

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



中華汽車有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 026)

2024/2025 年度中期業績公佈

董事局(「董事局」)宣佈截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內，中華汽車有限公司(以下簡稱「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)未經審核之綜合營業盈利為 3,517 萬港元，相比截至 2023 年 12 月 31 日止之 6 個月內為 4,786 萬港元。營業盈利下降主要反映因利率下跌引致利息收入下降及匯兌虧損上升。截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內計入出售一項投資物業之盈利、集團投資物業重新估值及應佔合營企業及聯營公司業績後之除稅後未經審核之綜合虧損為 3,421 萬港元，相比截至 2023 年 12 月 31 日止之 6 個月內綜合虧損為 1 億 6,124 萬港元。截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內，投資物業重估虧損淨值為 1 億 9,907 萬港元(包括應佔合營企業所持投資物業之重估虧損淨值)，屬非現金性質，因此並不會對本集團的營運現金流造成影響。本集團的整體財政狀況維持穩健。此中期業績雖未經審核，但本公司之核數師及本公司之審核委員會已作審閱。核數師之獨立審閱報告包括在派發給股東之中期報告中。

綜合收益表
截至2024年12月31日止6個月-未經審核
(下列賬項以港元計算)

	附註	截至12月31日止 6個月	
		2024 \$'000	2023 \$'000
營業額	2	33,263	34,643
財務收入	4	21,805	31,419
其他收入	5	791	273
員工薪酬		(8,775)	(7,948)
折舊		(1,672)	(1,683)
其他營運支出		(10,240)	(8,844)
營業盈利	3 及 6	<u>35,172</u>	<u>47,860</u>
應佔合營企業之業績	7	(87,850)	(80,296)
應佔聯營公司之業績		(719)	(403)
出售一項投資物業之盈利	8	109,249	-
投資物業重估虧損淨值		<u>(85,218)</u>	<u>(125,966)</u>
除稅前之虧損		(29,366)	(158,805)
所得稅	9	<u>(4,839)</u>	<u>(2,435)</u>
除稅後股東應佔之虧損		<u><u>(34,205)</u></u>	<u><u>(161,240)</u></u>
每股虧損(基本及攤薄)	10	<u><u>(HK\$0.76)</u></u>	<u><u>(HK\$3.56)</u></u>

應付本公司股東股息之詳情刊載於附註 15(a)內。

綜合全面收益表
 截至2024年12月31日止6個月-未經審核
 (下列賬項以港元計算)

	截至12月31日止 6個月	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
本期虧損	<u>(34,205)</u>	<u>(161,240)</u>
本期其他全面收益		
其後可重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之滙兌差額	<u>(13,395)</u>	<u>4,658</u>
	<u>(13,395)</u>	<u>4,658</u>
本期股東應佔全面收益總額	<u><u>(47,600)</u></u>	<u><u>(156,582)</u></u>

綜合財務狀況表
2024年12月31日-未經審核
(下列賬項以港元計算)

		2024年 12月31日 \$'000	2024年 6月30日 \$'000
	附註		
非流動資產			
固定資產	8	1,597,042	2,031,572
合營企業投資	11	2,420,278	2,545,128
聯營公司投資	12	1,472,262	1,311,181
其他投資		11,673	11,534
		<u>5,501,255</u>	<u>5,899,415</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	13	7,163	9,493
當期可收回稅款		212	2,115
銀行存款		1,704,706	1,274,405
銀行結存及庫存現金		104,130	112,230
		<u>1,816,211</u>	<u>1,398,243</u>
流動負債			
應付賬款	14	132,163	47,267
當期應付稅項		1,907	3,978
應付股息		81,394	-
		<u>215,464</u>	<u>51,245</u>
流動資產淨值		<u>1,600,747</u>	<u>1,346,998</u>
總資產減流動負債		<u>7,102,002</u>	<u>7,246,413</u>
非流動負債			
遞延稅項		49,062	47,881
資產淨值		<u>7,052,940</u>	<u>7,198,532</u>
股本及儲備			
股本	15(b)	92,537	92,537
其他儲備		6,960,403	7,105,995
總權益		<u>7,052,940</u>	<u>7,198,532</u>

