



中華汽車有限公司



二零零九年度年報

股票編號 026

目錄

	頁
公司資料	二
股東週年常會通告	三至五
董事局報告書	六至十一
企業管治報告	十二至十五
董事局主席報告書	十六至十七
董事及高級行政人員簡介	十八
獨立核數師報告書	十九
綜合損益計算表	二十
綜合資產負債表	二十一
資產負債表	二十二
綜合股東權益變動表	二十三
綜合現金流動表	二十四至二十五
財務報表附註	二十六至五十八
財政撮要	五十九
集團物業	六十

公司資料

董事局

顏潔齡 (主席及監理)

顏傑強博士 (副監理)

顏亨利醫生

* 廖烈武博士

Fritz HELMREICH

* Anthony Grahame STOTT

* 謝耀華

(* 獨立非執行董事)

秘書

郭本德

註冊辦事處

香港柴灣柴灣道三九一號

銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

渣打銀行

律師

孖士打律師行

年利達律師行

顏潔齡律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所

過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 17 樓

網頁

www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm

股票代號

026

股東週年常會通告

逕啟者：本公司謹定於二〇〇九年十二月十一日星期五中午十二時，在香港柴灣柴灣道三九一號本公司註冊辦事處舉行第七十一屆股東週年常會，討論下列事項：

一、省覽二〇〇九年六月三十日結算表，董事局及核數師報告書並宣派末期股息。

二、選舉董事及釐定董事袍金。

三、選聘核數師及授權董事局釐定核數師酬金。

四、討論下述特別事項；倘認為恰當，通過下述決議作為普通決議案：

「動議：

- (A) 概括及無條件地批准董事在有關期間內，根據一切適用法律和法規行使本公司購買本身股份的一切權力。就本決議案而言，「有關期間」指本決議案獲得通過直至 (i) 下屆股東週年常會結束之日、或 (ii) 按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或 (iii) 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止；及
- (B) 於有關期間本公司根據上文 (A) 段所購買本公司股份總數不得超過於是次會議日期本公司現有已發行股本的 2%，而上文 (A) 段所述授權須受此限制。」

五、討論下述特別事項；倘認為恰當，通過下述決議作為特別決議案：

「動議：

對本公司組織章程細則（「章程細則」）作出如下修訂：

- 1. 於現時細則第 96 條中第一句內，緊接於「表決」一詞後之句號改以逗號代替，同時緊接逗號後加上以下字句：

「除非上市規則規定或根據細則第 97 條而要求決議案的表決須以投票方式進行，則在此等情況下表決須以投票方式進行。」

- 2. 於現時細則第 97 條中第一行，緊接於「提出要求者為」前加上「上市規則規定或」，同時緊接於「提出要求者為」之詞後加上「該會議的主席，或由」。

- 3. 於現時細則第 98 條中，在第一行緊接於「要求」字詞前加上「正式規定或」，同時在第三行及第五行中緊接於「要求」字詞前分別加上「規定或」字句。

- 4. 於現時細則第 99 條中，在第一行緊接於「要求」字詞前加上「規定或」字句。」#

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，二〇〇九年十月二十一日

本公司沒有任何中文版本的組織章程細則。上列之細則第 96、97、98 及 99 條乃中文譯本僅供參考之用。如與原英文版本有任何歧異，應以原英文版本為準。

股東週年常會通告（續）

第二項決議案之說明

第二項決議案有關顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz Helmreich、Mr. Anthony Grahame Stott 及謝耀華先生依據本公司章程第 122 條依章告退，願候選連任。各位於股東週年常會上候選連任之董事之個人簡介及於本公司股本之權益已詳列於本公司年報隨附有關重選董事，購回本公司股份之一般授權及組織章程細則作出修改詳情之說明函件內。

第四項決議案之說明

第四項決議案授予董事一般授權，使董事有權購回最多不超過於本項決議案通過當日本公司已發行股本之 2% 的本公司股份（「購回授權」）。購回授權將持續有效，直至 (i) 本公司下屆股東週年常會結束之日、或 (ii) 按法例規定下屆股東週年常會必須舉行之最後期限或 (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之日，以三者中最早發生之日為止。本公司年報隨附有關重選董事，購回本公司股份之一般授權及組織章程細則作出修改詳情之說明函件。

第五項特別決議案之說明

香港聯合交易所有限公司對香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）作出修訂，強制規定股東大會上所有表決須以投票方式進行，該等修訂自二〇〇九年一月一日起生效。

根據本公司現時之章程細則，於股東大會表決須以舉手方式進行，但有所需數目之股東或由一位或多位持有所需本公司股票數量之股東要求以投票方式表決，則不在此限。同時，會議之主席亦無任何權力要求以投票方式表決。

為符合已修訂之上市規則的要求，建議：

- 一 修改現時細則第 96 條，以規定如上市規則或根據細則第 97 條所要求時，表決將以投票方式進行。
- 二 修改細則第 97 條，以賦予會議主席可要求以投票方式進行表決之權力。
- 三 對細則第 98 及 99 條作出若干輕微之相應修改。

股東週年常會通告（續）

附註：

- （一）凡有權出席上述大會及投票之股東均有權委託一位或以上(但不超過兩位)之代表出席及代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
- （二）投票委託書必須於大會或延期會議指定舉行時間四十八小時前送達本公司之註冊辦事處，方為有效。
- （三）根據本公司章程第 96 條及 97 條，於每次股東大會提呈會議表決之決議案將先由親身出席及有權投票之股東以舉手投票方式表決，在大會主席宣佈決議案經舉手投票通過或一致或以某一大多數通過或不予通過前，也可經正式要求進行投票表決，有關要求可由下述任何一方提出：
 - (i) 至少四名股東；或
 - (ii) 持有不少於十分之一出席大會股東或股東代表所總共代表之總股本之一名或多名親身或委任代表出席並持有獲賦予權利於會上投票之股東。
- （四）所有股份過戶必須於二〇〇九年十二月四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始可獲分派本年度之末期股息及特別股息。
- （五）本公司將於二〇〇九年十二月七日星期一至二〇〇九年十二月十日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶及股東登記手續。
- （六）截至本公告之日，本公司董事局成員為：顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、廖烈武博士*、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT* 及謝耀華*。
- （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

董事局謹將截至二〇〇九年六月三十日止之年度報告及已審核財務報表呈覽。

主要營業地點

中華汽車有限公司（「本公司」）是在香港成立及註冊的公司，其註冊辦事處和主要營業地點為香港柴灣柴灣道 391 號。

主要業務

本公司及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十四內。

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三內。

合營公司

於二〇〇九年六月三十日，合營公司之詳情經列於財務報表附註十五內。

財務報表

截至二〇〇九年六月三十日止之會計年度本集團之盈利及於該日本公司及集團之財務狀況經列於第二十頁至第五十八頁之財務報表內。

本公司已於二〇〇九年六月二十六日派發第一次中期股息每股港幣一角及特別股息每股港幣五角，及將於二〇〇九年十一月九日派發第二次中期股息每股港幣三角。董事局建議派發截至二〇〇九年六月三十日止會計年度之末期股息每股港幣一角，及特別股息每股港幣一元四角，並將港幣一千萬元撥入普通公積金。

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二〇一〇年二月五日派發。

固定資產

本年度固定資產之變動詳列於財務報表附註十三內。

董事

本年度及直至本年度報告發出日止之董事名單詳列於第二頁內，另董事簡介詳列於第十八頁內。

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。

依據本公司章程第一二二條，顏亨利醫生、廖烈武博士、Mr. Fritz HELMREICH、Mr. Anthony Grahame STOTT 及謝耀華先生依章告退，下屆仍可再被選連任（董事之詳細資料，請參閱本公司年報隨附有關重選董事、購回本公司股份之一般授權及修改本公司組織章程細則詳情之說明函件中之附錄 I）。

董事局報告書（續）

董事於股本之權益

於二〇〇九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（「證券條例」）第 352 條須予備存的登記冊所載，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

	普通股每股港幣兩元				
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股	佔發行股本
顏潔齡	4,848,345	—	33,468 (附註)	4,881,813	10.71%
顏傑強博士	6,941,013	1,250	33,468 (附註)	6,975,731	15.30%
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 (附註)	7,206,843	15.81%
廖烈武博士	62,250	—	—	62,250	0.14%
Fritz HELMREICH	50,000	—	—	50,000	0.11%
Anthony Grahame STOTT	600	—	—	600	—
謝耀華	137,800	—	—	137,800	0.30%

附註：該 33,468 股本公司股份屬於已故黃亦梅女士遺產一部份。

上述所披露於二〇〇九年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二〇〇九年六月三十日，本公司之董事或最高行政人員，或該等董事或最高行政人員的配偶或十八歲以下子女，概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

認購股份或債券之安排

本年度內，本公司並無授予任何董事或最高行政人員或任何該等董事或最高行政人員的配偶或十八歲以下子女認購本公司的股份的權利。

是年度內，本公司及其附屬公司並無參與任何協定以使本公司之董事購取本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。

董事局報告書（續）

主要股東及其他人士於本公司股本之權益

於二〇〇九年六月三十日，根據本公司所接獲之申報，下列股東實益擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股 權益	佔發行股本 百分比
顏潔齡	4,881,813(註)	10.71%
顏傑強博士	6,975,731(註)	15.30%
顏亨利醫生	7,206,843(註)	15.81%
陳君實及黃慧貞	5,553,200	12.18%
 其他人士		
支盈章及程蓉如	4,007,000	8.79%

註：其中包括屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之 33,468 股本公司股份被重複計算在內。

上述所披露於二〇〇九年六月三十日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，就董事所知，於二〇〇九年六月三十日，上述股東概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

