



中華汽車有限公司

2023-2024

中期報告書

股票編號：026

董事局(「董事局」)宣佈截至二零二三年十二月三十一日止之六個月內，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四千七百八十六萬港元，相比截至二零二二年十二月三十一日止之六個月內為二千八百三十四萬港元。截至二零二三年十二月三十一日止之六個月內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後之除稅後未經審核之綜合虧損為一億六千一百二十四萬港元，相比截至二零二二年十二月三十一日止之六個月內為綜合虧損一億三千零八十六萬港元。截至二零二三年十二月三十一日止之六個月內，投資物業重估虧損淨值為二億三千三百五十七萬港元(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，因此並不會對本公司的營運現金流造成影響。本公司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

截至二零二三年十二月三十一日止六個月 – 未經審核

(下列賬項以港元計算)

	附註	截至十二月三十一日止 六個月	
		二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
營業額	2	34,643	33,407
財務收入	4	31,419	14,319
其他收入	5	273	411
員工薪酬		(7,948)	(7,932)
折舊		(1,683)	(1,696)
其他營運支出		(8,844)	(10,174)
營業盈利	3及6	47,860	28,335
應佔合營企業之(虧損)/盈利	7	(80,296)	28,282
應佔聯營公司之虧損		(403)	(20)
投資物業重估虧損淨值		(125,966)	(184,815)
除稅前之虧損		(158,805)	(128,218)
所得稅	8	(2,435)	(2,644)
除稅後股東應佔之虧損		(161,240)	(130,862)
每股虧損(基本及攤薄)	9	(HK\$3.56)	(HK\$2.89)

第6頁至第15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14(甲)內。

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月－未經審核

(下列賬項以港元計算)

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
本期虧損	<u>(161,240)</u>	<u>(130,862)</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>4,658</u>	<u>(6,876)</u>
	<u>4,658</u>	<u>(6,876)</u>
本期股東應佔全面收益總額	<u>(156,582)</u>	<u>(137,738)</u>

第6頁至第15頁之附註為本中期財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日－未經審核

(下列賬項以港元計算)

		二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二三年 六月 三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
固定資產		2,082,646	2,207,948
合營企業投資	10	2,676,899	2,815,195
聯營公司投資	11	1,235,346	1,189,949
其他投資		11,973	13,353
		<u>6,006,864</u>	<u>6,226,445</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	12	11,562	11,963
當期可收回稅款		105	877
銀行存款		1,412,870	1,390,371
銀行結存及庫存現金		100,818	74,903
		<u>1,525,355</u>	<u>1,478,114</u>
流動負債			
應付賬款	13	43,641	45,451
當期應付稅項		3,288	2,342
應付股息		81,499	—
		<u>128,428</u>	<u>47,793</u>
流動資產淨值		<u>1,396,927</u>	<u>1,430,321</u>
總資產減流動負債		7,403,791	7,656,766
非流動負債			
遞延稅項		47,541	48,852
資產淨值		<u>7,356,250</u>	<u>7,607,914</u>
股本及儲備			
股本	14(乙)	92,537	92,537
其他儲備		7,263,713	7,515,377
總權益		<u>7,356,250</u>	<u>7,607,914</u>

第6頁至第15頁之附註為本中期財務報告之一部份。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月－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	遞延盈利 儲備	損益賬		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年七月一日	92,537	5,396	263,823	7,505,403	7,774,622	7,867,159
就過往財政年度宣派／批准之股息 (附註14(甲)(ii))	-	-	-	(95,147)	(95,147)	(95,147)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(13)	-	13	-	-
	-	(13)	-	(95,134)	(95,147)	(95,147)
本期虧損	-	-	-	(130,862)	(130,862)	(130,862)
其他全面收益	-	-	-	(6,876)	(6,876)	(6,876)
本期全面收益總額	-	-	-	(137,738)	(137,738)	(137,738)
於二零二二年十二月三十一日	<u>92,537</u>	<u>5,383</u>	<u>263,823</u>	<u>7,272,531</u>	<u>7,541,737</u>	<u>7,634,274</u>
於二零二三年七月一日	92,537	5,369	263,823	7,246,185	7,515,377	7,607,914
就過往年度宣派／批准之股息 (附註14(甲)(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)
於二零二三年十二月三十一日	<u>92,537</u>	<u>5,356</u>	<u>263,823</u>	<u>6,994,534</u>	<u>7,263,713</u>	<u>7,356,250</u>