未經審核中期財務資料附註

(下列賬項以港元計算)

1. 編製基準

本公佈所載中期業績並不構成本集團截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月之中期報告，惟摘錄自該報告。

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》所有適用之披露規定而編製，當中包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」之規定。

除預期將會於 2025 年度週年財務報表採納之會計政策轉變外，本中期財務報告已按照截至 2024 年 6 月 30 日止年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及修訂的香港財務報告準則，於本集團本會計期間首次生效。該等變動對本中期財務報告當前或過往期間本集團已編製或呈列之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並沒有提早採納於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋。

按照《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」編製之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額。結果有可能與估計有差異。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部份說明性附註。附註所載的解釋，有助於了解自本集團編製 2024 年度週年財務報表以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。上述簡明綜合財務報表及部份說明性附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製之全份財務報表之所有資料。

1. 編製基準(續)

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告已包括在派發給股東之中期報告中。

雖然中期財務報告載有截至 2024 年 6 月 30 日止財政年度之財務資料以作為比較資料，惟該等資料並不構成本公司在該財政年度之法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條而須披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第 662(3)條及其附表 6 第 3 部之要求，向公司註冊處處長呈交截至 2024 年 6 月 30 日止財政年度之財務報表。

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

2. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及投資。營業額乃代表租金收入。

	截至12月31日止 6個月	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
投資物業租金收入	<u>33,263</u>	<u>34,643</u>

3. 分部資料

本集團按其業務性質及所提供的產品及服務來管理其業務。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。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與發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港的供出售物業及物業租賃的相關活動。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活動。

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

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產及流動資產，惟可收回所得稅款及共同的資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的的全部負債，惟所得稅負債、應付股息、遞延稅項及其他共同的負債除外。

(a) 分部業績、資產及負債

	截至2024年12月31日止6個月			
	物業發展 及投資 \$'000	財資管理 \$'000	未分配 \$'000	綜合總額 \$'000
營業額	33,263	-	-	33,263
財務收入	-	21,805	-	21,805
其他收入	-	-	791	791
總收入	<u>33,263</u>	<u>21,805</u>	<u>791</u>	<u>55,859</u>
分部業績	27,640	21,805	-	49,445
未分配支出				(14,273)
營業盈利				35,172
應佔合營企業業績	(87,850)	-	-	(87,850)
應佔聯營公司業績	(719)	-	-	(719)
出售一項投資物業 之盈利	109,249	-	-	109,249
投資物業重估虧損淨值	(85,218)	-	-	(85,218)
除稅前之虧損				<u>(29,366)</u>
	於2024年12月31日			
	物業發展 及投資 \$'000	財資管理 \$'000	未分配 \$'000	綜合總額 \$'000
分部資產	5,403,440	1,825,166	88,860	7,317,466
(其中包括合營企業 及聯營公司投資)	3,892,540	-	-	3,892,540
分部負債	106,878	-	157,648	264,526

3. 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至2023年12月31日止6個月				
	物業發展 及投資 \$'000	財資管理 \$'000	未分配 \$'000	綜合總額 \$'000
營業額	34,643	-	-	34,643
財務收入	-	31,419	-	31,419
其他收入	-	-	273	273
總收入	34,643	31,419	273	66,335
分部業績	30,162	31,419	-	61,581
未分配支出				(13,721)
營業盈利				47,860
應佔合營企業業績	(80,296)	-	-	(80,296)
應佔聯營公司業績	(403)	-	-	(403)
投資物業重估虧損淨值	(125,966)	-	-	(125,966)
除稅前之虧損				(158,805)

2024年6月30日				
	物業發展 及投資 \$'000	財資管理 \$'000	未分配 \$'000	綜合總額 \$'000
分部資產	5,799,956	1,405,533	92,169	7,297,658
(其中包括合營企業 及聯營公司投資)	3,856,309	-	-	3,856,309
分部負債	18,549	-	80,577	99,126

