗。周醫生是嘉諾撒醫院榮譽顧問及醫生諮詢委員會的獨立委員。他亦積極參與志願社區服務，擔任香港紅十字會會員及義工發展委員會委員、南區健康安全協會顧問及香港仔街坊會顧問。周醫生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

Michael John MOIR，(72)，B.Sc., M.Eng., FRICS, FHKIS，自二〇二〇年十一月二十七日起出任本公司執行董事。MOIR 先生曾於二〇一七年至二〇一九年擔任香港賽馬會 CPS 項目總監，並由二〇一〇年起至二〇一六年擔任香港賽馬會物業部總監。MOIR 先生亦於二〇〇九年至二〇一〇年間擔任香港顧問公司 M2 Strategic 之主席，向地產發展商以及投資者提供領導和策略諮詢服務。在二〇〇三年至二〇〇九年期間，MOIR 先生曾任英國房地產發展及管理顧問公司 Inverleith Property Services Limited 之董事。由二〇〇一年起至二〇〇三年，MOIR 先生是電訊盈科基建之董事總經理及盈科拓展之執行董事。MOIR 先生曾於二〇〇〇年起至二〇〇一年出任香港房屋署顧問，就有關公共房屋的發展政策和措施提供建議。一九九九年之前，MOIR 先生為太古地產有限公司之董事及總經理。MOIR 先生亦曾於一九七二年至一九八二年間就職於奧雅納，擁有九年工程顧問經驗。MOIR 先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

翁順來，(59)，B.Soc.Sc., LLB., FCPA(HK), FCCA(UK), CPA(Australia)，自二〇二二年三月一日起出任本公司執行董事，並自二〇二二年一月三日起出任本公司之行政總裁。亦為 Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited 及 Affluent Dragon Island Limited 之董事。翁先生由一九九七年至二〇〇五年，曾擔任中國移動有限公司的公司秘書及助理財務總監。由二〇〇五年至二〇一五年，他曾擔任中國電信股份有限公司的公司秘書及副財務總監。由二〇一五年至二〇二二年他曾擔任中國聯合網絡通信（香港）股份有限公司的公司秘書。翁先生亦曾於一九八八年至一九九五年擔任本公司的總會計師。翁先生與本公司的任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。

(* 獨立非執行董事)

高層管理人員簡介

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (60)，自一九九九年出任本公司總會計師，阮先生由二〇二〇年十一月二十七日至二〇二二年一月二日出任本公司署理行政總裁。擁有 37 年會計經驗。阮先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

郭本德，FCG, HKFCG, (69)，公司秘書。於二〇〇二年加入本公司。擁有超過 40 年公司秘書經驗。郭先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關係。

有關董事及最高行政人員於本公司股份之權益之詳情，請參閱載於本年度報告董事局報告書部份內之“董事及最高行政人員於股本之權益”的段落。

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」)已審計列載於第三十九頁至七十八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二〇二二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二〇二二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) 之會計政策及附註九及十一	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至二〇二二年六月三十日， 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二十三億六千四百萬元，佔 貴集團總資產的 30%。</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。 貴集團於二〇二二年六月三十日之合營公司投資為港幣二十八億五千六百萬元，佔 貴集團總資產的 36%。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、工業物業及停車位。</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。於截至二〇二二年六月三十日止年度之綜合收益表中，集團投資物業之公平價值下跌淨值為港幣七千八百萬元，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 /（虧損）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、經驗及其對受評估物業的專業認識及考慮其客觀性；• 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，消除威脅之行動或採取之防範措施。

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

二〇二二年九月二十九日

綜合收益表

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

		<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$000's
	附註		
營業額	二	72,983	78,382
財務收入	三	8,532	50,157
其他收入	四	1,285	2,357
員工薪酬	五（甲）	(14,041)	(12,059)
折舊		(3,408)	(3,408)
其他營運支出	五（乙）	<u>(18,673)</u>	<u>(20,138)</u>
營業盈利	二及五	46,678	95,291
應佔合營企業之盈利 /（虧損）	十一	117,317	(81,076)
應佔聯營公司之（虧損）/ 盈利		(71)	15
投資物業重估虧損淨值	九	<u>(78,235)</u>	<u>(17,376)</u>
除稅前之盈利 /（虧損）		85,689	(3,146)
所得稅	七（甲）	<u>(13,342)</u>	<u>(14,776)</u>
除稅後股東應佔之盈利 /（虧損）		<u>72,347</u>	<u>(17,922)</u>
每股盈利 /（虧損）			
基本及攤薄	八	<u>\$1.60</u>	<u>\$(0.40)</u>

第四十六頁至七十八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十七（乙）。

綜合全面收益表

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

	<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$000's
	附註	
本年度之盈利 / (虧損)	72,347	(17,922)
本年度其他全面收益		
其後可能重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之滙兌差額	(144,046)	138,853
本年度其他全面收益	<u>(144,046)</u>	<u>138,853</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u>(71,699)</u>	<u>120,931</u>

