



中華汽車有限公司

二零二四年度年報

股票編號 026

目錄

	頁
公司資料.....	2
董事局報告書.....	3-10
環境、社會及管治報告.....	11-23
企業管治報告.....	24-33
董事局主席報告書.....	34-35
董事及高級行政人員簡介.....	36-37
獨立核數師報告.....	38-41
綜合收益表.....	42
綜合全面收益表.....	43
綜合財務狀況表.....	44
綜合權益變動表.....	45-46
綜合現金流動表.....	47-48
財務報表附註.....	49-84
財政撮要.....	85
集團物業.....	86

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

*Anthony Grahame STOTT

*陳智文

*周明德醫生

Michael John MOIR

翁順來

*Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6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《會計及財務匯報局條例》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

董事局報告書

董事局謹將截至2024年6月30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10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2內。

合營企業

於2024年6月30日，合營企業之詳情經列於財務報表附註11內。

聯營公司

於2024年6月30日，聯營公司之詳情經列於財務報表附註12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3次。就公司財政年度頭6個月(截至每年12月31日止)之業績而派發之第一次中期股息會於次年2月左右宣派；第二次中期股息則會於隨後之7月左右宣派；董事推薦及宣佈之末期股息則會於隨後大約11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2024年6月25日派發第一次中期股息每股港幣1角(2023年：港幣1角)及特別股息每股港幣1元(2023年：港幣1元)，並將於2024年10月17日派發第二次中期股息每股港幣3角(2023年：港幣3角)。董事局建議派發截至2024年6月30日止會計年度之末期股息每股港幣1角(2023年：港幣1角)，及特別股息每股港幣1元7角(2023年：港幣1元7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2025年2月7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9內。

董事局報告書(續)

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2頁內，另董事簡介詳列於第36頁至37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。

依據本公司章程細則第122條，顏亨利醫生、Anthony Grahame STOTT先生、陳智文先生、周明德醫生、Michael John MOIR先生、翁順來先生及Lynne Jane ARNETT女士依章告退，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、購回本公司股份之一般授權詳情及採納新組織章程細則及股東週年常會通告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2024年6月30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：

董事	中華汽車有限公司普通股				
	個人權益	家族權益	其他權益	總權益	佔發行股份*
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 (附註1)	7,206,843	15.92%
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：其他權益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。

上述所披露於2024年6月30日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於2024年6月30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18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。

董事局報告書(續)

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18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。

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2024年6月30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、2及3)	11.66%
顏蘇雪文	6,975,731(附註3及4)	15.41%
陳怡碧(陳君實遺產管理人之一)	6,566,200(附註5)	14.50%
陳怡珊(陳君實遺產管理人之一)	6,088,600(附註5)	13.45%
陳文龍(陳君實遺產管理人之一)	5,553,200(附註5)	12.26%
陳怡敏(陳君實遺產管理人之一)	5,553,200(附註5)	12.26%
其他人士		
支聲韻	3,766,200(附註6)	8.32%

* 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： 其中包括50,000股本公司股份，乃以其已故配偶Fritz HELMREICH先生遺產唯一執行人及唯一受益人身份持有，以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。

附註3： 顏潔齡女士乃顏亨利醫生之胞姊。顏蘇雪文女士乃顏潔齡女士之弟婦及顏亨利醫生之嫂。根據香港《收購及合併守則》，他們被推定為一致行動人士，合計持有42.99%已發行股份(包括已載於附註1及附註4其各皆為受益人之已故黃亦梅女士遺產中的33,468股股份權益)。

附註4： 包括已故黃亦梅女士遺產所持有之33,468股本公司股份(見附註1)，顏蘇雪文女士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： 屬於已故陳君實先生遺產之5,553,200股本公司股份，被重複計算在內。

附註6： 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2024年6月30日之權益皆為好倉。

除上述外，於2024年6月30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。

董事局報告書(續)

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1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6內。

員工和薪酬政策

截至2024年6月30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5(a)及6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，並由董事局決定。對於執行董事，薪酬將根據其功績確定，並考慮到集團的經營業績、個人表現和可比較的市場統計數據。對於非執行董事(包括獨立非執行董事)，僅支付固定董事袍金，袍金金額乃根據相關投入時間以及集團規模和複雜程度設定適當水平，以吸引和留住高質素非執行人才並與同行公司進行比較所得。

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17(c)內。

董事局報告書(續)

僱員退休金計劃

由2000年12月1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2021年3月31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1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

年內租金收入上升主要由於住宅物業租住率改善及由於英鎊匯率較高而錄得較高之英國租金收入。但辦公室市場需求仍然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將影響將來的租金收入。

今年的財務收入上升，主要由於年內平均存款利率較高令利息收入增加，但部份為兌匯虧損所抵銷。

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

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7,000萬元(2023年：港幣6,700萬元)。集團本年度之營業盈利為港幣9,500萬元，而去年則為港幣7,400萬元，主要反映租金收入及利息收入增加，但部份為兌匯虧損所抵銷。股東除稅後應佔之虧損為港幣2.62億元(2023年：港幣1.55億元)，主要反映集團及合營公司之投資物業錄得重估虧損。年內投資物業估值淨虧損港幣4.05億元(包括合營公司持有投資物業估值淨虧損)為非現金性質，因此對本集團的經營現金流並無影響。集團的整體財務狀況保持健康。

流動資金及財政資源

於2024年6月30日，本集團並無銀行借款(2023年：港幣零元)，持有現金及現金等值項目港幣12.12億元(2023年：港幣7.65億元)，該等項目為短期銀行存款或銀行結存及庫存現金。原本到期日超過3個月之銀行存款金額為港幣1.75億元(2023年：港幣7.00億元)。

本年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣2,900萬元(2023年：港幣2,500萬元)。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7,800萬元及港幣1,600萬元(2023年：分別為港幣7,400萬元及港幣1,400萬元)。年內本集團向一家聯營公司發出新貸款港幣1.23億元(2023年：港幣5,500萬元)。本集團於截至2024年6月30日止年度之綜合現金流動表刊載於本年報第47頁至第48頁。

董事局報告書(續)

集團資本架構

截至2024年6月30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15.4萬元(2023年：港幣11.9萬元)。

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	33%	
首五名最大客戶	60%	
最大供應商		54%
首五名最大供應商		80%

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2024年6月30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	本集團按貸款融 資已作出之貸款	本集團作出之 其他貸款金額	本集團所提供之 財務資助總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Hareton Limited	50%	923,650	876,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	644,168	1,313,832	–	1,958,000

* 透過Windcharm Property Holdings Limited(前稱Windcharm Investments Limited)借入

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2015年5月29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。

董事局報告書(續)

按證券上市規則第13.20條及第13.22條所作之披露(續)

聯屬公司於2024年6月30日之合併財務狀況表如下(其中股東貸款共港幣8,732,674,000元未包括在內)：

	港幣千元
非流動資產	4,276,518
流動資產	6,855,642
流動負債	(293,249)
	6,562,393
非流動負債	(81,875)
	10,757,036

於2024年6月30日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣3,411,295,000元(2023年：港幣3,562,711,000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85頁。

儲備

可供分派予股東之儲備詳情經列於財務報表附註17(e)內。

或然債務

本集團於2024年6月30日並無重大或然債務(2023年：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18(d)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；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。

董事局報告書(續)

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86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，2024年9月27日

環境、社會及管治報告

關於本報告

本環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(《上市規則》)附錄C2環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)編製，本報告旨在呈報中華汽車有限公司(「本公司」)及其全部附屬公司(「本集團」)於2023年7月1日至2024年6月30日期間(「報告期間」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的表現。有關企業管治之事宜則於本年報第24頁至第33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)，本報告在報告期間已遵遁所有環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」條文。

匯報範圍

本環境、社會及管治報告詳述本集團於報告期間的環境、社會及管治表現及活動。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，本環境、社會及管治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

持作投資之物業

香港柴灣永泰路60號柴灣工業城第一期3樓8至14室	工業
香港北角英皇道510號港運大廈21樓、26樓(不包括2606至08室)、27樓及28樓	辦公室
香港北角丹拿道51至61號港運城第一座37樓B室；港運城第二座35樓E及F室、36樓E至H室及37樓C至H室	住宅
香港九龍佐敦道3號	住宅及商業
香港北角渣華道180號港濤軒47樓A至E室、地下1至7號商舖及8個停車位	住宅、商業及停車位

本集團持有作自用之物業

香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606至08室	辦公室
香港金鐘金鐘道95號統一中心24樓D室	辦公室

雖然本集團在英國擁有兩處物業並皆由Savills (UK) Limited作為管理公司代為管理，然而本集團的主營業務主要在香港進行，特別是上述物業代表著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(「關鍵績效指標」)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

按環境、社會及管治指引，本環境、社會及管治報告以下述原則為基礎：

重要性：

我們定期與持份者溝通，以更好地了解他們對影響他們對可持續性問題的關注。我們亦會定期參考同行、地方和區域可持續發展標準，有助於改善可持續性範圍、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：

本集團無經營任何製造業工廠，亦無對自有的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輕微。儘管如此，本集團會繼續支持低碳辦公室，並鼓勵員工節約用電和用紙，且會定期審查用電量(千瓦時)、電費和用紙量開支。就本集團只作為投資者身份的發展中物業而言，本集團堅持該等投資項下的活動應由在愛護環境方面堅持高標準社會責任的合營夥伴管理，例如太古地產有限公司。

一致性：

本環境、社會及管治報告是根據環境、社會及管治報告指引以及關鍵績效指標評估的一致方法而編製。由於所使用的方法或關鍵績效指標或其他任何相關因素皆無變更，故不會影響本環境、社會及管治報告與本集團2023年環境、社會及管治報告進行有意義比較。

管治架構

管理方法和監察框架

良好的公司治理是有效環境、社會及管治管理的關鍵。董事局全面負責本集團環境、社會及管治政策的製定、實施和報告，以及對相關環境、社會及管治問題的監督，並在顧及本集團的長期業務目標，負責評估環境、社會及管治風險和機遇的影響。

持份者參與

本集團相信，持份者的反饋不僅有助於對環境、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，為本集團提供了聆聽他們的關注和建立共同目標的機會。這樣將可推動我們的業務發展計劃朝正確的方向邁進，並使我們的營運得以持續發展。因此，本集團透過業績公佈和年報等多項渠道，以開放、誠實及積極的態度與持份者溝通。

本集團的營運對我們的股東、僱員、供應商、服務供應商及租戶等各類持份者都有影響，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)

下表總結了本集團所採用的溝通渠道，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"> • 股東週年大會及特別大會 • 公告、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 • 透過電郵(ir@chinamotorbus.com.hk)或傳真或郵寄本公司投資者關係 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團的業務發展及財務表現 • 有關環境和社會議題的資訊，例如氣候變化，環境、社會及管治策略 • 企業管治事宜
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"> • 遵守適用法律法規 • 切實考慮持份者的關注而發展物業
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 • 健康與安全 • 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"> • 遵守適用法律和法規 • 服務質量 • 公平競爭 • 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"> • 遵守適用法律和法規 • 服務質量 • 就其物業和服務向本集團支付費用 • 環境、社會及管治表現
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 社區和義工活動 	<ul style="list-style-type: none"> • 更宜居環境

環境、社會及管治報告(續)

