

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中華汽車有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴有關內容而引致之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)

### 有關出售 合營公司之權益 的主要交易

---

董事會函件載於本通函第4至10頁。

本公司謹訂於二零一九年七月三日(星期三)中午十二時整假座本公司註冊辦事處(地址為香港柴灣柴灣道391號)舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附的投票委託書上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的註冊辦事處(地址為香港柴灣柴灣道391號)，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回投票委託書後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年六月十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年五月二十一日之公告，內容有關(其中包括)賣方、買方及本公司於二零一九年五月二十一日訂立買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放進行業務之日子，上午九時正至下午五時正內任何時間香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日或者星期六、星期日或香港公眾假期除外
「本公司」	指	中華汽車有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：026)
「該出售完成」	指	該出售完成
「該出售完成日」	指	根據買賣協議的條款該出售完成發生的當日
「該出售完成時 資產淨值」	指	目標公司於該出售完成日營業結束時的淨資產值，經調整後不包括(除其他事項外)該物業的價值、遞延稅項負債及目標公司欠賣方或太古地產的所有款項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	23.75億港元之代價，經調整後，為買方就該出售之應付款
「董事」	指	本公司董事
「該出售」	指	賣方根據買賣協議出售待售股份及轉讓待售貸款
「股東特別大會」	指	本公司為考慮和批准該出售而將舉行的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月四日，即本通函付印前為確定當中所述若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	內地段7550號的一幅土地連同其上之建築物及樓宇（現稱香港英皇道625號）
「買方」	指	Jacko Rise Pte. Ltd.，一家在新加坡註冊成立的有限責任公司
「決議案」	指	股東特別大會通告（載於本通函第EGM-1及EGM-2頁）所載將於股東特別大會上提呈以批准該出售的普通決議案
「買賣協議」	指	賣方（作為賣方）、買方（作為買方）及本公司（作為賣方擔保人）就該出售於二零一九年五月二十一日所訂立的買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於該出售完成日欠賣方之所有款項，即於最後實際可行日期，金額為140,849,842.37港元之無抵押無息股東貸款
「待售股份」	指	目標公司50股普通股，相當於目標公司全部已發行股本的50%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「太古地產」	指	太古地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1972）

---

## 釋 義

---

「太古買賣協議」	指	太古地產與買方於二零一九年五月二十一日就(i)出售目標公司50股普通股，相當於太古地產所持有的目標公司全部已發行股本的50%，及(ii)轉讓目標公司欠其全部股東貸款所訂立的買賣協議
「目標公司」	指	Island Land Development Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為該物業的法定實益擁有人
「賣方」	指	Communication Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

顏潔齡 J.P. (主席及監理)

顏傑強博士 (D.Sc., Ph.D., D.B.A., F.I.M.I., F.C.I.D., F.C.I.T.L., F.A.A.S.)  
(副監理)

顏亨利醫生

註冊辦事處：

香港

柴灣

柴灣道 391 號

非執行董事：

Fritz HELMREICH (M.Sc.)

獨立非執行董事：

Anthony Grahame STOTT (B.Sc., F.F.A.)

陳智文 (M.B.A., B.A.)

周明德醫生

敬啟者：

有關出售  
合營公司之權益  
的主要交易

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)賣方(本公司旗下之全資附屬公司)、買方和本公司(作為賣方擔保人)於二零一九年五月二十一日訂立買賣協議。根據買賣協議，(其中包括)買方有條件地同意購買，而賣方有條件地同意(一)出售目標公司的 50 股普通股，相當於目標公司全部已發行股本的 50% (即待售股份)，及(二)轉讓於該出售完成日目標公司欠賣方之所有款項(即待售貸款)，總代價為 23.75 億港元(可予調整)。

---

## 董事會函件

---

目標公司為該物業的法定實益擁有人，由賣方和太古地產分別持有其50%之股份。董事已獲告知，太古地產與買方亦已於二零一九年五月二十一日另行訂立太古買賣協議。根據該協議，太古地產已同意以23.75億港元(可予調整)之代價向買方出售其在目標公司持有之50股普通股並轉讓目標公司欠太古地產之所有股東貸款予買方，其完成將與該出售完成同時發生。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(一)該出售之詳情；及(二)股東特別大會通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一九年五月二十一日