第四十六頁至七十八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

二〇二二年六月三十日（以港元計算）

		2022 \$000's	2021 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	九	2,461,003	2,624,589
合營企業投資	十一	2,855,594	2,817,277
聯營公司投資	十二	1,135,089	187,981
其他投資	十三	14,618	15,983
		<u>6,466,304</u>	<u>5,645,830</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	十四	3,838	4,529
銀行存款		1,405,278	2,412,418
銀行結存及庫存現金		86,673	117,119
		<u>1,495,789</u>	<u>2,534,066</u>
流動負債			
應付賬款	十五	39,569	39,836
當期應付稅項	十六（甲）	4,133	8,750
		<u>43,702</u>	<u>48,586</u>
流動資產淨值		<u>1,452,087</u>	<u>2,485,480</u>
總資產減流動負債		7,918,391	8,131,310
非流動負債			
遞延稅項	十六（乙）	51,232	47,466
資產淨值		<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>
股本及儲備			
股本	十七（丙）	92,537	92,537
其他儲備		7,774,622	7,991,307
總權益		<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>

經董事局於二〇二二年九月二十九日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

第四十六頁至七十八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

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

	股本 \$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	損益賬 \$000's		
於二〇二〇年七月一日	92,537	5,452	263,823	8,031,527	8,300,802	8,393,339
二〇二〇 / 二〇二一年 權益變動：						
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註十七（乙））	—	—	—	(380,587)	(380,587)	(380,587)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	28	—	—
就本年度宣派之股息 （附註十七（乙））	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
	—	(28)	—	(430,398)	(430,426)	(430,426)
本年度虧損	—	—	—	(17,922)	(17,922)	(17,922)
本年度其他全面收益 —綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	138,853	138,853	138,853
	—	—	—	138,853	138,853	138,853
本年度全面收益總額	—	—	—	120,931	120,931	120,931
於二〇二一年六月三十日	92,537	5,424	263,823	7,722,060	7,991,307	8,083,844

綜合權益變動表（續）

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

	股本 \$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	損益賬 \$000's		
於二〇二一年七月一日	92,537	5,424	263,823	7,722,060	7,991,307	8,083,844
二〇二一 / 二〇二二年 權益變動：						
就上一年度宣佈／ 批准之股息 （附註十七（乙））	—	—	—	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	28	—	—
就本年度宣派之股息 （附註十七（乙））	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
本年度盈利	—	—	—	72,347	72,347	72,347
本年度其他全面收益 —綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	(144,046)	(144,046)	(144,046)
本年度全面收益總額	—	—	—	(71,699)	(71,699)	(71,699)
於二〇二二年六月三十日	92,537	5,396	263,823	7,505,403	7,774,622	7,867,159

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共港幣 275,918,000 元（二〇二一年：港幣 131,872,000 元）已計入損益賬中。

第四十六頁至七十八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

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2022	2021
	\$000's	\$000's
經營活動		
營業盈利	46,678	95,291
調整項目：		
—折舊	3,408	3,408
—其他投資股息收入	(477)	(484)
—利息收入	(4,397)	(10,720)
—其他投資未實現虧損 / (收益) 淨額	1,365	(3,625)
—兌匯收益	(7,160)	(7,434)
營運資金變動前營業盈利	39,417	76,436
應收賬款、按金及預付費減少	1,159	775
應付賬款減少	(630)	(1,203)
營業盈利中扣除之退休金計劃成本與實際供款之差異	—	(271)
經營業務現金流入	39,946	75,737
已付稅項		
—已付香港利得稅	(5,371)	(6,127)
—已付海外稅項	(7,976)	(3,841)
經營活動所得現金淨額	26,599	65,769
投資活動		
購買固定資產	(124)	(313)
原本到期日超過三個月之銀行存款減少	689,259	79,270
來自合營企業之股息收入	10,000	10,000
其他投資股息收入	477	484
已收利息	3,932	13,711
貸款予一家聯營公司	(947,179)	—
一家合營企業歸還貸款	69,000	—
投資活動 (所用) / 所得現金淨額	(174,635)	103,152

綜合現金流動表（續）

二〇二二年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2022 \$000's	2021 \$000's
融資活動		
已派股息	<u>(143,515)</u>	<u>(423,693)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(143,515)</u>	<u>(423,693)</u>
現金及現金等價物減少	(291,551)	(254,772)
匯率變動之影響	(56,776)	66,882
現金及現金等價物期初餘額	<u>1,121,365</u>	<u>1,309,255</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>773,038</u>	<u>1,121,365</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,405,278	2,412,418
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(718,913)	(1,408,172)
銀行結存及庫存現金	<u>86,673</u>	<u>117,119</u>
	<u>773,038</u>	<u>1,121,365</u>

第四十六頁至七十八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香港財務報告準則的修訂，於本集團本會計期間首次生效或可於本會計期間提前採納。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

截至二〇二二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香港財務報告準則的修訂，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(修訂本)、
《香港會計準則》第39號(修訂本)、
《香港財務報告準則》第7號(修訂本)、
《香港財務報告準則》第4號(修訂本)及
《香港財務報告準則》第16號(修訂本)「利率指標變革—第二階段」
- 《香港財務報告準則》第16號(修訂本)「二〇二一年六月三十日之後與2019新型冠狀病毒相關之租金減免」

該等變動對本集團當前或過往財務報表上已編製或呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

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(見附註二十一)。

(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。

一、重大會計政策（續）

（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））。在每個報告日，本集團評估是否有任何客觀證據表明投資已減值。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

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。

（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。

一、重大會計政策（續）

（庚）固定資產（續）

（ii）其他物業及固定資產

其他物業及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。如投資物業用途轉變，如轉為開始自用，投資物業會於用途轉變時轉為其他物業，其於用途轉變時之公平價值會作為該其他物業之成本計算。

若干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（見附註九）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。該於二〇〇二年重估之其他物業於二〇〇二年重估時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。