重要性評估

為了優先考慮可能會對本集團的營運及聲譽及持份者造成重大影響的相關可持續發展領域，本集團採用了三個步驟進行重要性評估。

第一步：識別

根據環境、社會及管治指引、同行披露內容和國際報告標準，檢討已確定的可持續性問題清單。

第2步：優先排序

透過各種持份者參與活動，參照各自的利益、風險及對本集團的重要性程度，對已識別的議題進行排序，並根據本集團對持份者的關注事項和要求的理解(持份者參與活動的結果)，生成一份優先重大議題清單。

第3步：驗證

檢討並驗證重要的可持續性議題清單，以確保這些議題對本集團及持份者而言具有相關性和重要性，以便於採取進一步行動並適當披露。

策略及重要專注範疇

根據本集團所經營的業務領域(即物業投資)，我們將可持續發展管理策略的優先順序劃分為以下重點範疇，這些範疇是在考慮到共同關注的範疇或透過我們的持份者參與所達成的共同目標之後而確定及選出：

層面	重要事宜
環境	<ul style="list-style-type: none">• 氣候變化• 電力使用
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

我們相信，企業只有能夠超越追求短期收益，並考慮其對經濟、社會和環境所造成的外部影響，才能長久經營。我們識別並評估與我們業務運營相關的各種環境、社會及管治議題的重要性。經董事局驗證後，最重要的環境、社會及管治議題將成為本集團的企業策略指引。我們認同董事局的承諾對於本集團的可持續發展策略至關重要。董事局對環境和社會相關的目標和指標進行全面審查。隨著我們推動可持續發展的過程中，董事局致力提高其對環境、社會及管治領域的了解和認知。

環境保護層面

本集團的業務性質為物業發展及投資，並不會排放大量污染物，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。本集團之物業管理主要透過合營夥伴及／或第三方服務供應商執行，而本集團擁有權益的發展物業則由合營夥伴進行。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，確保他們符合適當標準。

本集團擁有及唯一管理之物業位於九龍佐敦道3號之佐敦道3號：

- 於大廈公眾地方之照明系統已使用節約能源之LED燈泡；及
- 目前正逐步將所有獨立之冷氣機更換為新節能型號。

本集團支持減排，並推動節約能源及用水。

環境、社會及管治報告(續)

排放

如「環境保護方面」一節所述，本集團擁有權益的物業發展均由我們的合營夥伴進行。由於我們不從事任何製造業務或建築工程，故本集團的主要排放物(即溫室氣體排放物)及產生的廢物基本上來自日常營運中對電力、水和紙張等資源的使用，其相關關鍵績效指標載於下文標題為「資源使用」一節中。本集團預計其營運並無任何有關環境保護的重大風險，例如空氣和溫室氣體排放、向水和土地之排放，以及產生危險和非危險廢物。

就有關空氣和溫室氣體排放類型、向水和土地之排放，以及產生危險和非危險廢物的法律及法規而言，於本報告期間並無發現存在違反該等法律法規的情況。

資源使用

如上文所述，本集團並無經營任何製造業工廠或物業建築工程，因此，浪費食水或原材料的重大風險並不適用於其業務。至於本集團物業的水電使用，則主要來自租戶，因此不在本集團的直接控制範圍內。然而，我們鼓勵我們的租戶盡量減少他們的資源消耗。

為持續支持資源的有效運用，本集團亦制定了以下資源管理政策和業務常規，並持續進行監控和檢討。

(1) 電力

- 本集團辦公室的大部分照明已更換為節能LED照明。
- 逐步將所有出租單位內之冷氣機更換為節能空調型號。

(2) 水

本集團辦公室使用高効用水設備。

(3) 紙張

本集團鼓勵員工廢紙利用，並盡可能使用電子版副本或雙面列印以節約用紙。

環境、社會及管治報告(續)

我們資源使用的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標 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)。 於本報告期間，本集團(不包括租戶用電量)的耗電量(主要為間接能源消耗)約為128,000千瓦時(2023：136,000千瓦時)，產生二氧化碳溫室氣體排放量約59噸(附註1)(2023：63噸)，能源消耗度(參考本集團實際使用及佔用面積)約每平方米57.5千瓦時(2023：61.0千瓦時)。
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 於本報告期間，本集團(不包括我們的租戶)總用水量約52立方米(2023：47立方米)(附註2)，耗水強度約每平方米0.05立方米(2023：0.05立方米)。
關鍵績效指標 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。 本集團已設定每年耗電量不高於現有水平的目標。為此，本集團將不斷檢討其運作，並致力於在可行的情況下使用節能產品和服務。
關鍵績效指標 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。 本集團向水務署採購食水，在香港採購食水並無遇到問題。本集團已設定每年耗水量不超過現時水平的目標。為此，本集團不斷檢討其運作，務求在可行的情況下採用節約用水的程序和設備。
關鍵績效指標 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製成品。)

附註：

- 2023/24年度的間接(範圍2)排放量乃指本集團消耗外購電力所產生的間接溫室氣體排放量，並根據香港電力供應商所提供的預設排放系數計算：電能實業(0.66千克二氧化碳當量／千瓦時)、及中電(0.39千克二氧化碳當量／千瓦時)。
- 本集團於新冠病毒大流行後加強商業物業的衛生及清潔措施，導致2023/24年度的總用水量增加。

環境和自然資源

基於其業務性質，本集團的營運不會對環境和自然資源造成任何重大影響。因此，對氣候變化的最大影響是本集團營運中消耗其辦公室及所管理物業的電力時產生的碳排放。展望未來，本集團將持續努力將其營運中的能源、水和其他天然資源消耗維持在不高於現有水平，並在可行的情況下使用環保產品和服務，同時遵守上述資源使用政策和關鍵績效指標。

環境、社會及管治報告(續)

氣候變化

我們意識到緩減氣候變化及管理可能影響我們業務成功和可持續發展的相關風險及機遇的重要性，並已將氣候相關議題納入業務策略及風險管理系統。年內，我們持續監察、評估及管理與我們業務相關的氣候事宜。主要的實體及轉型風險以及為應對可能對我們業務造成影響而採取的緩解措施闡述如下：

急性實體風險：極端天氣情況日益頻繁，可能會對我們的物業的建築圍護結構造成嚴重破壞(例如窗戶破損、玻璃門損壞及漏水)，窒礙業務營運而導致收入損失。

慢性實體風險：在熱浪下，為了將室溫維持在舒適的水平，我們的物業的能源消耗量會較高。極端天氣事件可能會增加營運及維護成本。

轉型風險：隨著政府對氣候變化、排放法規及報告要求等政策規定更加嚴格，營運成本可能會因此而增加；客戶對環保物業偏好的轉變可能對收入和成本造成壓力。

緩解風險的應對措施：

- 定期進行檢查和資產強化措施，藉以預防及減低極端天氣事件所造成的影響；
- 制定具保護措施的應急規程，以確保在極端天氣期間本集團可繼續日常營運；及
- 制定環境、社會及管治政策，以提高環境、社會及管治績效(特別是減少碳排放及節能方面)及氣候適應能力。

社會層面

就業

本集團確保所有僱員充分了解其僱用條款及條件，亦配合本公司之人力資源政策遵守香港法律。員工不會因性別、年齡、婚姻狀況、種族背景、宗教、國籍、殘疾或任何受法律保障之情況而受到歧視。

有關補償與解僱、招聘與晉升、工時、休息期間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利方面之法律法規，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)，於本報告期內未發現存在違反該等法律法規的情況。本集團在招聘程序及僱員福利管理方面已採納完全符合該等適用法律及法規之人力資源政策。

環境、社會及管治報告(續)

我們的僱傭相關事宜的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註																																							
關鍵績效指標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。																																							
	本集團於2024年6月30日在香港及英國的僱員明細如下：																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">按性別：</td> </tr> <tr> <td>男</td> <td>14</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>女</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按僱傭類型：</td> </tr> <tr> <td>全職</td> <td>15</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>兼職</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按年齡組別：</td> </tr> <tr> <td>45歲以下</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>45歲以上</td> <td>18</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按地區劃分：</td> </tr> <tr> <td>香港</td> <td>17</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>英國</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		2024	2023	按性別：			男	14	14	女	4	2	按僱傭類型：			全職	15	13	兼職	3	3	按年齡組別：			45歲以下	0	0	45歲以上	18	16	按地區劃分：			香港	17	15	英國	1	1
	2024	2023																																						
按性別：																																								
男	14	14																																						
女	4	2																																						
按僱傭類型：																																								
全職	15	13																																						
兼職	3	3																																						
按年齡組別：																																								
45歲以下	0	0																																						
45歲以上	18	16																																						
按地區劃分：																																								
香港	17	15																																						
英國	1	1																																						
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。																																							
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="3">按性別：</td> </tr> <tr> <td>男</td> <td>0%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>女</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按年齡組別：</td> </tr> <tr> <td>45歲以下</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>45歲以上</td> <td>0%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按地區劃分：</td> </tr> <tr> <td>香港</td> <td>0%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>英國</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	按性別：			男	0%	12%	女	0%	0%	按年齡組別：			45歲以下	0%	0%	45歲以上	0%	12%	按地區劃分：			香港	0%	12%	英國	0%	0%												
按性別：																																								
男	0%	12%																																						
女	0%	0%																																						
按年齡組別：																																								
45歲以下	0%	0%																																						
45歲以上	0%	12%																																						
按地區劃分：																																								
香港	0%	12%																																						
英國	0%	0%																																						

根據就業多元化及反歧視原則，本公司在就業方面堅持男女平等。於2024年6月30日，整體員工(包括高級管理人員)中約22%為女性，而於2023年6月30日則約為12%。本公司的目標是逐步提升女性員工佔比，但招募的首要原則是取決於應徵者的技能、經驗和貢獻。

健康及安全

本集團致力為僱員提供健康及安全的工作環境，並全面遵守所有相關法律及法規。

就有關安全工作環境和保障員工免受職業危害的法律和法規(包括但不限於《職業安全及健康條例》(第509章))而言，於本報告期間並無發現違反該等法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告(續)

我們的健康和安全管理事宜的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標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
關鍵績效指標B2.2 因工傷損失工作日數。	無(2023年：無)
關鍵績效指標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。	本集團辦公室備有緊急使用的急救箱、洗手液和外科口罩供使用，並由指定人員確保該等物資的適當庫存。辦公室和公共區域會定期進行消毒，以維持安全衛生的工作環境。

