中華汽車有限公司

2025-2026
中期報告書

股票編號：026

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。

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)

		截至12月31日止6個月	
		2025	2024
	附註	***$'000***	*$'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)

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	**(64,404)**	(34,205)
本期其他全面收益		
其後可重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之滙兑差額	**(27,352)**	(13,395)
	(27,352)	(13,395)
本期股東應佔全面收益總額	**(91,756)**	(47,600)

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

2025年12月31日－未經審核

(下列賬項以港元計算)

	附註	**2025年12月31日** *$'000*	2025年6月30日 *$'000*
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
		5,446,978	5,447,693
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
		1,340,952	1,452,989
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**	–
		120,075	45,102
流動資產淨值		**1,220,877**	1,407,887
總資產減流動負債		**6,667,855**	6,855,580
非流動負債			
遞延稅項		**48,578**	49,587
資產淨值		**6,619,277**	6,805,993
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		**6,619,277**	6,805,993

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2025年12月31日止6個月－未經審核

（下列賬項以港元計算）

		其他儲備				
	股本	其他物業重估儲備	遞延盈利儲備	損益賬	小計	總權益
	$'000	*$'000*	*$'000*	*$'000*	*$'000*	*$'000*
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**
於2025年7月1日	92,537	5,315	263,823	6,444,318	6,713,456	6,805,993
就過往財政年度宣派／批准之股息（附註15(a)(ii)）	–	–	–	(94,960)	(94,960)	(94,960)
其他物業重估儲備可實現金額	–	(13)	–	13	–	–
	–	(13)	–	(94,947)	(94,960)	(94,960)
本期虧損	–	–	–	(64,404)	(64,404)	(64,404)
其他全面收益	–	–	–	(27,352)	(27,352)	(27,352)
本期全面收益總額	–	–	–	(91,756)	(91,756)	(91,756)
於2025年12月31日	**92,537**	**5,302**	**263,823**	**6,257,615**	**6,526,740**	**6,619,277**

因換算海外業務財務報表而產生之滙兑虧損共港幣146,205,000元（2024年12月31日：港幣248,300,000元）已計入損益賬中。

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*
經營業務現金(流出)／流入	**(3,685)**	94,091
已付稅項		
－已付香港利得稅	**(3,908)**	(3,763)
－已付海外稅項	**(4,252)**	–
經營業務現金(流出)／流入淨值	**(11,845)**	90,328
投資活動		
購買固定資產	**(794)**	–
原到期日超過3個月之銀行存款減少	**84,280**	94,609
出售待出售資產所得	**3**	–
已收利息	**25,165**	30,076
貸款予一家聯營公司	**(103,200)**	(161,800)
一家合營企業歸還貸款	**20,000**	37,000
出售一項投資物業所得淨額	**–**	454,174
來自其他投資活動之現金流	**277**	180
投資活動現金流入淨值	**25,731**	454,239
融資活動		
股份回購	**–**	(3,015)
已派股息	**(13,138)**	(14,056)
融資活動現金流出淨值	**(13,138)**	(17,071)
現金及現金等價物增加	**748**	527,496
滙率變動的影響	**(28,203)**	(10,686)
於7月1日計算之現金及現金等價物	**1,335,607**	1,211,925
於12月31日計算之現金及現金等價物	**1,308,152**	1,728,735

	於12月31日	
	2025	2024
	$'000	*$'000*
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	**1,245,711**	1,704,706
減：原到期日超過3個月之銀行存款	**(24,516)**	(80,101)
銀行結存及庫存現金	**86,957**	104,130
	1,308,152	1,728,735

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－缺乏可兑換性*」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兑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説明性附註。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説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。

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28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	**19,519**	33,263

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。

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	19,519	18,084	293	37,896
分部業績	14,053	18,084	–	32,137
未分配費用淨額				(15,261)
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)	–	–	(14,960)
除稅前之虧損				(63,689)

	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	財資管理	未分配	綜合總額
	$'000	*$'000*	*$'000*	*$'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
未分配費用淨額				(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2025年6月30日			
	物業發展及投資	財資管理	未分配	綜合總額
	$'000	*$'000*	*$'000*	*$'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

3. 分部資料(續)

(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	
	2025	2024	**2025**	2024
	$'000	*$'000*	***$'000***	*$'000*
經營地域				
香港	**15,081**	18,991	**2,619**	12,529
英國	**4,438**	14,272	**14,257**	22,643
	19,519	33,263	**16,876**	35,172

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
兌滙虧損	**(7,916)**	(5,976)
其他投資公平價值未實現收益淨額	**2,515**	139
	18,084	21,805

