

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)

(股份代號: 026)

有關 出售倫敦物業的 主要交易

於二零二四年九月十三日，賣方（本公司旗下之全資附屬公司）和買方簽訂買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售、買方同意收購 Albany House，代價為 47,000,000 英鎊（相當於約 477,990,000 港元）。

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

召開股東特別大會的目的是考慮並在認為合適的情況下批准該出售。

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二零二四年十月七日或之前寄發予股東。

該出售須經股東批准，本公司對此並無控制權。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

於二零二四年九月十三日，賣方（本公司旗下之全資附屬公司）和買方簽訂買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售、買方同意收購 Albany House，代價為 47,000,000 英鎊（相當於約 477,990,000 港元）。

買賣協議的主要條款概述如下：

各方

- (一) 賣方，本公司之全資附屬公司，作為賣方
- (二) 買方，作為買方

根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

賣方出售位於英國倫敦 SW1 Petty France 的 Albany House 的整個永久產權物業，受所有現有租約、分租約和其他佔用權的約束，並享有這些租約、分租約和其他佔用權的利益。

代價及支付條款

買方應支付的代價為 47,000,000 英鎊，並須按以下方式支付：

- (一) 買方應在簽署買賣協議時支付訂金 4,700,000 英鎊，即代價的 10%；及
- (二) 餘款 42,300,000 英鎊，即代價的 90%，須於該出售完成時支付。

代價乃賣方和買方經公平磋商後釐定，其中考慮（其中包括）Albany House 現有租戶 London Underground Limited 即將到期的租約（而該租戶已通知賣方該租戶擬於租約期滿時遷出 Albany House）、Albany House 的現時狀況、對 Albany House 進行翻新或重建的風險及回報、Albany House 的帳面價值及其截至二零二四年七月三十一日由獨立物業估值師作出的估值、英國目前的市況、Albany House 及提出非應邀要約購買 Albany House 的買方有關連的人士所擁有的毗鄰物業的潛在內在結合價值。

先決條件

該出售完成的先決條件為賣方的完成條件達成。

該出售完成

待賣方的完成條件達成後，該出售將於預定完成日完成。在股東特別大會日期後兩個營業日內，賣方須向買方發出通知，確認賣方的完成條件是否已經達成。

倘於第一最後完成日，股東特別大會仍未召開，買方可於其後任何時間但在賣方送達賣方完成條件達成通知前，向賣方送達終止買賣協議的通知。倘若買方沒有如此辦理，但在第二最後完成日前，股東特別大會已召開，而賣方的完成條件未獲達成，則在賣方送達賣方的完成條件未獲達成的通知後，買賣協議即告終止。

如賣方的完成條件未能於第二最後完成日或之前達成，則除非預定完成日經賣方和買方雙方同意延長，買賣協議將自動終止。

有關買方的資料

據瞭解，買方是 Integrity International Group Limited 之全資附屬公司，而 Integrity International Group Limited 則由 Tejinderpal Singh (Tony) Matharu (一個獨立於本公司及其關連人士的第三方) 全資擁有。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的主要業務為投資控股。

ALBANY HOUSE 的資料

Albany House 位於在英國土地註冊處註冊業權編號為 NGL782116 的土地上，土地總面積約為 1,982.96 平方米。該物業包括總面積約為 5,370.63 平方米的辦公場地及位於地庫和地面層的 45 個汽車車位。

Albany House (除根據日期為一九六三年五月十三日之租約出租予 London Electricity Board 自一九六三年六月二十四日起租期為九十九年用作變壓房之部分地庫樓層外)現時由賣方根據日期為一九九九年十二月二十二日之租約出租予 London Underground Limited, 租期為自一九九九年十二月二十二日起二十五年。

現時根據上述租約的應繳租金總額為每年 2,350,000 英鎊。

Albany House 截至二零二三年十二月三十一日未經審核的帳面值約為 328,060,000 港元，相當於一位獨立物業估值師對 Albany House 當時估值 33,000,000 英鎊的港元等值 (按當時匯率 1 英鎊兌 9.9412 港元計算)。

以下為截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止年度 Albany House 應佔的未經審核財務資料：

	截至二零二三年 六月三十日 止年度 HK\$'000 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止年度 HK\$'000 (未經審核)
租金收入總額	22,165	23,123
Albany House 的除稅前淨盈利（不包括 Albany House 的公平價值變動）	21,958	22,890
Albany House 的除稅後淨盈利（不包括 Albany House 的公平價值變動）	17,453	17,164