發展及培訓

本集團認同員工發展及職業培訓之重要性，我們鼓勵員工透過適合之持續進修學習以保持專業水平。

我們的發展和培訓相關事宜的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註																								
關鍵績效指標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。	<p>於報告期間按性別和僱員類別劃分的受訓員工百分比：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">按性別：</td> </tr> <tr> <td>男</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>女</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按僱員類別：</td> </tr> <tr> <td>高級管理層</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>中級管理層</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>非管理層</td> <td>42%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>		2024	2023	按性別：			男	50%	50%	女	100%	100%	按僱員類別：			高級管理層	100%	100%	中級管理層	100%	100%	非管理層	42%	30%
	2024	2023																							
按性別：																									
男	50%	50%																							
女	100%	100%																							
按僱員類別：																									
高級管理層	100%	100%																							
中級管理層	100%	100%																							
非管理層	42%	30%																							
關鍵績效指標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。	<p>於2024年6月30日，按性別和僱員類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">按性別：</td> </tr> <tr> <td>男</td> <td>13小時</td> <td>12小時</td> </tr> <tr> <td>女</td> <td>22小時</td> <td>5小時</td> </tr> <tr> <td colspan="3">按僱員類別：</td> </tr> <tr> <td>高級管理層</td> <td>40小時</td> <td>28.5小時</td> </tr> <tr> <td>中級管理層</td> <td>35小時</td> <td>20小時</td> </tr> <tr> <td>非管理層</td> <td>3小時</td> <td>1.5小時</td> </tr> </tbody> </table>		2024	2023	按性別：			男	13小時	12小時	女	22小時	5小時	按僱員類別：			高級管理層	40小時	28.5小時	中級管理層	35小時	20小時	非管理層	3小時	1.5小時
	2024	2023																							
按性別：																									
男	13小時	12小時																							
女	22小時	5小時																							
按僱員類別：																									
高級管理層	40小時	28.5小時																							
中級管理層	35小時	20小時																							
非管理層	3小時	1.5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着重符合當地勞工法律和法規。本集團在各個層面均禁止僱用童工和強迫勞動，此政策在本集團成立之初即已採納，並由我們的律師不時檢視以確保其符合最新的規定。

在有關防止童工和強迫勞動的法律法規方面，於本報告期間概無發現違反該等法律法規的情況。

我們的勞工標準關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	本集團已制定招聘政策，只聘用符合年齡要求的求職者。本集團亦會要求求職者提供有效的身份證明文件，以確保其實際年齡符合相關要求。
關鍵績效指標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

根據本集團目前的業務模式，大部份服務皆由合資企業夥伴及第三方服務供應商提供，除了辦公室營運所需典型用品如文具、辦公設備等，本集團本身不會定期採購，而該等用品之操作不涉及高環境或社會風險。本集團會監督及監察其服務供應商提供之工作／服務，包括與他們定期舉行會面。

環境、社會及管治報告(續)

本集團的供應鏈管理關鍵績效指標載列如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註												
關鍵績效指標B5.1 按地區劃分的供應商數目。	於2024年6月30日，本集團在香港及英國共有88 (2023年：69)家服務供應商。 我們的服務供應商的詳細分類如下： <table><thead><tr><th></th><th>2024</th><th>2023</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="3">按地區劃分：</td></tr><tr><td>香港</td><td>80%</td><td>96%</td></tr><tr><td>英國</td><td>20%</td><td>4%</td></tr></tbody></table>		2024	2023	按地區劃分：			香港	80%	96%	英國	20%	4%
	2024	2023											
按地區劃分：													
香港	80%	96%											
英國	20%	4%											
關鍵績效指標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。	本集團會向超過一家供應商索取報價，並取得其參考查核及往績記錄，以便在委聘過程中進行評估。												
關鍵績效指標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。	為更好地管理供應鏈上的環境和社會風險，本集團鼓勵員工在條款接近的情況下，優先選擇在環境、社會及管治方面具有高標準的供應商、服務供應商及業務夥伴合作。本集團亦定期評估其主要供應商、服務供應商及業務夥伴的環境、社會及管治表現。本集團不會聘用任何在環境或社會問題上聲譽不佳的供應商、服務供應商及業務夥伴。												
關鍵績效指標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。	本集團鼓勵員工以負責任的方式採購商品及服務，於選擇及／或續約時考慮主要供應商在環境、社會及管治方面的工作及影響。本集團亦會定期評估主要供應商的環境、社會及管治表現。本集團會在可行且實際的情況下使用環保產品，不會聘用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優質的產品和服務，在履行此承諾的同時，本集團亦致力按照以下標準為租戶提供服務：

- 在將任何物業移交租戶之前，會帶他們參觀物業，以便實際了解物業的設施和現有內部狀況，避免日後發生任何爭議。
- 本集團只聘用持牌地產代理。
- 移交物業時，也會向租戶提供一份聯絡人清單，以便查詢有關租賃事宜或維修請求。

我們收到的投訴(如有)通常與維修和保養有關。在收到租戶的投訴後，我們會進行檢查，評估問題並制定解決問題方案。

就有關健康和 safety、廣告、標籤和隱私事宜的法律法規而言(包括但不限於《個人資料(私隱)條例》(第486章))，於本報告期間並無發現違反該等法律法規的情況。

環境、社會及管治報告(續)

我們的產品責任相關事項關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註	
關鍵績效指標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銷售或運輸。)
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	於本報告期間，本集團並無接獲租戶投訴(2023年：無)。
關鍵績效指標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，不允許電腦安裝未經授權的軟件，我們只允許安裝授權軟件。
關鍵績效指標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條款和單位現況檢查單位的狀況，並設定工作議程和預期交房條件。 在施工過程中，本集團會不時檢查工程狀況，並在交接前會確保所有工程項目均已完成，並達至本集團的滿意程度。
關鍵績效指標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。這些資料只會用於記錄的目的和預防犯罪。收集的資料將定期銷毀以確保資料得到保護。本集團實施保密政策，以確保機密資料得到保護。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，均須遵守此保密政策。

反貪污

本集團致力於業務營運中維持高道德標準及專業精神。本集團已採納「反貪污及賄賂政策」，為僱員提供指引以識別及處理賄賂和貪污行為。任何僱員如被發現有欺詐、不誠實或嚴重失職等不當行為，將被即時解僱。本集團亦已制定「舉報政策」，鼓勵本集團僱員及與本集團有業務往來之人士(如客戶、供應商、債權人及債務人)以保密及匿名方式向本公司審核委員會主席舉報本集團內任何涉及不當、失當或舞弊行為。該政策及程序旨在提供舉報渠道和指引，以舉報與本集團有關的可能屬不當行為，並向舉報者或實體作出保證，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))，於本報告期間並無發現違反該等法律法規的情況。

環境、社會及管治報告(續)

我們的反貪污實務關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標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。	於本報告期間，本集團或其僱員並無牽涉任何與貪污行為相關並已審結的訴訟。
關鍵績效指標B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	作為預防措施，本集團會計部門將會檢查並要求付款和收款時均有適當的文件和記錄證明，以識別和防止本集團任何僱員或成員從事任何潛在的貪污行為。 如上所述，本集團已制定反貪污及賄賂政策，以及向審核委員會主席舉報事宜的舉報制度。
關鍵績效指標B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	於報告期間，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。

社會層面

社區投資

本集團相信，社區支援對本集團的持續成功至關重要，因此支持其僱員參與志願工作，培育關懷互助的文化。

我們的社區投資相關事宜關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標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)。	本集團認同社區需要多方面的支援，並不打算將其貢獻局限在任何特定的重點上。
關鍵績效指標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透過義務參與管理非牟利組織、宗教或互助組織或當地社區協會的財產及事務、或擔任其顧問角色以服務社區。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

截至2024年6月30日止年度期間，中華汽車有限公司(「本公司」)已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1所載企業管治守則(「該守則」)所有適用於本公司的守則，於本回顧期間，本公司已遵守該守則內的所有有關守則條文，惟於下文所載的一項偏離則除外。

本公司支持高標準之企業管治。本公司董事(「董事」)局(「董事局」)會不時檢討及制定本公司之企業管治政策，以保證本公司能繼續符合最新之上市規則。

(B) 企業文化

健康的企業文化是良好管治的核心，而良好管治是實現公司使命，即「提供優質物業及服務，為持份者創造價值」的基礎。企業文化可定義為公司在其運營及與持份者的關係中所展現的價值、態度及行為。董事局制定公司的目的、價值及策略，並確保與企業文化相互配合和一致，助力公司追求成功。通過誠信行事、以身作則、有效溝通、政策及程序、清晰的薪酬和表現管理，董事局和管理層向員工推廣合適的企業文化，擁護公司的核心價值，即「誠信、可持續、優質及穩健」。企業文化亦包含問責元素，並向公司上下灌輸、不斷強化「行事合乎法律、道德及責任」的理念。公司會參考與員工及持份者的互動、收到的投訴、舉報者的報告、員工流失率及監管方面的違規情況，評估需要關注的潛在範疇。

(C) 本集團創造長期價值之基礎

本集團藉長遠之資本增值及由本公司、其附屬公司及合營企業所持有之投資物業產生的長期資本增值及租金收入創造價值。此外，銷售發展物業亦產生盈利。本集團會繼續審慎尋找有利的投資機會，以提升股東價值。

(D) 董事買賣證券守則

本公司已採納載列於上市規則附錄C3內之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)。在向所有董事作出具體查詢後，本公司獲悉所有董事均已於截至2024年6月30日止年度內遵守《標準守則》所有適用的規定標準。

(E) 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能和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。於截至2024年6月30日止年度及截至本年報刊發日期，本公司董事名單如下：

執行董事

顏亨利醫生(主席)

翁順來(行政總裁)

Michael John MOIR

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT

陳智文

周明德醫生

Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)

於截至2024年6月30日止年度內共舉行了五次董事局會議，董事出席會議的詳情如下：

董事	會議出席／舉行次數
執行董事	
顏亨利醫生(主席)	5/5
翁順來	5/5
Michael John MOIR	5/5
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	5/5
陳智文	5/5
周明德醫生	5/5

每名董事均按其技能、經驗、才幹、以及其對本集團及其業務作出貢獻的潛力而獲委任。

所有非執行董事(包括本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))並無特定任期，惟須依本公司組織章程細則(「組織章程細則」)於本公司每屆股東週年常會(「股東週年常會」)上退任及重選。

(E) 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。本公司管理層已密切監察對公司事務及業務有重大影響的法律法規變更和會計準則變更的合規情況，並已於中期報告、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業績、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。當本公司或其董事的披露責任有變動時，則於董事局會議期間向董事作出簡報，或向董事發出定期更新及資料，使董事了解彼等的責任。

新委任的董事會獲得彼等作為董事的法律和其他責任以及董事局角色的簡報及介紹。根據上市規則第3.09D條，Lynne Jane ARNETT女士已於2024年8月27日取得法律意見，並確認明白其作為董事的責任。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，使董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為董事的職責及責任。

在截至2024年6月30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，讓各董事能對上市公司董事之角色、職能及責任，獲得進一步之培訓。

顏亨利醫生、Michael John MOIR及周明德醫生皆有參與該等培訓。Anthony Grahame STOTT、陳智文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，本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，重大事宜包括本集團的策略及政策、主要投資和主要資金承擔。

(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。本公司提名委員會(「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，因為該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。董事局透過提名委員會已檢討上述機制於年度內的實施情況，認為有關機制足以有效確保董事局取得獨立觀點和意見。

企業管治報告(續)

(F) 提名委員會

提名委員會由董事局主席顏亨利醫生擔任主席，其他成員包括Anthony Grahame STOTT、陳智文、周明德醫生及Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)，皆為獨立非執行董事。

提名委員會之職責包括至少每年檢討董事局架構、規模及組成，並對董事局擬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、評核獨立非執行董事的獨立性及檢討董事局成員多元化政策。

於截至2024年6月30日止年度，提名委員會的主要工作包括檢討董事局架構、規模、組成及成員多元化、評核獨立非執行董事的獨立性及推薦重選退任董事。

提名委員會於截至2024年6月30日止年度期間已舉行一次會議，個別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)	1/1
Anthony Grahame STOTT	1/1
陳智文	1/1
周明德醫生	1/1

