



中華汽車有限公司

2024-2025

中期報告書

股票編號：026

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1億925萬港元、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乃刊載於後頁。

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	35,172	47,860
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		(85,218)	(125,966)
除稅前之虧損		(29,366)	(158,805)
所得稅	9	(4,839)	(2,435)
除稅後股東應佔之虧損		(34,205)	(161,240)
每股虧損(基本及攤薄)	10	(HK\$0.76)	(HK\$3.56)

第6頁至第17頁之附註為本中期財務報告之一部份。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	(34,205)	(161,240)
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	(13,395)	4,658
	<u>(13,395)</u>	<u>4,658</u>
本期股東應佔全面收益總額	<u>(47,600)</u>	<u>(156,582)</u>

第6頁至第17頁之附註為本中期財務報告之一部份。

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		7,102,002	7,246,413
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>

第6頁至第17頁之附註為本中期財務報告之一部份。

綜合權益變動表

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)

	股本	其他儲備			小計	總權益
		其他物業 重估儲備	遞延溢利 儲備	保留溢利		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於2023年7月1日	92,537	5,369	263,823	7,246,185	7,515,377	7,607,914
就過往財政年度宣派／批准之股息 (附註15(a)(ii))	—	—	—	(95,082)	(95,082)	(95,082)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(13)	—	13	—	—
	—	(13)	—	(95,069)	(95,082)	(95,082)
本期虧損	—	—	—	(161,240)	(161,240)	(161,240)
其他全面收益	—	—	—	4,658	4,658	4,658
本期全面收益總額	—	—	—	(156,582)	(156,582)	(156,582)
於2023年12月31日	92,537	5,356	263,823	6,994,534	7,263,713	7,356,250
於2024年7月1日	92,537	5,342	263,823	6,836,830	7,105,995	7,198,532
就過往財政年度宣派／批准之股息 (附註15(a)(ii))	—	—	—	(94,977)	(94,977)	(94,977)
其他物業重估儲備可實現金額	—	(13)	—	13	—	—
已回購及註銷股份(附註15(c))	—	—	—	(3,015)	(3,015)	(3,015)
	—	(13)	—	(97,979)	(97,992)	(97,992)
本期虧損	—	—	—	(34,205)	(34,205)	(34,205)
其他全面收益	—	—	—	(13,395)	(13,395)	(13,395)
本期全面收益總額	—	—	—	(47,600)	(47,600)	(47,600)
於2024年12月31日	92,537	5,329	263,823	6,691,251	6,960,403	7,052,940

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共248,300,000元(2023年12月31日：227,970,000元)已計入保留溢利中。

第6頁至第17頁之附註為本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流動表

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 \$'000	2023 \$'000
經營業務現金流入	94,091	16,047
已付稅項		
－已付香港利得稅	(3,763)	(2,054)
－已付海外稅項	—	—
經營業務現金流入淨值	90,328	13,993
投資活動		
原到期日超過3個月之銀行存款減少	94,609	399,617
已收利息	30,076	35,137
貸款予一家聯營公司	(161,800)	(45,800)
一家合營企業歸還借款	37,000	58,000
出售一項投資物業所得淨額	454,174	—
來自投資活動之其他現金流	180	146
投資活動現金流入淨值	454,239	447,100
融資活動		
股份回購	(3,015)	—
已派股息	(14,056)	(13,507)
融資活動現金流出淨值	(17,071)	(13,507)
現金及現金等價物增加	527,496	447,586
滙率變動的影響	(10,686)	445
於7月1日計算之現金及現金等價物	1,211,925	765,157
於12月31日計算之現金及現金等價物	1,728,735	1,213,188
	於12月31日	
	2024 \$'000	2023 \$'000
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,704,706	1,412,870
減：原到期日超過3個月之銀行存款	(80,101)	(300,500)
銀行結存及庫存現金	104,130	100,818
	1,728,735	1,213,188

第6頁至第17頁之附註為本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

1. 編製基準

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（「香港會計師公會」）所頒佈之《香港會計準則》（「《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日止年度之週年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經修訂的《香港財務報告準則》（「《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。實際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。上述簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製之全份財務報表之所有資料。

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乃刊載於第26頁。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

1. 編製基準(續)

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週年綜合財務報表，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)(「《公司條例》」)第436條而須披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

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

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服務及產品來管理其業務。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財資管理。

物業發展及投資分部包含發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港供出售之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、金融資產及其他財資運作活動。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

