

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



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：026)

董事局主席報告書

顏傑強博士去世

本公司副監理及執行董事顏傑強博士於二〇二〇年八月十五日逝世，董事局深表沉痛。顏傑強博士自一九六一年起擔任本公司董事，並於一九六七年獲委任成為本公司副監理。董事局全體成員對顏傑強博士多年來為本集團作出的寶貴貢獻表示衷心感謝，並向顏傑強博士的家人表示最深切的慰問。

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇二〇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一億一千一百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣十三億九千一百萬元，主要反映本集團及本集團合營公司擁有之投資物業錄得重估虧損，而去年則為錄得淨重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣九千一百萬元，而去年則為港幣六千萬元，主要反映較高之利息收入。

董事局將於二〇二〇年十一月二十七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八元，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，特別股息每股港幣十九元，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二十七元五角，而去年則為每股港幣二十一元三角。

集團之主要物業發展及投資開列如下：-

柴灣柴灣道 391 號，柴灣內地段 88 號

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 已由本公司購買上述物業，並會將上述物業重新發展為一綜合商住項目。

於二〇一九年九月十六日，上述物業已轉讓予Joyful Sincere Limited，並已於二〇二〇年一月十四日移交予買家。

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。圍板工程、拆卸工程及工地勘測工程之工作亦已正在進行。

就換地與政府之談判亦正進行中。

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

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。完工證亦已於二〇二〇年二月十二日批出。

現時，約 87%之樓面面積已租出或承租。

北角港運城，北角港濤軒及佐敦道三號

於二〇二〇年六月三十日，位於港運城之辦公樓租用率為 91.4%，而住宅則為 92%。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 83.1%。

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

香港的經濟環境於二〇二〇年餘下時間充滿挑戰，相信二〇二一年上半年亦會同樣不變。

冠狀病毒的爆發嚴重影響了全球經濟，該病毒在二〇二〇年上半年發展成全球性大流行，並且仍在持續。在包括英國在內的主要經濟體中，為期數月的封鎖措施已經停止了當地商業活動。儘管經濟逐步重新開放，政府和中央銀行亦部署財政和貨幣刺激措施，但全球市場分析人士預測，二〇二〇年將出現全球經濟衰退。

此外，中美關係在二〇二〇年緊張加劇。雖然在二〇二〇年一月簽署了第一階段貿易協議及儘管美國總統大選臨近，中美關係仍然是全球投資及經濟環境中的主要不確定性的來源。

冠狀病毒在香港爆發的浪潮不斷，政府已採取了不同的措施來控制爆發。辦公室市場方面，大規模的在家工作安排，加上企業需要保留資金，促使租戶重新評估其辦公空間需求，這可能在短期內導致更高的空置率和較低的租金回報。零售市場方面，由於旅遊限制措施的執行，旅客已不再來港，使零售物業出租率和租金承受壓力。除非或直到發現並實施了有效的措施來對抗 COVID 19 的影響，現在很難預測將需要多長時間，經濟、大眾的工作和消費習慣才能恢復正常。

上述因素將繼續對本集團投資物業組合的經營業績及資本價值產生不確定性。然而，由於本集團保持充足流動資金，亦無借貸，故能抵禦此次轉差的市場環境，並總體上保持健康的財務狀況。

本地之物業市場展望方面，董事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，二〇二〇年九月二十九日



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

董事局宣佈截至二〇二〇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一億一千一百萬元。上年度之綜合盈利則為港幣十三億九千一百萬元。

綜合收益表

二〇二〇年六月三十日止之年度
(下列賬項以港元計算)

	附註	2020 港幣千元	2019 港幣千元
營業額	2	82,972	88,417
財務收入	4	43,340	8,775
其他收入	5	985	925
員工薪酬		(14,244)	(10,733)
折舊		(1,754)	(329)
其他營運支出	6(乙)	(20,507)	(27,073)
營業盈利	2 及 6	90,792	59,982
應佔合營企業之盈利		8,816	1,169,648
應佔聯營公司之盈利/(虧損)		4	(85)
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		(216,170)	173,172
除稅前之盈利		121,214	1,402,717
所得稅	7	(9,719)	(11,386)
除稅後股東應佔之盈利		111,495	1,391,331
每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>港幣2.46元</u>	<u>港幣30.71元</u>

就本財政年度盈利應付本公司股東股息之詳情載於附註 12。

綜合全面收益表
 二〇二〇年六月三十日止年度
 (下列賬項以港元計算)

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
本年度之盈利	<u>111,495</u>	<u>1,391,331</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	(222)	(618)
其後可能重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之匯兌差額	<u>(40,208)</u>	<u>(49,835)</u>
本年度其他全面收益	<u>(40,430)</u>	<u>(50,453)</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u><u>71,065</u></u>	<u><u>1,340,878</u></u>