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。

(G) 董事提名及多元化

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，為股東提供董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對選舉或重選作出知情決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。

董事局意識到並承認董事局成員多元化之優勢，其中包括(但不限於)性別、種族、年齡、專業技能及經驗，可令董事局之視野更廣及聆聽到更多不同意見，以作更佳之決定。提名委員會及整個董事局會定期檢討該等標準，確保董事局維持適度的多元化。

在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不僅會按客觀標準擇優作出委任或推薦，並會同時考慮多元化對董事局決策之益處。提名委員會及董事局考慮的標準包括(但不限於)專業技能、經驗、付出的時間及對董事工作之熱忱，並會兼顧董事個人及董事局整體之多元化。

現時之董事局在香港及其他國家擁有清晰的多元化經驗、專業技能及知識，可提供技能互補及不同觀點，以加強公司之管治及策略。董事局透過提名委員會已檢討本公司董事局多元化政策的執行及有效性，認為有關政策有效。現時董事局有一名女性董事，佔董事局成員的14%。董事局的目標是至少維持目前的女性成員比例，並將會在找到合適人選後尋求機會增加女性成員的比例。

本集團在員工層面的性別多元化的詳情載於本年報的《環境、社會及管治報告》中「就業」一節。

企業管治報告(續)

(H) 核數師

於截至2024年6月30日止年度，本公司已聘請畢馬威會計師事務所作為核數師，於本期間本公司核數師所提供的核數及稅務服務費用分別為港幣4,700,000元及港幣500,000元。此等費用已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審議。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則，畢馬威已向本公司確認其乃獨立於本集團。首席核數合夥人須每七年輪換一次。作為輪換的一部分，現任畢馬威首席核數合夥人首次被任命負責本集團截至2023年6月30日止財政年度的核數工作。任何聘用核數師提供非核數服務均須遵守本集團所採納的內部政策，以確保提供此類服務不會損害畢馬威的獨立性或客觀性。

審核委員會已審議畢馬威的獨立性及其工作，並對畢馬威的工作、獨立性、客觀性、資格、專業知識、資源及核樓程序的有效性感到滿意。審核委員會推薦董事局建議股東在即將舉行的股東週年常會上重新委聘畢馬威為本公司截至2025年6月30日止財政年度的核數師，並授權董事釐定其酬金。董事局經充分考慮並參考審核委員會的建議後，決議建議股東在即將舉行的股東週年常會上續聘畢馬威為本公司截至2025年6月30日止財政年度的核數師，並授權董事釐定其酬金。

(I) 審核委員會

審核委員會主席為Anthony Grahame STOTT，其他成員為陳智文、周明德醫生及Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。

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匯報制度、內部監控及風險管理制度、與核數師的關係。

於截至2024年6月30日止年度，審核委員會之工作包括審閱本公司之風險管理及內部監控系統之成效、在提交給董事局審議前審閱中期報告及年報，及批准外聘核數師的薪酬。

審核委員會於截至2024年6月30日止年度已舉行三次會議，個別成員出席會議的詳情如下：

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

於本年度，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。

審核委員會之職權範圍已上載本公司之網頁及聯交所之網頁。

(J) 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進行審查來評估風險管理及內部監控系統之有效性，並承認該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，及只能針對重大錯報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。

於截至**2024年6月30日**止財政年度的重大風險及監控／緩解

(i) 市場及經濟風險

香港及英國(佔較小程度)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。

(ii) 監管及合規風險

作為一家於香港及英國擁有物業之上市地產開發及投資公司，本集團面對並受制於香港及英國多方面且瞬息萬變的政府政策及法規。任何不遵守該等政策和法規的行為都可能對本集團造成損害，並影響其實現主要目標的能力。本集團致力透過內部指引、員工培訓、審查流程、並由經驗豐富及專業之員工進行合規監控及諮詢獨立專家，以遵守適用於其營運的相關政策、法規和指引。

(J) 風險管理及內部監控系統(續)

在截至**2024年6月30日**止財政年度的重大風險及監控／緩解(續)

(iii) 物業發展風險

本集團於柴灣內地段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，本集團會持續監察發展項目的進展，確保在符合成本預算下高質量準時完成該發展項目。

(iv) 財務風險

本集團在沒有借貸及持有大量港元、美元及英鎊的短期存款的情況下，承受匯兌風險及利率波動的影響。本集團意識到其發展所需的港元承擔，並會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，本集團會持續監察可適用利率，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，本公司：

- 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；及
- 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。

該守則第D.2.5條文規定本公司應設立內部審核功能。鑑於本集團之營運架構及規模，董事局認為現時並無需要設立內部審核功能。

截至**2024年6月30日**止年度，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，董事局認為本集團於本年內的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

企業管治報告(續)

(K) 反貪污及舉報制度

本集團致力在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審核委員會主席舉報本集團內任何懷疑屬不當、失當或不良行為。該等政策及程序旨在提供舉報途徑及指引，以舉報與本集團相關事項中可能發生的不正當行為，並向舉報者或實體作出保證，本集團將會保障舉報者，使其不會因作出任何真實及真誠的舉報而遭解僱、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。

(L) 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席為Anthony Grahame STOTT，其他成員為陳智文、周明德醫生及Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)。薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之職責為制定薪酬政策及向董事局提出建議，並檢討董事及高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會扮演諮詢角色，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，而董事局保留批准其等之薪酬待遇之最終權力。

於截至2024年6月30日止年度，薪酬委員會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。

薪酬委員會於截至2024年6月30日止年度已舉行兩次會議，個別成員出席會議的詳情如下：

成員	會議出席／舉行次數
Anthony Grahame STOTT(主席)	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。

按守則條文第E.1.5條規定，高級管理人員(不包括執行董事，其薪酬資料已列於財務報表附註6內)於截至2024年6月30日止年度之薪酬的披露如下：

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

企業管治報告(續)

(M) 董事對財務報表的責任

董事確認本集團財務報表之編製乃董事之責任；一份有關截至2024年6月30日止年度核數師責任之獨立核數師報告已詳列於年報第38頁至第41頁內。

(N) 董事付出的時間

董事局會不時檢討董事對本公司之貢獻及所付出的時間。

(O) 股東大會

本公司的第八十五屆股東週年常會已於2023年12月4日舉行及董事的出席詳情如下：

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	1/1
Michael John MOIR	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

(P) 股東權利及股東通訊政策

(i) 股東權利

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)將於股東週年常會上回答提問。核數師亦獲邀參加股東週年常會以回答有關核數、會計政策及核數師獨立性之問題。

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而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。

除在會議上退任的董事外,任何人士如未獲董事局推薦,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知,其內表明他擬提議推選該人士出任董事之職,以及總辦事處已收到一份由該名人士所簽署表示願意接受推選的書面通告,而該名人士亦符合組織章程細則第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(www.chinamotorbus.com.hk)作為增進有效溝通之渠道,而本公司之公告、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。股東及投資者可透過電郵(ir@chinamotorbus.com.hk)、傳真(852) 25561981或郵寄本公司註冊辦事處(香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室)致本公司投資者關係,向本公司查詢或表達彼等的意見及建議,或於股東大會上提問。董事局已檢討股東通訊政策於年度內的實施情況。經考慮本公司根據該政策以不同方式與其股東積極溝通,董事局認為股東通訊政策有效。

董事局主席報告書

集團業績及股息

董事局宣佈截至2024年6月30日止的會計年度，本集團之營業盈利為港幣9,500萬元，而去年則為港幣7,400萬元，主要反映租金收入及利息收入增加，但部份為兌匯虧損所抵銷。而本集團經審核之股東除稅後應佔之綜合虧損為港幣2.62億元，而去年綜合虧損則為港幣1.55億元，主要反映集團及合營公司之投資物業錄得重估虧損。投資物業估值淨虧損為非現金性質，因此對本集團的經營現金流並無影響。集團的整體財務狀況保持健康。

董事局將於2024年12月4日星期三召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣1角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣1元7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1角，特別股息每股港幣1元，及第二次中期股息每股港幣3角，本年度將共派息每股港幣3元2角，而去年亦為每股港幣3元2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」)

本集團持有Windcharm Property Holdings Limited(前稱Windcharm Investments Limited)20%權益，其餘80%權益由太古地產有限公司的全資附屬公司持有。Windcharm Property Holdings Limited之全資附屬公司已向本公司購入柴灣內地段第88號(「舊地段」)，並正將其重建為綜合商住項目，住宅及零售總建築面積為64,500平方米。

於2021年12月28日，與政府簽訂了第20390號換地條件，將舊地段交還給政府，以換取為期50年的新地段之業權，但須繳付補地價45.40億港元，其中本集團應佔之份額為9.08億港元。

該物業包括一個地盤A及一個地盤B，兩者將由建在常安街上的行人天橋連接。根據最新批准的總建築圖則，A地盤將興建一座住宅大樓(包括258個住宅單位)和一個有蓋公共交通運輸總站，而B地盤將興建兩座住宅大樓(共包括592個住宅單位)、附有設於地下之零售商舖及為停車位之地庫樓層，共提供260個停車位(包括4個無障礙停車位)、10個電單車位及4個上落貨停車位。

重建工作目前正按計劃順利進行。A地盤及B地盤的地基工程均已完成；混凝土工程正進行中，位於B地盤中之第2座及第3座已分別完成至第41層及第43層，而位於A地盤中住宅大樓的混凝土工程則完成至第4層。項目將分期數落成，首張佔用許可證預計於2025年獲得。

第1期(B地盤)及第2期(A地盤)住宅單位之預售同意書申請已分別於2023年12月及2024年5月提交予地政總署，正進行審批。

South Island Place(香港香港仔黃竹坑道8號)

South Island Place乃一幢28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50之權益。

現時，約88%之樓面面積已租出予高質素租戶。

北角港運城，北角港濤軒及佐敦道三號

於2024年6月30日，位於港運城之辦公樓租用率為66%，而住宅則為100%。至於港濤軒住宅及零售商舖之租用率均為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89%。

董事局主席報告書(續)

英國倫敦物業

本集團在英國倫敦中心區之投資物業Scorpio House於期內全部租出。

另一位於倫敦市中心維多利亞區，緊鄰聖詹姆斯公園地鐵站之投資物業Albany House方面，正如2024年9月13日公告所述，本公司全資附屬公司已簽訂買賣協議，以4,700萬英鎊(相當於約港幣4.78億元)出售該投資物業，但須經本公司股東於即將舉行的特別股東大會上批准方可完成。

未來展望

預計在2024年剩餘時間裡，全球經濟環境將繼續充滿挑戰。隨著2024年11月5日美國總統大選臨近，分析家預計大選後政策和政府法規可能會改變。持續且不斷擴大的地緣政治緊張局勢，以及中國房地產市場的放緩，可能令困難的金融狀況延長，並引發令人失望的經濟增長。全球投資和經濟環境可能仍然高度不確定。

儘管如此，美國聯儲局最近四年多來首次降息半個百分點。預計到今年年底，利率可能會再下降半個百分點。繼美國聯儲局降息後，中國有關當局於2024年9月24日宣佈了強有力的貨幣刺激計劃，包括降息以及房地產和股市支持措施。分析師普遍認為這項刺激方案是支持中國經濟的正確方向。