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共港幣227,970,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣282,794,000元)已計入損益賬中。

第6頁至第15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。

除預期將會於二零二四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二零二三年六月三十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二零二三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。

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24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二零二三年六月三十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二零二三年六月三十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。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
投資物業租金收入	<u>34,643</u>	<u>33,407</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。

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、遞延稅項及其他共同的負債除外。

(甲) 分部業績、資產及負債

	截至二零二三年十二月三十一日止六個月			
	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
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
應佔合營企業虧損	(80,296)	-	-	(80,296)
應佔聯營公司虧損	(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>

	二零二三年十二月三十一日			
	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
分部資產	5,905,852	1,534,501	91,866	7,532,219
(其中包括合營企業及 聯營公司投資)	3,912,245	-	-	3,912,245
分部負債	19,103	-	156,866	175,969

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)

(甲) 分部業績、資產及負債(續)

	截至二零二二年十二月三十一日止六個月			
	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
營業額	33,407	–	–	33,407
財務收入	–	14,319	–	14,319
其他收入	–	–	411	411
總收入	<u>33,407</u>	<u>14,319</u>	<u>411</u>	<u>48,137</u>
分部業績	29,423	14,319	–	43,742
未分配支出				(15,407)
營業盈利				28,335
應佔合營企業盈利	28,282	–	–	28,282
應佔聯營公司虧損	(20)	–	–	(20)
投資物業重估虧損淨值	(184,815)	–	–	(184,815)
除稅前之虧損				<u>(128,218)</u>
	二零二三年六月三十日			
	物業發展 及投資 港幣千元	財資管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合總額 港幣千元
分部資產	6,122,057	1,488,433	94,069	7,704,559
(其中包括合營企業及 聯營公司投資)	4,005,144	–	–	4,005,144
分部負債	18,400	–	78,245	96,645

(乙) 地域資料

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
香港	19,364	19,013	22,176	10,562
英國	15,279	14,394	25,684	17,773
	<u>34,643</u>	<u>33,407</u>	<u>47,860</u>	<u>28,335</u>

此外，期內本集團應佔合營企業之營業額為港幣51,460,000元(二零二二年：港幣51,162,000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

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
利息收入	34,171	16,399
其他投資之股息收入	279	216
兌匯虧損	(1,651)	(2,237)
其他投資公平價值未實現虧損淨額	(1,380)	(59)
	<u>31,419</u>	<u>14,319</u>

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
管理費	248	248
其他	25	163
	<u>273</u>	<u>411</u>

6. 營業盈利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
營業盈利之計算已扣除：		
法律及專業費用	1,010	2,919
物業支出	3,616	3,129
	<u>4,626</u>	<u>6,048</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(虧損)/盈利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
應佔合營企業收入	<u>51,460</u>	<u>51,162</u>
應佔合營企業營業盈利	<u>32,247</u>	<u>30,979</u>
應佔投資物業重估(虧損)/盈餘	<u>(107,606)</u>	<u>2,307</u>
應佔稅項	<u>(4,937)</u>	<u>(5,004)</u>
應佔合營企業之(虧損)/盈利	<u>(80,296)</u>	<u>28,282</u>

8. 所得稅

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
本期稅項 – 香港利得稅撥備		
本期稅項	<u>1,817</u>	<u>1,755</u>
本期稅項 – 海外		
本期稅項	<u>1,955</u>	<u>2,048</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>(1,337)</u>	<u>(1,159)</u>
	<u>2,435</u>	<u>2,644</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(二零二二年：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。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

8. 所得稅(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月之應佔合營企業之稅項支出為港幣4,937,000元(二零二二年：港幣5,004,000元)，已計入綜合收益表中應佔合營企業之(虧損)/盈利項下。