（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。
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

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

當本集團擔任出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃組成部分和非租賃組成部分時，本集團基於其單獨售價的相對比例將總對價分攤至各組成部分。經營租賃的租金收入是根據附註一（午）(i) 確認。

一、重大會計政策（續）

（癸）信貸虧損及資產減值

（i）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。

（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。

— 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

本集團於具有無條件權利收取代價時確認應收賬款。如僅需經過一段時間，該代價便須到期支付，收取代價的權利則視作無條件。

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發票金額入賬。

（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

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。

（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。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（辰）所得稅（續）

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。

倘若清償撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則為幾乎確定的任何預期償還確認一項獨立的資產。確認的償還金額以撥備的賬面值為限。

（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。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生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計量當日的匯率換算。

一、重大會計政策（續）

（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之主要管理層之成員。

（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。
- （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。

（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內。

本集團之營業額代表租金收入。

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	\$000's	\$000's
投資物業租金收入	<u>72,983</u>	<u>78,382</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	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
香港	40,503	46,200	14,961	64,461
英國	<u>32,480</u>	<u>32,182</u>	<u>31,717</u>	<u>30,830</u>
	<u>72,983</u>	<u>78,382</u>	<u>46,678</u>	<u>95,291</u>

此外，是年度集團應佔合營企業之營業額為港幣 105,803,000 元（二〇二一年：港幣 92,208,000 元）。

（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。

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	
	2022 \$000's	2021 \$000's	2022 \$000's	2021 \$000's	2022 \$000's	2021 \$000's	2022 \$000's	2021 \$000's
營業額	72,983	78,382	—	—	—	—	72,983	78,382
財務收入	—	—	8,532	50,157	—	—	8,532	50,157
其他收入	—	—	—	—	1,285	2,357	1,285	2,357
總收入	<u>72,983</u>	<u>78,382</u>	<u>8,532</u>	<u>50,157</u>	<u>1,285</u>	<u>2,357</u>	<u>82,800</u>	<u>130,896</u>
分部業績	65,409	72,125	8,532	50,157	—	—	73,941	122,282
未分配費用淨額	—	—	—	—	—	—	(27,263)	(26,991)
營業盈利	—	—	—	—	—	—	46,678	95,291
應佔合營企業盈利/(虧損)	117,317	(81,076)	—	—	—	—	117,317	(81,076)
應佔聯營公司(虧損)/盈利	(71)	15	—	—	—	—	(71)	15
投資物業重估虧損淨值	(78,235)	(17,376)	—	—	—	—	(78,235)	(17,376)
所得稅	—	—	—	—	—	—	(13,342)	(14,776)
除稅後股東應佔之盈利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	<u>72,347</u>	<u>(17,922)</u>
年度內折舊	(190)	(190)	—	—	(3,218)	(3,218)	(3,408)	(3,408)
固定資產	2,364,840	2,525,231	—	—	96,163	99,358	2,461,003	2,624,589
其他投資	—	—	14,618	15,983	—	—	14,618	15,983
應收賬款、按金及預付費	1,639	1,712	1,504	1,038	695	1,779	3,838	4,529
到期日超過三個月之 銀行存款	—	—	718,913	1,408,172	—	—	718,913	1,408,172
現金及現金等價物	—	—	773,038	1,121,365	—	—	773,038	1,121,365
分部資產	<u>2,366,479</u>	<u>2,526,943</u>	<u>1,508,073</u>	<u>2,546,558</u>	<u>96,858</u>	<u>101,137</u>	3,971,410	5,174,638
合營企業投資	2,855,594	2,817,277	—	—	—	—	2,855,594	2,817,277
聯營公司投資	1,135,089	187,981	—	—	—	—	1,135,089	187,981
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>7,962,093</u>	<u>8,179,896</u>
應付賬款	19,034	19,980	—	—	20,535	19,856	39,569	39,836
當期應付稅項	—	—	—	—	4,133	8,750	4,133	8,750
遞延稅項	—	—	—	—	51,232	47,466	51,232	47,466
分部負債	<u>19,034</u>	<u>19,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>75,900</u>	<u>76,072</u>	<u>94,934</u>	<u>96,052</u>
年度內增加之非流動資產 (其他投資除外)	<u>101</u>	<u>306</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>7</u>	<u>124</u>	<u>313</u>

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（原籍地區）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
	2022	2021	2022	2021
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
營業額	40,503	46,200	32,480	32,182
指定非流動資產	<u>5,823,993</u>	<u>4,927,252</u>	<u>627,693</u>	<u>702,595</u>

三、財務收入

	2022	2021
	\$000's	\$000's
其他投資之股息收入	477	484
兌匯收益	5,023	35,328
利息收入	4,397	10,720
其他投資未實現（虧損）/ 收益淨額	(1,365)	3,625
	<u>8,532</u>	<u>50,157</u>

四、其他收入

	2022	2021
	\$000's	\$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	302	440
其他	486	1,420
	<u>1,285</u>	<u>2,357</u>

五、營業盈利

營業盈利經	2022	2021
	\$000's	\$000's
扣除下列各項：—		
（甲）員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	197	116
員工薪酬、工資及其他福利	13,844	12,456
有關界定利益退休金計劃確認收入	—	(513)
	<u>14,041</u>	<u>12,059</u>