除上述外，於二〇〇九年六月三十日，本公司並無接獲其他申報，表示尚有其他根據證券條例第 336 條須予載列及備存於登記冊之權益。

董事於合約之權益

顏潔齡女士為顏潔齡律師事務所之獨資經營者，而該律師事務所為本公司法律顧問之一，因此，顏女士享有本公司支付該事務所律師費及費用之利益。

除上述者外，本公司或任何其附屬公司於年結時或本年度任何時間，均沒有訂立任何令本公司董事擁有重大利益的重要合約。

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七內。

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。

股本

本公司於年內之股本變動詳列於財務報表附註二十四內。

僱員退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。

根據於二〇〇九年六月三十日為上述退休福利計劃作出之精算師評估報告中，顯示上述兩項計劃有足夠資產支付計劃延續之負債。上述計劃之精算師為華信惠悅顧問有限公司。精算估價乃採用綜合成本估值法。主要假設為：投資回報率為每年百份之二；薪金增長率為每年百份之二點五；與及正常退休年齡為六十五歲。其他於報告內有關該兩項退休福利計劃之資料簡錄如下：

（甲）中華汽車一般月薪僱員退休金計劃

- (i) 該計劃之資產於二〇〇九年六月三十日之市值為港幣 861,000 元（二〇〇八年：港幣 996,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之一百三十五（二〇〇八年：百分之一百六十六）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金盈餘為港幣 224,000 元（二〇〇八年：港幣 397,000 元）。

（乙）中華汽車高級行政人員退休金計劃

- (i) 該計劃之資產於二〇〇九年六月三十日之市值為港幣 10,721,000 元（二〇〇八年：港幣 10,779,000 元）。
- (ii) 繼續運作供款比率為百分之一百一十五（二〇〇八年：百分之一百一十五）。
- (iii) 該計劃以繼續運作基準計算之資金盈餘為港幣 1,386,000 元（二〇〇八年：港幣 1,444,000 元）。

註：於財務報表內列賬的界定利益退休福利計劃之負債額，是以預計單位基數法計算（見財務報表附註一（卯）(ii)）。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團亦按照強制性公積金條例成立了強制性公積金計劃（「強積金計劃」），為根據香港僱傭條例僱用但未能享受上述兩項界定利益退休金計劃之僱員，提供退休金福利。強積金計劃為一項界定供款計劃，其資產乃與本集團之資產分開持有及由獨立之信託人管理。在強積金計劃下，僱主及僱員各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息 5% 之強制性供款，而有關入息之上限為每月港幣 20,000 元。

就該界定供款退休金計劃之供款，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，故該等供款將不能用以抵銷本集團所需之供款。

董事局報告書（續）

年度業績的評論

收入及盈利

集團之營業額為投資物業之租金收入及出售發展中物業之銷售收入，本年度之金額為港幣十四億八千四百萬元（二〇〇八年：港幣八千三百萬元）。集團之營業盈利由去年之港幣一億二千二百九十萬元增至本年度之港幣五億七千四百六十萬元，主要原因由於出售發展中物業之銷售收入增加所致，其中部份為財務收入減少所抵銷。股東除稅後應佔之盈利為港幣二億七千四百萬元（二〇〇八年：港幣三億三千二百萬元），主要反映出出售發展中物業之銷售收入增加，其中已計入位於香港及英國之投資物業估值下跌之因素。應佔合營公司業績出現虧損，原因為合營公司擁有之投資物業估值下跌。

流動資金及財政資源

於二〇〇九年六月三十日，本集團並無銀行借款（二〇〇八年：港幣零元），持有現金及現金等值項目港幣十八億八千八百萬元（二〇〇八年：港幣十五億三千七百萬元），該等項目為短期銀行存款或銀行結存及庫存現金。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣六億零四百萬元（二〇〇八年：港幣二億一千七百萬元）。年內合營公司歸還之貸款及派發之股息之總額分別為港幣二千四百萬元及港幣七百二十萬元（二〇〇八年：分別為港幣二千三百萬元及港幣六百四十萬元）。本集團於截至二〇〇九年六月三十日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第二十四頁及第二十五頁。

資本支出及承擔

年內之資本支出為港幣四億三千九百萬元（二〇〇八年：港幣一億三千七百萬元）。

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	2%	
首五名最大客戶	8%	
最大供應商		19%
首五名最大供應商		56%

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。

董事局報告書（續）

按證券上市規則第 13.22 條所作之披露

於二〇〇九年六月三十日，本集團對聯屬公司（按證券上市規則之定義）有以下之貸款：

公司	附註	金額 港幣千元	類型	到期日
Island Land Development Ltd		469,350	免息無抵押貸款	無固定還款期
Hareton Ltd		<u>207,707</u>	免息無抵押貸款	無固定還款期
	十五	<u>677,057</u>		

聯屬公司於二〇〇九年六月三十日之合併資產負債表如下：

	港幣千元
固定資產	1,336,114
退休福利資產	<u>358</u>
	<u>1,336,472</u>
流動資產	243,502
流動負債	<u>(27,076)</u>
	<u>216,426</u>
非流動負債	<u>(57,222)</u>
	<u>1,495,676</u>

於二〇〇九年六月三十日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣 747,838,000 元（二〇〇八年：港幣 833,502,000 元）。

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五十九頁。

物業

集團擁有之物業詳情及分類刊於第六十頁。

公眾持股量

於本年度報告發出日，本公司根據可以得悉及董事亦知悉之公開資料，本公司之公眾持股量能達到上市規則的要求。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，但願意受聘復任。在行將召開之股東週年常會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事局命
主席
顏潔齡

香港，二〇〇九年十月二十一日

(甲) 企業管治常規守則

在截至二〇〇九年六月三十日止年度期間，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「該守則」）所列的於是年內適用於本公司的所有守則，且本公司已遵守該守則內的有關守則條文，惟其中數項列述於下文各部的偏離則除外。

(乙) 董事買賣證券守則

本公司已採納載列於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十內之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。在向所有董事作出特定查詢後，確定各董事均有於截至二〇〇九年六月三十日止年度內遵守該守則所訂有關董事進行證券交易的標準。

(丙) 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。在截至二〇〇九年六月三十日止年度內舉行了四次董事局會議。董事局組成及董事出席詳情如下：

董事	會議出席次數
執行董事	
顏潔齡（主席及監理）	4
顏傑強博士（副監理）	4
顏亨利醫生	4
非執行董事	
Fritz HELMREICH	4
獨立非執行董事	
廖烈武博士	1
Anthony Grahame STOTT	4
謝耀華	3

顏潔齡，顏傑強博士及顏亨利醫生之關係為姐弟及兄弟。Fritz Helmreich 為顏潔齡之配偶。

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗，以及其可能對本集團及其業務所作出的貢獻而獲委任。

（丙）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影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它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它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。

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。

（丁）主席及行政總裁

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。顏潔齡身兼本公司之主席與行政總裁。本公司認為區分主席與行政總裁的角色不會增強公司的效率及改善公司的管治，透過董事局定期開會討論及獨立非執行董事的積極參與，行政總裁及董事局之間的權力及職權可得到平衡。

（戊）董事輪流退任

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 3 年 1 次。本公司全部無擔任本公司任何行政職位的現任董事，其任期一般在股東週年大會後期滿，惟彼等可再獲重選為董事。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。

（己）董事的薪酬

守則第 B1.1 條規定本公司須成立薪酬委員會。鑑於本公司之規模及架構簡單，本公司並無成立薪酬委員會，但董事局全體成員會每年檢討及釐訂執行董事之薪酬。有關董事之袍金及花紅已詳列於財務報表附註七（甲）內。

（庚）董事提名

本公司並無設立提名委員會，概因此類委員會的角色及職能乃由董事局擔任。主席及其他董事不時檢討董事局的組成。董事局負責向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。

（辛）核數師酬金

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相關費用分別為港幣二百八十九萬元及港幣七十二萬元。

（壬）審核委員會

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

在截至二〇〇九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	會議出席次數
Anthony Grahame STOTT（主席）	3
Fritz HELMREICH	3
謝耀華	2

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三次。

審核委員會於截至二〇〇九年六月三十日止財政年度期間之工作包括審閱本公司之內部監控及於提交給董事局審議前審閱本公司之中期報告及年報。

（癸）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；一份有關截至二〇〇九年六月三十日止財政年度核數師責任之獨立核數師報告書已詳列於年報第十九頁內。

集團業績及股息

董事局宣佈截至二〇〇九年六月三十日止的會計年度，本集團之營業盈利由去年之港幣一億二千二百九十萬元增加至本年度之港幣五億七千四百六十萬元，主要原因由於出售發展中物業之銷售收入增加所致，其中部份為財務收入減少所抵消。同期本集團經審核之綜合盈利為港幣二億七千四百萬元，上年度之綜合盈利則為港幣三億三千二百萬元，其中已計入投資物業估值下跌之影響。應佔合營公司業績亦因投資物業估值下跌而受到影響。

董事局將於二〇〇九年十二月十一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四角，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，及將於二〇〇九年十一月九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四角，而去年則為每股港幣二元二角。

集團之主要物業發展及投資開列如下：—

北角琴行街內地段 7105 號（港濤軒）

該物業佔地約 17,870 平方呎，本公司在完成與政府對地契條款作出修改之談判後包括於二〇〇五年十月補地價港幣五億六千八百三十萬元，已將此地段轉讓予一間全資附屬公司，以使該地段可發展成為一個總樓面面積不超過 16,866.6 平方公尺包括高尚住宅及商舖之綜合項目。本公司之附屬公司已委任太古地產有限公司之一間全資附屬公司於土地上設計與興建發展項目，及代表其推廣與銷售該項目之單位。該優質發展項目樓高 45 層，提供 184 個高尚住宅單位，單位面積由 777 平方呎至 2,265 平方呎，附設裝飾設計極富品味之大廈會所、50 個停車位及位於地下之零售設施。大廈公用設施及內部裝修工程已完成。入伙紙已於二〇〇八年十二月十七日獲批出，而滿意紙亦於二〇〇九年三月十九日批出。於二〇〇九年六月三十日止，大約百份之八十之住宅單位經已售出，此物業至今極得到買家之歡迎，實為一成功之發展項目。