9. 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161,240,000元(二零二二年：虧損港幣130,862,000元)，及在期間內已發行股份之加權平均數45,276,856普通股(二零二二年：45,308,056普通股)計算。

10. 合營企業投資

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二三年 六月 三十日 港幣千元
應佔資產淨值	1,575,142	1,655,438
一家合營企業借款	1,101,757	1,159,757
	<u>2,676,899</u>	<u>2,815,195</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。

11. 聯營公司投資

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二三年 六月 三十日 港幣千元
應佔負債淨值	(886)	(483)
一家聯營公司借款	1,236,232	1,190,432
	<u>1,235,346</u>	<u>1,189,949</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。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

12. 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：

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二三年 六月 三十日 港幣千元
一個月以內	659	340
一至三個月	307	340
超過三個月	31	55
應收貨款總額	<u>997</u>	<u>735</u>
應收利息	8,840	9,806
按金、預付費及其他應收款項	<u>1,725</u>	<u>1,422</u>
	<u>11,562</u>	<u>11,963</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1,224,000元(二零二三年六月三十日：港幣1,230,000元)預計一年後始能收回。

13. 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：

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二三年 六月 三十日 港幣千元
一個月以內	19	80
一至三個月	-	-
三個月以上	201	201
應付貨款總額	<u>220</u>	<u>281</u>
其他應付款項	<u>43,421</u>	<u>45,170</u>
	<u>43,641</u>	<u>45,451</u>

於流動負債項下之其他應付款項中，其中港幣6,027,000元(二零二三年六月三十日：港幣6,859,000元)預計一年後始須繳付。

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

14. 股本、儲備及股息

(甲) 股息

(i) 屬於中期應付予本公司股東之股息：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股一角 (二零二二年：一角)	4,528	4,531
中期結算後與中期股息同時宣派之特別股息 每股一元(二零二二年：一元)	45,276	45,308
	<u>49,804</u>	<u>49,839</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。

(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：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三 港幣千元	二零二二 港幣千元
於結算日後就過往財政年度宣派之 第二次中期股息每股三角 (二零二二年：三角)	13,583	13,592
就過往財政年度獲通過派付之 末期股息每股一角 (二零二二年：一角)	4,528	4,531
就過往年度與末期股息同時獲通過派付之 特別股息每股一元七角 (二零二二年：一元七角)	76,971	77,024
	<u>95,082</u>	<u>95,147</u>

(乙) 股本

	二零二三年十二月三十一日		二零二三年六月三十日	
	股數	港幣千元	股數	港幣千元
已發行及已繳足普通股：				
於十二月三十一日／				
六月三十日	45,276,856	92,537	45,276,856	92,537

未經審核中期財務報告附註

(下列賬項以港元計算)

15. 金融工具之公平價值計量

(甲) 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

於二零二三年十二月三十一日，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11,973,000元(二零二三年六月三十日：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。

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月期間，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(二零二二年：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。

(乙) 非以公平價值計量的金融工具的公平價值

本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十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。

16. 重大關連人士交易

於二零二三年十二月三十一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1,101,757,000元及港幣1,236,232,000元(二零二三年六月三十日：分別為港幣1,159,757,000元及港幣1,190,432,000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

董事局決議派發截至二零二四年六月三十日止年度之中期股息每股港幣一角。董事局同時決議派發截至二零二四年六月三十日止年度之特別股息每股港幣一元。兩項股息合共每股港幣一元一角將派發予於二零二四年六月五日營業時間結束時已登記在本公司股東名冊之股東。

股息單將於二零二四年六月二十五日寄發予各股東。

公司之股息政策是定期派發股息。在制定公司之股息政策時，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。

董事局的目標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。倘透過其他方面如出售投資物業或發展項目所獲得之額外盈利，董事局會在考慮再投資賺取未來利潤的機會後考慮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，將不予考慮用以派發股息。