財務報表附註（續）

五、營業盈利（續）

營業盈利經	2022	2021
	\$000's	\$000's
扣除下列各項：－（續）		
（乙）其他營運支出：		
核數師酬金		
－核數費用	4,403	4,234
－稅務服務	249	245
－其他核數相關服務	－	134
法律及專業費用	4,695	6,890
物業支出	6,362	6,002
差餉地租	385	401
其他	2,579	2,232
	<u>18,673</u>	<u>20,138</u>
及計入下列各項：－		
租金收入減支出	66,621	71,772
其中包括		
－投資物業租金毛額	<u>72,983</u>	<u>78,382</u>

六、董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

（甲）董事及行政總裁

依照香港《公司條例》第 383 條、《公司（披露董事利益資料）規例》第 2 部與及《上市規則》規定，董事及行政總裁之酬金列報如下：

2022	董事	薪金、津貼及	按章程細則	集團	總額
	袍金	其他福利	155 條規定之	退休金計劃	
	\$000's	\$000's	花紅	供款	\$000's
執行董事					
顏亨利醫生	605	600	－	－	1,205
Michael John MOIR	400	600	－	－	1,000
翁順來（於二〇二二年一月三日獲 聘任為行政總裁及於二〇二二年 三月一日獲委任為執行董事）	134	1,834	－	92	2,060
非執行董事					
Fritz HELMREICH	405	600	－	－	1,005
獨立非執行董事					
Anthony Grahame STOTT	600	－	－	－	600
陳智文	400	－	－	－	400
周明德醫生	400	－	－	－	400
行政總裁（署理）					
阮耀達（見下頁註（i））	－	807	－	9	816
	<u>2,944</u>	<u>4,441</u>	<u>－</u>	<u>101</u>	<u>7,486</u>

財務報表附註（續）

六、董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員（續）

（甲）董事及行政總裁（續）

	董事 袍金	薪金、津貼及 其他福利	按章程細則 155 條規定之 花紅	集團 退休金計劃 供款	總額
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2021					
執行董事					
顏亨利醫生	605	600	—	—	1,205
Michael John MOIR (於二〇二〇年十一月二十七日獲選)	237	357	—	—	594
顏潔齡 (已於二〇二〇年十一月二十七日退休)	169	1,540	—	—	1,709
顏傑強博士 (已於二〇二〇年八月十五日逝世)	51	250	—	—	301
非執行董事					
Fritz HELMREICH	405	600	—	—	1,005
獨立非執行董事					
Anthony Grahame STOTT	600	—	—	—	600
陳智文	400	—	—	—	400
周明德醫生	400	—	—	—	400
行政總裁（署理）					
阮耀達（見註（i））	—	878	—	10	888
	<u>2,867</u>	<u>4,225</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>7,102</u>

註：

- (i) 阮耀達先生於二〇二〇年十一月二十七日起獲委任為本公司之署理行政總裁直至二〇二二年一月二日。上述所披露的酬金為他擔任署理行政總裁期間所得的酬金。阮先生於獲委任為署理行政總裁前及於署任期間及完結後皆擔任本公司之總會計師一職。他截至二〇二二年六月三十日止年度的總薪酬為港幣 1,573,000 元（二〇二一年：港幣 1,436,000 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、行政總裁及集團其他僱員）之內而非於財政年度內任何期間為本公司董事或行政總裁的一位僱員（二〇二一年：一）在截至二〇二二年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2022 \$000's	2021 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	1,329	884
退休金計劃供款	18	18
	<u>1,347</u>	<u>902</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	—
總數	<u>1</u>	<u>1</u>

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：—

	2022 \$000's	2021 \$000's
本期稅項—香港利得稅準備		
本年度稅項	3,170	4,336
以往年度稅項準備（多撥）/少撥	(3)	2
	<u>3,167</u>	<u>4,338</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項	5,462	4,479
以往年度稅項準備少撥	99	60
	<u>5,561</u>	<u>4,539</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	4,614	5,899
	<u>13,342</u>	<u>14,776</u>

（乙）實際稅項費用與會計盈利 /（虧損）按適用稅率計算之對賬：—

	2022 \$000's	2021 \$000's
除稅前盈利 /（虧損）	<u>85,689</u>	<u>(3,146)</u>
除稅前盈利 /（虧損）以有關稅率計算的名義稅項	14,947	432
非扣減支出的稅項影響	17,421	16,478
非應課稅收入的稅項影響	(20,340)	(4,065)
以往年度稅項準備的低估	96	62
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,248	1,899
法定稅務寬減	(30)	(30)
實際的稅項費用	<u>13,342</u>	<u>14,776</u>

八、每股盈利 /（虧損）

基本及攤薄每股盈利 /（虧損）乃根據股東應佔盈利港幣 72,347,000 元（二〇二一年：股東應佔虧損港幣 17,922,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,308,056 股（二〇二一年：45,308,056 股）計算。