在香港，雖然自2024年第1季廢除所有住宅物業需求方印花稅措施後，住宅市場交易量激增，但今年上半年後這一勢頭似乎陷入停滯。本地分析師現預測，在美國基準利率開始下調後，香港本地銀行可能會在今年稍後跟進，而預期的減息將有助於提振房地產交易並改善市場氣氛。然而，鑑於需求減少和辦公室空間新增供應，辦公室市場將繼續面臨挑戰。零售物業市場方面，雖然各地區空置率已大致穩定，但入境旅客消費模式轉變及本地居民出境旅遊趨勢持續，或將繼續對零售市場造成不利影響。

在英國，房地產市場的大額成交數量較上一年有所增加，但與10年平均值相比仍出現不小的下降。購買辦公室仍多數用於翻新或重建。

就本集團的本地物業發展項目而言，如上所述，重建柴灣柴灣道391號柴灣內地段第178號進展順利。

儘管在截至2024年6月30日止的財政年度中，集團投資物業組合的資本價值與行業的其他公司一樣，受到宏觀經濟因素的不利影響，但集團的財務狀況保持穩健，因為本集團一直保持充足流動資金且無外債。展望未來，尤其考慮到柴灣內地段第178號用地的重建已取得良好進展，集團應能從未來市場狀況的改善中受益。

董事們已經並將繼續密切監察市場，以尋求提高股東價值的機會。正如最近出售倫敦Albany House簽訂的有條件出售合約所表明的那樣，該可能的出售將為公司及其股東帶來可觀的財務收益。雖然出售完成後，集團營業額將減少，但值得注意的是，即使沒有出售Albany House，因為現有的租戶將於2024年12月租期結束時搬出，仍無法避免來自該物業現時每年租金收入減少約2,390萬港元，而要重新出租則須為建築物進行重大翻新。

主席
顏亨利醫生

香港，2024年9月27日

董事及高級行政人員簡介

顏亨利醫生，(86)，主席，1976年起出任本公司董事，醫生，自1998年起出任執行董事，本公司提名委員會主席，亦為本公司附屬公司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。

Anthony Grahame STOTT, (70), B.Sc., F.F.A., ACCA準會員，自2002年起出任本公司獨立非執行董事。本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。曾於2019年2月1日至2024年3月31日擔任英國精算師協會管理委員會之主席及曾於2013年9月24日至2022年11月23日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，及於2010年12月1日至2015年12月1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1982年至2002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1992年至1996年為該公司之香港區董事總經理，及於1995年至2002年為該公司之亞太區董事，曾任1984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，(70)，M.B.A., B.A.,自2014年起出任本公司獨立非執行董事。本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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。陳先生亦為香港中華總商會常務會董、香港汕頭社團總會的名譽會長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，(72)，自2016年起出任本公司獨立非執行董事。本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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，擔任香港南區健康中心督導委員會委員、南區健康安全協會顧問及香港仔街坊會健康服務管理委員會顧問。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, (74), B.Sc., M.Eng., FRICS, FHKIS, 自2020年11月27日起出任本公司執行董事。MOIR先生曾於2017年至2019年擔任香港賽馬會CPS項目總監，並由2010年起至2016年擔任香港賽馬會物業部總監。MOIR先生亦於2009年至2010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2003年至2009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2001年至2003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2000年至2001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。1999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1972年至1982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。

董事及高級行政人員簡介(續)

翁順來，(61)，B.Soc.Sc., LLB., FCPA (HK), FCCA (UK), CPA (Australia)，自2022年3月1日起出任本公司執行董事，並自2022年1月3日起出任本公司行政總裁。亦為本公司附屬公司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。翁先生於1997年至2005年期間曾擔任中國移動有限公司的公司秘書及助理財務總監，於2005年至2015年期間曾擔任中國電信股份有限公司的公司秘書及副財務總監，並於2015年至2022年期間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1988年至1995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。

Lynne Jane ARNETT, (69)，自2024年9月6日起出任本公司獨立非執行董事。本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。畢業於威爾斯大學科技學院，獲得建築學理學士(榮譽)學位及建築學士學位。彼為英國皇家建築師學會的成員。彼目前為香港一所具創意的建築公司思聯建築設計有限公司的高級協理，並擁有自己的獨資公司L Jane Arnett Architecture + Design。ARNETT女士在香港、中國和東南亞地區的建築和室內設計專案管理方面擁有豐富及多元化經驗。ARNETT女士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。

高層管理人員簡介

阮耀達，(62)，BBA (Hons)，FCCA, CPA, 自1999年出任本公司總會計師，阮先生由2020年11月27日至2022年1月2日出任本公司署理行政總裁。擁有逾40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，(71)，FCG, HKFCG, 公司秘書。於2002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42頁至84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2024年6月30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，包括重要會計政策資料和其他解釋資料。

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2024年6月30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1(g)(i)之會計政策及附註9及11	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至2024年6月30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19.41億元，佔貴集團總資產的27%。</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2024年6月30日之合營公司投資為港幣25.45億元，佔貴集團總資產的35%。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2024年6月30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1.72億元，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，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陳芷琪。

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

2024年9月27日

綜合收益表

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	附註	2024 \$000's	2023 \$000's
營業額	2	69,550	66,935
財務收入	3	63,600	43,271
其他收入	4	1,062	1,122
員工薪酬	5(a)	(15,784)	(15,068)
折舊		(3,364)	(3,392)
其他營運支出	5(b)	(20,225)	(19,015)
營業盈利	2, 5	94,839	73,853
應佔合營企業之(虧損)/盈利	11	(176,067)	47,601
應佔聯營公司之虧損		(2,168)	(120)
投資物業重估虧損淨值	9	(172,117)	(272,336)
除稅前之虧損		(255,513)	(151,002)
所得稅	7(a)	(6,706)	(4,234)
除稅後股東應佔之虧損		(262,219)	(155,236)
每股虧損			
基本及攤薄	8	\$ (5.79)	\$ (3.43)

第49頁至84頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。應付本公司股東股息之詳情載於附註17(b)。

綜合全面收益表

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$000's	\$000's
本年度之虧損	(262,219)	(155,236)
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	<u>(2,277)</u>	<u>43,290</u>
本年度其他全面收益	<u>(2,277)</u>	<u>43,290</u>
本年度股東應佔全面收益總額	<u>(264,496)</u>	<u>(111,946)</u>

第49頁至84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

2024年6月30日(以港元計算)

	附註	2024 \$000's	2023 \$000's
非流動資產			
固定資產	9	2,031,572	2,207,948
合營企業投資	11	2,545,128	2,815,195
聯營公司投資	12	1,311,181	1,189,949
其他投資	13	11,534	13,353
		<u>5,899,415</u>	<u>6,226,445</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	14	9,493	11,963
當期可收回稅款	16(a)	2,115	877
銀行存款		1,274,405	1,390,371
銀行結存及庫存現金		112,230	74,903
		<u>1,398,243</u>	<u>1,478,114</u>
流動負債			
應付賬款	15	47,267	45,451
當期應付稅項	16(a)	3,978	2,342
		<u>51,245</u>	<u>47,793</u>
流動資產淨值		<u>1,346,998</u>	<u>1,430,321</u>
總資產減流動負債		7,246,413	7,656,766
非流動負債			
遞延稅項	16(b)	47,881	48,852
資產淨值		<u>7,198,532</u>	<u>7,607,914</u>
股本及儲備			
股本	17(c)	92,537	92,537
其他儲備		7,105,995	7,515,377
總權益		<u>7,198,532</u>	<u>7,607,914</u>

經董事局於2024年9月27日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

第49頁至84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

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	其他儲備				小計	總權益
	股本	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 2022年7月1日	92,537	5,396	263,823	7,505,403	7,774,622	7,867,159
2022/2023年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
已回購及註銷股份	-	-	-	(2,348)	(2,348)	(2,348)
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
	-	(27)	-	(147,272)	(147,299)	(147,299)
本年度虧損	-	-	-	(155,236)	(155,236)	(155,236)
本年度其他全面收益 —綜合時產生之滙兌差額	-	-	-	43,290	43,290	43,290
	-	-	-	43,290	43,290	43,290
本年度全面收益總額	-	-	-	(111,946)	(111,946)	(111,946)
於 2023年6月30日	92,537	5,369	263,823	7,246,185	7,515,377	7,607,914

綜合權益變動表(續)

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	其他儲備					總權益
	股本	其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	損益賬	小計	
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於 2023年7月1日	92,537	5,369	263,823	7,246,185	7,515,377	7,607,914
2023/2024年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(95,082)	(95,082)	(95,082)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
	-	(27)	-	(144,859)	(144,886)	(144,886)
本年度虧損	-	-	-	(262,219)	(262,219)	(262,219)
本年度其他全面收益 —綜合時產生之滙兌差額	-	-	-	(2,277)	(2,277)	(2,277)
	-	-	-	(2,277)	(2,277)	(2,277)
本年度全面收益總額	-	-	-	(264,496)	(264,496)	(264,496)
於 2024年6月30日	92,537	5,342	263,823	6,836,830	7,105,995	7,198,532

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共港幣234,905,000元(2023年：港幣232,628,000元)已計入損益賬中。

第49頁至84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

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	2024	2023
	\$000's	\$000's
經營活動		
營業盈利	94,839	73,853
調整項目：		
—折舊	3,364	3,392
—其他投資股息收入	(735)	(530)
—利息收入	(66,351)	(43,960)
—其他投資未實現虧損淨額	1,819	1,265
—兌匯虧損	1,884	1,221
營運資金變動前營業盈利	34,820	35,241
應收賬款、按金及預付費減少	6	186
應付賬款增加／(減少)	1,566	(665)
經營業務現金流入	36,392	34,762
已付稅項		
—已付香港利得稅	(2,054)	(3,211)
—已付海外稅項	(5,208)	(6,462)
經營活動所得現金淨額	29,130	25,089
投資活動		
購買固定資產	(154)	(119)
原本到期日超過3個月之銀行存款減少	525,407	18,796
來自合營企業之股息收入	16,000	14,000
其他投資股息收入	735	530
已收利息	68,793	35,659
貸款予一家聯營公司	(123,400)	(54,980)
一家合營企業歸還貸款	78,000	74,000
投資活動所得現金淨額	565,381	87,886

綜合現金流動表(續)

2024年6月30日止之年度(以港元計算)

	2024	2023
	\$000's	\$000's
融資活動		
股份回購	-	(2,348)
已派股息	(144,613)	(138,755)
融資活動所用現金淨額	<u>(144,613)</u>	<u>(141,103)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)	449,898	(28,128)
匯率變動之影響	(3,130)	20,247
於 7月1日 之現金及現金等價物	<u>765,157</u>	<u>773,038</u>
於 6月30日 之現金及現金等價物	<u>1,211,925</u>	<u>765,157</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,274,405	1,390,371
減：原本到期日超過3個月之銀行存款	(174,710)	(700,117)
銀行結存及庫存現金	<u>112,230</u>	<u>74,903</u>
	<u>1,211,925</u>	<u>765,157</u>

第49頁至84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)

1 重要會計政策

(a) 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)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重要會計政策。

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1(c)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會計期間有關並於財務報表內反映。

