

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)

2025/2026 年度中期業績公佈

董事局(「董事局」)宣佈截至 2025 年 12 月 31 日止 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港幣 1,688 萬元，相比截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月內為港幣 3,517 萬元。營業盈利下降主要反映由於 2024 年 12 月出售一項投資物業引致租金收入下跌及因利率下跌引致利息收入下降。上述於 2024 年 12 月出售一項投資物業所得之盈利港幣 1.09 億元已於截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月內入賬。截至 2025 年 12 月 31 日止 6 個月本集團未經審核之綜合除稅後虧損為港幣 6,440 萬元(2024 年: 港幣 3,421 萬元)，虧損之主要原因為集團及合營企業所持投資物業錄得重估淨虧損。本期內集團之投資物業重估虧損淨值(包括應佔合營企業所持投資物業之重估虧損淨值)為港幣 1 億 178 萬元(2024 年: 港幣 1 億 9,907 萬元)，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2025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	
		2025 \$'000	2024 \$'000
營業額	2	19,519	33,263
財務收入	4	18,084	21,805
其他收入	5	293	791
員工薪酬		(9,531)	(8,775)
折舊		(1,689)	(1,672)
其他營運支出		(9,800)	(10,240)
營業盈利	3 及 6	16,876	35,172
應佔合營企業之業績	7	(61,098)	(87,850)
應佔聯營公司之業績		(4,507)	(719)
出售一項投資物業之盈利	8	-	109,249
投資物業重估虧損淨值		(14,960)	(85,218)
除稅前之虧損		(63,689)	(29,366)
所得稅	9	(715)	(4,839)
除稅後股東應佔之虧損		(64,404)	(34,205)
每股虧損(基本及攤薄)	10	(HK\$1.42)	(HK\$0.76)

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2025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	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
本期虧損	<u>(64,404)</u>	<u>(34,205)</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>(27,352)</u>	<u>(13,395)</u>
	<u>(27,352)</u>	<u>(13,395)</u>
本期股東應佔全面收益總額	<u><u>(91,756)</u></u>	<u><u>(47,600)</u></u>

綜合財務狀況表
2025年12月31日-未經審核
(下列賬項以港元計算)

		2025年 12月31日 \$'000	2025年 6月30日 \$'000
	附註		
非流動資產			
固定資產		1,549,113	1,569,938
合營企業投資	11	2,181,866	2,262,964
聯營公司投資	12	1,699,534	1,600,841
其他投資		16,465	13,950
		<u>5,446,978</u>	<u>5,447,693</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	13	5,155	7,554
當期可收回稅款		3,129	-
銀行存款		1,245,711	1,345,462
銀行結存及庫存現金		86,957	99,973
		<u>1,340,952</u>	<u>1,452,989</u>
流動負債			
應付賬款	14	37,826	40,780
當期應付稅項		855	4,322
應付股息		81,394	-
		<u>120,075</u>	<u>45,102</u>
流動資產淨值		<u>1,220,877</u>	<u>1,407,887</u>
總資產減流動負債		<u>6,667,855</u>	<u>6,855,580</u>
非流動負債			
遞延稅項		48,578	49,587
資產淨值		<u>6,619,277</u>	<u>6,805,993</u>
股本及儲備			
股本	15(b)	92,537	92,537
其他儲備		6,526,740	6,713,456
總權益		<u>6,619,277</u>	<u>6,805,993</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 2025 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(「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 2026 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 2025 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。

本集團已於本會計期間中期財務報表內採納香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第 21 號「*外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性*」之修訂。該項修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

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 2025 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《香港財務報告準則會計準則》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 2025 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 2025 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	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
投資物業租金收入	<u>19,519</u>	<u>33,263</u>

此外，期內本集團應佔合營企業之營業額為港幣 38,193,000 元(2024 年：港幣 47,610,000 元)。

3. 分部資料

集團按其運作及所提供的服務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全
部負債，惟所得稅負債、應付股息及其他共同的負債除外。