董事局會不時檢視公司的股息政策並以所有股東的整體最佳利益行事。

暫停辦理過戶登記

本公司股東登記將於二零二四年六月四日至二零二四年六月五日止（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶登記手續。所有尚未登記的股份過戶必須於二零二四年六月三日下午四時三十分之前送交本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，始可獲派發中期股息及特別股息。

業務回顧

本集團截至二零二三年十二月三十一日止之六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四千七百八十六萬元，去年同期則為港幣二千八百三十四萬元；增加之主要原因為利息收入上升。截至二零二三年十二月三十一日止之六個月內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後之除稅後未經審核之綜合虧損為港幣一億六千一百二十四萬元，去年同期則為虧損港幣一億三千零八十六萬元；虧損增加之主要原因為集團投資物業（包括合營企業所持投資物業）本期間錄得重估虧損較往年增加。截至二零二三年十二月三十一日止之六個月內，投資物業重估虧損淨值為二億三千三百五十七萬港元（包括合營企業持有投資物業估值淨虧損），屬非現金性質，因此並不會對本公司的營運現金流造成影響。本公司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 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 Investments 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。

於二零二一年十二月二十八日，與政府簽訂了第20390號換地條件，將舊地段交還給政府，以換取為期五十年的新地段之業權，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。B地盤及A地盤之地基工程皆已完成。主建築工程合約已於二零二三年一月批出，B地盤的兩座住宅樓（第2座及第3座）的上層建築施工工程正在展開。混凝土工程正進行中，第2座已完成至第12層，第3座則完成至第13層。B地盤預計將於二零二五年第三季完工，而A地盤預計將於二零二六年完工。預售同意書申請已於二零二三年十二月二十二日提交。

重建項目對集團來說是一項重大投資，公司認為股東將可於未來數年從此發展項目的單位出售中獲利。

South Island Place

South Island Place乃一幢二十八層高之現代甲級寫字樓，總建築面積為35,535平方米，並提供137個停車位。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分別持有百份之五十之權益。

現時，約88%之樓面面積已租出予高質素之租戶。

英國倫敦物業

Albany House及Scorpio House為本集團在英國倫敦中心區之投資物業，於期內全部租出。Albany House位於倫敦市中心的維多利亞區，地理位置優越，緊鄰聖詹姆斯公園地鐵站。Albany House為期25年之租約將於二零二四年年尾到期，公司正在考慮多個選項以期為股東提升價值。為此，公司已聘請一家項目發展管理公司研究為該投資物業作出重大翻新以改善其質素及能源效益之潛力，並已委聘或正在委聘各類顧問進行可行性研究，如建築師、機械電氣和管道工程師、結構工程師、造價顧問、文化遺產顧問、建築控制顧問、規劃顧問及建築測量師等。

未來展望

於二零二四年，預計全球經濟環境將繼續充滿挑戰。儘管全球通貨膨脹率和利率預計將在二零二四年出現溫和下降，但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。因此，全球投資和經濟環境仍然高度不確定。

根據香港政府資料，香港的入境旅遊和私人消費將繼續成為二零二四年香港經濟復甦的主要動力。在房地產領域，二零二四年第一季仍處於高利率環境中，住宅銷售交易量預計將持續低迷，但由於按揭貸款利率預計將逐步下降，物業投資活動可能會在二零二四年稍後和二零二五年逐漸改善。較積極的一面是，本地住宅租賃市場持續強勁，加上政府推出的「高端人才通行證計劃」吸引了內地及海外人士，帶動住宅租賃市場的需求。鑑於高空置率和新增辦公室空間供應，辦公室市場將繼續面臨挑戰。對於零售市場來說，遊客數量已恢復到接近疫情前的水平，但他們的平均支出呈下降趨勢。預計商舖租金可能不會強勁反彈，但會保持相對穩定。

英國方面，二零二四年的大選可能成為主要焦點，但相信隨著通貨膨脹降溫和借貸成本逐步下降，投資者對商業房地產的信心可能會在二零二四年開始恢復。然而，許多市場觀察人士預計，投資將轉向高品質的、有能源效率和永續性的資產，故需要在這些領域進行投資，以便資本價值能開始恢復。