財務報表附註（續）

九、固定資產

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	機械 裝置及設備 \$000's	總值 \$000's
原值或評值：				
二〇二〇年七月一日	2,461,682	105,076	4,574	2,571,332
兌匯調整	80,389	—	—	80,389
添置	—	—	313	313
重估虧損	(17,376)	—	—	(17,376)
二〇二一年六月三十日	<u>2,524,695</u>	<u>105,076</u>	<u>4,887</u>	<u>2,634,658</u>
代表：				
原值	—	85,000	4,887	89,887
按二〇〇二年估值（附註（乙））	—	20,076	—	20,076
按二〇二一年估值	<u>2,524,695</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,524,695</u>
	<u>2,524,695</u>	<u>105,076</u>	<u>4,887</u>	<u>2,634,658</u>
原值或評值：				
二〇二一年七月一日	2,524,695	105,076	4,887	2,634,658
兌匯調整	(82,067)	—	—	(82,067)
添置	—	—	124	124
重估虧損	(78,235)	—	—	(78,235)
二〇二二年六月三十日	<u>2,364,393</u>	<u>105,076</u>	<u>5,011</u>	<u>2,474,480</u>
代表：				
原值	—	85,000	5,011	90,011
按二〇〇二年估值（附註（乙））	—	20,076	—	20,076
按二〇二二年估值	<u>2,364,393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,364,393</u>
	<u>2,364,393</u>	<u>105,076</u>	<u>5,011</u>	<u>2,474,480</u>
累積折舊：				
二〇二〇年七月一日	—	2,711	3,950	6,661
本年度之折舊	—	3,160	248	3,408
二〇二一年六月三十日	—	<u>5,871</u>	<u>4,198</u>	<u>10,069</u>
二〇二一年七月一日	—	5,871	4,198	10,069
本年度之折舊	—	3,161	247	3,408
二〇二二年六月三十日	—	<u>9,032</u>	<u>4,445</u>	<u>13,477</u>
賬面淨值：				
二〇二二年六月三十日	<u>2,364,393</u>	<u>96,044</u>	<u>566</u>	<u>2,461,003</u>
二〇二一年六月三十日	<u>2,524,695</u>	<u>99,205</u>	<u>689</u>	<u>2,624,589</u>
物業業權年期分析：				
二〇二二				
位於香港				
—長期租約	342,800	96,044	—	438,844
—中期租約	<u>1,393,900</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,393,900</u>
	<u>1,736,700</u>	<u>96,044</u>	<u>—</u>	<u>1,832,744</u>
位於外地				
—永久業權	<u>627,693</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>627,693</u>
	<u>2,364,393</u>	<u>96,044</u>	<u>—</u>	<u>2,460,437</u>
二〇二一				
位於香港				
—長期租約	360,200	99,205	—	459,405
—中期租約	<u>1,461,900</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,461,900</u>
	<u>1,822,100</u>	<u>99,205</u>	<u>—</u>	<u>1,921,305</u>
位於外地				
—永久業權	<u>702,595</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>702,595</u>
	<u>2,524,695</u>	<u>99,205</u>	<u>—</u>	<u>2,623,900</u>

九、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（參閱附註十八（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。於截至二〇二二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（二〇二一年：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）為其於二〇二二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）為其於二〇二二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 11-110.5 元（二〇二一年：每月每平方呎港幣 11-110.5 元）（建築面積）
		當時資本價值	每平方呎港幣 6,100-45,700 元（二〇二一年：每平方呎港幣 5,300-52,500 元）（可銷售面積）
		資本化比率	2.2% - 3.3% （二〇二一年：2.2% - 3.2%）
— 位於英國	收入資本化計算法	資本化比率	4.13% - 4.57% （二〇二一年：4.49% - 4.52%）

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）

九、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：

	2022 \$000's	2021 \$000's
投資物業－香港		
於二〇二一 / 二〇二〇年七月一日	1,822,100	1,852,200
公平價值調整	(85,400)	(30,100)
於六月三十日	<u>1,736,700</u>	<u>1,822,100</u>
投資物業－英國		
於二〇二一 / 二〇二〇年七月一日	702,595	609,482
匯率調整	(82,067)	80,389
公平價值調整	7,165	12,724
於六月三十日	<u>627,693</u>	<u>702,595</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「投資物業重估虧損淨值」一項列賬。所有於年度內於損益中確認之虧損淨值皆由於結算日仍持有之物業所產生。

（乙）於二〇〇二年，本公司把當時持有自用之其他物業作出重估，並把該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，則本集團持有於二〇〇二年重估之其他物業於二〇二二年六月三十日之賬面值為港幣 10,956,000 元（二〇二一年：港幣 10,995,000 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。投資物業之租金收入不包括不取決於指數或比率的可變租賃付款額。

於結算當日不能取消之經營租賃安排中，本集團於未來應可收到的未折現租金收入如下：

	2022 \$000's	2021 \$000's
1 年內	59,557	62,471
1 年以上至 2 年內	45,906	49,869
2 年以上至 3 年內	20,605	41,449
3 年以上至 4 年內	7,816	20,197
4 年以上至 5 年內	8,036	8,842
5 年後	26,440	39,004
	<u>168,360</u>	<u>221,832</u>

財務報表附註（續）

十、附屬公司投資

	本公司	
	2022 \$000's	2021 \$000's
無牌價股份－原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：－

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行 股數 / 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	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
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）

十一、合營企業投資

	2022 \$000's	2021 \$000's
應佔資產淨值	1,621,837	1,514,520
一家合營企業借款	<u>1,233,757</u>	<u>1,302,757</u>
	<u>2,855,594</u>	<u>2,817,277</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	註冊	英屬維爾京群島	香港	60 股每股港幣十元之 "A" 股	—	發展物業	12 月 31 日
Communication Developments Limited				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%	用作投資	
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。

應佔合營企業之盈利 / (虧損) 如下：

	2022 \$000's	2021 \$000's
應佔合營企業收入	<u>105,803</u>	<u>92,208</u>
應佔合營企業營業盈利	71,402	62,964
應佔投資物業重估盈餘 / (虧損)	57,681	(131,887)
應佔稅項	<u>(11,766)</u>	<u>(12,153)</u>
	<u>117,317</u>	<u>(81,076)</u>