綜合財務狀況表
二〇二〇年六月三十日
(下列賬項以港元計算)

	附註	2020 港幣千元	2019 港幣千元
非流動資產			
固定資產		2,564,671	2,806,040
合營企業投資		2,908,353	2,909,537
聯營公司投資		187,966	34,962
其他投資		12,358	18,542
		<u>5,673,348</u>	<u>5,769,081</u>
流動資產			
待出售資產	9	-	3,012,100
應收賬款、按金及預付費	10	8,197	5,647
銀行存款		2,713,956	1,634,319
銀行結存及庫存現金		82,741	94,504
當期可收回稅款		-	475
		<u>2,804,894</u>	<u>4,747,045</u>
流動負債			
應付賬款	11	33,224	361,308
界定利益責任		271	581
當期應付稅項		9,841	9,210
		<u>43,336</u>	<u>371,099</u>
流動資產淨值		<u>2,761,558</u>	<u>4,375,946</u>
總資產減流動負債		<u>8,434,906</u>	<u>10,145,027</u>
非流動負債			
遞延稅項		41,567	42,146
資產淨值		<u>8,393,339</u>	<u>10,102,881</u>
股本及儲備			
股本	12(乙)	92,537	92,537
其他儲備		8,300,802	10,010,344
總權益		<u>8,393,339</u>	<u>10,102,881</u>

附註：

1. 編製基準

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

香港會計師公會頒佈了一項新訂的香港財務報告準則及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 16 號「租賃」
- 《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」
- 《香港財務報告準則》2015-2017 年週期的年度改進
- 《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」

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。

雖然本年度業績之初步公佈載有截至二〇二〇年六月三十日止及截至二〇一九年六月三十日止財政年度之財務資料，惟該等資料並不構成本公司在該等財政年度之法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。根據香港《公司條例》第 436 條而須披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第 662(3)條及其附表 6 第 3 部之要求，向公司註冊處處長呈交截至二〇一九年六月三十日止財政年度之財務報表，並會於適當時候呈交截至二〇二〇年六月三十日止財政年度之財務報表。

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

2. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及投資。

本集團之營業額代表租金收入。

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
投資物業租金收入	82,972	88,417

2. 營業額(續)

茲將本集團於年度內之經營地域分析列述如下：

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	2020 港幣千元	2019 港幣千元	2020 港幣千元	2019 港幣千元
香港	53,190	57,625	59,881	27,433
英國	<u>29,782</u>	<u>30,792</u>	<u>30,911</u>	<u>32,549</u>
	<u>82,972</u>	<u>88,417</u>	<u>90,792</u>	<u>59,982</u>

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。

管理層主要按每一分部之營業盈利及應佔合營企業及應佔聯營公司業績評估各分部之表現。

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

3. 分部匯報(續)

(甲) 分部業績

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	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	82,972	88,417	-	-	-	-	82,972	88,417
財務收入	-	-	43,340	8,775	-	-	43,340	8,775
其他收入	-	30	-	-	985	895	985	925
總收入	<u>82,972</u>	<u>88,447</u>	<u>43,340</u>	<u>8,775</u>	<u>985</u>	<u>895</u>	<u>127,297</u>	<u>98,117</u>
分部業績	77,476	83,588	43,340	8,775	-	-	120,816	92,363
未分配費用淨額							<u>(30,024)</u>	<u>(32,381)</u>
營業盈利							90,792	59,982
應佔合營企業								
盈利	8,816	1,169,648	-	-	-	-	8,816	1,169,648
應佔聯營公司								
盈利/(虧損)	4	(85)	-	-	-	-	4	(85)
出售一家合營								
企業權益之盈利	237,772	-	-	-	-	-	237,772	-
投資物業								
重估(虧損)/盈餘	(216,170)	173,172	-	-	-	-	(216,170)	173,172
淨值								
所得稅							<u>(9,719)</u>	<u>(11,386)</u>
除稅後股東應佔								
之盈利							<u>111,495</u>	<u>1,391,331</u>
年度內折舊	(180)	(167)	-	-	(1,574)	(162)	<u>(1,754)</u>	<u>(329)</u>

3. 分部匯報(續)

(乙) 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。

	香港		英國	
	2020	2019	2020	2019
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>53,190</u>	<u>57,625</u>	<u>29,782</u>	<u>30,792</u>

4. 財務收入

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
其他投資之股息收入	667	768
兌匯虧損	(14,620)	(14,648)
利息收入	63,477	23,503
其他投資未實現虧損淨額	<u>(6,184)</u>	<u>(848)</u>
	<u>43,340</u>	<u>8,775</u>

5. 其他收入

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	319	375
其他	<u>169</u>	<u>53</u>
	<u>985</u>	<u>925</u>