#### 訂約方

(一) 賣方，本公司之全資附屬公司，作為賣方

(二) 買方，作為買方

(三) 本公司，作為賣方擔保人

據提供予本公司之信息及據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

#### 標的事項

(一) 目標公司之50股普通股，相當於目標公司全部已發行股本的50%，亦為賣方所持有目標公司之全部股權(即待售股份)

(二) 於該出售完成日目標公司欠賣方之所有款項(即待售貸款)

#### 代價及支付條款

買方在買賣協議項下應支付的代價為23.75億港元(將根據下文說明調整)，該金額應根據如下方式分配：

(一) 轉讓待售貸款之代價為截至該出售完成日待售貸款全數之面值；及

---

## 董事會函件

---

(二) 轉讓待售股份之代價為代價金額扣除如上段落(一)所述轉讓待售貸款之代價。

代價已經或將按照如下方式支付：

(一) 合共 2.375 億港元已於簽訂買賣協議時支付；及

(二) 21.375 億港元之餘款應於該出售完成時支付。

該出售完成後，代價將根據交易完成帳目所示之該出售完成時資產淨值調整。若該出售完成時資產淨值為正值，則需在代價中加上相當於該出售完成時資產淨值 50% 之金額，但若該出售完成時資產淨值為負值，則需在代價中扣除相當於該出售完成時資產淨值 50% 之金額。就董事所知及所信，將予作出的最終調整不會超出所述代價 23.75 億港元的 1%。

代價乃經參考該物業的現時及預計收入(即租金及許可費)、附近地區類似房產的價格、現時的市場情況(包括來自其他無關連第三方的自發的意向收購價)以及目標公司欠賣方之股東貸款之面值(即於本通函日期約為 1.4085 億港元)後，由賣方和買方按公平原則磋商釐定。

### 先決條件

該出售完成的先決條件為本公司於擬召開的股東大會上獲得股東對該出售的批准。

如該公告所述，本公司已收到分別由顏亨利醫生和顏傑強博士兩位股東作出的承諾：(一)在為審議買賣協議而召開的股東大會上，就任何提呈股東批准該買賣協議及根據該買賣協議而作出的該出售的決議投贊成票；及(二)在(甲)該出售完成或(乙)買賣協議終止前(以較早者為準)，不得出售其所持有本公司的任何股份。這兩位股東合共持有 14,114,138 股股份(約佔本公司 31.15% 的表決權)。

### 該出售完成

該出售完成將於如下日期中的較後者發生：

(一) 二零一九年七月十九日；

(二) 賣方通知買方上述先決條件達成後的第十個工作日；或



(三) 經買賣雙方書面同意的其他日期，

前題是該出售和太古買賣協議將於該出售完成日同時完成。

如上述條件在二零一九年九月十六日或之前未能達成，或太古買賣協議未能在該出售完成日同時完成，則買賣協議應自動終止。

賣方和太古地產已分別向對方承諾，於該出售和太古買賣協議完成時，他們應分別簽署相關交易文件項下要求其簽署之文件，並履行相關交易文件項下要求其履行之義務，以轉讓予買方其各自持有的(甲)目標公司之已發行股本；和(乙)目標公司所欠之股東貸款，以達成將目標公司全部已發行股本和所欠的全額股東貸款同時轉讓給買方之目的。

### 有關買方的資料

買方是一家於開曼群島註冊的有限合夥企業Gateway Real Estate Fund VI, L.P.的特殊目的載體。Gateway Real Estate Fund VI, L.P.的主營業務為對亞太地區的房地產物業進行長期投資。

據本公司獲提供之信息，買方的最終實益擁有人是由Gateway VI GP Limited(即Gateway Real Estate Fund VI, L.P.之普通合夥人)牽頭的機構投資者財團。