(a) 分部業績、資產及負債

	截至2025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	19,519	-	-	19,519
財務收入	-	18,084	-	18,084
其他收入	-	-	293	293
總收入	<u>19,519</u>	<u>18,084</u>	<u>293</u>	<u>37,896</u>
分部業績	14,053	18,084	-	32,137
未分配費用淨額				<u>(15,261)</u>
營業盈利				16,876
應佔合營企業業績	(61,098)	-	-	(61,098)
應佔聯營公司業績	(4,507)	-	-	(4,507)
投資物業重估虧損淨值	(14,960)	-	-	<u>(14,960)</u>
除稅前之虧損				<u>(63,689)</u>

	於2025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	5,346,633	1,352,162	89,135	6,787,930
(其中包括合營企業 及聯營公司投資)	3,881,400	-	-	3,881,400
分部負債	11,070	-	157,583	168,653

3. 分部資料(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

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
未分配費用淨額				(14,273)
營業盈利				<u>35,172</u>
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2025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	5,349,394	1,464,371	86,917	6,900,682
(其中包括合營企業 及聯營公司投資)	3,863,805	-	-	3,863,805
分部負債	11,562	-	83,127	94,689

(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	
	2025 \$'000	2024 \$'000	2025 \$'000	2024 \$'000
香港	15,081	18,991	2,619	12,529
英國	4,438	14,272	14,257	22,643
	<u>19,519</u>	<u>33,263</u>	<u>16,876</u>	<u>35,172</u>

4. 財務收入

	截至12月31日止 6個月	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
利息收入	23,208	27,369
其他投資之股息收入	277	273
兌匯虧損	(7,916)	(5,976)
其他投資公平價值未實現收益淨額	2,515	139
	<u>18,084</u>	<u>21,805</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止 6個月	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
管理費	248	248
其他	45	543
	<u>293</u>	<u>791</u>

6. 營業盈利

	截至12月31日止 6個月	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
營業盈利之計算已扣除：		
法律及專業費用	1,208	1,873
物業支出	4,262	3,789
	<u>5,470</u>	<u>5,662</u>

7. 應佔合營企業之業績

	截至12月31日止 6個月	
	2025 \$'000	2024 \$'000
應佔收入	<u>38,193</u>	<u>47,610</u>
應佔合營企業營業盈利	30,579	31,027
應佔投資物業重估虧損	(86,820)	(113,851)
應佔稅項	<u>(4,857)</u>	<u>(5,026)</u>
應佔合營企業之業績	<u>(61,098)</u>	<u>(87,850)</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，並已於截至2024年12月31日止6個月期間入賬。

9. 所得稅

	截至12月31日止 6個月	
	2025 \$'000	2024 \$'000
本期稅項－香港利得稅撥備		
本期稅項	<u>903</u>	<u>1,642</u>
本期稅項－海外		
本期稅項	<u>661</u>	<u>1,953</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>(849)</u>	<u>1,244</u>
	<u>715</u>	<u>4,839</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(2024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2025年12月31日止6個月之應佔合營企業之稅項支出為港幣4,857,000元(2024年:港幣5,026,000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64,404,000元(2024年:港幣34,205,000元),及在期間內已發行股份之加權平均數45,218,856普通股(2024年:45,254,829普通股)計算。

11. 合營企業投資

	2025年 12月31日 \$'000	2025年 6月30日 \$'000
應佔資產淨值	1,177,109	1,238,207
一家合營企業借款	1,004,757	1,024,757
	<u>2,181,866</u>	<u>2,262,964</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

	2025年 12月31日 \$'000	2025年 6月30日 \$'000
應佔負債淨值	(10,298)	(5,791)
一家聯營公司借款	<u>1,709,832</u>	<u>1,606,632</u>
	<u><u>1,699,534</u></u>	<u><u>1,600,841</u></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海德園項目。