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
	293	791

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

7. 應佔合營企業之業績

	截至12月31日止6個月	
	2025	2024
	$'000	*$'000*
應佔收入	**38,193**	47,610
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	**(4,857)**	(5,026)
應佔合營企業之業績	**(61,098)**	(87,850)

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	2024
	$'000	*$'000*
本期稅項 – 香港利得稅撥備		
本期稅項	**903**	1,642
本期稅項 – 海外		
本期稅項	**661**	1,953
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	**(849)**	1,244
	715	4,839

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%)。

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
	2,181,866	2,262,964

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	**1,709,832**	1,606,632
	1,699,534	1,600,841

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	**619**	1,151
應收利息	**3,028**	4,986
按金、預付費及其他應收款項	**1,508**	1,417
	5,155	7,554

13. 應收賬款、按金及預付費(續)

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	**217**	222
其他應付款項	**37,609**	40,558
	37,826	40,780

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)	**45,219**	221,572
	49,741	226,094

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
	94,960	94,977

(b) 股本

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

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				3,015

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。

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

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2025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證券，列作其他投資，價值為港幣16,465,000元(2025年6月30日：港幣13,950,000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2025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(2024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2025年12月31日及2025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2025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及一家聯營公司之貸款分別為港幣1,004,757,000元及港幣1,709,832,000元(2025年6月30日：分別為港幣1,024,757,000元及港幣1,606,632,000元)，所有貸款基本均為無抵押、免息及並無固定還款期。

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日最新公佈的數據，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。

董事及最高行政人員之股份權益

於2025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條須予存置的登記冊中記錄，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

	持有股份數量				佔發行股份總數
董事姓名	**個人權益**	**家族權益**	**其他權益**	**總權益**	**百分比(2)**
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%
顏淑嫻醫生	600	–	–	600	0.00%

附註：

(1) 其他權益中包括的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以其本人及透過作為已故顏成坤遺產受益人之身份，對該等股份擁有權益。

(2) 持股百分比已按四捨五入方式計算至小數點後兩位。

除上述所披露外，於2025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》)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

認購股份或債券之安排

於本回顧期間，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訂立任何安排，使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

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2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條規定須予存置的登記冊所記錄，主要股東及其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司已發行股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

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[6]
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%

附註：

(1) 其他權益中包括的33,468股股份由已故黃亦梅遺產持有，而顏亨利醫生、顏潔齡、已故顏傑強以其本人及透過作為已故顏成坤遺產受益人之身份，對該等股份擁有權益。

(2) 包括作為其配偶已故Fritz HELMREICH遺囑的唯一執行人及唯一受益人之身份所持有之50,000股股份，及由坤梅有限公司持有之349,000股股份，該公司的已發行股份中，31%由顏潔齡持有，25%由已故顏成坤遺產持有，而顏潔齡為獲授予遺囑認證之兩名聯合遺囑執行人之一，並為該遺產三分之一之受益人。

(3) 顏潔齡為顏亨利醫生之胞姊，亦為其女兒顏淑嫻醫生之姑母。顏蘇雪文乃顏潔齡之弟婦及顏亨利醫生之嫂。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，合共持有本公司已發行股份總數之43.04%（包括彼等各自於已故黃亦梅遺產所持有之33,468股股份中的權益，詳見附註1及附註4）。

(4) 包括上述附註1所載由已故黃亦梅遺產持有的33,468股股份，而顏蘇雪文作為已故顏傑強遺囑的聯名遺囑執行人之一及受益人，於該等股份中擁有權益。

(5) 支聲韻擁有的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) 持股百分比已按四捨五入方式計算至小數點後兩位。

除前文所述者外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他須記錄於根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

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	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%	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)
	8,476,424
非流動負債	(84,613)
	12,024,984

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）。

董事買賣證券的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載之《上市公司董事證券交易標準守則》(「《標準守則》」)。本公司經作出具體查詢後，所有董事均確認，彼等於截至2025年12月31日止六個月期間，已遵守《標準守則》所規定的標準。

董事資料之變動

除下文所述董事之變動外，自2025年年報日期起至本報告日期止，根據《上市規則》第13.51B(1)條須予披露的董事資料(已通知本公司)並無任何變動：

陳智文已於2025年10月9日不再擔任香港人壽保險有限公司董事。

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。鑒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。

自2025年6月30日以來的變動

除本中期報告其他部份所披露者外，就《上市規則》附錄D2第32段所載事項而言，本公司現時之資料與本公司於截至2025年6月30日止財政年度之年報內所披露的資料並無重大變動。

中期業績的審閱

截至2025年12月31日止六個月之中期報告，已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照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，其報告載於第28頁。本中期報告亦已由本公司審核委員會作出審閱。

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。

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

於本報告日期，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嫺醫生，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。

KPMG

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2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六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2025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

2026年2月27日