3. 分部資料(續)

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企業資產除外。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、遞延稅項及其他企業負債除外。

(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	33,263	21,805	791	55,859
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				(29,366)

	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

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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	<u>34,643</u>	<u>31,419</u>	<u>273</u>	<u>66,335</u>
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				<u>(158,805)</u>

	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

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

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

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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>

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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	47,610	51,460
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	(5,026)	(4,937)
應佔合營企業之業績	(87,850)	(80,296)

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。出售Albany House之交易已於2024年12月13日完成，當時之帳面值為344,925,000元，扣除相關交易成本後之出售盈利為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	1,642	1,817
本期稅項－海外		
本期稅項	1,953	1,955
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	1,244	(1,337)
	4,839	2,435

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200萬元應評稅利潤會按8.25%計稅，超過200萬元後之應評稅利潤則按16.5%計稅。其他不符合利得稅兩級制資格之法團的全部應評稅利潤會繼續按16.5% (2023年：16.5%) 的劃一稅率計稅。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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5,026,000元(2023年：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股東應佔虧損34,205,000元(2023年：161,240,000元)，及在期間內已發行股份之加權平均數45,254,829股普通股(2023年：45,276,856股普通股)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	1,044,757	1,081,757
	<u>2,420,278</u>	<u>2,545,128</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。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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因為增加一家聯營公司借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	<u>2</u>	<u>161</u>
應收貨款總額	786	746
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1,231,000元(2024年6月30日：1,220,000元)預計將逾一年後始能收回。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

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
其他應付賬款	131,926	46,817
	<u>132,163</u>	<u>47,267</u>

於流動負債項下之其他應付賬款中，其中6,341,000元(2024年6月30日：6,161,000元)預計將於逾一年後始須繳付。

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及特別股息並無於中期結算日被確認為負債。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

15. 股本、儲備及股息(續)

(a) 股息(續)

- (ii) 於本中期中內宣派／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 股數		2024年6月30日 股數	
	\$'000		\$'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>

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

15. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股份回購

本中期期間內，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3,015,000元(包括相關支出)全部均自保留溢利中扣除。回購之股份已於本中期期間全部註銷。

16. 金融工具之公平價值計量

(a) 按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。公平價值的分類乃參考估值方法所使用輸入值的可觀察性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

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

16. 金融工具之公平價值計量(續)

(a) 按公平價值計量之金融工具(續)

於2024年12月31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其他投資11,673,000元(2024年6月30日：11,534,000元)。該等金融工具定期以公平價值作出計量並按上述公平價值架構列作第一級。

於截至2024年12月31日止6個月期間，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)。本集團之政策為於發生轉換之報告期間的期末日確認公平價值層級間之轉換。

(b) 非以公平價值計量的金融工具的公平價值

本集團於2024年12月31日及2024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。

17. 重大關連人士交易

於2024年12月31日之合營企業及聯營公司投資中，包括向一家合營企業貸款及向一家聯營公司貸款分別為1,044,757,000元及1,475,632,000元(2024年6月30日：分別為1,081,757,000元及1,313,832,000元)，所有貸款均為無抵押、免息及並無固定還款期。

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日止年度之中期股息每股港幣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，旨在持續及定期派發股息。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／待售發展項目獲得額外盈利時，董事局會在考慮本公司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6個月的第一次中期股息，將於緊接該6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港幣1億925萬元、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；除稅後虧損減少之主要原因為本集團投資物業於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港幣1億9,907萬元（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擁有附屬公司持有。Windcharm Property Holdings Limited之全資擁有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，但須繳付補地價港幣45.40億元，其中本集團應佔之份額為港幣9.08億元。

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，South Island Place約95%之辦公室空間已租出予高質素之租戶。

英國物業

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

許多預測者預期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，董事們將仔細觀察本地市場情緒，並與本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。

董事及最高行政人員之股份權益

於2024年12月31日，本公司每名董事及最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債券中，擁有已根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊中記錄，或已依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	持有股份數量				佔發行 股份總數 百分比 ⁽²⁾
	個人權益	家族權益	其他權益	總數	
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 ⁽¹⁾	7,206,843	15.94%
Anthony Grahame STOTT	50,600	—	—	50,600	0.11%
陳智文	600	—	—	600	0.00%
周明德醫生	4,137	—	—	4,137	0.01%
Michael John MOIR	2,000	—	—	2,000	0.00%
翁順來	29,200	—	—	29,200	0.06%
Lynne Jane ARNETT	600	—	—	600	0.00%