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：

	2025年 12月31日 \$'000	2025年 6月30日 \$'000
一個月以內	511	345
一至三個月	96	364
超過三個月	12	442
應收貨款總額	<u>619</u>	<u>1,151</u>
應收利息	3,028	4,986
按金、預付費及其他應收款項	<u>1,508</u>	<u>1,417</u>
	<u><u>5,155</u></u>	<u><u>7,554</u></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 1,254,000 元（2025 年 6 月 30 日：港幣 1,253,000 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：

	2025年 12月31日 \$'000	2025年 6月30日 \$'000
一個月以內	16	21
一至三個月	-	-
三個月以上	201	201
應付貨款總額	<u>217</u>	<u>222</u>
其他應付款項	<u>37,609</u>	<u>40,558</u>
	<u><u>37,826</u></u>	<u><u>40,780</u></u>

於流動負債項下之其他應付款項中，其中港幣 7,040,000 元（2025 年 6 月 30 日：港幣 7,210,000 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	
	2025 \$'000	2024 \$'000
中期結算後宣派之中期股息每股1角 (2024年：1角)	4,522	4,522
中期結算後與中期股息同時宣派之特別股息每股1元 (2024年：4元9角)	<u>45,219</u>	<u>221,572</u>
	<u><u>49,741</u></u>	<u><u>226,094</u></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	
	2025	2024
	\$'000	\$'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(2024年：3角)	13,566	13,583
就過往財政年度獲通過派付之末期股息每股1角 (2024年：1角)	4,522	4,522
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(2024年：1元7角)	76,872	76,872
	<u>94,960</u>	<u>94,977</u>

(b) 股本

	2025年 12月31日		2025年 6月30日	
	股數	\$'000	股數	\$'000
已發行及實收普通股：				
於12月31日/6月30日	<u>45,218,856</u>	<u>92,537</u>	<u>45,218,856</u>	<u>92,537</u>

15. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股份回購

本公司於本期間並無購回股份。

於截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月內，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。該期間內回購股份已於期內全部註銷。

中期股息及記錄日期

根據本公司股息政策，中華汽車有限公司（「本公司」連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事（「董事」）局（「董事局」）決議就截至2026年6月30日止財政年度，宣派中期股息每股港幣1角及特別股息每股港幣1元。上述股息將派付予於2026年6月3日（星期三）營業時間結束時名列於本公司股東名冊（「股東名冊」）之股東。該日期為釐定股東可享有中期股息及特別股息權益之記錄日期。是次合共股息每股港幣1元1角較截至2025年6月30日止年度同期之股息每股港幣5元為低，因該年度之股息乃經考慮2024年12月出售一項投資物業而釐定。

股息單將於 2026 年 6 月 23 日（星期二）或前後寄發予股東。

本公司的股息政策旨在向股東派發可持續及定期的股息。在制定本公司之股息政策時，董事局認同需要在向股東派發定期現金股息與保留足夠現金用於再投資，促進本公司未來利潤增長之間取得平衡，務求可在未來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、整體經濟及營商環境等因數而釐定。其中包括但不限於有關年度經常性收入（即租金及財務收入）的稅後盈利。倘出售投資物業或待售發展項目而產生額外盈利時，董事局將會在衡量本公司透過再投資該等收益以賺取未來利潤的機會後，考慮派發一次性特別股息。由於投資物業重估所產生的未變現盈利屬非現金性質，因此在釐定股息時將不予考慮。

董事局旨在針對本公司每個財政年度宣派及／或建議派發三次股息：第一次中期股息，乃針對本公司財政年度中截至 12 月 31 日止首六個月，並將於該六個月期間結束後翌年 2 月左右宣派；第二次中期股息，將於該翌年 7 月左右宣派；以及末期股息，將由董事局建議並由本公司於該翌年 11 月左右舉行的股東週年常會上宣派。

董事局將會持續審慎監察其股息政策，並以全體股東之整體最佳利益為依歸。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2026 年 6 月 2 日（星期二）至 2026 年 6 月 3 日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，任何股份過戶將不予登記。欲符合資格獲派發中期股息及特別股息，所有尚未登記之股份過戶文件必須於 2026 年 6 月 1 日（星期一）下午四時三十分或之前，送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