在過去六個月，集團的經營業績和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。

董事將會繼續尋求機會為股東增值。

董事及最高行政人員於股本之權益

於二零二三年十二月三十一日，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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，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：

	中華汽車有限公司				估發行股份 百分比*
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股	
董事					
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	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%

* 估發行股份百分比以四捨五入至最接近的2位小數

附註1: 包括已故黃亦梅女士遺產所持有之33,468股股份，其中顏亨利醫生、顏潔齡女士和已故顏傑強博士(彼等及透過已故顏成坤先生之遺產)皆為受益人。

上述所披露於二零二三年十二月三十一日之權益皆為好倉。

除以上所披露外，於二零二三年十二月三十一日，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十八歲以下子女，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。

認購股份或債券之安排

本回顧期間內，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十八歲以下子女認購本公司的股份的權利。

期間內，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透過購入本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益。

主要股東及其他人士於本公司股份之權益(本公司董事或最高行政人員以外)

本公司已接獲下列人士(本公司董事或最高行政人員以外)申報，於二零二三年十二月三十一日，彼等在本公司已發行股份中持有以下權益而須記錄於根據證券條例第336條所備存的登記冊內：

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%
陳君實	5,553,200	12.26%
其他人士		
支聲韻	3,766,200 (附註5)	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：包括已故黃亦梅女士遺產所持有之33,468股股份，其中顏亨利醫生、顏潔齡女士和已故顏傑強博士（彼等及透過已故顏成坤先生之遺產）皆為受益人。

附註2：包括作為其已故配偶Fritz HELMREICH先生遺產唯一執行人及唯一受益人身份而持有的50,000股股份，以及由坤梅有限公司持有之349,000股股份。顏潔齡女士直接持有坤梅有限公司31%已發行股份，已故顏成坤先生遺產則持有該公司25%股份，顏潔齡女士為顏成坤先生遺產之兩個聯合執行人之一，亦為該遺產的三分之一受益人。

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：支聲韻女士持有的3,766,200股股份之權益乃透過其全權控制的公司Hyacinth Development Holdings Limited持有。

上述所披露於二零二三年十二月三十一日之權益皆為好倉。

除上述外，於二零二三年十二月三十一日，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股份或其相關股份之權益或淡倉。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月之期間內，本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

按上市規則第13.20條及第13.22條所作之披露

於二零二三年十二月三十一日，本集團對聯屬公司(按上市規則之定義)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 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 所作出之 財務資助 總額 港幣千元
Hareton Limited	50%	903,650	896,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	721,768	1,236,232	-	1,958,000

* 透過 *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，除向 *Joyful Sincere Limited* 作出之部份財務資助則例外。根據於二零一五年五月二十九日簽署之融資協議，向 *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。

上述聯屬公司於二零二三年十二月三十一日之合併財務狀況表如下(不包含股東貸款共港幣8,384,674,000元)：

非流動資產	港幣千元
	4,536,512
流動資產	6,339,565
流動負債	(168,435)
	6,171,130
非流動負債	(73,393)
	10,634,249

於二零二三年十二月三十一日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣3,463,673,000元(二零二三年六月三十日：港幣3,652,711,000元)。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。在向所有董事作出特定查詢後，確定各董事均有於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內遵守該標準守則所訂有關董事進行證券交易的標準。

董事資料之變動

自二零二三年年報日期後，本公司並無根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露之董事資料變動。

企業管治守則

除下述一項偏離外，董事認為本公司於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內，已遵守上市規則附錄C1所載守則條文（「守則」）之規定：

守則第D2.5條規定公司應設立內部審核功能。鑑於本集團業務之架構及規模，董事局認為現時並無需要設立內部審核功能。

上市規則附錄D2

根據上市規則附錄D2「財務資料的披露」之第40段，除了在此報告已作披露者外，本公司確認有關上市規則附錄D2第32段所列事宜的現有本公司資料與本公司二零二三年年報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，二零二四年二月二十八日

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而不正確而引致的任何責任。



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15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二零二三年十二月三十一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，使我們相信於二零二三年十二月三十一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

二零二四年二月二十八日