### 有關目標公司和該物業的資料

如上所述，目標公司由賣方和太古地產分別持有其50%之股份。作為一家投資控股公司，其旗下唯一的業務為開發和持有該物業。董事已獲告知，於二零一九年五月二十一日，太古地產亦與買方訂立協議(即太古買賣協議)以出售其持有的目標公司50%之股東權益及轉讓目標公司欠其之全部股東貸款予買方。太古買賣協議項下的其中一個交易條件為太古買賣協議的完成必須與該出售完成同時發生。

該物業為一座位於香港北角英皇道625號、二十六層高的商業大廈連一個兩層的地下停車場，於土地註冊處註冊為內地段第7550號地塊，總建築面積約為301,065平方呎(不包括停車場面積)。按獨立物業估值師估定，於二零一八年十二月三十一日，該物業的帳面價值及公允價值約為28.19億港元。該物業由目標公司法定實益擁有，當前已租出以獲取租賃收入。

## 董事會函件

以下載列緊接該出售前兩個財政年度目標公司的財務資料：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元 (已經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港元 (已經審核)
除稅前淨溢利	329,241,374	375,507,384
除稅後淨溢利	312,669,939	358,206,770

截至二零一八年十二月三十一日，目標公司已經審核的淨資產價值約為24.75億港元。

目標公司目前在本公司合併財務報表中作為合營企業記錄並入賬。該出售完成後，本公司將不再持有目標公司或該物業的任何權益。

### 該出售對本集團的財務影響及所得款項用途

根據截至二零一八年十二月三十一日本公司於目標公司權益之帳面值，即(i)目標公司於該日淨資產值之50%及(ii)目標公司於該日欠賣方之股東貸款數額，在扣除相關費用及開支後，本公司預期於綜合財務報表中可錄得有關該出售之收益，及相應新增之本集團淨資產約為9.66億港元。本公司自該出售所獲得的實際收益視乎於完成該出售后進行之審核的結果而定，並取決於該出售完成時目標公司之最終帳面值，故與上述9.66億港元的估算或有不同。該出售完成後，本集團將不再分享目標公司的溢利。但本集團可從該出售所得款項賺取財務收入。

董事會擬將該出售的部分所得款項用於向股東支付特別股息，同時在積極考慮如何以最好方法運用餘下所得款項以提升股東回報，包括建立儲備以撥付未來新物業收購及股份回購等可能用途。截至本通函日期，尚未明確決定將予派付之特別股息金額，或餘下所得款項之最佳用途以提升股東回報，或為達到最佳成效而將動用之最佳金額。

### 該出售的理由及裨益

因應買家主動提出的收購要約，該出售為本公司提供了一個機會以高溢價出售作為其長期投資的目標公司的權益。該出售將釋放該物業的價值，亦使本公司能夠通過向股東返還現金來提升股東價值，並探索其他創造價值的投資機會。

---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事)認為該出售的條款(包括代價)公平合理且符合股東的整體利益。

### 本公司和賣方的資料

本公司及本集團的主要業務為物業發展及投資。賣方為本公司旗下全資附屬的投資控股公司。

### 上市規則的涵義

由於有關該出售的一項或多項適用百分比率(定義參見上市規則第14.07條)將超過25%但低於75%，該出售構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易。因此，本公司須就該出售遵守上市規則有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

如上所述，本公司已收到分別由顏亨利醫生和顏傑強博士兩位股東作出的承諾，其將在股東特別大會上就任何可能提呈股東批准該出售的決議投贊成票。

董事概無於買賣協議及該出售中擁有重大權益，且毋須在相關董事會決議上放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年七月三日(星期三)中午十二時正假座本公司註冊辦事處(地址為香港柴灣柴灣道391號)舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准該出售。

隨附股東特別大會適用的投票委託書。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附的投票委託書上所印列的指示填妥投票委託書，並盡快交回本公司的註冊辦事處，地址為香港柴灣柴灣道391號，惟無論在任何情況下，投票委託書須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回投票委託書後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求對在股東特別大會上提呈的決議案以投票方式表決。投票結果將於股東特別大會後由本公司公佈。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無股東須就決議案於股東特別大會上放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股東登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零一九年六月二十八日(星期五)至二零一九年七月三日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股東登記手續。所有過戶文件連同有關股票必須於二零一九年六月二十七日(星期四)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183號合和中心17樓)，始合資格出席股東特別大會，並於會上投票。