6. 營業盈利

營業盈利經

	2020 港幣千元	2019 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	129
有關界定利益退休金計劃確認支出	262	276
員工薪酬、工資及其他福利*	<u>13,851</u>	<u>10,328</u>
	<u>14,244</u>	<u>10,733</u>
(乙) 其他營運支出：		
核數師酬金		
— 核數費用	4,100	4,310
— 稅務服務	256	221
— 其他核數相關服務	71	1,001
法律及專業費用	7,616	10,542
物業支出	4,438	4,057
差餉地租	1,345	2,321
其他*	<u>2,681</u>	<u>4,621</u>
	<u>20,507</u>	<u>27,073</u>
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	78,272	84,360
其中包括		
— 投資物業租金毛額	<u>82,972</u>	<u>88,417</u>

* 付予本公司及/或附屬公司董事之董事袍金及津貼共港幣 2,887,000 元(2019：港幣 2,100,000 元)於本年度已列作員工薪酬，而以往年度則列作其他營運支出。

7. 所得稅

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

海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	5,315	5,336
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	<u>(23)</u>	<u>2</u>
	<u>5,292</u>	<u>5,338</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	4,902	5,170
以往年度稅項準備少撥	<u>104</u>	<u>73</u>
	<u>5,006</u>	<u>5,243</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>(579)</u>	<u>805</u>
	<u>9,719</u>	<u>11,386</u>

8. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據股東應佔之盈利港幣 111,495,000 元（二〇一九年：港幣 1,391,331,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,308,056 股（二〇一九年：45,308,056 股）計算。

9. 待出售資產

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
柴灣，柴灣道 391 號	-	850,000
一家合營公司投資	-	2,021,250
貸款予合營公司	-	140,850
	-	2,162,100
	-	3,012,100

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。

於二〇一九年九月十六日交易完成及將物業轉讓予聯營公司後，此物業於以往年度所確認之重估盈餘之應佔部份(港幣 666,346,000 元)已可於公司財務報表中列為已實現利潤。

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(「ILDL」)之權益及相關股東貸款。

ILDL 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。本集團已於截至二〇一九年六月三十日止年度於應佔合營企業之盈利中確認港幣 7.64 億元之收益，此收益之性質為二〇一九年五月二十一日將集團持有之 ILDL 之權益分類為待出售資產時應佔之物業重估盈餘。於交易完成後，本集團於截至二〇二〇年六月三十日止年度就此交易再確認港幣 2.38 億元之收益。

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：

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
一個月以內	<u>97</u>	<u>336</u>
應收貨款總額	97	336
按金、預付費及其他應收款	<u>8,100</u>	<u>5,311</u>
	<u>8,197</u>	<u>5,647</u>
	=====	=====

本集團設有一套既定的信貸政策。

11. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
一個月內	11	18
一至三個月	-	-
三個月以上	<u>201</u>	<u>201</u>
應付貨款總額	212	219
已收按金	-	322,500
其他應付款項	<u>33,012</u>	<u>38,589</u>
	<u>33,224</u>	<u>361,308</u>
	=====	=====

於二〇一九年度之已收按金代表出售柴灣，柴灣道 391 號物業交易中按同意售價收取之 10%按金及出售一家合營企業及相關股東貸款之 10%按金(見附註 9)。

12. 股本、儲備及股息

(甲) 股息

屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2020	2019
	港幣千元	港幣千元
已派第一次中期股息每股十仙（二〇一九年：十仙）	4,531	4,531
已派特別股息每股十九元（二〇一九年：一元）	860,853	45,308
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙 （二〇一九年：三十仙）	13,592	13,592
結算日後宣佈之特別股息每股零元 （二〇一九年：十八元）	-	815,545
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇一九年：十仙）	4,531	4,531
結算日後擬派之特別股息每股八元 （二〇一九年：一元八角）	<u>362,464</u>	<u>81,555</u>
	<u>1,245,971</u>	<u>965,062</u>

結算日後宣佈及擬派之各項股息沒有於結算日被確認為負債。

(乙) 已發行股本

	2020		2019	
	股數	金額 港幣千元	股數	金額 港幣千元
已發行及實收普通股：				
於七月一日及六月三十日	<u>45,308,056</u>	<u>92,537</u>	<u>45,308,056</u>	<u>92,537</u>

根據香港《公司條例》第 135 條，公司普通股並無票面值。

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

13. 業績審閱

截至二〇二〇年六月三十日止年度之年度業績已經本集團之外聘核數師畢馬威會計師事務所審核及經本公司之審核委員會審閱。

股息

董事局將於二〇二〇年十一月二十七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八元，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，特別股息每股港幣十九元，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二十七元五角，而去年則為每股港幣二十一元三角。