財務報表附註（續）

十一、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

	2022 \$000's	2021 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	1,120,240	988,280
流動資產	74,766	66,448
流動負債	(33,703)	(34,507)
遞延稅項	(69,473)	(67,237)
股東權益	1,091,830	952,984
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	5,589	14,085
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	70,928	65,574
持續經營業務利潤/(虧損)	163,848	(14,932)
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	163,848	(14,932)
以上收益/(虧損)項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	88	6,025
利息支出	—	—
所得稅	(6,263)	(6,234)
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	1,091,830	952,984
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	436,732	381,194
綜合財務報表中的賬面值	<u>436,732</u>	<u>381,194</u>
本集團自合營企業收取之股息	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

財務報表附註（續）

十一、合營企業投資（續）

（乙）Hareton Limited

	2022 \$000's	2021 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	4,783,107	4,776,622
流動資產	155,383	178,318
流動負債	(2,519,564)	(2,658,094)
遞延稅項	(48,716)	(30,194)
股東權益	2,370,210	2,266,652
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	36,911	35,218
流動財務負債（不包括應付賬款）	(2,467,514)	(2,605,514)
非流動財務負債（不包括應付賬款）	—	—
收入	154,863	131,956
持續經營業務利潤 / (虧損)	103,558	(150,205)
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	103,558	(150,205)
以上收益 / (虧損) 項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	(449)	(182)
利息收入	34	4,356
利息支出	—	—
所得稅	(18,522)	(19,318)
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	2,370,210	2,266,652
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	1,185,105	1,133,326
集團應佔股東借款（附註）	1,233,757	1,302,757
綜合財務報表中的賬面值	<u>2,418,862</u>	<u>2,436,083</u>
本集團自合營企業收取之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

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）

十二、聯營公司投資

	2022	2021
	\$000's	\$000's
應佔負債淨值	(363)	(292)
向一家聯營公司借款	1,135,452	188,273
	<u>1,135,089</u>	<u>187,981</u>

聯營公司投資增加主要因為增加貸款予一家聯營公司以支付應佔柴灣重新發展項目之補地價金額。

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。

其中一家聯營公司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) Joyful Sincere Limited

	2022	2021
	\$000's	\$000's
聯營公司有關項目之總額		
流動資產	5,692,377	980,240
流動負債	(15,715)	(39,286)
非流動負債	(5,677,259)	(941,363)
股東權益	(597)	(409)
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	14,227	51
流動財務負債（不包括應付賬款）	117	34,127
非流動財務負債（不包括應付賬款）	5,677,259	941,363
收入	—	—
持續經營業務（虧損）/ 利潤	(188)	241
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	(188)	241
以上收益 / (虧損) 項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	—	—
利息支出	—	—
所得稅	—	—

財務報表附註（續）

十二、聯營公司投資（續）

（甲）Joyful Sincere Limited（續）

	2022	2021
	\$000's	\$000's
本集團聯營公司投資權益的對賬		
聯營公司的負債淨值總額	(596)	(409)
本集團實際權益	20%	20%
本集團應佔聯營公司負債淨值	(119)	(82)
集團應佔股東借款（附註）	1,135,452	188,273
綜合財務報表中的賬面值	<u>1,135,333</u>	<u>188,191</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。

非主要聯營公司財務資料摘要如下：

	2022	2021
	\$000's	\$000's
（乙）Windcharm Investments Limited		
應佔負債淨值及綜合財務報表中的賬面值	(244)	(210)
本集團應佔聯營公司之金額		
持續經營業務虧損	(34)	(33)
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>(34)</u>	<u>(33)</u>

十三、其他投資

	2022	2021
	\$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>14,618</u>	<u>15,983</u>

財務報表附註（續）

十四、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：

	2022 \$000's	2021 \$000's
一個月以內	487	525
一至三個月	—	54
應付貨款總額	<u>487</u>	<u>579</u>
按金、預付費及其他應收款	<u>3,351</u>	<u>3,950</u>
	<u>3,838</u>	<u>4,529</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：

	2022 \$000's	2021 \$000's
按金及預付費	<u>1,213</u>	<u>1,721</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。

十五、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：

	2022 \$000's	2021 \$000's
一個月內	31	418
一至三個月	—	—
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	<u>232</u>	<u>619</u>
其他應付賬款	<u>39,337</u>	<u>39,217</u>
	<u>39,569</u>	<u>39,836</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	2022 \$000's	2021 \$000's
其他應付賬款	<u>8,416</u>	<u>8,198</u>

財務報表附註（續）

十六、財務狀況表中之所得稅

(甲) 綜合財務狀況表中之本期稅項：

	2022	2021
	\$000's	\$000's
本年度應付香港利得稅準備	3,170	4,336
已付暫繳香港利得稅	<u>(1,082)</u>	<u>(44)</u>
	2,088	4,292
海外稅項	5,462	4,479
暫繳海外稅項	<u>(3,417)</u>	<u>(21)</u>
	2,045	4,458
	<u>4,133</u>	<u>8,750</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	物業 重估	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
二〇二〇年七月一日結餘	41,977	—	(410)	41,567
於損益中扣除	2,424	3,475	—	5,899
二〇二一年六月三十日結餘	<u>44,401</u>	<u>3,475</u>	<u>(410)</u>	<u>47,466</u>
二〇二一年七月一日結餘	44,401	3,475	(410)	47,466
滙率調整	(445)	(403)	—	(848)
於損益中扣除	1,542	3,072	—	4,614
二〇二二年六月三十日結餘	<u>45,498</u>	<u>6,144</u>	<u>(410)</u>	<u>51,232</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 132,424,000 元(二〇二一年：港幣 125,154,000 元)。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註（續）