柴灣，柴灣道 391 號內地段 88 號

該物業為本公司全資擁有，將繼續作為投資物業提供租金收入。該物業佔地面積大約 102,420 平方呎。於二〇〇一年五月，政府當局已將此地段改劃為綜合發展區。二〇〇二年二月，城市規劃局批准本公司根據「城市規劃條例」第十六條之申請，在符合一些規劃條件下，將此地段重新發展。該項批准已於二〇〇八年一月獲延長三年至二〇一一年二月八日，所須符合之規劃條件保持不變。本公司現仍繼續與政府商定有關發展此地段事宜，集團將致力獲取該地皮之最大潛在回報，帶給股東最大之利益。

英國倫敦物業

本集團在倫敦中心區擁有之永久業權商業大廈於期內全部租出。雖然早前倫敦中心區之商業大廈市場價格曾大幅回落，但現時已經平穩，正如本集團持有之物業，有良好租約之永久業權物業已開始上升。因此本集團認為該等位於倫敦之物業仍然為有價值之長遠投資。

未來展望

環球金融市場於二〇〇九年第二季開始平穩，而全球物業亦大幅上升。在香港，雖然住宅樓宇有顯著之升幅，商業大廈價格走勢是否同步仍未明確。雖則前景仍未明朗，本集團既持有充足之資金，亦並無銀行借貸，集團正可藉此機會尋找商機，為股東利益增值。

主席
顏潔齡

香港，二〇〇九年十月二十一日

董事及高級行政人員簡介

顏潔齡，J.P., (76) 主席及監理 於一九六八年出任中巴執行董事，律師及國際公証人。亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。顏潔齡乃 Fritz HELMREICH 之配偶，與顏傑強博士及顏亨利醫生為兄弟姊妹之親。

顏傑強博士，D.Sc, Ph.D., D.Tech., D.B.A., Comp.I.Manf., C.Prof.B.T.M., F.Inst.D., FCMI, P.Eng., (74) 副監理 於一九六一年出任中巴董事。於一九六七年獲委任為副監理。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Oxney Investments Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事及英國 Transport Business Services Ltd. 非執行董事，於二〇〇二年顏博士被選任為愛丁堡公爵全球獎勵計劃之院士。顏氏與顏潔齡及顏亨利醫生為兄弟姊妹之親，與 Fritz HELMREICH 為郎舅之親。

顏亨利醫生，(71) 於一九七六年出任中巴董事，一九九八年起出任為執行董事，亦為港島運通企業有限公司、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事。按證券及期貨條例，顏氏為中巴主要股東之一。顏氏與顏潔齡及顏傑強博士為兄弟姊妹之親，與 Fritz HELMREICH 為郎舅之親。

* 廖烈武博士，L.L.D, M.B.E., J.P., (71) 於一九八一年出任中巴董事，廖氏亦為廖創興企業有限公司董事總經理，創興銀行有限公司副主席兼常務董事，東華三院顧問局顧問，香港中文大學聯合書院校董及廖寶珊紀念書院校董。廖氏亦為國際扶輪社 3450 區(香港、澳門及蒙古)前總監，前東華三院主席，前香港足球總會主席，前潮州商會會長及前衛奕信勳爵文物信託受託人委員會委員，並於一九七七年獲英女皇頒贈銀禧紀念獎章。廖氏於二〇〇五年獲嶺南大學頒授名譽法律博士學位。

Fritz HELMREICH, Dipl. Ing. (Austria), MSc, (79) 於一九九三年出任董事，亦為港島運通企業有限公司、Oxney Investments Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Nottingham Developments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited 及 Forever Vitality Limited 董事，前奧地利駐港商務專員，歷任奧國駐多國外交官，包括奧國駐華大使館商務參贊(商務經濟科首席參贊)及奧國駐新加坡共和國大使館代理大使。Fritz HELMREICH 乃顏潔齡之配偶，與顏傑強博士及顏亨利醫生為郎舅之親。

* Anthony Grahame STOTT, B.Sc., F.F.A., (55) 於二〇〇二年出任中巴董事，Mr. STOTT 為精算師，一九八二年至二〇〇二年服務於華信惠悅顧問有限公司，一間享譽國際之精算及管理顧問公司，一九九二年至一九九六年為該公司之香港區董事總經理，一九九五年至二〇〇二年為該公司之亞太區董事，曾任一九八四年度香港精算師學會會長，並歷任香港政府多個諮詢委員會會員。

* 謝耀華，(62) 於二〇〇四年出任中巴董事，謝氏亦為領亞置業有限公司及誠信物業有限公司董事。謝氏曾為 Sealand Service Inc. 之東南亞經理。謝氏對香港物業投資方面有超過二十六年經驗。

(* 獨立非執行董事)

高級行政人員簡介

黃詠強，ACIS, (64) 人事及行政經理 曾於一九八二年至一九八九年任職中巴公司秘書，並於一九九三年再任職中巴，有 39 年行政、人事及公司秘書經驗及 31 年高級行政職位經驗。

阮耀達，BBA(Hons), FCCA, CPA, (47) 會計主任 於一九九九年任職中巴，有 24 年會計經驗。

郭本德，FCIS, FCS, (56) 公司秘書 於二〇〇二年任職中巴，有 28 年公司秘書經驗。

獨立核數師報告書



致中華汽車有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列載於第二十頁至五十八頁中華汽車有限公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇九年六月三十日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益計算表、綜合股東權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就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》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第 141 條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇九年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道 10 號
太子大廈 8 樓

香港，二〇〇九年十月二十一日

綜合損益計算表

二〇〇九年六月三十日止之年度（以港元計算）

		2009 \$000's	2008 \$000's
	附註		
營業額	三	1,483,762	83,225
銷售成本		<u>(857,283)</u>	<u>—</u>
毛利		626,479	83,225
財務（支出）／收入	四	(33,465)	58,272
其他收入	五	3,859	1,852
員工薪酬	六（甲）	(7,834)	(7,712)
折舊		(437)	(546)
其他營運支出		<u>(14,015)</u>	<u>(12,180)</u>
營業盈利	三及六	574,587	122,911
應佔合營公司之（虧損）／盈利		(70,926)	195,237
投資物業重估（虧損）／盈餘淨值		<u>(193,022)</u>	<u>18,032</u>
除稅前之盈利		310,639	336,180
稅項支出	八（甲）	<u>(36,378)</u>	<u>(3,707)</u>
除稅後股東應佔之盈利	十及二十五	<u>274,261</u>	<u>332,473</u>
是年度股息	九（甲）	<u>109,427</u>	<u>100,308</u>
每股盈利	十一		
基本及攤薄		<u>\$6.02</u>	<u>\$7.29</u>

第二十六頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二〇〇九年六月三十日（以港元計算）

		2009 \$000's	2008 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	十三	1,802,030	2,176,425
合營公司投資	十五	1,007,070	1,109,196
其他投資	十六	8,823	11,141
界定利益資產	十七	881	724
		<u>2,818,804</u>	<u>3,297,486</u>
流動資產			
待出售發展中物業	十八	—	765,825
已完成待出售物業	十九	347,570	—
應收賬款、按金及預付費	二十	558,874	34,479
銀行存款		2,024,153	1,524,230
銀行結存及庫存現金		<u>15,756</u>	<u>13,051</u>
		<u>2,946,353</u>	<u>2,337,585</u>
流動負債			
應付賬款	二十一	516,948	411,224
稅項	二十三（甲）	<u>68,784</u>	<u>4,623</u>
		<u>585,732</u>	<u>415,847</u>
流動資產淨值		<u>2,360,621</u>	<u>1,921,738</u>
總資產減流動負債		<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>
代表：			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金	二十五	<u>4,512,388</u>	<u>4,519,730</u>
		4,603,577	4,610,919
遞延盈利	二十六	441,197	441,197
遞延稅項	二十三（乙）	<u>134,651</u>	<u>167,108</u>
		<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>

經董事局於二〇〇九年十月二十一日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十六頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

資產負債表

二〇〇九年六月三十日（以港元計算）

		2009 \$000's	2008 \$000's
	附註		
非流動資產			
固定資產	十三	345,317	425,104
附屬公司投資	十四	1,018,356	1,018,356
界定利益資產	十七	881	724
		<u>1,364,554</u>	<u>1,444,184</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	二十	714	311
應收附屬公司款項	二十二	446,762	783,201
銀行存款		240,711	3,462
銀行結存及庫存現金		6,526	4,683
		<u>694,713</u>	<u>791,657</u>
流動負債			
應付賬款	二十一	8,307	10,332
應付附屬公司款項	二十二	681,964	665,893
		<u>690,271</u>	<u>676,225</u>
流動資產淨值		<u>4,442</u>	<u>115,432</u>
總資產減流動負債		<u>1,368,996</u>	<u>1,559,616</u>
代表：			
股本	二十四	91,189	91,189
公積金	二十五	995,495	1,173,022
		1,086,684	1,264,211
遞延盈利	二十六	230,132	230,132
遞延稅項	二十三（乙）	52,180	65,273
		<u>1,368,996</u>	<u>1,559,616</u>

經董事局於二〇〇九年十月二十一日核准並許可發出。

董事：顏潔齡

董事：顏傑強博士

第二十六頁至第五十八頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合股東權益變動表

二〇〇九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2009 \$000's	2008 \$000's
於七月一日之股東權益	4,610,919	4,389,922
綜合時產生之滙兌差額	(181,295)	(11,168)
未於損益表內確認之虧損淨額	(181,295)	(11,168)
本年度之盈利	274,261	332,473
年度內已批准及支付之股息	(100,308)	(100,308)
於六月三十日之股東權益	4,603,577	4,610,919