(b) 財務報表編製基準

截至2024年6月30日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司及合營企業的權益。

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

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

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

(c) 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則，於本集團本會計期間首次生效。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22)。

(d) 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1(j))後入賬。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(e) 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1(j))。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。

(f) 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1(q)(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。

(g) 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1(j))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1(q)(i)所述方式入賬。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(g) 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1(h))及減值虧損(參閱附註1(j))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2002年重估日之公平價值列為推定成本(見附註9)扣除其後之累積折舊(參閱附註1(h))及減值虧損(參閱附註1(j))後列賬。該於2002年重估之其他物業於2002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。

(h) 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5或10年全部撇除。

(i) 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1(q)(i)確認。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(i) 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及租約應收款項出現預期信貸虧損(「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，編製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1(i)(i)及(ii))。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(k) 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1(j)(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。

(l) 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。

(m) 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1(j)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

(n) 僱員福利

薪金、年終花紅、年度有薪假期、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。

(o) 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。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

遞延稅項按資產及負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用的金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就以下各項確認：

- 在並非業務合併且不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等應課稅及可扣減暫時性差異的交易中，初步確認資產或負債時產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時性差異，惟以本集團能夠控制撥回暫時性差異的時間及該等暫時性差異於可見將來不大可能撥回為限；
- 初步確認商譽時產生的應課稅暫時性差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二規則範本而頒佈或實質上頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時性差異確認，惟以很可能獲得能利用該等遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅利潤為限。未來應課稅利潤乃根據相關應課稅暫時性差異撥回而釐定。倘應課稅暫時性差異金額不足以全數確認遞延稅項資產，則會根據本集團個別附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅利潤(就撥回現有暫時性差異作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期進行審閱，並於有關稅項利益不再可能變現時予以扣減；有關扣減於未來應課稅利潤可能增加時撥回。

當投資物業根據附註1(g)(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。

遞延稅項資產及負債僅於若干條件獲達成後方可抵銷。

(p) 撥備、或有負債及虧損合約

(i) 撥備及或有負債

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，便確認為撥備。如果金錢的時間價值重大，撥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。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(p) 撥備、或有負債及虧損合約(續)

(ii) 虧損合約

當本集團為達成合約項下義務所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即存在虧損合約。虧損合約的撥備乃按終止合約的預期成本與繼續履行合約的淨成本之間的較低者的現值計量。履行合約的成本包括履行該合約的額外成本和與履行該合約直接相關被分配的其他成本。

(q) 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。

(r) 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。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(s) 有關連人士

- (a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。
- (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。

(t) 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)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報

(a) 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10內。

本集團之營業額代表租金收入。

	2024	2023
	\$000's	\$000's
投資物業租金收入	<u>69,550</u>	<u>66,935</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	
	2024	2023	2024	2023
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
香港	38,897	37,552	46,026	33,403
英國	30,653	29,383	48,813	40,450
	<u>69,550</u>	<u>66,935</u>	<u>94,839</u>	<u>73,853</u>

此外，是年度集團應佔合營企業之營業額為港幣102,390,000元(2023年：港幣101,294,000元)。

(b) 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，惟可收回所得稅及共同的資產除外。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、應付股息及其他共同的負債除外。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報(續)

(b) 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
營業額	69,550	66,935	-	-	-	-	69,550	66,935
財務收入	-	-	63,600	43,271	-	-	63,600	43,271
其他收入	-	-	-	-	1,062	1,122	1,062	1,122
總收入	69,550	66,935	63,600	43,271	1,062	1,122	134,212	111,328
分部業績	57,668	58,285	63,600	43,271	-	-	121,268	101,556
未分配費用淨額	-	-	-	-	-	-	(26,429)	(27,703)
營業盈利	-	-	-	-	-	-	94,839	73,853
應佔合營企業(虧損)/	-	-	-	-	-	-	-	-
盈利	(176,067)	47,601	-	-	-	-	(176,067)	47,601
應佔聯營公司虧損	(2,168)	(120)	-	-	-	-	(2,168)	(120)
投資物業重估虧損淨值	(172,117)	(272,336)	-	-	-	-	(172,117)	(272,336)
所得稅	-	-	-	-	-	-	(6,706)	(4,234)
除稅後股東應佔之虧損	-	-	-	-	-	-	(262,219)	(155,236)
年度內折舊	(170)	(170)	-	-	(3,194)	(3,222)	(3,364)	(3,392)
固定資產	1,941,746	2,115,005	-	-	89,826	92,943	2,031,572	2,207,948
其他投資	-	-	11,534	13,353	-	-	11,534	13,353
應收賬款、按金及預付費	1,901	1,908	7,364	9,806	228	249	9,493	11,963
當期可收回稅款	-	-	-	-	2,115	877	2,115	877
到期日超過三個月之	-	-	174,710	700,117	-	-	174,710	700,117
銀行存款	-	-	-	-	-	-	-	-
現金及現金等價物	-	-	1,211,925	765,157	-	-	1,211,925	765,157
分部資產	1,943,647	2,116,913	1,405,533	1,488,433	92,169	94,069	3,441,349	3,699,415
合營企業投資	2,545,128	2,815,195	-	-	-	-	2,545,128	2,815,195
聯營公司投資	1,311,181	1,189,949	-	-	-	-	1,311,181	1,189,949
總資產	-	-	-	-	-	-	7,297,658	7,704,559
應付賬款	18,549	18,400	-	-	28,718	27,051	47,267	45,451
當期應付稅項	-	-	-	-	3,978	2,342	3,978	2,342
遞延稅項	-	-	-	-	47,881	48,852	47,881	48,852
分部負債	18,549	18,400	-	-	80,577	78,245	99,126	96,645
年度內增加之非流動資產 (其他投資除外)	76	119	-	-	78	-	154	119

財務報表附註(續)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報(續)

(b) 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	
	2024	2023	2024	2023
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
營業額	38,897	37,552	30,653	29,383
指定非流動資產	<u>5,384,276</u>	<u>5,678,481</u>	<u>503,605</u>	<u>534,611</u>

3. 財務收入

	2024	2023
	\$000's	\$000's
其他投資之股息收入	735	530
兌匯(虧損)/收益	(1,667)	46
利息收入	66,351	43,960
其他投資未實現虧損淨額	<u>(1,819)</u>	<u>(1,265)</u>
	<u>63,600</u>	<u>43,271</u>

4. 其他收入

	2024	2023
	\$000's	\$000's
管理費	496	497
屆期未領股息撥回	537	462
其他	<u>29</u>	<u>163</u>
	<u>1,062</u>	<u>1,122</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

5. 營業盈利

營業盈利經

	2024	2023
	\$000's	\$000's
扣除下列各項：		
(a) 員工成本		
界定供款退休金計劃供款	339	290
員工薪酬、工資及其他福利	15,445	14,778
	<u>15,784</u>	<u>15,068</u>
(b) 其他營運支出		
核數師酬金		
— 核數費用	4,700	4,598
— 稅務服務	541	255
法律及專業費用	4,276	3,922
物業支出	7,306	6,920
差餉地租	413	414
其他	2,989	2,906
	<u>20,225</u>	<u>19,015</u>
及計入下列各項：		
租金收入減支出其中包括	62,244	60,015
— 投資物業租金毛額	<u>69,550</u>	<u>66,935</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

(a) 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：

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及 其他福利	集團退休金 計劃供款	總額
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2024				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	–	1,205
Michael John MOIR	400	600	–	1,000
翁順來	405	3,563	198	4,166
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	–	–	600
陳智文	400	–	–	400
周明德醫生	400	–	–	400
	<u>2,810</u>	<u>4,763</u>	<u>198</u>	<u>7,771</u>
2023				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	–	1,205
Michael John MOIR	400	600	–	1,000
翁順來	404	3,563	185	4,152
非執行董事				
Fritz HELMREICH(於2022年10月17日逝世)	121	177	–	298
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	–	–	600
陳智文	400	–	–	400
周明德醫生	400	–	–	400
	<u>2,930</u>	<u>4,940</u>	<u>185</u>	<u>8,055</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員(續)

(b) 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二位僱員(2023年：二)在截至2024年6月30日止年度內的酬金分析如下：

(i) 酬金總額

	2024	2023
	\$000's	\$000's
基本薪金、房屋津貼及其他福利	2,927	2,747
退休金計劃供款	37	37
	<u>2,964</u>	<u>2,784</u>

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	人數	人數
零至1,000,000元	-	-
1,000,001元至1,500,000元	1	1
1,500,001元至2,000,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

7. 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。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

7. 綜合收益表的稅項(續)

(a) 綜合收益表內之稅項如下：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	3,693	3,463
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	(3)	2
	<u>3,690</u>	<u>3,465</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	3,823	4,078
以往年度稅項準備少撥/(多撥)	147	(538)
	<u>3,970</u>	<u>3,540</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	(954)	(4,750)
由於稅率轉變對遞延稅項結餘之影響	-	1,979
	<u>(954)</u>	<u>(2,771)</u>
	<u>6,706</u>	<u>4,234</u>

(b) 實際稅項費用與會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
除稅前虧損	<u>(255,513)</u>	<u>(151,002)</u>
除稅前虧損以有關稅率計算的名義稅項	(42,429)	(28,085)
非扣減支出的稅項影響	63,006	42,736
非應課稅收入的稅項影響	(15,135)	(13,215)
以往年度稅項準備低估/(高估)	144	(536)
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,129	1,373
由於稅率轉變對遞延稅項結餘之影響	-	1,979
法定稅務寬減	(9)	(18)
實際的稅項費用	<u>6,706</u>	<u>4,234</u>

8. 每股虧損

基本及攤薄每股虧損乃根據股東應佔虧損港幣262,219,000元(2023年：港幣155,236,000元)及年內已發行股份之加權平均數45,276,856股(2023年：45,298,195股)計算。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產