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二〇二一年一月二十六日派發。

暫停辦理過戶登記手續

為確定股東有權出席於二〇二〇年十一月二十七日星期五舉行之股東週年常會及於會上投票，本公司將於二〇二〇年十一月二十五日星期三至二〇二〇年十一月二十七日星期五（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二〇二〇年十一月二十四日星期二下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，股東始有權出席上述之股東週年常會及於會上投票。

為確定股東有權收取建議派發之末期股息及特別股息，本公司將於二〇二〇年十二月十日星期四至二〇二〇年十二月十一日星期五（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二〇二〇年十二月九日星期三下午四時三十分之前送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，股東始可獲分派建議派發之末期股息及特別股息。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

集團業績

董事局宣佈截至二〇二〇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一億一千一百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣十三億九千一百萬元，主要反映本集團及本集團合營公司擁有之投資物業錄得重估虧損，而去年則為錄得淨重估盈餘。同期本集團之營業盈利為港幣九千一百萬元，而去年則為港幣六千萬元；主要反映較高之利息收入，其主要原因為年內收到出售一家合營企業所得之餘款而有較多存款及年內定期存款利率較高。

未來展望

香港的經濟環境於二〇二〇年餘下時間充滿挑戰，相信二〇二一年上半年亦會同樣不變。

冠狀病毒的爆發嚴重影響了全球經濟，該病毒在二〇二〇年上半年發展成全球性大流行，並且仍在持續。在包括英國在內的主要經濟體中，為期數月的封鎖措施已經停止了當地商業活動。儘管經濟逐步重新開放，政府和中央銀行亦部署財政和貨幣刺激措施，但全球市場分析人士預測，二〇二〇年將出現全球經濟衰退。

此外，中美關係在二〇二〇年緊張加劇。雖然在二〇二〇年一月簽署了第一階段貿易協議及儘管美國總統大選臨近，中美關係仍然是全球投資及經濟環境中的主要不確定性的來源。

冠狀病毒在香港爆發的浪潮不斷，政府已採取了不同的措施來控制爆發。辦公室市場方面，大規模的在家工作安排，加上企業需要保留資金，促使租戶重新評估其辦公空間需求，這可能在短期內導致更高的空置率和較低的租金回報。零售市場方面，由於旅遊限制措施的執行，旅客已不再來港，使零售物業出租率和租金承受壓力。除非或直到發現並實施了有效的措施來對抗 COVID 19 的影響，現在很難預測將需要多長時間，經濟、大眾的工作和消費習慣才能恢復正常。

上述因素將繼續對本集團投資物業組合的經營業績及資本價值產生不確定性。然而，由於本集團保持充足流動資金，亦無借貸，故能抵禦此次轉差的市場環境，並總體上保持健康的財務狀況。

本地之物業市場展望方面，董事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。

按證券上市規則第 13.20 條及 13.22 所作之披露

於二〇二〇年六月三十日，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
Joyful Sincere Limited	20%	1,769,727	188,273	-	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。

聯屬公司於二〇二〇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 3,546,877,000 元未包括在內）：

	港幣千元
非流動資產	5,007,629
流動資產	1,073,491
流動負債	(107,159)
	966,332
非流動負債	(10,876)
	5,963,085

本集團出售所持有之 Island Land Development Limited（「ILDLD」）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。

於二〇二〇年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 2,699,328,000 元（二〇一九年：本集團在上述聯屬公司及 ILDL 中應佔的權益為港幣 4,705,105,000 元）。

企業管治守則

除下列各項外，董事認為本公司於截至二〇二〇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) 直至二〇一九年十一月八日，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。雖然於二〇一九年十一月八日已作出區分，本公司認為於該日前董事局之效率及管治不會有太大影響。透過董事局定期開會討論及獨立非執行董事的積極參與，行政總裁及董事局之間的權力及職權可得到平衡。
- (ii) 守則第 A.4.2 條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。二〇二〇年三月二日前，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。於二〇二〇年三月二日，本公司之組織章程細則已作出更改，所有董事須輪流退任，至少每三年一次，惟彼等可在股東週年大會再獲重選為董事。
- (iii) 守則第 A.5.1 條規定本公司須成立提名委員會。本公司並無設立提名委員會，概因此類委員會的角色及職能乃由董事局擔任。主席及其他董事不時檢討董事局的組成。董事局負責向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。
- (iv) 守則第 A.1.8 條規定公司應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。二〇二〇年五月一日前，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。於二〇二〇年五月一日起，本公司已安排了適當的保險。
- (v) 守則第 C.2.5 條規定公司應設立內部審核功能。鑑於本集團之架構及規模，董事局認為現時並無需要設立內部審核功能。

承董事局命
秘書
郭本德

香港，二〇二〇年九月二十九日

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

*獨立非執行董事