第二十六頁至第五十八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

二〇〇九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2009 \$000's	2008 \$000's
經營活動		
營業盈利	574,587	122,911
調整項目：		
— 折舊	437	546
— 其他投資股息收入	(386)	(490)
— 利息收入	(32,174)	(61,608)
— 其他投資公平價值未實現虧損／（收益）淨額	2,601	(792)
— 出售固定資產虧損	—	10
— 出售其他投資虧損／（收益）	21	(1,325)
— 兌匯虧損	64,818	5,555
營運資金變動前營業盈利	609,904	64,807
界定利益資產增加	(157)	(68)
應收賬款、按金及預付費增加	(524,641)	(30,675)
已完成待出售物業／待出售發展中物業減少	418,255	—
應付賬款增加	105,724	188,758
經營業務現金流入	609,085	222,822
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(151)	(83)
— 已付海外稅項	(4,523)	(5,317)
經營活動所得現金淨額	604,411	217,422
投資活動		
購買固定資產	(359)	(38)
購入其他投資	(364)	(297)
出售固定資產所得	—	20
出售其他投資所得	60	4,176
新增原本到期日超過三個月之銀行存款	(151,470)	—
合營公司股息收入	7,200	6,400
其他投資股息收入	386	490
已收利息	32,420	60,015
合營公司歸還貸款	24,000	23,000
投資活動（所用）／所得現金淨額	(88,127)	93,766

綜合現金流動表（續）

二〇〇九年六月三十日止之年度（以港元計算）

	2009 \$000's	2008 \$000's
融資活動		
已派股息	(100,308)	(100,308)
融資活動所用現金淨額	<u>(100,308)</u>	<u>(100,308)</u>
現金及現金等價物增加	415,976	210,880
匯率變動之影響	(64,818)	(5,555)
現金及現金等價物餘額承前	<u>1,537,281</u>	<u>1,331,956</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,888,439</u>	<u>1,537,281</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	2,024,153	1,524,230
減：原本到期日超過三個月之銀行存款	(151,470)	—
銀行結存及庫存現金	<u>15,756</u>	<u>13,051</u>
	<u>1,888,439</u>	<u>1,537,281</u>

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概要。

香港會計師公會頒佈了多項新詮釋及經修訂的財報準則，在集團本會計期間首次生效。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註二。

(乙) 財務報表編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

管理層須在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷及估計，載列於附註三十一。

(丙) 附屬公司及受控制企業

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團有權直接或間接決定一間實體的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，則具有控制權。於評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

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和集團內部交易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，本公司資產負債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(壬))後入賬。

(丁) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方按照一項合約安排而經營的實體；而在有關的合約安排中，本集團或本公司與其他方的任何一方或各方對該實體的經濟活動均有共同的控制權。

除合營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，於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表。本集團所佔合營公司的權益最初按成本入賬，然後就收購後本集團所佔合營公司資產淨值的變動作出調整。綜合損益計算表反映出年內本集團所佔合營公司於收購後除稅後的業績。

本集團與合營公司之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於合營公司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表內確認。

一、重大會計政策（續）

（戊）證券投資

本集團有關證券投資（於附屬公司及合營公司的投資除外）的政策如下：

- (i) 證券投資按公平價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何未實現收益或虧損均在損益表中確認。
- (ii) 本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。
- (iii) 出售證券投資之損益是根據證券的估計出售所得淨額及賬面金額之間的差額釐定，並於產生時在損益表中確認。

（己）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（辛））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。

投資物業按公平價值記入資產負債表中。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表中確認。投資物業的租金收入是按照附註一（未）(i) 所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃（見附註一（辛））持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註一（辛）。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公平價值重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公平價值與以往賬面金額之間的任何差異均在損益表中確認。

(ii) 其他物業及固定資產

其他物業乃按重估價值扣除累積折舊（參閱附註一（庚））及減值虧損（參閱附註一（壬））後列賬。

所有其他固定資產乃按成本減去累積折舊（參閱附註一（庚））及減值虧損（參閱附註一（壬））後列賬。

- (iii) 當超過現有資產原先評估的表現水平的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估計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表中確認。

（庚）折舊

本公司及本集團之固定資產之折舊乃按照下列資產之估計可用年限計算之折舊率撇銷其成本或估值：

- | | |
|----------|---|
| 其他物業 | — 以官契餘下之年期每年平均攤銷。 |
| 車輛 | — 以直線攤銷法計算全新車輛為十二年，單層改雙層及二手車輛為七年，分別直至每輛車輛之餘值為一萬元及七千元為止。 |
| 機械、裝置及設備 | — 以直線攤銷法計算，分五或十年全部撇除。 |

一、重大會計政策（續）

（辛）租賃資產

如本集團確定一項協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而獲得使用某一特定資產（或多項資產）之權利，則視該協議（由一宗或一系列交易組成）為租賃或具租賃性質。該決定乃根據該協議之實質內容評估而作出，而無論該協議是否具備租賃之法律形式。

（i）租賃本集團資產的分類

對於本集團以租賃方式持有的資產，如果租賃方式使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃方式不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

— 以經營租賃方式持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註一（己）（i））；及

— 以經營租賃方式持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。

就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日（如為較遲的時間）。

（ii）以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃方式獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提（見附註一（庚））；減值虧損按照附註一（壬）所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔租賃承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

（iii）經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃方式獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的獎勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（參閱附註一（己））或持作發展以供出售的物業（參閱附註一（癸））除外。

（壬）資產減值

（i）其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按攤銷成本入賬的其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大經濟困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

一、重大會計政策（續）

（壬）資產減值（續）

（i）其他應收款的減值（續）

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

— 就以攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同減值。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷，但包含在應收賬款中、可收回機會成疑但並非渺茫的應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘本集團信納能收回應收賬款的機會渺茫，則視為不可收回金額會從應收賬款中直接撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益表確認。

（ii）其他資產減值

本集團每個結算日會審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

- 固定資產（按重估數額列賬的物業除外）；及
- 於附屬公司及合營公司的投資（已劃歸為可出售投資或包括在已劃歸為可出售組合中者除外）。

如果發現有減值跡象，便會估計該資產的可收回數額。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價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，便會在損益表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表中。

一、重大會計政策（續）

（壬）資產減值（續）

（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條「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（壬）（i）及（ii））。

（癸）存貨

有關發展物業存貨以成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值及可變現淨值之計算基準如下：

待出售發展中物業

待出售發展中物業成本值包含指定認明成本（包括土地之購置成本、資本化的借貸成本、累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接費用）及適當比例之間接費用。可變現淨值是由預期可出售價格減估計完工成本及銷售費用後得出。

已完成待出售物業

由集團發展完成之物業，成本值是按照未售出單位所分攤的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由預期可出售價格減銷售費用後得出。

（子）應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註一（壬））；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呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註一（壬））。

（丑）應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬，但如其折現影響並不重大則除外；在此情況下，應付賬款及其他應付款會按成本入賬。

（寅）現金及現金等價物

現金及現金等價物包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。

（卯）僱員福利

（i）短期僱員福利和界定供款退休金計劃供款

薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼、界定供款退休金計劃之供款及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

（ii）界定利益退休金計劃負擔

本集團於每一個界定利益退休金計劃之負擔淨額，乃估計僱員截至計算當日之服務年期應賺取將來所得福利之折現值，再扣減退休金計劃資產之公平價值而計算。貼現率乃參照與退休金計劃負擔年期接近之高質素企業債券於結算日之孳息率，由合資格精算師採用預計單位基數法計算。

當退休福利得到改善，該項與僱員之過往服務有關的福利增長部份，乃按直線攤銷的方法平均地列作開支，直至僱員有權獲享該項福利為止，於損益表列支。如僱員已有權獲享該項福利，則立即於損益表列支。

在計算本集團界定利益退休金計劃之負擔數額時，如累積未確認精算盈餘或虧損超逾界定利益負擔折現值與退休金計劃資產公平價值兩者中較高數額的百分之十，該部份須按參與計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在損益表中確認。未超逾該上限之精算盈餘或虧損則不須確認。

一、重大會計政策（續）

（卯）僱員福利（續）

（ii）界定利益退休金計劃負擔（續）

在計算本集團之負擔淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算虧損淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

（辰）所得稅

（i）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。除某些在股東權益內入賬的項目，其相關的稅項亦應記入股東權益外，其他本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動則於損益表確認。

（ii）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。

（iii）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）。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

於各結算日，本集團將重新評估有關的遞延稅項資產的賬面金額，將預期不再有足夠應課稅盈利以實現的相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產數額若於預期將來再出現足夠的應課稅盈利時，則予以轉回。

（iv）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，或同時間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。

一、重大會計政策（續）

（巳）遞延盈利

出售物業予合營公司以發展出售或投資所得之盈利，部份需遞延確認，其比例與集團所佔合營公司之權益相同。此項遞延盈利將於該等物業之單位由合營公司售出時方才確認及計入損益表中。

（午）準備及或有負債

當公司或集團因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便為未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢的時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

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。

（未）收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在損益表內確認：

（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。

（ii）物業銷售收入

出售待出售物業所產生的收入於物業的風險及擁有權轉到買家時確認。在確認收入前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的應付賬款內。

（iii）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。

（iv）利息收入

利息收入按實際利息法確認。

（申）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表內確認。綜合時產生之匯兌差額已直接計入儲備賬內。

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；按公平價值計算並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債則按公平價值產生當日的匯率換算。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（四）有關連人士

就本財務報表而言，與本集團有關連人士是指：

- (i) 該人士有能力（直接或間接透過一個或多個中介人）控制本集團或發揮重大影響本集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士是本集團的聯營公司或本集團參與投資之合資企業；
- (iv) 該人士是本集團或集團母公司之主要管理人員、或屬該人士的近親家庭成員、或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士是（i）所指人士的近親家庭成員，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該人士是向本集團的僱員或任何視為本集團關連人士之實體的僱員提供福利之離職後福利計劃。

該人士的近親家庭成員是指預期會影響該人士與實體交易的家族成員或受該人士影響的家族成員。

（戊）分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。例如，分部資產可能包括應收賬款、物業、廠房及設備。分部的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未分配項目主要為財務及企業資產、帶息貸款、借款、稅項餘額、企業及財務費用。

二、會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下之新詮釋及經修訂之財報準則，並於本集團的本會計期間首次生效。

