

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



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

董事局主席報告書

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇一三年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣四億四千三百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億五千九百萬元，主要反映源於合營公司擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營公司之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有淨重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣七千七百萬元，而去年則為港幣六千八百萬元，主要反映投資物業租金收入及財務收入增加。

董事局將於二〇一三年十一月一日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣一角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣一元三角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣五角，及將於二〇一三年十月三十一日派發之第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元三角，而去年亦為每股港幣二元三角。

集團之主要物業發展及投資開列如下：-

柴灣，柴灣道 391 號內地段 88 號

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

香港仔黃竹坑香港仔內地段 338 及 339 號

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

至今公司仍未收到地政總署提供之重估修改契約補價。

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

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

北角港運城，港濤軒及佐敦道三號

本集團之上述住宅、寫字樓及商舖等物業差不多全部租出，空置率低於百份之五。

英國倫敦物業

本集團在英國倫敦中心區持有永久業權之商業物業於期內全部租出。

未來展望

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

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

本集團會繼續謹慎及小心地尋找優良之商機，為股東利益增值。

主席
顏潔齡

香港，二〇一三年九月二十三日



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

通告

董事局宣佈截至二〇一三年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣四億四千三百萬元。上年度之綜合盈利則為港幣三億五千九百萬元。

綜合收益表

二〇一三年六月三十日止之年度

(下列賬項以港元計算)

		2013	2012
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	90,068	83,757
銷售成本		(988)	-
毛利		89,080	83,757
財務收入	4	13,898	4,886
其他收入	5	1,403	1,408
員工薪酬		(8,861)	(8,482)
折舊		(163)	(162)
其他營運支出		(18,233)	(13,809)
營業盈利	2 及 6	77,124	67,598
應佔合營公司之盈利		184,048	67,325
投資物業重估盈餘淨值		195,675	247,318
除稅前之盈利		456,847	382,241
所得稅	7	(13,372)	(23,359)
除稅後股東應佔之盈利		443,475	358,882
每股盈利	9		
基本及攤薄		港幣9.73元	港幣7.87元

就本財政年度盈利應付本公司股東股息之詳情載於附註 8。

綜合全面收益表
二〇一三年六月三十日止年度
(下列賬項以港元計算)

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
本年度之盈利	443,475	358,882
本年度其他全面收益		
綜合時產生之滙兌差額	<u>(24,913)</u>	<u>(27,849)</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u><u>418,562</u></u>	<u><u>331,033</u></u>

綜合資產負債表
二〇一三年六月三十日
(下列賬項以港元計算)

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
非流動資產			
固定資產		2,675,279	2,497,688
合營公司投資		1,500,255	1,356,207
其他投資		15,085	11,911
界定利益資產		299	403
		<u>4,190,918</u>	<u>3,866,209</u>
流動資產			
已完成待出售物業		-	688
應收賬款、按金及預付費	10	75,272	74,827
銀行存款		2,481,036	2,496,955
銀行結存及庫存現金		23,750	26,400
		<u>2,580,058</u>	<u>2,598,870</u>
流動負債			
應付賬款	11	71,337	71,251
稅項		9,313	19,117
應付中期股息		13,678	-
		<u>94,328</u>	<u>90,368</u>
流動資產淨值		<u>2,485,730</u>	<u>2,508,502</u>
總資產減流動負債		<u>6,676,648</u>	<u>6,374,711</u>
非流動負債			
遞延稅項		34,028	32,108
		<u>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>
股本及公積金			
代表：			
股本		91,189	91,189
公積金		6,110,234	5,810,217
		<u>6,201,423</u>	<u>5,901,406</u>
遞延盈利		441,197	441,197
		<u>6,642,620</u>	<u>6,342,603</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定。

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

本集團並沒有採納於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋。

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

2. 營業額

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。

本集團之營業額代表租金收入及物業銷售收入。以下為本年度於營業額內確認之各項重大收入類別：

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
物業銷售收入	2,460	-
投資物業租金收入	<u>87,608</u>	<u>83,757</u>
	90,068	83,757
	=====	=====

2. 營業額(續)