(b) 地域資料

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	截至12月31日止 6個月		截至12月31日止 6個月	
	2024 \$'000	2023 \$'000	2024 \$'000	2023 \$'000
香港	18,991	19,364	12,529	22,176
英國	14,272	15,279	22,643	25,684
	33,263	34,643	35,172	47,860

此外，期內本集團應佔合營企業之營業額為港幣 47,610,000 元(2023 年：港幣 51,460,000 元)。

4. 財務收入

	截至12月31日止 6個月	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
利息收入	27,369	34,171
其他投資之股息收入	273	279
兌匯虧損	(5,976)	(1,651)
其他投資公平價值未實現收益/(虧損)淨額	139	(1,380)
	<u>21,805</u>	<u>31,419</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止 6個月	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
管理費	248	248
其他	543	25
	<u>791</u>	<u>273</u>

6. 營業盈利

	截至12月31日止 6個月	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
營業盈利之計算已扣除：		
法律及專業費用	1,873	1,010
物業支出	3,789	3,616
	<u>5,662</u>	<u>4,626</u>

7. 應佔合營企業之業績

	截至12月31日止 6個月	
	2024 \$'000	2023 \$'000
應佔收入	<u>47,610</u>	<u>51,460</u>
應佔合營企業營業盈利	31,027	32,247
應佔投資物業重估虧損	(113,851)	(107,606)
應佔稅項	<u>(5,026)</u>	<u>(4,937)</u>
應佔合營企業之業績	<u>(87,850)</u>	<u>(80,296)</u>

8. 出售一項投資物業之盈利

於2024年9月13日，本公司之一家間接全資擁有附屬公司 Oxney Investments Limited (「Oxney」) 與獨立第三方訂立買賣協議，據此，Oxney 有條件同意以現金作價 4,700 萬英鎊出售其持有之投資物業 Albany House。交易已於2024年12月13日完成，Albany House 於出售時之帳面值為港幣 344,925,000 元，而出售物業已扣除相關之交易成本之盈利為港幣 109,249,000 元。

9. 所得稅

	截至12月31日止 6個月	
	2024 \$'000	2023 \$'000
本期稅項－香港利得稅撥備		
本期稅項	<u>1,642</u>	<u>1,817</u>
本期稅項－海外		
本期稅項	<u>1,953</u>	<u>1,955</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>1,244</u>	<u>(1,337)</u>
	<u>4,839</u>	<u>2,435</u>

香港利得稅撥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應評稅利潤則按 16.5% 計稅。其他列為非合資格之法團，其全部應評稅利潤會繼續按 16.5% 計稅 (2023 年：16.5%)。

9. 所得稅(續)

海外附屬公司之稅款同樣按相關國家適用之現行稅率計提。

截至2024年12月31日止6個月之應佔合營企業之稅項支出為港幣5,026,000元(2023年:港幣4,937,000元),已計入綜合收益表中應佔合營企業之業績項下。

10. 每股虧損

基本及攤薄每股虧損乃按照本集團股東應佔虧損港幣34,205,000元(2023年:港幣161,240,000元),及在期間內已發行股份之加權平均數45,254,829普通股(2023年:45,276,856普通股)計算。

11. 合營企業投資

	2024年 12月31日 \$'000	2024年 6月30日 \$'000
應佔資產淨值	1,375,521	1,463,371
一家合營企業借款	<u>1,044,757</u>	<u>1,081,757</u>
	<u><u>2,420,278</u></u>	<u><u>2,545,128</u></u>

合營企業投資減少之主要原因為合營企業所持有之投資物業價值出現重估虧損及合營企業歸還部份借款。

12. 聯營公司投資

	2024年 12月31日 \$'000	2024年 6月30日 \$'000
應佔負債淨值	(3,370)	(2,651)
一家聯營公司借款	<u>1,475,632</u>	<u>1,313,832</u>
	<u>1,472,262</u>	<u>1,311,181</u>

聯營公司投資增加主要原因為增加一家聯營公司貸款以發展前柴灣巴士廠項目。

13. 應收賬款、按金及預付費

應收賬款、按金及預付費包括應收貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2024年 12月31日 \$'000	2024年 6月30日 \$'000
一個月以內	398	266
一至三個月	386	319
超過三個月	2	161
應收貨款總額	<u>786</u>	<u>746</u>
應收利息	4,657	7,364
按金、預付費及其他應收款項	<u>1,720</u>	<u>1,383</u>
	<u>7,163</u>	<u>9,493</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