- 《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第 14 條「《香港會計準則》第 19 條 — 界定利益資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」；
- 《香港會計準則》第 39 條「金融工具：確認與計量」及《香港財務報告準則》第 7 條「金融工具：披露 — 金融資產重新分類」的修訂。

以上新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋對集團的財務報表並無重大影響。

本集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋（附註三十二）。

財務報表附註（續）

三、營業額

本公司及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十四內。

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：

	2009 \$000's	2008 \$000's
物業銷售收入	1,408,268	—
投資物業租金收入	75,494	83,225
	<u>1,483,762</u>	<u>83,225</u>

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：—

	集團營業額		營業盈利	
	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's
經營地域				
香港	1,435,499	22,216	550,174	57,521
英國	48,263	61,009	24,413	65,390
	<u>1,483,762</u>	<u>83,225</u>	<u>574,587</u>	<u>122,911</u>

期內集團應佔合營公司之營業額為港幣 58,883,000 元（二〇〇八年：港幣 55,732,000 元）。

四、財務（支出）／收入

	2009 \$000's	2008 \$000's
利息收入	32,174	61,608
其他投資之股息收入	386	490
兌匯虧損	(63,403)	(5,943)
其他投資未實現（虧損）／收益淨額	(2,601)	792
出售其他投資（虧損）／收益	(21)	1,325
	<u>(33,465)</u>	<u>58,272</u>

五、其他收入

	2009 \$000's	2008 \$000's
管理費	497	497
屆期未領股息撥回	2,320	344
出售固定資產虧損	—	(10)
其他	1,042	1,021
	<u>3,859</u>	<u>1,852</u>

財務報表附註（續）

六、營業盈利

營業盈利經	2009 \$000's	2008 \$000's
扣除下列各項：—		
（甲）員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	100	106
有關界定利益退休金計劃確認收入（附註十七）	(157)	(68)
員工薪酬、工資及其他福利	7,891	7,674
	<u>7,834</u>	<u>7,712</u>
（乙）其他項目：		
核數師酬金		
— 核數費用（附註）	2,887	2,650
— 稅務服務	721	722
法律及專業費用	2,981	2,300
物業支出	4,201	3,376
出售物業成本	<u>857,283</u>	<u>—</u>
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	71,293	79,849
其中包括		
— 投資物業租金毛額	<u>75,494</u>	<u>83,225</u>

七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

（甲）董事

董事袍金乃按照公司之章程細則釐定，並經本公司股東於股東週年大會上通過。

董事花紅乃按照公司之章程細則計算。

依照香港公司條例第一六一節之規定，董事酬金列報如下：

董事姓名	袍金 \$000's	薪金、津貼及 其他福利 \$000's	按章程細則 155 條規定之 花紅 \$000's	集團 退休金計劃 供款 \$000's	總額 \$000's
2009					
顏潔齡	55	2,305	—	—	2,360
顏傑強博士	55	1,219	—	—	1,274
顏亨利醫生	55	600	—	—	655
Fritz HELMREICH	55	600	—	—	655
廖烈武博士	50	—	—	—	50
Anthony Grahame STOTT	50	—	—	—	50
謝耀華	50	—	—	—	50
	<u>370</u>	<u>4,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,094</u>
2008					
顏潔齡	55	2,322	—	—	2,377
顏傑強博士	55	1,219	—	—	1,274
顏亨利醫生	55	420	—	—	475
Fritz HELMREICH	55	420	—	—	475
廖烈武博士	50	—	—	—	50
Anthony Grahame STOTT	50	—	—	—	50
謝耀華	50	—	—	—	50
	<u>370</u>	<u>4,381</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,751</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇〇九年六月三十日止年度為港幣 150,000 元（二〇〇八年：港幣 150,000 元）。

財務報表附註（續）

七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員（續）

（乙）僱員

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士（括本公司董事及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的一位僱員（二〇〇八年：二）在截至二〇〇九年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2009 \$000's	2008 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	728	1,175
退休金計劃供款	12	24
	<u>740</u>	<u>1,199</u>
(ii) 酬金級別		
級別（以港幣計算）	人數	人數
零至 1,000,000 元	<u>1</u>	<u>2</u>

八、稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇〇九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（二〇〇八年：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。

（甲）綜合損益計算表內之稅項如下：—

	2009 \$000's	2008 \$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	63,025	865
以往年度稅項準備多撥	(16)	(25)
	<u>63,009</u>	<u>840</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	6,175	5,186
以往年度稅項準備（多撥）／少撥	(349)	286
	<u>5,826</u>	<u>5,472</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回		
－關於物業重估	(30,300)	(1,440)
－其他	(2,157)	5,099
－利得稅稅率轉變對遞延稅項七月一日餘額之影響	—	(6,264)
	<u>(32,457)</u>	<u>(2,605)</u>
	<u>36,378</u>	<u>3,707</u>

截至二〇〇九年六月三十日止年度之應佔合營公司稅項抵免為港幣 12,839,000 元（二〇〇八年：稅項支出港幣 22,371,000 元），已計入綜合損益表中應佔合營公司（虧損）／盈利項下。

財務報表附註（續）

八、稅項（續）

（乙）實際稅項費用與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2009 \$000's	2008 \$000's
除稅前盈利	<u>310,639</u>	<u>336,180</u>
會計盈利以有關稅率計算的名義稅項	50,848	51,770
非扣減支出的稅項影響	19,694	2,261
非應課稅收入的稅項影響	(35,003)	(47,397)
因稅率轉變對遞延稅項期初餘額之稅項影響	—	(6,264)
以往年度稅項準備的（高估）/ 低估	(365)	261
於本年度確認之以往年度未確認暫時差異之稅項影響	—	2,343
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,204	746
稅項虧損額抵銷	—	(13)
實際的總稅項費用	<u>36,378</u>	<u>3,707</u>

九、股息

（甲）屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2009 \$000's	2008 \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇〇八年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇〇八年：五十仙）	22,798	22,798
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙（二〇〇八年：三十仙）	13,678	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇〇八年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元四角（二〇〇八年：一元二角）	<u>63,833</u>	<u>54,714</u>
	<u>109,427</u>	<u>100,308</u>

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。

（乙）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：

	2009 \$000's	2008 \$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（二〇〇八年：三十仙）	13,678	13,678
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇〇八年：十仙）	4,559	4,559
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股一元二角（二〇〇八年：一元二角）	<u>54,714</u>	<u>54,714</u>
	<u>72,951</u>	<u>72,951</u>

十、股東應佔盈利

股東應佔盈利中，港幣 77,219,000 元之虧損（二〇〇八年：港幣 8,215,000 元）已在本公司財務報表中處理。

財務報表附註（續）

十一、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 274,261,000 元（二〇〇八年：港幣 332,473,000 元）及年內已發行股份之加權平均數 45,594,656 股（二〇〇八年：45,594,656 股）計算。

十二、分部匯報

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為匯報分部信息的主要形式。

（甲）業務分部

本集團的主要業務分部包括：

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's
營業額	1,483,762	83,225	—	—	—	—	1,483,762	83,225
財務（支出）/ 收入	—	—	(33,465)	58,272	—	—	(33,465)	58,272
其他收入	—	—	—	—	3,859	1,852	3,859	1,852
總收入	<u>1,483,762</u>	<u>83,225</u>	<u>(33,465)</u>	<u>58,272</u>	<u>3,859</u>	<u>1,852</u>	<u>1,454,156</u>	<u>143,349</u>
分部業績	621,678	79,250	(33,465)	58,272	—	—	588,213	137,522
未分配費用	—	—	—	—	—	—	(13,626)	(14,611)
營業盈利	—	—	—	—	—	—	574,587	122,911
應佔合營公司（虧損）/ 盈利	(70,926)	195,237	—	—	—	—	(70,926)	195,237
投資物業重估（虧損）/ 盈餘淨值	(193,022)	18,032	—	—	—	—	(193,022)	18,032
稅項支出	—	—	—	—	—	—	(36,378)	(3,707)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	<u>274,261</u>	<u>332,473</u>
年度內折舊	(297)	(298)	—	—	(140)	(248)	(437)	(546)
固定資產	1,781,837	2,156,445	—	—	20,193	19,980	1,802,030	2,176,425
其他投資	—	—	8,823	11,141	—	—	8,823	11,141
界定利益資產	—	—	—	—	881	724	881	724
待出售發展中物業	—	765,825	—	—	—	—	—	765,825
已完成待出售物業	347,570	—	—	—	—	—	347,570	—
應收賬款、按金及預付費	556,514	31,823	2,038	2,284	322	372	558,874	34,479
到期日超過三個月之	—	—	—	—	—	—	—	—
銀行存款	—	—	151,470	—	—	—	151,470	—
現金結餘	—	—	1,888,439	1,537,281	—	—	1,888,439	1,537,281
分部資產	<u>2,685,921</u>	<u>2,954,093</u>	<u>2,050,770</u>	<u>1,550,706</u>	<u>21,396</u>	<u>21,076</u>	<u>4,758,087</u>	<u>4,525,875</u>
合營公司投資	1,007,070	1,109,196	—	—	—	—	1,007,070	1,109,196
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>5,765,157</u>	<u>5,635,071</u>
遞延盈利	441,197	441,197	—	—	—	—	441,197	441,197
應付賬款	508,184	399,908	—	—	8,764	11,316	516,948	411,224
稅項	—	—	—	—	68,784	4,623	68,784	4,623
遞延稅項	—	—	—	—	134,651	167,108	134,651	167,108
分部負債	<u>949,381</u>	<u>841,105</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,199</u>	<u>183,047</u>	<u>1,161,580</u>	<u>1,024,152</u>
年度內之資本性支出	<u>439,034</u>	<u>136,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>353</u>	<u>13</u>	<u>439,387</u>	<u>136,665</u>

（乙）地區分部

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。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香 港		英 國	
	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's
營業額	1,435,499	22,216	48,263	61,009
分部資產	3,690,277	3,255,406	1,067,810	1,270,469
年度內之資本性支出	439,387	136,665	—	—

