

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份內容而產生或因倚賴該等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)

(股票代號：026)

有關出售合營公司之權益的主要交易

該出售

於二零一九年五月二十一日，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)訂立了買賣協議。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)。

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。

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。

寄發通函

一份載有(其中包括)(甲)有關該出售的進一步信息資料；及(乙)召開股東特別大會的通告之通函將於二零一九年六月十日或之前寄發予股東。

該出售的完成須基於股東批准及本公司不可控之太古買賣協議能同時完成先決條件。謹此提醒股東及投資者在買賣本公司證券時審慎行事。

背景

於二零一九年五月二十一日，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)訂立了買賣協議。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)。

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。

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

(二) 轉讓待售股份之代價為代價金額扣除如上段落(一)所述待售貸款之代價。

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。

代價乃經參考該物業的現時及預計收入、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後，由買方和賣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公司於擬召開的股東大會上獲得股東對該出售的批准。

於本公告刊發之日，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，或太古買賣協定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。

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 港元 (已經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 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併入賬。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，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

該出售後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。在完成該出售後，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。董事會亦在積極考慮如何以最好方法運用餘下所得款項以增加股東回報。

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(包括獨立非執行董事)認為該出售的條款(包括代價)公平合理且符合本公司及股東整體的最佳利益。

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，於本公告刊發之日，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。

股東概無於買賣協議及該出售中擁有重大權益，且毋須在相關股東會決議上放棄投票。

寄發通函

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及(如認為適合)批准該出售。

一份載有(其中包括)(甲)有關該出售的進一步信息資料；及(乙)召開股東特別大會的通告之通函將於二零一九年六月十日或之前寄發予股東。

該出售的完成須基於股東批准及本公司不可控之太古買賣協議能同時完成的先決條件。謹此提醒股東及投資者在買賣本公司證券時審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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，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及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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該出售完成」	指	該出售事項完成
「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價值，經撇除包括(但不限於)該物業價值、遞延稅項及目標公司欠賣方或太古地產的所有款項

「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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所建住宅及樓宇(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
「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，即於本公告刊發日，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%
「股份」	指	本公司股本中的普通股

「股東」	指	本公司不時的股東
「股東批准」	指	本公司股東對該出售的批准
「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 (一) 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 (二) 轉讓目標公司欠其全部股東貸款所訂立的買賣協議
「太古地產」	指	太古地產有限公司，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：1972)
「目標公司」	指	Island Land Development Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，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公司及為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中華汽車有限公司
郭本德
公司秘書

香港，二零一九年五月二十一日

於本公佈之日期，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*。

* 獨立非執行董事