	投資物業	其他物業	機械裝置 及設備	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
原值或評值：				
2022年7月1日	2,364,393	105,076	5,011	2,474,480
兌匯調整	22,554	-	-	22,554
添置	-	-	119	119
重估虧損	(272,336)	-	-	(272,336)
2023年6月30日	<u>2,114,611</u>	<u>105,076</u>	<u>5,130</u>	<u>2,224,817</u>
代表：				
原值	-	85,000	5,130	90,130
按2002年估值(附註(b))	-	20,076	-	20,076
按2023年估值	<u>2,114,611</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,114,611</u>
	<u>2,114,611</u>	<u>105,076</u>	<u>5,130</u>	<u>2,224,817</u>
原值或評值：				
2023年7月1日	2,114,611	105,076	5,130	2,224,817
兌匯調整	(1,049)	-	-	(1,049)
添置	-	-	154	154
重估虧損	(172,117)	-	-	(172,117)
2024年6月30日	<u>1,941,445</u>	<u>105,076</u>	<u>5,284</u>	<u>2,051,805</u>
代表：				
原值	-	85,000	5,284	90,284
按2002年估值(附註(b))	-	20,076	-	20,076
按2024年估值	<u>1,941,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,941,445</u>
	<u>1,941,445</u>	<u>105,076</u>	<u>5,284</u>	<u>2,051,805</u>
累積折舊：				
2022年7月1日	-	9,032	4,445	13,477
本年度之折舊	-	3,160	232	3,392
2023年6月30日	<u>-</u>	<u>12,192</u>	<u>4,677</u>	<u>16,869</u>
2023年7月1日	-	12,192	4,677	16,869
本年度之折舊	-	3,161	203	3,364
2024年6月30日	<u>-</u>	<u>15,353</u>	<u>4,880</u>	<u>20,233</u>
賬面淨值：				
2024年6月30日	<u>1,941,445</u>	<u>89,723</u>	<u>404</u>	<u>2,031,572</u>
2023年6月30日	<u>2,114,611</u>	<u>92,884</u>	<u>453</u>	<u>2,207,948</u>
物業業權年期分析：				
2024				
位於香港				
- 長期租約	286,980	89,723	-	376,703
- 中期租約	1,150,860	-	-	1,150,860
	1,437,840	89,723	-	1,527,563
位於外地				
- 永久業權	503,605	-	-	503,605
	<u>1,941,445</u>	<u>89,723</u>	<u>-</u>	<u>2,031,168</u>
2023				
位於香港				
- 長期租約	323,500	92,884	-	416,384
- 中期租約	1,256,500	-	-	1,256,500
	1,580,000	92,884	-	1,672,884
位於外地				
- 永久業權	534,611	-	-	534,611
	<u>2,114,611</u>	<u>92,884</u>	<u>-</u>	<u>2,207,495</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(a) 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18(f)(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2024年6月30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(2023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2024年6月30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及Avison Young (UK) Limited(均為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2024年6月30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： 一位於香港	收入資本化計算法及， 如適用，直接比較法	當時市場租金 當時資本價值 資本化比率	每月每平方呎港幣10.5–94元 (2023年：每月每平方呎 港幣10.5–94元) 每平方呎港幣5,200–39,700元 (2023年：每平方呎 港幣5,600–44,700元) 2.8%–4.6% (2023年：2.6%–3.9%)
一位於英國	收入資本化計算法及， 如適用，餘值估價法	當時市場租金 資本化比率	每月每平方呎4.42英鎊–6.25英鎊 (2023年：每月每平方呎 3.5英鎊–3.83英鎊) 5.55%–5.90% (2023年：4.98%–5.62%)

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，就Albany House而言，則假設將會翻新後重新租出作為辦公室用途。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)

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(a) 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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
投資物業－香港		
於2023/2022年7月1日	1,580,000	1,736,700
公平價值調整	<u>(142,160)</u>	<u>(156,700)</u>
於6月30日	<u>1,437,840</u>	<u>1,580,000</u>
投資物業－英國		
於2023/2022年7月1日	534,611	627,693
匯率調整	(1,049)	22,554
公平價值調整	<u>(29,957)</u>	<u>(115,636)</u>
於6月30日	<u>503,605</u>	<u>534,611</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。

- (b) 於2002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。2002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2002年重估之其他物業於2024年6月30日之賬面值為港幣10,879,000元(2023年：港幣10,917,000元)。

(c) 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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
1年內	43,777	59,457
1年以上至2年內	18,480	28,022
2年以上至3年內	14,006	9,660
3年以上至4年內	8,343	8,365
4年以上至5年內	8,343	8,365
5年後	10,766	19,159
	<u>103,715</u>	<u>133,028</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

10. 附屬公司投資

	本公司	
	2024	2023
	\$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)

(以港元計算)

11. 合營企業投資

	2024	2023
	\$000's	\$000's
應佔資產淨值	1,463,371	1,655,438
一家合營企業借款	1,081,757	1,159,757
	<u>2,545,128</u>	<u>2,815,195</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		財政年度 年結日
					集團所佔權益 (由附屬公司持有)	主要業務	
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬維爾京群島	香港	60股每股港幣十元之「A」股 40股每股港幣十元之「B」股 1股每股港幣十元之無投票權 但享有股息之特別股	- 100% 100%	發展物業用作投資	12月31日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100股	50%	發展物業用作投資	12月31日

以上所有合營企業投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

應佔合營企業之盈利如下：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
應佔合營企業收入	<u>102,390</u>	<u>101,294</u>
應佔合營企業營業盈利	67,401	65,029
應佔投資物業重估虧損	(232,905)	(6,931)
應佔稅項	<u>(10,563)</u>	<u>(10,497)</u>
	<u>(176,067)</u>	<u>47,601</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

11. 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。

(a) Swire and Island Communication Developments Limited

	2024	2023
	\$000's	\$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	1,155,000	1,142,000
流動資產	70,345	74,137
流動負債	(41,264)	(38,638)
遞延稅項	(70,791)	(70,718)
股東權益	1,113,290	1,106,781
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	4,737	11,099
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	75,668	72,068
持續經營業務利潤	46,509	49,951
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	46,509	49,951
以上收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	-	-
利息收入	3,369	2,029
利息支出	-	-
所得稅	(5,802)	(5,424)
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	1,113,290	1,106,781
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	445,316	442,712
綜合財務報表中的賬面值	<u>445,316</u>	<u>442,712</u>
本集團自合營企業收取之股息	<u>16,000</u>	<u>14,000</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

11. 合營企業投資(續)

(b) Hareton Limited

	2024 \$000's	2023 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	4,276,518	4,753,602
流動資產	54,927	112,800
流動負債	(2,213,459)	(2,375,561)
遞延稅項	(81,875)	(65,389)
股東權益	2,036,111	2,425,452
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	7,249	16,928
流動財務負債(不包括應付賬款)	(2,163,514)	(2,319,514)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	-	-
收入	144,245	144,934
持續經營業務(虧損)/利潤	(389,341)	55,242
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	(389,341)	55,242
以上(虧損)/收益項目包含下列細項：		
折舊及攤銷	(95)	(182)
利息收入	3,166	1,293
利息支出	-	-
所得稅	(16,486)	(16,674)
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	2,036,111	2,425,452
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	1,018,055	1,212,726
集團應佔股東借款(附註)	1,081,757	1,159,757
綜合財務報表中的賬面值	<u>2,099,812</u>	<u>2,372,483</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。

12. 聯營公司投資

	2024 \$000's	2023 \$000's
應佔負債淨值	(2,651)	(483)
向一家聯營公司借款	1,313,832	1,190,432
	<u>1,311,181</u>	<u>1,189,949</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

12. 聯營公司投資(續)

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 Property Holdings Limited(前稱Windcharm Investments Limited)	註冊	群島英屬維爾京	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%	用作出售及 投資發展物業	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。

兩家聯營公司的合併財務資料摘要如下，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。

Windcharm Property Holdings Limited及其附屬公司(Joyful Sincere Limited)

	2024 \$000's	2023 \$000's
兩家聯營公司有關項目之總額		
流動資產	6,800,340	6,057,880
流動負債	(243,427)	(107,046)
非流動負債	(6,570,168)	(5,953,247)
股東權益	(13,255)	(2,413)
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	2,812	42,702
流動財務負債(不包括應付賬款)	(121)	(121)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	(6,570,168)	(5,953,247)
收入	-	-
持續經營業務虧損	(10,842)	(599)
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	(10,842)	(599)
以上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	-	-
本集團聯營公司投資權益的對賬		
兩家聯營公司的負債淨值總額	(13,255)	(2,413)
本集團實際權益	20%	20%
本集團應佔聯營公司負債淨值	(2,651)	(483)
集團應佔股東借款(附註)	1,313,832	1,190,432
綜合財務報表中的賬面值	<u>1,311,181</u>	<u>1,189,949</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；唯其中若干部份會按年息4.5%收取利息，其前提為聯營公司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。償還任何數額的貸款需要得到股東的同意，並於計入外部融資及累積利潤因素後仍有充足資產後方可償還。因此，股東貸款已列為公司於聯營公司投資整體之一部份，並以此方法確認。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

13. 其他投資

	2024	2023
	\$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>11,534</u>	<u>13,353</u>

14. 應收賬款、按金及預付費

(a) 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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
一個月以內	266	340
一至三個月	319	340
三個月以上	<u>161</u>	<u>55</u>
應付貨款總額	746	735
按金、預付費及其他應收款	1,383	1,422
應收利息	<u>7,364</u>	<u>9,806</u>
	<u>9,493</u>	<u>11,963</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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
按金及預付費	<u>1,220</u>	<u>1,230</u>

(b) 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。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

15. 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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
一個月內	244	80
一至三個月	5	-
三個月以上	201	201
應付貨款總額	450	281
其他應付賬款	46,817	45,170
	<u>47,267</u>	<u>45,451</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
其他應付賬款	<u>6,161</u>	<u>6,859</u>

16. 財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之本期稅項：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
本年度應付香港利得稅準備	3,693	3,463
已付暫繳香港利得稅	-	(1,121)
	<u>3,693</u>	<u>2,342</u>
與往年相關之香港利得稅準備結餘	285	-
	<u>3,978</u>	<u>2,342</u>
海外稅項	3,823	4,078
已付暫繳海外稅項	(5,938)	(4,955)
	<u>(2,115)</u>	<u>(877)</u>
	<u>1,863</u>	<u>1,465</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

16. 財務狀況表中之所得稅(續)

(b) 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
2022年7月1日結餘	45,498	6,144	(410)	51,232
滙率調整	139	252	-	391
於損益中扣除/(回撥)	777	(5,527)	-	(4,750)
由於稅率轉變影響遞延稅項結餘而 於損益中扣除	1,115	864	-	1,979
	<u>47,529</u>	<u>1,733</u>	<u>(410)</u>	<u>48,852</u>
2023年6月30日結餘	<u>47,529</u>	<u>1,733</u>	<u>(410)</u>	<u>48,852</u>
2023年7月1日結餘	47,529	1,733	(410)	48,852
滙率調整	(13)	(4)	-	(17)
於損益中扣除/(回撥)	774	(1,728)	-	(954)
	<u>48,290</u>	<u>1</u>	<u>(410)</u>	<u>47,881</u>
2024年6月30日結餘	<u>48,290</u>	<u>1</u>	<u>(410)</u>	<u>47,881</u>

(c) 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147,469,000元(2023年：港幣140,749,000元)。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息

(a) 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 2022年7月1日	92,537	5,396	52,758	2,276,717	2,334,871	2,427,408
2022/2023年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
股份回購及註銷	-	-	-	(2,348)	(2,348)	(2,348)
就本年度宣派之股息 (附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
本年度全面收益總額	-	-	-	(12,237)	(12,237)	(12,237)
於 2023年6月30日	<u>92,537</u>	<u>5,369</u>	<u>52,758</u>	<u>2,117,208</u>	<u>2,175,335</u>	<u>2,267,872</u>
於 2023年7月1日	92,537	5,369	52,758	2,117,208	2,175,335	2,267,872
2023/2024年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(95,082)	(95,082)	(95,082)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
就本年度宣派之股息 (附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
本年度全面收益總額	-	-	-	(10,759)	(10,759)	(10,759)
於 2024年6月30日	<u>92,537</u>	<u>5,342</u>	<u>52,758</u>	<u>1,961,590</u>	<u>2,019,690</u>	<u>2,112,227</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
已派第一次中期股息每股1角(2023年：1角)	4,528	4,528
已派特別股息每股1元(2023年：1元)	45,276	45,276
結算日後宣佈之第二次中期股息每股3角(2023年：3角)	13,583	13,583
結算日後擬派之末期股息每股1角(2023年：1角)	4,528	4,528
結算日後擬派之特別股息每股1元7角(2023年：1元7角)	76,971	76,971
	<u>144,886</u>	<u>144,886</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：