業務回顧

本集團截至 2025 年 12 月 31 日止 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 1,688 萬元，去年同期則為港幣 3,517 萬元；營業盈利下降主要反映由於 2024 年 12 月出售一項投資物業引致租金收入下跌及因利率下跌引致利息收入下降。上述於 2024 年 12 月出售一項投資物業所得之盈利港幣 1.09 億元已於截至 2024 年 12 月 31 日止 6 個月內入賬。截至 2025 年 12 月 31 日止 6 個月未經審核除稅後股東應佔之虧損為港幣 6,440 萬元(2024 年: 港幣 3,421 萬元)，虧損之主要原因為集團及合營企業所持投資物業錄得重估淨虧損。本期內集團之物業重估虧損淨值(包括應佔合營企業所持投資物業之重估虧損淨值)為港幣 1 億 178 萬元(2024 年: 港幣 1 億 9,907 萬元)，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。集團截至 2025 年 12 月 31 日止 6 個月之綜合除稅後虧損相比去年同期有所增加主要由於上述出售一項投資物業所得之盈利港幣 1.09 億元於去年同期入賬，而本期內集團物業重估虧損淨值減少，部份抵銷了有關影響。

物業發展及投資重點概述如下：-

海德園（柴灣柴灣道391號柴灣內地段178號）（「該物業」）

該物業由地盤 A 及地盤 B 組成，兩者以橫跨常安街的行人天橋連接，現正由 Windcharm Property Holdings Limited 的一間全資附屬公司發展為住宅及商業綜合項目。Windcharm Property Holdings Limited 為一間合營公司，其中本集團持有 20%權益，而太古地產有限公司則持有 80%權益。

該物業命名為「海德園」，項目落成後住宅及零售總樓面面積合共 64,500 平方米，包括：地盤 A 上一幢住宅大樓（設有 258 個住宅單位）及一個有蓋公共運輸交匯處；及地盤 B 上兩幢住宅大樓（合共設有 592 個住宅單位）、地面零售設施及地庫停車場（其中提供 260 個車位）。該項目亦設有會所，提供 30 項高級室內及戶外設施、一個 25 米戶外游泳池、一個兒童游泳池、兒童遊樂區、健身室以及獨特的羅馬浴室。

該項目正按計劃推進。於地盤 B，第 2 座及第 3 座已於 2025 年 8 月 29 日取得佔用許可證，平台裝修工程、硬景觀及軟景觀工程已大致完成。於地盤 A，第 1 座的混凝土工程已完成，外牆工程及平台混凝土工程正在進行中。地盤 A 之公共運輸交匯處已於 2026 年 1 月 27 日取得佔用許可證。

海德園第 2 座及第 3 座的單位已於 2025 年 9 月 6 日正式開始預售。於已選定及推出發售的第 2 座及第 3 座合共 300 個單位中，已售出超過 130 個單位。

地盤 B 部分選定單位現正進行裝修工程，以打造為供準買家參觀的『現樓』示範單位。示範單位開放參觀後，準買家可親身體驗單位優越的間隔設計及高質素的用料、裝修及家電設備，以及大型豪華的會所設施、高層單位享有的開揚景觀，並可受惠於公共運輸交匯處及其他服務該項目的路線所提供的完善及頻密公共交通網絡，預期將進一步帶動住宅單位的銷售。

過去數月，住宅市場氣氛有所改善，單位銷售量增加及價格上升，預期有關趨勢將於 2026 年持續。

South Island Place(香港香港仔黃竹坑道 8 號)

South Island Place 為一座現代化 28 層高甲級寫字樓，總樓面面積 35,535 平方米，由 Hareton Limited 持有。該公司為一間合營公司，由本公司透過其全資附屬公司 Heartwell Limited 持有 50% 權益，餘下 50% 則由太古地產有限公司透過其全資附屬公司 Amber Sky Ventures Limited 持有。