於流動資產項下之應收賬款、按金、預付費及其他應收款中，其中港幣1,231,000元（2024年6月30日：港幣1,220,000元）預計一年後始能收回。

14. 應付賬款

應付賬款包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2024年 12月31日 \$'000	2024年 6月30日 \$'000
一個月以內	36	244
一至三個月	-	5
三個月以上	201	201
應付貨款總額	237	450
其他應付款項	131,926	46,817
	<u>132,163</u>	<u>47,267</u>

於流動負債項下之其他應付款項中，其中港幣 6,341,000 元（2024 年 6 月 30 日：港幣 6,161,000 元）預計一年後始須繳付。

15. 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 屬於中期應付予本公司股東之股息：

	截至12月31日止 6個月	
	2024 \$'000	2023 \$'000
中期結算後宣派之中期股息每股1角 (2023年：1角)	4,522	4,528
中期結算後與中期股息同時宣派之特別股息每股4元9角 (2023年：1元)	221,572	45,276
	<u>226,094</u>	<u>49,804</u>

中期結算後宣派之中期股息及特別股息沒有於中期結算日被確認為負債。

15. 股本、儲備及股息(續)

(a) 股息(續)

(ii) 於本中期中內宣派及已獲通過向本公司股東派付屬於過往財政年度之股息：

	截至12月31日止 6個月	
	2024 \$'000	2023 \$'000
於結算日後就過往財政年度宣派之第二次中期股息 每股3角(2023年:3角)	13,583	13,583
就過往財政年度獲通過派付之末期股息每股1角 (2023年:1角)	4,522	4,528
就過往年度與末期股息同時獲通過派付之特別股息 每股1元7角(2023年:1元7角)	76,872	76,971
	<u>94,977</u>	<u>95,082</u>

(b) 股本

	2024年 12月31日		2024年 6月30日	
	股數	\$'000	股數	\$'000
已發行及已繳足普通股：				
於7月1日	45,276,856	92,537	45,276,856	92,537
已購回及註銷股份	(58,000)	-	-	-
於12月31日/6月30日	<u>45,218,856</u>	<u>92,537</u>	<u>45,276,856</u>	<u>92,537</u>

15. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股份回購

本期間內，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
2024年10月	58,000	53.15	50.05	3,004
於期內購回股份 之相關總支出				11
總金額				<u>3,015</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 3,015,000 元（包括相關支出）全部均自保留溢利中扣除。本期間內回購股份已於年內全部註銷。

中期股息

根據下述經修訂股息政策，並參考本集團的財務表現、未來資金需求、財務狀況、一般經濟及業務狀況等因數，其中包括截至2024年12月31日止之6個月內出售一項投資物業之盈利，董事局決議派發截至2025年6月30日止年度中期股息每股港幣1角及特別股息每股港幣4元9角。兩項股息合共每股港幣5元，將派發予於2025年6月4日（星期三）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊之股東。

股息單將於 2025 年 6 月 24 日（星期二）寄發予股東。

董事局於 2025 年 2 月採納並批准經修訂股息政策，旨在持續定期派發股息。在制定本公司之股息政策時，董事局認同必須在向股東派發定期股息與保留充足現金進行再投資以增加本公司未來利潤之間取得平衡，務求日後向股東派發更高之股息。

股息派發將根據本集團的財務表現、未來資金需求、財務狀況、一般經濟及業務狀況等因數而釐定，其中包括有關年度之經常性收入(即租金及財務收入盈利)所得之稅後盈利。倘出售投資物業或待售發展項目獲得額外盈利時，董事局會在考慮將該等所得款項再投資以賺取未來利潤的機會後，考慮派發一次性特別股息。投資物業重估而產生的未變現盈利乃屬非現金性質，將不會考慮用以釐定股息。