財務報表附註（續）

十三、固定資產

（甲）集團

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	車輛 \$000's	機械 裝置及設備 \$000's	總值 \$000's
原值或評值：					
二〇〇七年七月一日	2,151,232	20,076	8,565	7,781	2,187,654
兌匯調整	(11,168)	—	—	—	(11,168)
添置	—	—	—	38	38
撤除	—	—	(2,854)	(317)	(3,171)
撥回建築成本準備金	(2,216)	—	—	—	(2,216)
重估盈餘	18,032	—	—	—	18,032
二〇〇八年六月三十日	<u>2,155,880</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,502</u>	<u>2,189,169</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	7,502	13,213
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇八年估值	<u>2,155,880</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,155,880</u>
	<u>2,155,880</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,502</u>	<u>2,189,169</u>
二〇〇八年七月一日	2,155,880	20,076	5,711	7,502	2,189,169
兌匯調整	(181,295)	—	—	—	(181,295)
添置	—	—	—	359	359
重估虧損	(193,022)	—	—	—	(193,022)
二〇〇九年六月三十日	<u>1,781,563</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,861</u>	<u>1,815,211</u>
代表：					
原值	—	—	5,711	7,861	13,572
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇九年估值	<u>1,781,563</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,781,563</u>
	<u>1,781,563</u>	<u>20,076</u>	<u>5,711</u>	<u>7,861</u>	<u>1,815,211</u>
累積折舊：					
二〇〇七年七月一日	—	406	8,360	6,573	15,339
本年度之折舊	—	66	108	372	546
撥回撤除後之折舊	—	—	(2,824)	(317)	(3,141)
二〇〇八年六月三十日	<u>—</u>	<u>472</u>	<u>5,644</u>	<u>6,628</u>	<u>12,744</u>
二〇〇八年七月一日	—	472	5,644	6,628	12,744
本年度之折舊	—	66	—	371	437
二〇〇九年六月三十日	<u>—</u>	<u>538</u>	<u>5,644</u>	<u>6,999</u>	<u>13,181</u>
賬面淨值					
二〇〇九年六月三十日	<u>1,781,563</u>	<u>19,538</u>	<u>67</u>	<u>862</u>	<u>1,802,030</u>
二〇〇八年六月三十日	<u>2,155,880</u>	<u>19,604</u>	<u>67</u>	<u>874</u>	<u>2,176,425</u>
物業業權年期分析：					
二〇〇九					
位於香港					
—長期租約	480,000	19,538	—	—	499,538
—中期租約	<u>520,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>520,124</u>
	1,000,124	19,538	—	—	1,019,662
位於外地					
—永久業權	<u>781,439</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>781,439</u>
	<u>1,781,563</u>	<u>19,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,801,101</u>
二〇〇八					
位於香港					
—長期租約	575,000	19,604	—	—	594,604
—中期租約	<u>596,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>596,124</u>
	1,171,124	19,604	—	—	1,190,728
位於外地					
—永久業權	<u>984,756</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>984,756</u>
	<u>2,155,880</u>	<u>19,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,175,484</u>

財務報表附註（續）

十三、固定資產（續）

（乙）本公司

	投資物業	其他物業	車輛	機械 裝置及設備	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
原值或評值：					
二〇〇七年七月一日	405,124	20,076	8,565	5,926	439,691
添置	—	—	—	12	12
撇除	—	—	(2,854)	(317)	(3,171)
二〇〇八年六月三十日	405,124	20,076	5,711	5,621	436,532
代表：					
原值	—	—	5,711	5,621	11,332
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇八年估值	405,124	—	—	—	405,124
	405,124	20,076	5,711	5,621	436,532
二〇〇八年七月一日	405,124	20,076	5,711	5,621	436,532
添置	—	—	—	353	353
重估虧損	(80,000)	—	—	—	(80,000)
二〇〇九年六月三十日	325,124	20,076	5,711	5,974	356,885
代表：					
原值	—	—	5,711	5,974	11,685
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇九年估值	325,124	—	—	—	325,124
	325,124	20,076	5,711	5,974	356,885
累積折舊：					
二〇〇七年七月一日	—	406	8,360	5,555	14,321
本年度之折舊	—	66	108	74	248
撥回撇除後之折舊	—	—	(2,824)	(317)	(3,141)
二〇〇八年六月三十日	—	472	5,644	5,312	11,428
二〇〇八年七月一日	—	472	5,644	5,312	11,428
本年度之折舊	—	66	—	74	140
二〇〇九年六月三十日	—	538	5,644	5,386	11,568
賬面淨值：					
二〇〇九年六月三十日	325,124	19,538	67	588	345,317
二〇〇八年六月三十日	405,124	19,604	67	309	425,104
物業業權年期分析：					
二〇〇九					
位於香港					
—長期租約	320,000	19,538	—	—	339,538
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	325,124	19,538	—	—	344,662
二〇〇八					
位於香港					
—長期租約	400,000	19,604	—	—	419,604
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	405,124	19,604	—	—	424,728

- (i) 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）根據物業現收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化或發展潛力之可能性，對於二〇〇九年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (ii) 本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由 SAVILLS Commercial 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）根據物業收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化，對於二〇〇九年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (iii) 本集團以經營租賃方式出租之投資物業之毛賬面值為港幣 1,781,563,000 元（二〇〇八年：港幣 2,155,880,000 元）。租賃安排之詳情載於附註二十九（甲）。
- (iv) 如列賬之基準為成本減累積折舊，則本集團持有之其他物業於二〇〇九年六月三十日之賬面值為港幣 11,459,000 元（二〇〇八年：港幣 11,498,000 元）。

財務報表附註（續）

十四、附屬公司投資

	本 公 司	
	2009	2008
	\$000's	\$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	股權百分率		主要業務
			普通股股本	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 股每股港幣一元	100 %	—	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002 股每股港幣十元	100 %	—	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬處女群島	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 股每股港幣一元	100 %	—	物業發展
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2 股每股港幣十元	100 %	—	無活動
Island Communication Investments Limited	英屬處女群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100 %	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬處女群島	香港	2 股每股港幣一元	—	100 %	持有投資物業
Nottingham Developments Limited	英屬處女群島	香港	1 股每股美元一元	—	100 %	投資控股
Oxney Investments Limited	英屬處女群島	英國	1 股每股美元一元	—	100 %	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬處女群島	英國	1 股每股美元一元	—	100 %	持有投資物業
Eaglefield Properties Limited	英屬處女群島	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 股每股港幣十元	—	100 %	持有投資物業

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資

	集 團	
	2009	2008
	\$000's	\$000's
應佔資產淨值	330,013	408,139
合營公司借款	677,057	701,057
	<u>1,007,070</u>	<u>1,109,196</u>

合營公司之詳情如下：—

公司名稱	企業組成模式	註冊地區	經營地區	已發行股本	股權百分率 集團所佔權益 (由附屬公司持有)	主要業務	財政年度 年結日
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬處女群島	香港	60 股每股港幣十元之 "A" 股 40 股每股港幣十元之 "B" 股 1 股每股港幣十元之無投票權 但享有股息之特別股	— 100% 100%	發展物業 用作投資	12 月 31 日
Island Land Development Limited	註冊	英屬處女群島	香港	100 股每股港幣十元	50%	發展物業 用作投資	12 月 31 日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100 股每股港幣十元	50%	發展物業 用作出售及投資	12 月 31 日
Uttoxeter Limited	註冊	香港	香港	100 股每股港幣十元	20%	發展物業 用作出售	12 月 31 日

合營公司之借款為無抵押、免息及並無固定還款日期。

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資（續）

本集團之四家主要合營公司按本集團應佔權益披露之附加財務資料如下：

(i) Swire and Island Communication Developments Limited

	2009 \$000's	2008 \$000's
(甲) 損益計算表		
收入	19,687	19,774
支出（附註（甲））	(30,741)	(10,341)
除稅前（虧損）/ 盈利	(11,054)	9,433
稅項	1,786	(526)
除稅後（虧損）/ 盈利	(9,268)	8,907
(乙) 資產負債表		
固定資產	274,471	291,601
流動資產	7,313	8,446
流動負債	(8,245)	(7,790)
遞延稅項	(15,701)	(17,951)
淨資產	257,838	274,306

(ii) Island Land Development Limited

	2009 \$000's	2008 \$000's
(甲) 損益計算表		
收入（附註（乙））	38,831	157,432
支出（附註（甲））	(105,556)	(8,870)
除稅前（虧損）/ 盈利	(66,725)	148,562
稅項	11,053	(21,742)
除稅後（虧損）/ 盈利	(55,672)	126,820
(乙) 資產負債表		
固定資產	668,057	764,571
退休福利資產	179	110
流動資產	17,590	15,320
流動負債	(482,756)	(506,506)
遞延稅項	(28,611)	(43,364)
淨資產	174,459	230,131

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資（續）

(iii) Hareton Limited

	2009 \$000's	2008 \$000's
(甲) 損益計算表		
收入（附註（丙））	580	59,033
支出（附註（丁））	(6,572)	(63)
除稅前（虧損）／盈利	(5,992)	58,970
稅項	—	—
除稅後（虧損）／盈利	(5,992)	58,970
(乙) 資產負債表		
流動資產	104,161	110,144
流動負債	(207,839)	(207,830)
淨負債	(103,678)	(97,686)

(iv) Uttoxeter Limited

	2009 \$000's	2008 \$000's
(甲) 損益計算表		
收入	17	653
支出	(11)	(10)
除稅前盈利	6	643
稅項	—	(103)
除稅後盈利	6	540
(乙) 資產負債表		
流動資產	1,766	1,760
流動負債	(372)	(372)
淨資產	1,394	1,388

附註：

- （甲）截至二〇〇九年六月三十日止年度之支出中包括投資物業重估虧損
- （乙）截至二〇〇八年六月三十日止年度之收入中包括投資物業重估盈餘
- （丙）截至二〇〇八年六月三十日止年度之收入中包括待發展物業之減值撥回
- （丁）截至二〇〇九年六月三十日止年度之支出中包括待發展物業之減值再度撥備