茲將本公司及其附屬公司於年度內之經營地域分析列述如下：

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	2013	2012	2013	2012
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	42,624	35,636	30,038	19,869
英國	<u>47,444</u>	<u>48,121</u>	<u>47,086</u>	<u>47,729</u>
	90,068	83,757	77,124	67,598
	=====	=====	=====	=====

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

3. 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。

3. 分部匯報(續)

管理層主要按每一分部之營業盈利及應佔合營公司業績評估各分部之表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產及流動資產，惟界定利益資產及其他共同的資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債，惟所得稅負債、應付股息及共同的負債除外。

(甲) 分部業績

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	90,068	83,757	-	-	-	-	90,068	83,757
財務收入	-	-	13,898	4,886	-	-	13,898	4,886
其他收入	-	-	-	-	1,403	1,408	1,403	1,408
總收入	90,068	83,757	13,898	4,886	1,403	1,408	105,369	90,051
分部業績	85,023	80,124	13,898	4,886			98,921	85,010
未分配費用							(21,797)	(17,412)
營業盈利							77,124	67,598
應佔合營公司 盈利	184,048	67,325	-	-			184,048	67,325
投資物業重估 盈餘淨值	195,675	247,318	-	-			195,675	247,318
所得稅							(13,372)	(23,359)
除稅後股東應佔 之盈利							443,475	358,882
年度內折舊	(27)	(22)	-	-	(136)	(140)	(163)	(162)

3. 分部匯報(續)

(乙) 地域資料

本集團的業務在二個主要的經濟環境中經營。香港是本集團業務的主要市場，集團在英國之主要業務為物業投資。

	香港		英國	
	2013	2012	2013	2012
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	42,624	35,636	47,444	48,121
	=====	=====	=====	=====

4. 財務收入

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
利息收入	14,717	15,383
其他投資之股息收入	539	450
兌匯虧損	(4,532)	(8,798)
其他投資未實現收益/(虧損)淨額	<u>3,174</u>	<u>(2,149)</u>
	13,898	4,886
	=====	=====

5. 其他收入

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
管理費	497	497
屆期末領股息撥回	260	204
出售固定資產收益	6	-
其他	<u>640</u>	<u>707</u>
	1,403	1,408
	=====	=====

6. 營業盈利

營業盈利經

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
扣除下列各項：—		
(甲) 員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	131	118
有關界定利益退休金計劃確認支出	104	82
員工薪酬、工資及其他福利	<u>8,626</u>	<u>8,282</u>
	8,861	8,482
	=====	=====
(乙) 其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用(附註)	3,277	3,153
— 稅務服務	534	514
— 其他服務	460	-
法律及專業費用	4,860	1,629
物業支出	3,243	2,946
出售物業成本	988	-
	=====	=====
附註：包括以往年度之少撥		
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	84,365	80,811
其中包括		
— 投資物業租金毛額	87,608	83,757
	=====	=====

7. 所得稅

香港利得稅準備乃按截至二〇一三年六月三十日止年度之估計應評稅溢利以稅率百分之十六點五（二〇一二年：百分之十六點五）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	3,483	12,791
以往年度稅項準備少撥/(多撥)	<u>165</u>	<u>(48)</u>
	3,648	12,743
	-----	-----
本期稅項－海外		
本年度稅項	7,980	8,077
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	<u>(176)</u>	<u>285</u>
	7,804	8,362
	-----	-----
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>1,920</u>	<u>2,254</u>
	-----	-----
	<u>13,372</u>	<u>23,359</u>
	=====	=====

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

8. 股息

屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
已派第一次中期股息每股十仙（二〇一二年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇一二年：五十仙）	22,798	22,798
已宣佈並於結算日後應付之第二次中期股息每股三十仙 （二〇一二年：零仙）	13,678	-
結算日後宣佈之第二次中期股息每股零仙 （二〇一二年：三十仙）	-	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇一二年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元三角 （二〇一二年：一元三角）	<u>59,273</u>	<u>59,273</u>
	104,867	104,867
	=====	=====

結算日後宣佈及擬派之中期股息、末期股息及特別股息沒有於結算日被確認為負債。

9. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據股東應佔之盈利港幣 443,475,000 元（二〇一二年：港幣 358,882,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇一二年：45,594,656 股）計算。