董事局旨在於本公司每個財政年度宣派／建議派發三次股息：截至本公司財政年度 12 月 31 日止首六個月的第一次中期股息，將於緊接該六個月期間結束後的曆年 2 月或前後宣派；第二次中期股息將於該下一曆年 7 月或前後宣派；末期股息將由董事局建議，並於下一曆年 11 月或前後由本公司在其股東週年常會上宣派。

董事局將會繼續審慎檢視其股息政策，並以全體股東的最佳利益為依歸。

暫停辦理過戶登記

本公司將於 2025 年 6 月 3 日（星期二）至 2025 年 6 月 4 日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派發中期股息及特別股息，所有尚未登記的股份過戶文件必須於 2025 年 6 月 2 日（星期一）下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓之本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

業務回顧

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內未計入集團投資物業重新估值及應佔合營企業及聯營公司業績前，未經審核之營業盈利為港幣 3,517 萬元，去年同期則為港幣 4,786 萬元；營業盈利下降主要反映因利率下跌引致利息收入下降及匯兌虧損上升。截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內計入出售一項投資物業之盈利、集團投資物業重新估值及應佔合營企業及聯營公司業績後之除稅後未經審核之綜合虧損為港幣 3,421 萬元，去年同期則為虧損港幣 1 億 6,124 萬元；虧損減少之主要因為集團投資物業本期間錄得重估虧損較往年減少及出售一項投資物業錄得盈利。截至 2024 年 12 月 31 日止之 6 個月內，投資物業重估虧損淨值為 1 億 9,907 萬港元(包括合營企業持有投資物業估值淨虧損)，屬非現金性質，因此並不會對本集團的營運現金流造成影響。本集團的整體財政狀況維持穩健。

物業發展及投資重點概述如下：-

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 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，地盤 A 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，而地盤 B 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。

重建工作正按計劃順利進行。地盤 A 及地盤 B 之地基工程皆已完成。位於地盤 B 的兩座住宅大樓(第 2 座及第 3 座)的混凝土工程已於 2024 年 11 月完成。基座的混凝土工程正進行中，預計將於 2025 年第 1 季完工。地盤 A 方面，第 1 座的混凝土工程已完成至第 27 層，預計將於 2026 年第 2 季完工。

地盤 B 的預售同意書已於 2025 年 1 月取得。該項目命名為「海德園」。將採用針對性的銷售推廣媒體策略。除了付費媒體外，還計劃利用房地產代理及內部聯

繫的資源和網絡來進行推廣。一個約 12,000 平方呎以數碼主導的銷售展廳已於太古坊康橋大廈 8 樓和 9 樓設立。實際的推售日期將根據市場情況和需求來決定。

South Island Place

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 95% 之樓面面積已租出予高質素之租戶。

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之投資物業 Albany House 方面，正如 2024 年 12 月 13 日公告所述，本公司全資附屬公司已於該日完成以 4,700 萬英鎊出售該投資物業之交易，而出售金額(以當時匯率計算約為港幣 4 億 6,319 萬元)已收到。

未來展望

許多預測均預期 2025 年地緣政治的不確定性和波動性將會增加，因為全球貿易動態將圍繞關稅和潛在的反關稅進行重組，而且美國和中國之間的緊張局勢預計將升級。

儘管外部環境的不確定性加劇，香港特區政府預測本地經濟在 2025 年將繼續增長，因為雖然美國的貿易保護政策可能會對香港的商品出口產生不利影響，並可能導致美國的減息步伐放緩，但內地推動中國經濟的積極政策將有助於增強香港市場的信心，並惠及香港的各個經濟領域。

在 2025 年的本地房地產市場中，辦公室市場可能仍會面臨挑戰，因為供應持續增加，而來自金融和商業服務行業的額外需求有限，整體租金收益的壓力預計將在 2025 年繼續存在。辦公室市場的投資量也可能因辦公室租金前景放緩和美國政府變更後宏觀經濟環境的不確定性加劇而下降，各種因素可能使投資者採取更謹慎的觀望態度。至於零售市場，入境遊客的消費模式發生了變化，本地居民出境旅遊的趨勢仍在持續。然而，旅遊的持續復甦應該會對租金水平提供一些支持，