### 推薦建議

董事會包括獨立非執行董事認為該出售及買賣協議及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦所有股東投票贊成決議案。

### 其他資料

另敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

該出售須待股東批准及本公司不可控之太古買賣協議同時完成後方可作實。謹此提醒股東及投資者在買賣本公司證券時審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中華汽車有限公司  
主席  
顏潔齡  
謹啟

二零一九年六月十日

## 1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至二零一六年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零一六年年報第19至64頁；(ii)截至二零一七年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零一七年年報第21至68頁；(iii)截至二零一八年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零一八年年報第21至68頁及(iv)截至二零一八年十二月三十一日止六個月的財務資料披露於本公司二零一九年中期報告第1至15及24頁。所有上述報告已於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm) 刊載。

## 2. 營運資金

經計及本集團內部及其他可動用的財務資源及經進一步計及該出售的影響，董事認為本集團具備足夠營運資金可滿足其目前(即自本通函日期起計未來至少12個月)所需。

## 3. 債務

於二零一九年四月三十日(就編製此債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行的貸款資本、任何銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 財務及業務前景

自上一次刊發中期報告之日以來，本集團的業務及財務趨勢及業務前景並無重大改變。

短期內，本集團於英國的投資前景將取決於英國在退歐後與歐盟的未來關係。本集團目前在英國擁有物業組合，佔本集團資產淨值總額約7.2%，而英鎊存款佔本集團資產淨值總額約7.6%。

就本集團持作投資的物業而言，香港仔內地段461號(香港香港仔黃竹坑道)的重新開發經已完成，該地盤由Hareton Limited持有，而Hareton Limited為分別由本公司透過其全資附屬公司Heartwell Limited持有50%已發行股本及由太古地產有限公司透過其全資附屬公司Amber Sky Ventures Limited持有餘下50%已發行股本的合營公司。已完工的辦公大樓South Island Place已按計劃出租，租金高於最初預期，現已租出超過70%寫字樓面積。

就柴灣內地段88號而言，本集團現正籌備重新開發工作及向政府提出換地申請，該地盤經 Windcharm Investments Limited 之全資附屬公司 Joyful Sincere Limited 協定收購，而 Windcharm Investments Limited 為分別由本公司透過其全資附屬公司 Affluent Dragon Island Limited 持有 20% 權益及太古地產有限公司透過其全資附屬公司 Bright Faith Limited 持有餘下 80% 權益之合營公司。

就本集團的財務收入而言，預計二零一九年大部分時間美國及歐洲的利率均可能保持低位。上述情況，加上貨幣市場現時的波動，可能繼續對本集團的財務收入產生影響。另外，該出售所得款項，在有待重新投資或其他用途之際，將導致本集團現金儲備之水平上升。雖然本集團應佔合營公司之收入於該出售完成後將有所減少，但預期減少將部分被本集團應佔出租 South Island Place 的新收入所抵銷，而部分被本集團額外現金儲備所產生之新財務收入所抵銷。董事認為本集團將繼續擁有充足營運資金及流動資金滿足其持續經營承擔。

以下為獨立物業估值師 *Professional Property Services Limited* 就該物業於二零一九年五月一日的估值所編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函：



*Professional Property Services Limited*

由專人送交

敬啟者：

有關：香港北角英皇道 625 號內地段第 7550 號（「該物業」）

吾等遵照閣下的指示，對 Island Land Development Limited（「該公司」）擁有的上述該物業的市值進行估值。該物業估值與中巴日期為二零一九年五月二十一日公告所載 Communication Holdings Limited（閣下之全資附屬公司）向 Jacko Rise Pte. Ltd. 出售其於該公司 50% 的權益（「該出售」）有關。吾等確認已進行有關視察、作出適當查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一九年五月一日（「估值日期」）的價值的意見。

### 估值基準及假設

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」（「該準則」）而編製。

吾等的估值按市值基準進行，所謂市值，根據國際估值準則所下的定義及香港測量師學會所採納者，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