十七、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	股本	其他儲備			小計	總權益
		其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	損益賬		
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於二〇二〇年七月一日	92,537	5,452	52,758	2,886,011	2,944,221	3,036,758
二〇二〇 / 二〇二一年						
權益變動：						
就上一年度宣佈／ 批准之股息 (附註十七(乙))	—	—	—	(380,587)	(380,587)	(380,587)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	28	—	—
就本年度宣派之股息 (附註十七(乙))	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
本年度全面收益總額	—	—	—	(14,424)	(14,424)	(14,424)
於二〇二一年六月三十日	<u>92,537</u>	<u>5,424</u>	<u>52,758</u>	<u>2,441,189</u>	<u>2,499,371</u>	<u>2,591,908</u>
於二〇二一年七月一日	92,537	5,424	52,758	2,441,189	2,499,371	2,591,908
二〇二一 / 二〇二二年						
權益變動：						
就上一年度宣佈／ 批准之股息 (附註十七(乙))	—	—	—	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備 可實現金額	—	(28)	—	28	—	—
就本年度宣派之股息 (附註十七(乙))	—	—	—	(49,839)	(49,839)	(49,839)
本年度全面收益總額	—	—	—	(19,514)	(19,514)	(19,514)
於二〇二二年六月三十日	<u>92,537</u>	<u>5,396</u>	<u>52,758</u>	<u>2,276,717</u>	<u>2,334,871</u>	<u>2,427,408</u>

財務報表附註（續）

十七、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：

	<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇二一年：十仙）	4,531	4,531
已派特別股息每股一元（二〇二一年：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（二〇二一年：三十仙）	13,592	13,592
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇二一年：十仙）	4,531	4,531
結算日後擬派之特別股息每股一元七角 （二〇二一年：一元七角）	<u>77,024</u>	<u>77,024</u>
	<u>144,986</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：

	<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$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（二〇二一年：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（二〇二一年：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（二〇二一年：八元）	<u>77,024</u>	<u>362,464</u>
	<u>95,147</u>	<u>380,587</u>

財務報表附註（續）

十七、股本、儲備及股息（續）

（丙）股本

已發行股本

	2022		2021	
	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。

（戊）可供分派之儲備

於二〇二二年六月三十日，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 2,028,168,000 元（二〇二一年：港幣 2,192,941,000 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）

十八、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
二〇二二年六月三十日				
應付貨款	232	232	—	—
其他應付款	<u>39,337</u>	<u>30,921</u>	<u>6,403</u>	<u>2,013</u>
	<u>39,569</u>	<u>31,153</u>	<u>6,403</u>	<u>2,013</u>
二〇二一年六月三十日				
應付貨款	619	619	—	—
其他應付款	<u>39,217</u>	<u>31,019</u>	<u>5,105</u>	<u>3,093</u>
	<u>39,836</u>	<u>31,638</u>	<u>5,105</u>	<u>3,093</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：

	2022	2021
	實際利率 (%)	實際利率 (%)
	\$000's	\$000's
銀行存款	0.07 - 2.58 <u>1,405,278</u>	0.01 - 0.32 <u>2,412,418</u>

十八、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

於二〇二二年六月三十日，利率每增加 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約港幣一千四百一十萬元（二〇二一年：減少本集團之稅後虧損及增加本集團之保留溢利約港幣二千四百一十萬元）。另一方面，如利率每下降 1%（最低下降至 0%），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減少約港幣一千萬元（二〇二一年：本集團稅後虧損增加及保留溢利減少約港幣四百八十萬元）。

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 / 虧損及保留溢利即時出現之變動。集團稅後盈利 / 虧損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。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

（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）			
	2022		2021	
	美元 \$000's	英鎊 \$000's	美元 \$000's	英鎊 \$000's
銀行存款	477,566	1	826,649	51,291
銀行結存及庫存現金	25	10,331	26	8,598
應收賬款、按金及預付費	621	—	521	13
已確認資產及負債風險淨額	<u>478,212</u>	<u>10,332</u>	<u>827,196</u>	<u>59,902</u>

十八、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

於二〇二二年六月三十日，英鎊兌港元匯率上升 / 下跌 10%（二〇二一年：10%）（所有其他可變因素維持不變）估計將增加 / 減少本集團的稅後盈利及保留溢利約港幣一百萬元（二〇二一年：減少 / 增加本集團之稅後虧損及增加 / 減少本集團的保留溢利約港幣六百萬元）。

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 / 虧損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 / 虧損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。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

（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。

於二〇二二年六月三十日，本集團的其他投資市值每增加 / 減少 5%（二〇二一年：5%）（所有其他可變因素維持不變），估計會增加 / 減少本集團的稅後盈利及本集團的保留溢利約港幣七十萬元（二〇二一年：減少 / 增加本集團的稅後虧損及增加 / 減少本集團的保留溢利約港幣八十萬元）。分析是以與二〇二一年相同的基準進行。