10. 應收賬款、按金及預付費

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

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
一個月以內	549	393
一至三個月	<u>222</u>	<u>112</u>
應收貨款總額	771	505
按金、預付費及其他應收款	<u>74,501</u>	<u>74,322</u>
	75,272	74,827
	=====	=====

本集團設有一套既定的信貸政策。

11. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2013	2012
	港幣千元	港幣千元
一個月內	17	25
一至三個月	-	-
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	218	226
其他應付款項	<u>71,119</u>	<u>71,025</u>
	71,337	71,251
	=====	=====

12. 業績審閱

本公司之審核委員會已審閱本公司截至二〇一三年六月三十日止年度之年度業績。

股息

董事局將於二〇一三年十一月一日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣一角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣一元三角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣一角，特別股息每股港幣五角，及第二次中期股息每股港幣三角，本年度將共派息每股港幣二元三角，而去年亦為每股港幣二元三角。

若在即將舉行之股東週年常會獲股東批准，上述所建議之末期股息及特別股息將於二〇一四年一月二十八日派發。

暫停辦理過戶登記手續

為確定股東有權出席於二〇一三年十一月一日星期五舉行之股東週年常會及於會上投票，本公司將於二〇一三年十月二十九日星期二至二〇一三年十月三十一日星期四(首尾兩天在內)暫停辦理股票過戶及股東登記手續。所有股票過戶文件及相關股票必須於二〇一三年十月二十八日星期一下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，股東始有權出席上述之股東週年常會及於會上投票。

為確定股東有權收取建議派發之末期股息及特別股息，本公司將於二〇一三年十一月十三日星期三至二〇一三年十一月十五日星期五(首尾兩天在內)暫停辦理股票過戶及股東登記手續。所有股票過戶文件及相關股票必須於二〇一三年十一月十二日星期二下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，股東始可獲分派建議派發之末期股息及特別股息。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本年度內本公司及其附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

集團業績

董事局宣佈截至二〇一三年六月三十日止的會計年度，本集團經審核之綜合盈利為港幣四億四千三百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億五千九百萬元，主要反映源於合營公司擁有之投資物業重估盈餘較大而令應佔合營公司之盈利增加及集團擁有之投資物業亦有淨重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣七千七百萬元，而去年則為港幣六千八百萬元，主要反映投資物業租金收入及財務收入增加。

未來展望

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

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

本集團會繼續謹慎及小心地尋找優良之商機，為股東利益增值。

按證券上市規則第 13.22 條所作之披露

於二〇一三年六月三十日，本集團對聯屬公司（按證券上市規則之定義）有以下之貸款：

公司	金額	類型	到期日
	港幣千元		
Island Land Development Limited	361,850	免息無抵押貸款	無固定還款期
Hareton Limited	205,407	免息無抵押貸款	無固定還款期
	<u>567,257</u>		
	=====		

聯屬公司於二〇一三年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	1,982,036
待發展物業	<u>418,392</u>
	2,400,428

流動資產	38,894
流動負債	<u>(34,254)</u>
	4,640

非流動負債	<u>(49,998)</u>
	2,355,070
	=====

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

企業管治守則

除下列各項外，董事認為本公司於截至二〇一三年六月三十日止年度內，已符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的守則條文（「守則」）之規定。

- (i) 本公司並無根據守則第 A2.1 條規定區分主席與行政總裁的角色。本公司認為區分主席與行政總裁的角色不會增強公司的效率及改善公司的管治，透過董事局定期開會討論及獨立非執行董事的積極參與，行政總裁及董事局之間的權力及職權可得到平衡。
- (ii) 守則第 A4.2 條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。由於本公司組織章程細則有特別規定，本公司某些執行董事毋須輪流退任。
- (iii) 守則第 A5.1 條規定本公司須成立提名委員會。本公司並無設立提名委員會，概因此類委員會的角色及職能乃由董事局擔任。主席及其他董事不時檢討董事局的組成。董事局負責向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。
- (iv) 守則第 A1.8 條規定公司應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司過去就董事為公司而牽涉任何法律行動，並無作出投保。於二〇一三年六月三十日，本公司對此正作出進一步之研究。

承董事局命
秘書
郭本德

香港，二〇一三年九月二十三日

截至本公佈之日，本公司董事局成員為：顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、廖烈武博士*、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT*及謝耀華*。

*獨立非執行董事