十六、其他投資

	集團	
	2009 \$000's	2008 \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	8,823	11,141

財務報表附註（續）

十七、界定利益退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。上述計劃之精算師為華信惠悅顧問有限公司。

（甲）於資產負債表內確認之金額為：

	2009 \$000's	2008 \$000's
已供款負債之現值	9,972	9,935
退休金計劃資產之公平價值	(11,582)	(11,775)
未確認精算盈餘淨額	<u>729</u>	<u>1,116</u>
	<u>(881)</u>	<u>(724)</u>

（乙）計劃資產包含銀行存款及結存共港幣 11,582,000 元（二〇〇八年：港幣 11,775,000 元）。

（丙）已供款負債的現值變動如下：

	2009 \$000's	2008 \$000's
餘額承前	9,935	9,690
是年度服務成本	12	189
利息成本	199	461
負債精算盈餘	<u>(174)</u>	<u>(405)</u>
餘額存後	<u>9,972</u>	<u>9,935</u>

（丁）計劃資產公平價值變動如下：

	2009 \$000's	2008 \$000's
餘額承前	11,775	11,566
退休金計劃資產預期回報	294	289
退休金計劃資產精算虧損	(281)	(80)
退休金計劃行政費用	<u>(206)</u>	<u>—</u>
餘額存後	<u>11,582</u>	<u>11,775</u>

財務報表附註（續）

十七、界定利益退休金計劃（續）

（戊）於本年度綜合損益計算表內列賬之有關收入為：

	2009 \$000's	2008 \$000's
是年度服務成本	12	189
利息成本	199	461
退休金計劃資產之預計回報	(294)	(289)
確認精算盈餘淨額	(280)	(429)
退休金計劃行政費用	206	—
	<u>(157)</u>	<u>(68)</u>

於綜合損益計算表中確認之本年度收入列作員工成本處理。

	2009 \$000's	2008 \$000's
退休金計劃資產之實際回報	<u>13</u>	<u>209</u>

（己）於六月三十日所使用之主要精算假設為：

	2009	2008
貼現率	每年 0.20%	每年 2.00%
退休金計劃資產預計回報率	每年 2.00%	每年 2.50%
薪金增長率	每年 2.50%	每年 2.50%

計劃資產的預計長期回報率乃根據整體組合釐定，而非按個別資產類別的回報總額計算。

（庚）下列各項於本年度及上四個年度之金額如下：

	2009 \$000's	2008 \$000's	2007 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
已供款負債之現值	9,972	9,935	9,690	9,498	9,488
退休金計劃資產之公平價值	<u>(11,582)</u>	<u>(11,775)</u>	<u>(11,566)</u>	<u>(11,319)</u>	<u>(11,220)</u>
	<u>(1,610)</u>	<u>(1,840)</u>	<u>(1,876)</u>	<u>(1,821)</u>	<u>(1,732)</u>
界定利益負債的經驗收益	<u>(202)</u>	<u>(447)</u>	<u>(447)</u>	<u>(421)</u>	<u>(412)</u>
計劃資產的經驗虧損	<u>281</u>	<u>80</u>	<u>36</u>	<u>30</u>	<u>316</u>

十八、待出售發展中物業

該物業已於是年度發展完成並於二〇〇九年六月三十日列為已完成待出售物業（附註十九）。

十九、已完成待出售物業

已完成待出售物業位於香港，物業乃根據政府租契持有，租期由一九五四年五月起為期七十五年，可續租七十五年。

已完成待出售物業預期於一年內能變現。

財務報表附註（續）

二十、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，其賬齡分析如下：

	集 團		本 公 司	
	2009	2008	2009	2008
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
未逾期	500,053	—	—	—
一個月以內	919	1,342	—	—
一至三個月	39,885	—	—	—
應收貨款總額	540,857	1,342	—	—
按金、預付費及其他應收款	18,017	33,137	714	311
	<u>558,874</u>	<u>34,479</u>	<u>714</u>	<u>311</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：

	集 團		本 公 司	
	2009	2008	2009	2008
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>1,139</u>	<u>1,142</u>	<u>165</u>	<u>165</u>

（乙）應收貨款減值

應收貨款的減值虧損會於撥備賬中確認，除非本集團信納日後收回該款項的可能性極低，倘屬此情況則有關減值虧損將直接於應收貨款中撇銷（見附註一（壬））。

於二〇〇九年六月三十日，本集團之應收貨款中並無客戶被個別釐定為須作出減值準備（二〇〇八年：港幣零元）。

（丙）未減值的應收貨款

	集 團		本 公 司	
	2009	2008	2009	2008
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
未逾期及未減值	500,053	—	—	—
逾期少於一個月	919	1,342	—	—
逾期一至三個月	39,885	—	—	—
	<u>40,804</u>	<u>1,342</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>540,857</u>	<u>1,342</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

物業銷售收入按樓宇買賣協議條款列為應收款。管理層認為，該等結餘毋須作出減值準備，因其結餘仍被視作可全數收回。

財務報表附註（續）

二十一、應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	集 團		本 公 司	
	2009	2008	2009	2008
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
一個月內	34	28	—	—
一至三個月	—	28	—	—
三個月以上	201	201	201	201
應付貨款總額	235	257	201	201
其他應付款項（包括銷售／預售樓花定金）	516,713	410,967	8,106	10,131
	<u>516,948</u>	<u>411,224</u>	<u>8,307</u>	<u>10,332</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	集 團		本 公 司	
	2009	2008	2009	2008
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
應付賬款	<u>8,062</u>	<u>197,497</u>	<u>3,116</u>	<u>3,167</u>

二十二、應收／應付附屬公司款項

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及須於通知時立即清付。

應付附屬公司款項亦為無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註（續）

二十三、資產負債表中之所得稅

（甲）資產負債表中之本期稅項：

	集 團		本 公 司	
	2009 \$000's	2008 \$000's	2009 \$000's	2008 \$000's
本年度香港利得稅準備	63,025	865	—	—
以往年度應付利得稅結餘	673	(25)	—	—
	63,698	840	—	—
海外稅項	5,086	3,783	—	—
	68,784	4,623	—	—

（乙）綜合資產負債表中確認之遞延稅項（資產）／負債：

(i) 集團

已在綜合資產負債表確認之遞延稅項（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 \$000's	重估 投資物業 \$000's	其他準備 \$000's	稅務 虧損的 未來利益 \$000's	總數 \$000's
二〇〇七年七月一日結餘	22,069	148,926	(563)	(719)	169,713
於綜合損益表扣除／（撥回）	3,577	(6,948)	47	719	(2,605)
二〇〇八年六月三十日結餘	25,646	141,978	(516)	—	167,108
二〇〇八年七月一日結餘	25,646	141,978	(516)	—	167,108
於綜合損益表扣除／（撥回）	(2,168)	(30,300)	11	—	(32,457)
二〇〇九年六月三十日結餘	23,478	111,678	(505)	—	134,651

財務報表附註（續）

二十三、資產負債表中之所得稅（續）

（乙）綜合資產負債表中確認之遞延稅項（資產）／負債：（續）

(ii) 本公司

已在資產負債表確認之遞延稅項（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 \$000's	重估 投資物業 \$000's	其他準備 \$000's	總數 \$000's
二〇〇七年七月一日結餘	2,722	67,013	(563)	69,172
於損益計算表扣除／（撥回）	(117)	(3,829)	47	(3,899)
二〇〇八年六月三十日結餘	<u>2,605</u>	<u>63,184</u>	<u>(516)</u>	<u>65,273</u>
二〇〇八年七月一日結餘	2,605	63,184	(516)	65,273
於損益計算表扣除／（撥回）	96	(13,200)	11	(13,093)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>2,701</u>	<u>49,984</u>	<u>(505)</u>	<u>52,180</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 38,697,000 元（二〇〇八年：港幣 26,940,000 元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

二十四、股本

	2009		2008	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
法定：				
普通股每股二元	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金

	資本贖回 儲備 \$000's	其他物業 重估儲備 \$000's	普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's	總值 \$000's
集團					
二〇〇七年七月一日結餘	1,348	5,806	300,000	3,991,579	4,298,733
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(27)	—	27	—
是年度盈利	—	—	—	332,473	332,473
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	(11,168)	(11,168)
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇八年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,779</u>	<u>310,000</u>	<u>4,202,603</u>	<u>4,519,730</u>
二〇〇八年七月一日結餘	1,348	5,779	310,000	4,202,603	4,519,730
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(27)	—	27	—
是年度盈利	—	—	—	274,261	274,261
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	(181,295)	(181,295)
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,752</u>	<u>320,000</u>	<u>4,185,288</u>	<u>4,512,388</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金（續）

	資本贖回 儲備 \$000's	其他物業 重估儲備 \$000's	普通 公積金 \$000's	損益賬 \$000's	總值 \$000's
公司					
二〇〇七年七月一日結餘	1,348	5,806	300,000	974,391	1,281,545
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(27)	—	27	—
是年度虧損	—	—	—	(8,215)	(8,215)
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇八年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,779</u>	<u>310,000</u>	<u>855,895</u>	<u>1,173,022</u>
二〇〇八年七月一日結餘	1,348	5,779	310,000	855,895	1,173,022
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	(72,951)	(72,951)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(27)	—	27	—
是年度虧損	—	—	—	(77,219)	(77,219)
撥往普通公積金	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇九年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>5,752</u>	<u>320,000</u>	<u>668,395</u>	<u>995,495</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金（續）

董事認為本公司所有普通公積金及損益計算表中之港幣 371,661,000 元（二〇〇八年：港幣 492,361,000 元），合共港幣 691,661,000 元（二〇〇八年：港幣 802,361,000 元）為可供分派予股東之儲備。

資本贖回儲備之應用由香港《公司條例》第 49 條所規定。根據香港《公司條例》第 79B(2) 條之解釋，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。