吾等的估值乃假設在公開市場出售該物業而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業的價值而獲益或造成負擔，並排除特別條款或情況引致的預計價格上升或下跌，如典型融資或任何與銷售相關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值元素。

吾等的估值並無計及所估值該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無計及出售時可能產生的任何支出或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支。

## 估值方法

該物業現時由該公司持作投資之用，且吾等假設於該出售完成後，該物業將繼續由其持有。評估該物業時，吾等已採用收入法，其通過現有及預測收入的資本化或轉換，以產生單個流動資本價值提供價值指標。上述方法通常應用於創收資產及未來收入金額及時間能夠合理預測的資產。

## 資料來源

吾等已接納給予吾等有關業權、規劃批文、樓宇批文、法定通告、地役權、年期、樓宇完工日期、佔用詳情、現有租約、地盤及樓面面積等相關事宜的意見，其中大部分由閣下或該公司提供。隨附的估值證書中列明的尺寸、量度及面積均是以閣下或該公司向吾等提供的文件所載的資料為依據，因此，均屬約數。吾等無理由懷疑閣下或該公司向吾等提供資料的真實性及準確性，且吾等亦已獲閣下告知，已提供的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細查業權文件正本以核實所有權或前述業權文件有否修訂。

## 物業視察

吾等於二零一九年四月二十三日視察該物業的外部及內部空間。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重樓宇損毀。據觀察所得，該物業正在進行若干樓層洗手間的翻修工程及經颱風山竹損毀後的建築立面的修復工程。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何樓宇設施。除另有說



明者外，吾等無法進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，且吾等假設提供予吾等的文件中所註明的面積均屬正確。此外，吾等並未進行實地考察，以確定土地情況及設施是否適合未來發展。

### 估值證書

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港

柴灣

柴灣道391號

中華汽車有限公司(「中巴」)

董事會 台照

代表

Professional Property Services Limited

**Charles Nicholas Brooke**

*FRICS FHKIS RPS(GP)*

主席

謹啟

二零一九年六月十日

附註：C. N. Brooke先生為香港測量師學會的資深會員、英國皇家特許測量師學會的資深會員及註冊專業測量師(產業測量)。Brooke先生在香港的物業估值方面擁有逾30年取得資格後工作經驗，其辦公室地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈16樓。

Brooke先生於二零一九年四月二十三日視察該物業並進行估值。

## 估值證書

香港北角英皇道 625 號

於二零一九年  
五月一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
香港北角 英皇道 625 號	該物業位於北角英皇道與渣華道之間，為港島東非核心商業區。	該物業根據多份現有租約租賃，最後一份租約於二零二三年六月三十日屆滿，並須對當中若干份租約進行租金檢討。租金不包括管理費及冷氣費。	4,350,000,000 港元
內地段 第 7550 號 (「該地段」)	<p>根據相關經核准的整體建築圖則，該物業地盤狀似長方形，佔地面積約為 20,000.05 平方呎，建築面積約為 301,064.8 平方呎。</p> <p>現存 26 層高的商業大廈包括大堂及地面層的零售單位、地上 25 層辦公樓及兩層地下停車場。</p> <p>該物業於一九九八年竣工，擁有日期為一九九八年四月二日的佔用許可證第 H22/98 號(註冊摘要編號 UB7454683) 及日期為一九九八年八月十日的合格證明書(註冊摘要編號 UB7559732)。</p> <p>該地段根據一項日期為一九六九年十月十三日的政府租契(自一九五八年七月十四日起計，為期 75 年，地租為每年 1,838 港元)持有，可進一步按重估地租續期 75 年。</p>	<p>於估值日期，地面零售單位根據授予 Swire Properties Hotel Management Limited 的租約租賃，以「Public」名稱經營，租期為五年，於二零二零年四月三十日屆滿，梯級基本租金為每月 39,610 港元或總收入的 12.5% (以較高者為準)。租金不包括管理費及冷氣費。</p> <p>該物業上述零售單位外的地面部分根據與 Swire Properties Hotel Management Limited 訂立的使用權協議租賃，僅可用於擺放桌椅，使用期為五年，於二零二零年四月三十日屆滿。無需支付使用權費用，惟租戶須承擔所有支出。</p> <p>車位按月授權使用，惟中巴及其附屬公司預留使用的四個車位除外，有關車位並無任何使用權費用，可由中巴或該公司隨時予以終止。</p>	