附註：

- (1) 其他權益包括33,468股股份，由已故黃亦梅遺產持有，而顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強分別以其自身及透過作為已故顏成坤遺產之受益人擁有該等股份權益。
- (2) 持股百分比已四捨五入至最接近的小數點後2位。

除上述所披露者外，於2024年12月31日，本公司董事或最高行政人員，概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

認購股份或債券之安排

本回顧期間，本公司並無授予任何董事或最高行政人員任何權利以認購本公司的股份。

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東及其他人士之股份權益（董事及最高行政人員以外）

於2024年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司董事或最高行政人員外，每名人士於本公司已發行股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

	持有股份數目	佔發行股份 總數百分比 ⁽⁷⁾
主要股東		
顏潔齡	5,280,813 ^{(1) (2) (3)}	11.68%
顏蘇雪文	6,975,731 ^{(3) (4)}	15.43%
其他人士		
支聲韻	3,766,200 ⁽⁵⁾	8.33%
陳怡碧（受益人及陳君實 遺產管理人之一）	2,443,640 ⁽⁶⁾	5.40%

於本公司普通股之淡倉

	持有股份數目	佔發行股份 總數百分比 ⁽⁷⁾
其他人士		
陳怡碧（受益人及陳君實 遺產管理人之一）	5,153,200 ⁽⁶⁾	11.40%

附註：

- (1) 包括由已故黃亦梅遺產持有之33,468股股份，而顏亨利醫生、顏潔齡、已故顏傑強分別以其自身及透過作為已故顏成坤遺產之受益人擁有該等股份權益。
- (2) 包括根據其配偶已故Fritz HELMREICH遺囑，以遺囑唯一執行人及唯一受益人身份持有50,000股股份，及由坤梅有限公司持有的349,000股股份。顏潔齡持有坤梅有限公司31%已發行股份，已故顏成坤遺產持有該公司25%股份，其中，顏潔齡為獲授予遺囑認證的兩名聯合遺囑執行人之一，亦為三分之一的遺產受益人。
- (3) 顏潔齡乃顏亨利醫生之胞姊，顏蘇雪文乃顏潔齡之弟婦及顏亨利醫生之嫂子。根據香港《公司收購、合併及股份回購守則》，彼等被推定為一致行動人士，合共持有已發行股份總數的43.04%（包括於附註1及4所述，彼等各自擁有已故黃亦梅遺產所持有的33,468股股份）。
- (4) 包括附註1所述由已故黃亦梅遺產持有之33,468股股份，其中顏蘇雪文作為已故顏傑強之遺囑聯名執行人及受益人擁有權益。
- (5) 支聲韻持有的3,766,200股股份，乃透過支聲韻全資控制的公司Hyacinth Development Holdings Limited持有。
- (6) 包括以實益擁有人身份持有的2,043,640股好倉股份，以及與陳怡珊、陳文龍及陳怡敏作為陳君實遺產管理人而共同持有的400,000股好倉股份及5,153,200股淡倉股份。
- (7) 持股百分比已四捨五入至最近的小數點後2位。

除前述者外，於2024年12月31日，本公司並無獲知會有其他本公司股份或相關股份之權益或淡倉須記錄於根據《證券及期貨條例》第336條所存置的登記冊內。

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）為港幣3,004,000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

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）：

	港幣千元
非流動資產	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）。

董事買賣證券的標準守則

本公司已採納《標準守則》作為本公司董事進行證券交易的行為準則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，董事們確定於截至2024年12月31日止6個月期間，彼等均已遵守《標準守則》所載適用的要求標準。

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之董事資料變動如下：

自2025年1月3日起，本公司行政總裁翁順來先生每月之基本薪金已增至港幣320,000元，而其應享有之其他酬金及董事袍金則維持不變。

除上文所披露者外，自2024年年報日期後，本公司董事並無任何資料變動須根據《上市規則》第13.51B(1)條規定作出披露。

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。

2024年6月30日後的變動

除本中期報告其他部份所披露者外，就有關《上市規則》附錄D2第32段所列事宜，本公司的現行資料與本公司2024年年報內所披露的資料並無重大變動。

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。



獨立審閱報告 **致中華汽車有限公司董事局**

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第1頁至第17頁中華汽車有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流動表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有發現任何事項，使我們相信於2024年12月31日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

2025年2月27日