	2024	2023
	\$000's	\$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息每股3角(2023年：3角)	13,583	13,592
就上一財政年度獲通過派發之末期股息每股1角(2023年：1角)	4,528	4,531
就上一財政年度獲通過派發之特別股息每股1元7角(2023年：1元7角)	76,971	77,024
	<u>95,082</u>	<u>95,147</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

(i) 已發行股本

	2024		2023	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
已發行及實收普通股：				
於7月1日	45,276,856	92,537	45,308,056	92,537
股份回購及註銷	—	—	(31,200)	—
於6月30日	<u>45,276,856</u>	<u>92,537</u>	<u>45,276,856</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。

(ii) 股份回購

於截至2023年6月30日止年度，本公司曾於香港聯合交易所有限公司購回本公司之普通股股份，詳情如下：

年/月	購回股份數目	每股最高價	每股最低價	總代價
		\$	\$	\$000's
2023年3月	31,200	80.00	69.50	2,338
於年度內購回股份之相關支出				<u>10</u>
總數				<u>2,348</u>

股份回購乃按照香港《公司條例》第257條之規定進行。股份回購之總代價港幣2,348,000元(包括相關支出)全部均自保留溢利中扣除。該年度回購股份已於該年內全部註銷。該年度回購是根據股東在2022年12月1日舉行的股東週年大會上授予的一般性授權進行的，符合公司及其股東的整體利益。股份回購或會令公司每股淨資產值增加。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(d) 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1(g)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。

(e) 可供分派之儲備

於2024年6月30日，根據香港《公司條例》第6部條款之規定，本公司可供分派予股東之儲備之總額合共港幣1,717,243,000元(2023年：港幣1,870,159,000元)。

(f) 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)

(以港元計算)

18. 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：

(a) 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。

(b) 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	一年內或 接獲通知時	一年後 但二年內	二年後 但五年內
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2024年6月30日				
應付貨款	450	450	-	-
其他應付款	46,817	40,656	4,071	2,090
	<u>47,267</u>	<u>41,106</u>	<u>4,071</u>	<u>2,090</u>
2023年6月30日				
應付貨款	281	281	-	-
其他應付款	45,170	38,311	5,991	868
	<u>45,451</u>	<u>38,592</u>	<u>5,991</u>	<u>868</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(c) 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：

	2024		2023	
	實際利率(%)	\$000's	實際利率(%)	\$000's
銀行存款	3.70-5.55	<u>1,274,405</u>	3.30-5.25	<u>1,390,371</u>

- (ii) 敏感度分析

於2024年6月30日，利率每增加1%，所有其他可變因素維持不變，估計會減少本集團之稅後虧損及增加本集團之保留溢利約港幣1,270萬元(2023年：約港幣1,390萬元)。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，估計會增加本集團稅後虧損及減少本集團之保留溢利約港幣1,270萬元(2023年：約港幣1,390萬元)。

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虧損及保留溢利即時出現之變動。集團稅後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之影響估計。分析是以與2023年相同的基準進行。

(d) 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)			
	2024		2023	
	美元	英鎊	美元	英鎊
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
銀行存款	534,187	1	507,223	1
銀行結存及庫存現金	27	15,076	26	1,068
應收賬款、按金及預付費	<u>4,243</u>	<u>-</u>	<u>5,587</u>	<u>-</u>
已確認資產及負債風險淨額	<u>538,457</u>	<u>15,077</u>	<u>512,836</u>	<u>1,069</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

於2024年6月30日，英鎊兌港元匯率上升／下跌10%(2023年：10%)(所有其他可變因素維持不變)估計將減少／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150萬元(2023年：約港幣10萬元)。

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2023年相同的基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資(見附註13)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2024年6月30日，本集團的其他投資市值每增加／減少5%(2023年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，估計會減少／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60萬元(2023年：約港幣70萬元)。分析是以與2023年相同的基準進行。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(f) 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2024年6月30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13)，價值為港幣11,534,000元(2023年：港幣13,353,000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2024年6月30日止年度及截至2023年6月30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2024年6月30日及2023年6月30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。

19. 重大關連人士交易

(a) 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6披露。

薪酬總額已列入員工成本(見附註5(a))。

(b) 與關連人士交易

於2024年6月30日向一家合營企業及一家聯營公司提供之借款已於附註11及12披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

(c) 附註19(a)的關連人士交易構成《上市規則》第14A章所定義的完全豁免關連交易，而附註19(b)的關連人士交易並不構成關連交易。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

20. 公司財務狀況表

	附註	2024 \$000's	2023 \$000's
非流動資產			
固定資產		57,752	60,473
附屬公司投資	10	1,018,356	1,018,356
		<u>1,076,108</u>	<u>1,078,829</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費		1,349	3,052
應收附屬公司款項		2,016,910	1,971,419
銀行存款		155,034	303,318
銀行結存及庫存現金		22,185	23,172
		<u>2,195,478</u>	<u>2,300,961</u>
流動負債			
應付賬款		26,031	25,566
應付附屬公司款項		1,132,543	1,085,567
		<u>1,158,574</u>	<u>1,111,133</u>
流動資產淨值		<u>1,036,904</u>	<u>1,189,828</u>
總資產減流動負債		2,113,012	2,268,657
非流動負債			
遞延稅項		785	785
資產淨值		<u>2,112,227</u>	<u>2,267,872</u>
股本及儲備			
股本	17(a)	92,537	92,537
其他儲備		2,019,690	2,175,335
總權益		<u>2,112,227</u>	<u>2,267,872</u>

經董事局於2024年9月27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)

(以港元計算)

21. 報告日後非調整事項

於2024年9月13日，本公司全資附屬公司Oxney Investments Limited(「Oxney」)與獨立第三方Blue Orchid (Farringdon) Limited簽訂買賣協議，據此，Oxney有條件同意出售，Blue Orchid (Farringdon) Limited有條件同意購買Albany House的全部權益，代價為47,000,000英鎊(「出售」)。出售事項須待公司在即將召開的股東大會上獲得股東對出售事項的批准後方可完成。

22. 已頒佈截至2024年6月30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新訂及修訂準則，因截至2024年6月30日止年度尚未生效，本財務報表尚未採納該等新訂及修訂準則。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
《香港會計準則》第1號(修訂本)[財務報表之呈列：負債分類為流動或非流動]	2024年1月1日
《香港會計準則》第1號(修訂本)[財務報表之呈列：附帶契諾之非流動負債]	2024年1月1日
《香港財務報告準則》第16號(修訂本)[租賃：售後回租的租賃負債]	2024年1月1日
《香港會計準則》第7號(修訂本)[現金流量表]及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)[金融工具：披露：供應商融資安排]	2024年1月1日
《香港會計準則》第21號(修訂本)[外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性]	2025年1月1日
《香港財務報告準則》第18號[財務報表的呈列及披露]	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第19號[無公眾問責性的附屬公司：披露]	2027年1月1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

(以港元計算)

	2024 \$000's	2023 \$000's	2022 \$000's	2021 \$000's	2020 \$000's
綜合收益表					
營業額	<u>69,550</u>	<u>66,935</u>	<u>72,983</u>	<u>78,382</u>	<u>82,972</u>
營業盈利	94,839	73,853	46,678	95,291	90,792
應佔合營企業之(虧損)/盈利	(176,067)	47,601	117,317	(81,076)	8,816
應佔聯營公司之(虧損)/盈利	(2,168)	(120)	(71)	15	4
出售一家合營企業權益之盈利	-	-	-	-	237,772
投資物業重估虧損淨值	<u>(172,117)</u>	<u>(272,336)</u>	<u>(78,235)</u>	<u>(17,376)</u>	<u>(216,170)</u>
除稅前(虧損)/盈利	(255,513)	(151,002)	85,689	(3,146)	121,214
所得稅	<u>(6,706)</u>	<u>(4,234)</u>	<u>(13,342)</u>	<u>(14,776)</u>	<u>(9,719)</u>
除稅後股東應佔之(虧損)/盈利	<u>(262,219)</u>	<u>(155,236)</u>	<u>72,347</u>	<u>(17,922)</u>	<u>111,495</u>
綜合財務狀況表					
固定資產	2,031,572	2,207,948	2,461,003	2,624,589	2,564,671
合營企業投資	2,545,128	2,815,195	2,855,594	2,817,277	2,908,353
聯營公司投資	1,311,181	1,189,949	1,135,089	187,981	187,966
其他投資	11,534	13,353	14,618	15,983	12,358
流動資產淨值	1,346,998	1,430,321	1,452,087	2,485,480	2,761,558
遞延稅項	<u>(47,881)</u>	<u>(48,852)</u>	<u>(51,232)</u>	<u>(47,466)</u>	<u>(41,567)</u>
資產淨值	<u>7,198,532</u>	<u>7,607,914</u>	<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>	<u>8,393,339</u>
股本及儲備					
股本	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	<u>7,105,995</u>	<u>7,515,377</u>	<u>7,774,622</u>	<u>7,991,307</u>	<u>8,300,802</u>
總權益	<u>7,198,532</u>	<u>7,607,914</u>	<u>7,867,159</u>	<u>8,083,844</u>	<u>8,393,339</u>
每股(虧損)/盈利	<u>\$ (5.79)</u>	<u>\$ (3.43)</u>	<u>\$ 1.60</u>	<u>\$ (0.40)</u>	<u>\$ 2.46</u>
每股股息	<u>\$ 3.20</u>	<u>\$ 3.20</u>	<u>\$ 3.20</u>	<u>\$ 9.50</u>	<u>\$ 39.30</u>

集團物業

(於2024年6月30日)

地點	地段	用途	租約年期	總樓面面積 ¹ (平方呎)	本集團 所佔權益
由本公司或附屬公司持有的投資物業					
香港柴灣永泰路60號柴灣工業城第1期3樓8-14室	CWIL132	工業	中期	9,390	100%
香港北角英皇道510號 港運大廈21、26、27及 28樓(26樓2606-08室除外)	IL8849	辦公室	中期	77,227	100%
香港北角丹拿道51至61號 港運城第1座37樓B 港運城第2座 35樓E及F 36樓E至H 37樓C至H	IL8849	住宅	中期	11,872	100%
香港九龍佐敦道3號	KIL1300餘段	住宅及商業	中期	29,906	100%
香港北角渣華道180號港濤軒 47樓住宅A至E、地下1-7號商舖及8個停車位	IL7105	住宅、商業 及停車位	長期	13,566	100%
英國倫敦 Albany House, Petty France SW1 London		辦公室	永久業權	57,809 ²	100%
英國倫敦 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權	19,494 ²	100%
合營企業持有的投資物業					
香港北角英皇道500號港運城	IL8849	商業及停車位	中期	150,223	40%
South Island Place香港香港仔黃竹坑道8號	AIL461餘段	辦公室及 停車位	中期	382,499	50%
聯營公司持作出售的發展中物業					
香港柴灣柴灣道391號	CWIL178	住宅、商業 及停車位	中期	694,278	20%

附註：

1. 不包括停車位面積
2. 英國皇家特許測量師學會物業測量標準所定義的淨內部面積