十八、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

於二〇二二年六月三十日，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 14,618,000 元（二〇二一年：港幣 15,982,000 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。

於截至二〇二二年六月三十日止年度及截至二〇二一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

本集團及本公司於二〇二二年六月三十日及二〇二一年六月三十日按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。

十九、重大關連人士交易

（甲）主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付給公司董事及行政總裁的薪酬，已於附註六披露。

薪酬總額已列入員工成本（見附註五（甲））。

（乙）與關連人士交易

於二〇二二年六月三十日向一家合營企業及一家聯營公司提供之借款已於附註十一及十二披露。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、公司財務狀況表

		<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產		62,100	61,900
附屬公司投資	十	<u>1,018,356</u>	<u>1,018,356</u>
		<u>1,080,456</u>	<u>1,080,256</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費		768	750
應收附屬公司款項		1,990,428	1,130,779
銀行存款		384,136	880,862
銀行結存及庫存現金		<u>24,083</u>	<u>13,385</u>
		<u>2,399,415</u>	<u>2,025,776</u>
流動負債			
應付賬款		19,287	18,301
應付附屬公司款項		<u>1,032,377</u>	<u>495,043</u>
		<u>1,051,664</u>	<u>513,344</u>
流動資產淨值		<u>1,347,751</u>	<u>1,512,432</u>
總資產減流動負債		2,428,207	2,592,688
非流動負債			
遞延稅項		<u>799</u>	<u>780</u>
資產淨值		<u>2,427,408</u>	<u>2,591,908</u>
股本及儲備	十七（甲）		
股本		92,537	92,537
其他儲備		<u>2,334,871</u>	<u>2,499,371</u>
總權益		<u>2,427,408</u>	<u>2,591,908</u>

經董事局於二〇二二年九月二十九日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

財務報表附註（續）

二十一、已頒佈截至二〇二二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一項新訂準則，《香港財務報告準則》第17號「*保險合約*」，因截至二〇二二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及修訂。其中包括以下對集團可能相關之發展。

	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3號（修訂本）「 <i>概念框架參考</i> 」	二〇二二年一月一日
《香港會計準則》第16號（修訂本）「 <i>物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項</i> 」	二〇二二年一月一日
《香港會計準則》第37號（修訂本）「 <i>虧損合約—履行合約之成本</i> 」	二〇二二年一月一日
《香港財務報告準則》二〇一八年至二〇二〇年週期的年度改進	二〇二二年一月一日
《香港會計準則》第1號（修訂本）「 <i>負債分類為流動或非流動</i> 」	二〇二三年一月一日
《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則》 實務報告第2號（修訂本） 「 <i>會計政策之披露</i> 」	二〇二三年一月一日
《香港會計準則》第8號（修訂本）「 <i>會計估計的定義</i> 」	二〇二三年一月一日
《香港會計準則》第12號（修訂本） 「 <i>於單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項</i> 」	二〇二三年一月一日

本集團現正評估該等發展在首次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納該等發展對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

財政撮要

(以港幣計算)

	<u>2022</u> \$000's	<u>2021</u> \$000's	<u>2020</u> \$000's	<u>2019</u> \$000's	<u>2018</u> \$000's
綜合收益表					
營業額	<u>72,983</u>	<u>78,382</u>	<u>82,972</u>	<u>88,417</u>	<u>85,392</u>
營業盈利	46,678	95,291	90,792	59,982	83,163
應佔合營企業之盈利/(虧損)	117,317	(81,076)	8,816	1,169,648	689,525
應佔聯營公司之(虧損)/盈利	(71)	15	4	(85)	(127)
出售一家合營企業權益之盈利	—	—	237,772	—	—
投資物業重估(虧損)/盈餘淨值	(78,235)	(17,376)	(216,170)	173,172	181,616
除稅前盈利/(虧損)	<u>85,689</u>	<u>(3,146)</u>	<u>121,214</u>	<u>1,402,717</u>	<u>954,177</u>
所得稅	(13,342)	(14,776)	(9,719)	(11,386)	(11,718)
除稅後股東應佔之盈利/(虧損)	<u>72,347</u>	<u>(17,922)</u>	<u>111,495</u>	<u>1,391,331</u>	<u>942,459</u>
綜合財務狀況表					
固定資產	2,461,003	2,624,589	2,564,671	2,806,040	2,663,437
合營企業投資	2,855,594	2,817,277	2,908,353	2,909,537	3,897,989
聯營公司投資	1,135,089	187,981	187,966	34,962	35,047
其他投資	14,618	15,983	12,358	18,542	19,390
流動資產淨值	1,452,087	2,485,480	2,761,558	4,375,946	2,332,467
遞延稅項	(51,232)	(47,466)	(41,567)	(42,146)	(41,341)
資產淨值	<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>	<u>8,393,339</u>	<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>
股本及儲備					
股本	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	<u>7,774,622</u>	<u>7,991,307</u>	<u>8,300,802</u>	<u>10,010,344</u>	<u>8,814,452</u>
總權益	<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>	<u>8,393,339</u>	<u>10,102,881</u>	<u>8,906,989</u>
每股盈利/(虧損)	<u>\$1.60</u>	<u>\$(0.40)</u>	<u>\$2.46</u>	<u>\$30.71</u>	<u>\$20.80</u>
每股股息	<u>\$3.20</u>	<u>\$9.50</u>	<u>\$39.30</u>	<u>\$3.20</u>	<u>\$3.00</u>

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（二十六樓 2606-08 室除外）	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