於 2025 年 12 月 31 日，South Island Place 約 93% 之寫字樓樓面面積已租予優質租戶。

英國物業

本集團位於倫敦市中心的投資物業 Scorpio House 仍維持全數出租。經最近一次租金檢討後，已與租戶協定租金上調 31%，適用於剩餘五年租期，至 2030 年 10 月 15 日租約屆滿。

未來展望

香港經濟在 2025 年第三季及第四季持續維持增長勢頭。根據香港特區政府於 2026 年 2 月 3 日最新公布的數據，2025 年全年實質本地生產總值增長 3.5%。展望未來，政府預測 2026 年香港實質本地生產總值增長將為 2.5% 至 3.5%。

香港物業市場方面，持續低息環境及本地金融市場強勁表現，帶動 2025 年下半年住宅市場氣氛改善。多名市場分析員預期，2026 年一般住宅樓價將錄得約 5% 至 8% 的溫和升幅。就商業寫字樓方面，雖然核心地段甲級寫字樓的租賃市場已開始呈現改善跡象，惟整體復甦步伐預期仍不一致，非核心地區寫字樓的租金預計因供應充裕仍將持續受壓。零售市場方面，零售租金亦預期持續承壓，尤其餐飲業，主要由於出入境旅遊持續失衡，以及本地人口消費模式轉變。

英國商業物業市場維持低迷，惟已有初步跡象顯示市場情緒或正逐步穩定。

整體而言，由於香港寫字樓市場及零售市場於 2026 年仍將面臨挑戰，預期本集團於本財政年度之投資物業營業額將較上一年度有所下降。同時，本集團於 2024 年底出售 Albany House 後，導致英國的租金收入減少，惟相關減幅已部分由本集團持有的餘下英國投資物業 Scorpio House 之租金收入增加 31% 所抵銷。

就本集團的待售物業而言，海德園第一期的單位銷售自 2025 年 9 月首次推出後，於首日即售出 84 個單位，其後銷售持續取得良好進展。累計已售出超過 130 個單位，總銷售額突破 11 億港元。

董事將繼續密切監察市場動向，並評估各項機遇，以提升股東價值。

購回、出售或贖回上市證券

於截至 2025 年 12 月 31 日止六個月期間，本公司及其附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券（包括（倘適用）出售庫存股份）。

按上市規則第 13.20 條及第 13.22 條所作之披露

於 2025 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%	1,000,650	799,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	248,168	1,709,832	-	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 2025 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 10,558,674,000 元）：

	港幣千元
非流動資產	3,633,173
流動資產	9,305,759
流動負債	(829,335)
	<u>8,476,424</u>
非流動負債	(84,613)
	<u><u>12,024,984</u></u>

於 2025 年 12 月 31 日，本集團在上述聯屬公司的應佔權益為港幣 3,462,641,000 元（2025 年 6 月 30 日：港幣 3,450,149,000 元）。

企業管治守則

董事認為，本公司於截至2025年12月31日止六個月期間，已遵守《上市規則》附錄C1第二部所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之所有適用守則條文，惟守則條文D.2.5除外。

《企業管治守則》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，2026 年 2 月 27 日

前瞻性陳述

本文件所載若干陳述可能被視為「前瞻性陳述」。該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之因素所影響，可能導致本公司的實際表現或經營業績與該等前瞻性陳述所暗示者有重大差異。本公司無意更新該等前瞻性陳述。本公司或董事、僱員或代理人概不會就任何前瞻性陳述未能實現或被證實為不正確而承擔任何責任。

於本公告日期，本公司董事局成員包括三名執行董事，分別是顏亨利醫生、*Michael John MOIR*、翁順來，及一名非執行董事顏淑嫻醫生，及四名獨立非執行董事，分別是 *Anthony Grahame STOTT*、陳智文、周明德醫生及 *Lynne Jane ARNETT*。