於二零一九年  
五月一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>該地段登記的主要產權負擔如下：日期為一九九七年三月十三日的契約修訂書(附圖則)(註冊摘要編號UB 6983756)；日期為一九九八年三月二十六日的公用契約(附圖則)(註冊摘要編號UB 7453139)；日期為一九九八年三月二十六日的契約修訂書(註冊摘要編號UB 7453140)；及日期為二零零一年十月二十九日的無異議函件(註冊摘要編號UB 8534900)。</p> <p>該物業位於根據北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/26規劃作「商業」的區域。根據相關分區計劃大綱圖的註釋，該區域主要用作商業開發，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆及酒店，功能為區域或地區的商業／購物中心。</p>	<p>於估值日期，該物業產生的每月租金收入總額及使用權費用為8,737,095港元(不包括管理費及冷氣費)。</p> <p>於估值日期，概無母公司就集團佔用的物業向附屬公司授出任何集團內公司間租約。</p> <p>於估值日期，除現有40份租約、40個車位使用權、中巴及其附屬公司預留使用的四個車位及授予地面零售單位的一項使用權外，該物業所有餘下空間均由該公司擁有。</p>

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為該公司，即 Island Land Development Limited。
- (2) 政府租契隨後經(i)租賃契約修訂書、(ii)公用契約及(iii)無異議函件修訂或修改。若干主要條件載列如下：

日期為一九九七年三月十三日的契約修訂書(附圖則)(註冊摘要編號UB6983756)

- 該地段不得用作除非工業(不包括住宅、酒店、服務式公寓、加油站及倉庫)用途以外的任何用途。
- 該地段上已建立或將建立的任何一幢或多幢樓宇的總建築面積將不低於16,700平方米。
- 該地段上已建立或將建立的任何樓宇或其他構築物的任何部分將不超過香港機場(障礙管制)(綜合)令所述第COO/75L號圖則規定的高度。
- 該地段上已建立或將建立的任何一幢或多幢樓宇的設計及規劃須獲地政總署署長書面批准，且於獲得有關批准前，不會於該地段上開展任何建築工程(地盤平整工程除外)。

日期為一九九八年三月二十六日的公用契約(附圖則)(註冊摘要編號UB7453139)及日期為一九九八年三月二十六日的契約修訂書(註冊摘要編號UB7453140)

- 公用面積合共22.05平方米(包括位於該地段西北角面積為15.75平方米的三角區域及位於該地段西南角面積為6.3平方米的三角區域)，挑高至淨高不低於地面水平以上5.1米，以用作公眾有權使用的行人通道。

日期為二零零一年十月二十九日的無異議函件(註冊摘要編號UB8534900)

- 儘管契約禁止於該地段上使用或進行政府租契所載的糖廠、油廠、肉食店、旅館或酒館等貿易及業務，惟若干情況下允許進行該等貿易及業務。

- (3) 該物業目前持作投資用途，並假設其於收購完成後將繼續由該公司持作投資用途。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

## 2. 董事及行政總裁的權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益及淡倉(如有)；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	本公司普通股數目				估本公司	
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有 普通股 總數	已發行股本 的概約 百分比 <sup>(4)</sup>	
顏潔齡	4,848,345	—	382,468 <sup>(1)(3)</sup>	5,230,813 <sup>(2)</sup>	11.54%	
顏傑強博士	6,941,013	1,250	33,468 <sup>(3)</sup>	6,975,731	15.40%	
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 <sup>(3)</sup>	7,206,843	15.91%	
Fritz HELMREICH	50,000	—	—	50,000	0.11%	
Anthony Grahame STOTT	20,600	—	—	20,600	0.05%	
陳智文	600	—	—	600	—	
周明德醫生	4,137	—	—	4,137	0.01%	