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、公積金及保留溢利。

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。

二十六、遞延盈利

	<u>集 團</u>		<u>本 公 司</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
七月一日及六月三十日結餘	<u>441,197</u>	<u>441,197</u>	<u>230,132</u>	<u>230,132</u>

財務報表附註（續）

二十七、財務風險管理及公平價值

信用、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）信用風險

本集團的信用風險主要來自銀行存款及包括在應收貨款內之物業銷售應收款。根據既定的信貸政策，該等信用風險會被持續密切地監察。

最大信用風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。本集團於授權金融機構存有銀行存款。集團並無其他重大集中的信用風險。

（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
二〇〇九年六月三十日				
應付貨款	235	235	—	—
其他應付款	516,713	508,651	6,617	1,445
	<u>516,948</u>	<u>508,886</u>	<u>6,617</u>	<u>1,445</u>
二〇〇八年六月三十日				
應付貨款	257	257	—	—
其他應付款	410,967	213,470	194,957	2,540
	<u>411,224</u>	<u>213,727</u>	<u>194,957</u>	<u>2,540</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：

	2009 實際利率 (%)	2008 實際利率 (%)
	\$000's	\$000's
銀行存款	0.19-1.16 <u>2,024,153</u>	1.35-5.47 <u>1,524,230</u>

二十七、財務風險管理及公平價值（續）

（丙）利率風險（續）

（ii）敏感度分析

於二〇〇九年六月三十日，利率每增加／減少 1%（所有其他可變因素維持不變）估計會導致本集團之稅後盈利及保留溢利增加／減少約港幣二千零二十萬元（二〇〇八年：港幣一千五百二十萬元）。

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日集團所持金融工具之利率風險令集團稅後盈利及保留溢利即時出現之變動。集團稅後盈利及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息收入的影響估計。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

（丁）貨幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及英國，現金流亦大部分以港幣及英鎊為本位。

集團的外幣資產主要為美元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英鎊存款，管理層會不停監察該等資產之風險。

集團的貨幣風險主要來自於持有美元及英鎊之現金及現金等價物。

(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）			
	2009		2008	
	美元 \$000's	英鎊 \$000's	美元 \$000's	英鎊 \$000's
銀行存款	1,070,909	173,618	1,057,686	181,322
銀行結存及庫存現金	—	85	—	349
應收賬款、按金及預付費	692	195	1,529	446
已確認資產及負債風險淨額	<u>1,071,601</u>	<u>173,898</u>	<u>1,059,215</u>	<u>182,117</u>

二十七、財務風險管理及公平價值（續）

（丁）貨幣風險（續）

（ii）敏感度分析

於二〇〇九年六月三十日，英鎊兌港元匯率上升／下跌 5%（所有其他可變因素維持不變）估計將導致本集團的稅後盈利及保留溢利增加／減少約港幣八百七十萬元（二〇〇八年：港幣九百一十萬元）。

以上的敏感度分析乃假設於結算日對本集團有重大影響之匯率變動已於當日發生（所有其他可變風險因素維持不變），令集團稅後盈利及保留溢利即時出現之變動。就此而言，集團假設港元與美元之聯繫匯率將不會受美元兌其他貨幣之幣值變動有重大影響。

上述分析的結果總結了本集團各個別公司以相關功能貨幣計量的稅後盈利及保留溢利的即時影響，有關影響以結算日的匯率折算為港幣呈報。

敏感度分析乃假設匯率變動已用於計算集團於結算日持有的金融工具之貨幣風險。海外運作業務之財務報表換算為集團列報貨幣時產生的差異，不會計入貨幣風險。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

（戊）股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資（見附註十六）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。

於二〇〇九年六月三十日，本集團的其他投資市值每增加／減少 5%（所有其他可變因素維持不變），本集團的稅後盈利及保留溢利會分別增加／減少港幣四十萬元（二〇〇八年：港幣六十萬元）。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

（己）公平價值估計

上市投資以市值列報。

應收賬項、銀行存款及其他流動資產、應付賬項及款項，因該等資產及負債於短期內到期，其公平價值可假定為與其賬面值相若。

所有金融工具均按與其於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日的公平價值不會有重大差異的數額報值。應收／應付附屬公司款項為無抵押，免息及無固定還款期。根據這些條款，披露公平價值的意義不大。

財務報表附註（續）

二十八、資本性承擔

集團於二〇〇九年六月三十日之資本承擔為港幣零元（二〇〇八年：港幣 123,072,000 元）。

二十九、經營租賃

（甲）重大租賃安排

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。所有租約中其中一份設有或然租金條款。投資物業之賬面值詳情載於附註十三。

是年度以經營租賃方式出租並於綜合損益計算表內確認之租金收入為港幣 75,494,000 元（二〇〇八年：港幣 83,225,000 元）。

（乙）未來經營租賃收入

於不能取消之經營租賃安排中，本集團於未來最少應可收到的租金收入如下：

	2009 \$000's	2008 \$000's
1 年內	73,875	77,053
1 年以上至 5 年內	212,583	249,354
5 年後	356,703	473,555
	<u>643,161</u>	<u>799,962</u>

三十、重大關連人士交易

於二〇〇九年六月三十日向合營公司提供之借款已於附註十五披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

三十一、主要會計估計和判斷

會計估計及估計不確定性的主要來源如下：

（甲）投資物業估值

投資物業以公平市場價值於資產負債表內列賬，由獨立合資格估值師，根據物業淨租金收入並考慮到再出租時之潛在租金變化及發展潛力作出估值。投資物業之公平價值主要反映物業現租約之收益及將來租約再訂立時其租金收入按物業市場變化之假設。同樣地，投資物業之公平價值也反映投資物業預期會作出之現金支出。

（乙）已完成待出售物業

管理層是根據當前市場資訊如近期銷售交易、市場調查報告及其有關銷售費用，從而計算出已完成待出售物業的可變現淨值。

三十二、已頒佈截至二〇〇九年六月三十日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，因截至二〇〇九年六月三十日止年度會計期間尚未生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

本集團現正評估預期該等修訂、新訂準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為因其採納而須對本集團及本公司的經營業績及財務狀況作出重新編列的可能性不大。

此外，以下的發展可能引致在財務報表中作出修訂披露，包括重列首個採納期間的比較數字：

		於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港會計準則》第 1 條（經修訂）	「財務報表之呈報」	二〇〇九年一月一日
《香港財務報告準則》第 8 條	「經營分部」	二〇〇九年一月一日

財政撮要

(以港幣計算)

	2009 \$000's	2008 \$000's	2007 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
綜合損益計算表					
營業額	<u>1,483,762</u>	<u>83,225</u>	<u>76,819</u>	<u>68,018</u>	<u>67,378</u>
營業盈利	574,587	122,911	154,352	117,584	77,000
應佔合營公司之(虧損)/					
盈利(附註1、2及3)	(70,926)	195,237	128,607	173,997	202,059
投資物業重估(虧損)/					
盈餘淨值(附註1)	<u>(193,022)</u>	<u>18,032</u>	<u>227,947</u>	<u>148,726</u>	<u>186,517</u>
除稅前盈利	310,639	336,180	510,906	440,307	465,576
稅項(附註2及3)	<u>(36,378)</u>	<u>(3,707)</u>	<u>(46,380)</u>	<u>(45,094)</u>	<u>(27,211)</u>
除稅後股東應佔之盈利	<u>274,261</u>	<u>332,473</u>	<u>464,526</u>	<u>395,213</u>	<u>438,365</u>
綜合資產負債表					
固定資產	1,802,030	2,176,425	2,172,315	1,848,115	1,689,545
合營公司投資(附註2)	1,007,070	1,109,196	943,359	833,752	767,655
其他投資	8,823	11,141	12,903	11,876	11,786
界定利益資產	881	724	656	803	1,144
流動資產淨值	<u>2,360,621</u>	<u>1,921,738</u>	<u>1,871,599</u>	<u>1,795,515</u>	<u>1,671,813</u>
	<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>	<u>5,000,832</u>	<u>4,490,061</u>	<u>4,141,943</u>
代表：					
股本	91,189	91,189	91,189	91,189	91,189
公積金(附註2)	<u>4,512,388</u>	<u>4,519,730</u>	<u>4,298,733</u>	<u>3,828,919</u>	<u>3,507,566</u>
股東資金	4,603,577	4,610,919	4,389,922	3,920,108	3,598,755
遞延盈利	441,197	441,197	441,197	441,197	451,198
或然儲備金	—	—	—	—	3,600
遞延稅項(附註2)	<u>134,651</u>	<u>167,108</u>	<u>169,713</u>	<u>128,756</u>	<u>88,390</u>
	<u>5,179,425</u>	<u>5,219,224</u>	<u>5,000,832</u>	<u>4,490,061</u>	<u>4,141,943</u>
每股盈利	<u>\$6.02</u>	<u>\$7.29</u>	<u>\$10.19</u>	<u>\$8.67</u>	<u>\$9.61</u>
每股股息	<u>\$2.20</u>	<u>\$2.20</u>	<u>\$2.00</u>	<u>\$2.00</u>	<u>\$2.80</u>

附註：(1) 由於採用了《香港會計準則》第40條「投資物業」，2005年之數字已經重新編列。

(2) 由於採用了《香港會計準則詮釋》第21條「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」，2005年之數字已經重新編列。

(3) 由於採用了《香港會計準則》第1條「財務報表呈報」，2005年之數字已經重新編列。

投資物業

地點	地段	現有用途	租約年期
柴灣柴灣道 391 號	CWIL88	工業	長期
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
北角英皇道五百一十號 港運大廈二十一、二十六、二十七及 二十八樓	IL8849	辦公室	中期
北角丹拿道五十一至六十一號 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	長期
英國倫敦 Albany House, Petty France		辦公室	永久業權
英國倫敦 Thanet House, 231/232 Strand		商業及辦公室	永久業權
英國倫敦 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權

已完成待出售物業

地點	地段	現有用途	租約年期
北角 琴行街 9-23 號 渣華道 172-186 號 馬寶道 61-75 號	IL7105	住宅及商業	長期