因此預期租金水平將保持韌性。對於住宅市場而言，2024 年因政府解除降溫措施、減息以及香港金融管理局放寬最高貸款成數而促進了住宅銷售。在 2025 年，住宅市場的主要挑戰可能是供應持續增加，面臨高財務成本的開發商可能被迫採取激進的定價策略。然而，到 2025 年年底，新的私人住宅存貨可能會達到更平衡的供需水平。

英國方面，雖然工黨政府將採取措施通過在交通改善、健康、學校和住房等關鍵領域投入大量資金來刺激增長，評論員對 2025 年英國經濟前景仍然未感樂觀。在辦公室市場中，2024 年的投資量相對疲軟，主要反映了高利率環境。然而，債務成本已開始下降，預計英倫銀行將進一步減息，這應該對投資量產生積極影響。

「海德園」的住宅項目第一期的預售同意書已於 2025 年 1 月取得，但董事們將仔細觀察本地市場情緒，並與集團的合資夥伴討論預售啟動的最佳時機，以期為股東爭取最佳之回報。董事們還將繼續監察投資市場，小心考慮各個機會以期為股東增值。

購回、出售或贖回上市證券

於 2024 年 12 月 31 日止 6 個月期間，本公司在聯交所購回 58,000 股本公司股份（「回購股份」），總代價（扣除開支前）為 3,004,000 港元。於 2024 年 11 月 7 日註銷回購股份後，本公司已發行股份總數為 45,218,856 股。

除上文所披露者外，於截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月期間，本公司或其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券（包括出售庫存股份（倘適用））。

按上市規則第 13.20 條及第 13.22 條所作之披露

於 2024 年 12 月 31 日，本集團向聯屬公司（按聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」）之定義）提供以下貸款：

聯屬公司名稱	本集團 應佔權益	未使用 貸款融資 額度 港幣千元	本集團按 貸款融資 已作出之 貸款 港幣千元	本集團 作出之 其他貸款 金額 港幣千元	本集團 提供之 財務資助 總額 港幣千元
Hareton Limited	50%	960,650	839,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	482,368	1,475,632	-	1,958,000

* 透過 Windcharm Property Holdings Limited 借入

上述財務資助及其他貸款均無抵押、免息及無固定還款期，惟向 Joyful Sincere Limited 提供之部份財務資助除外。根據於 2015 年 5 月 29 日簽署之融資協議，向 Joyful Sincere Limited 提供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。

上述聯屬公司於 2024 年 12 月 31 日之合併財務狀況表如下（不含股東貸款合共港幣 9,467,674,000 元）：

非流動資產	\$'000
	4,051,527
流動資產	7,738,792
流動負債	(400,874)
	<u>7,337,918</u>
非流動負債	(85,187)
	<u><u>11,304,258</u></u>

於 2024 年 12 月 31 日，本集團在上述聯屬公司的應佔權益為港幣 3,443,245,000 元（2024 年 6 月 30 日：港幣 3,411,295,000 元）。

企業管治守則

除下述一項偏離外，董事認為本公司於截至2024年12月31日止6個月內，一直遵守《上市規則》附錄C1所載的守則條文（「守則」）：

守則第 D.2.5 條規定本公司應設立內部審核功能。鑑於本集團業務架構及規模，董事局認為現時無需要設立內部審核功能。

承董事局命
中華汽車有限公司
主席
顏亨利醫生

香港，2025 年 2 月 27 日

前瞻性陳述

本文件包含某些陳述可能被視為「前瞻性陳述」。此等前瞻性陳述受已知及未知風險、不確定性及其他本公司無法控制的因素影響，可能導致本公司的實際表現或經營業績與此等前瞻性陳述所暗示的情況有重大差異。本公司無意更新此等前瞻性陳述。倘任何前瞻性陳述未能實現或被證明是錯誤，本公司或本公司董事、僱員或代理人均不會承擔任何責任。

截至本公告之日，本公司董事局成員為：顏亨利醫生、Anthony Grahame STOTT*、陳智文*、周明德醫生*、Michael John MOIR、翁順來及 Lynne Jane ARNETT*。

*獨立非執行董事