附註：

1. 包含屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之33,468股本公司股份及由坤梅有限公司持有之349,000股本公司股份。顏潔齡女士直接持有坤梅有限公司31%已發行股份，並為已故顏成坤先生遺產名下之該公司25%股份之三分一權益之受益人，顏潔齡女士亦為顏成坤先生遺產之兩個聯合執行人之一。

2. 共持有普通股股數中並未包括顏潔齡女士夫婿 Fritz Helmreich 先生所持有之股份。
3. 其中包括屬於已故黃亦梅女士遺產一部份之 33,468 股本公司股份被重複計算在內。
4. 本公司的持股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行的 45,308,056 股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益或淡倉；或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為另一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

### 4. 董事於本集團的資產、合約或安排的重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年六月三十日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來於本集團內任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事在於最後實際可行日期存續且與本集團的業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或可能提出或面臨的重大訴訟或索償。

## 7. 專家資格與同意書及專家權益

以下為提供本通函所載意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
Professional Property Services Limited	物業估值師

Professional Property Services Limited 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

Professional Property Services Limited 亦確認於最後實際可行日期：

- (a) 並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法強制執行）；及
- (b) 自二零一八年六月三十日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

Professional Property Services Limited 的函件及報告於本通函日期發出，以供收錄於本通函。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，除買賣協議外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大的其他合約（並非於一般業務過程中所訂立的合約）。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為郭本德先生，彼為特許秘書及行政人員公會的資深會員及香港特許秘書公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為香港柴灣柴灣道391號。
- (c) 本公司的股份登記及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起十四天期間內，在任何工作日(星期六及公眾假期除外)正常營業時間內，於本公司法律顧問孖士打律師行於香港的辦事處(地址為香港遮打道10號太子大廈18樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「專家資格與同意書及專家權益」一段所述的書面同意書；
- (d) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止財政年度的年報及本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中報；
- (e) 買賣協議；及
- (f) 本通函。



# 股東特別大會通告



## 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)

### 股東特別大會通告

茲通告中華汽車有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月三日(星期三)中午十二時正假座本公司註冊辦事處(地址為香港柴灣柴灣道391號)舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案。除另有所指外，本公司所刊發日期為二零一九年六月十日的通函(「通函」，本通告為其中一部分)所界定的詞彙，於本通告使用時具有相同涵義：

#### 普通決議案

「動議：

- (1) 謹此批准本公司根據本公司的全資附屬公司 Communication Holdings Limited (作為賣方)、Jacko Rise Pte. Ltd. (作為買方)及本公司(作為賣方擔保人)訂立的日期為二零一九年五月二十一日的買賣協議(「買賣協議」)所載的條款及條件出售本集團於 Island Land Development Limited (現稱香港英皇道625號的物業的擁有人)股本及向其提供的股東貸款的全部權益(「該出售」)，現金代價為23.75億港元(可予調整)(有關條款及條件之概要載於本公司致股東日期為二零一九年六月十日的通函)。
- (2) 謹此授權本公司董事簽署彼等全權酌情認為權宜、必要或適宜簽署之所有文件、文書及協議，及作出彼等全權酌情認為權宜、必要或適宜作出之任何有關行動及事宜，以落實(a)根據本決議案段(1)所述買賣協議項下的該出售；及(b)根據該買賣協議擬進行的交易。」

承董事會命  
公司秘書  
郭本德

香港，二零一九年六月十日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 有權出席上述大會並於會上投票的股東，可委任一位或多位代表代其出席並投票，該受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 投票委託書須於上述大會或其續會指定舉行時間48小時前存入本公司的註冊辦事處，地址為香港柴灣柴灣道391號，方為有效。
- (3) 為符合於上述大會上投票的資格，所有未登記的股份過戶須於二零一九年六月二十七日(星期四)下午四時三十分前送達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183號合和中心17樓。
- (4) 本公司將於二零一九年六月二十八日(星期五)至二零一九年七月三日(星期三)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續。
- (5) 於本通告日期，本公司董事會成員為顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT\*、陳智文\*及周明德醫生\*。
- (6) 本通告的中文譯本與英文版本之間如有任何歧異，概以英文版本為準。

\* 本公司獨立非執行董事