該出售對本集團的財務影響及所得款項用途

根據代價減 Albany House 截至二零二三年十二月三十一日的帳面值（經扣除相關費用及開支）計算，本公司預期於其綜合財務報表中可錄得該出售之收益及本集團資產淨值之相應增加約為 143,000,000 港元。該計算僅為供說明之用的估計。本公司由該出售將錄得的實際收益須經本公司核數師進一步審閱及審核，並取決於 Albany House 於該出售完成時的最終帳面值，可能與上述估計金額 143,000,000 港元有所不同。於出售完成時，本集團將不會再從 Albany House 賺取租金收入，但本集團可從該出售所得款項賺取財務收入。

董事局擬運用該出售的部分所得款項淨額向股東派發特別股息，而餘下所得款項可用作本公司可能決定進行的任何股份回購的資金、探索未來商業機會及／或作為本集團的一般營運資金。

本公司和賣方資料

本公司及本集團的主要業務為物業發展及投資。賣方為一家投資控股公司及本公司旗下之全資附屬公司。

該出售的理由及裨益

自本集團於一九九九年十二月收購 Albany House 作為投資物業以來，本集團一直從出租 Albany House 予 London Underground Limited 獲得可觀的租金回報，但為期二十五年的租約將於二零二四年年底屆滿。

當董事局正考慮租期屆滿後 Albany House 的各種選項時，收到買方提出非應邀要約向本集團收購 Albany House。董事局獲悉，Integrity International Group Limited 或其一間或多間關連公司擁有毗鄰 Albany House 的物業，並有意重新發展 Albany House 及其毗鄰物業的合併地塊上的建築物。

董事局認為，目前出售 Albany House 符合本集團的最佳利益。董事局基於以下原因達成此意見：

- (一) 買方為特別買家，要約價應已考慮 Albany House 及其毗鄰物業的合併地塊的至少部分潛在結合價值；
- (二) 該出售為本公司提供有利機會，在收到非應邀要約後，以 4,700 萬英鎊出售 Albany House，較截至二零二三年十二月三十一日之 3,300 萬英鎊帳面值及截至二零二四年七月三十一日經獨立物業估值師評估之 3,500 萬英鎊價值，該要約價屬有吸引力的溢價；
- (三) 該出售將釋放 Albany House 的價值，從而使本公司可透過向股東返還現金提升股東價值，並進一步加強本公司的財務狀況；
- (四) 該出售將使本公司毋須在英國現行市況下為翻新或重新發展 Albany House 而產生重大資本開支或承擔相關風險。

董事局（包括獨立非執行董事）認為該出售之條款（包括代價）屬公平合理，並符合股東之整體利益。

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。

概無董事在該出售中擁有重大利益，且毋須在相關董事局決議上放棄投票。

寄發通函

召開股東特別大會的目的是考慮並在認為合適的情況下批准該出售。

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二零二四年十月七日或之前寄發予股東。

該出售須經股東批准，本公司對此並無控制權。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

在本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞句具有以下涵義：

「Albany House」	指	位於英國倫敦 SW1 Petty France 的 Albany House 的整個永久產權物業
「董事局」	指	董事局
「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，其股份於聯交所主板上市（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	該出售的完成
「代價」	指	47,000,000 英鎊的代價
「董事」	指	本公司董事
「該出售」	指	Albany House 由賣方向買方根據買賣協議的出售
「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
「第一最後完成日」	指	二零二四年十二月十三日
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」、「HK\$」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「買方」	指	Blue Orchid (Farringdon) Limited, 一家在英國註冊成立的有限責任公司及 Integrity International Group Limited 之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方和買方就該出售於二零二四年九月十三日訂立的買賣協議
「第二最後完成日」	指	二零二五年三月十三日
「預定完成日」	指	二零二四年十二月十三日, 或 (倘股東特別大會於第一最後完成日尚未召開) 賣方完成條件達成通知發出後 7 個營業日
「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
「賣方」	指	Oxney Investments Limited, 一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及本公司之全資附屬公司
「賣方完成條件達成通知」	指	賣方向買方發出、確認賣方的完成條件已達成的通知
「賣方的完成條件」	指	本公司於將召開的股東大會上取得其股東就該出售之批准
「英鎊」	指	英鎊, 英國的法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事局命
中華汽車有限公司
主席
顏亨利醫生

香港, 二零二四年九月十三日

就本公告而言，除非另有明確表示，英鎊兌換港元或港元兌換英鎊的匯率乃按 1 英鎊兌 10.17 港元的匯率計算。該兌換率（如適用）僅供說明之用，並不表示任何金額已經、可能或將會按該兌換率或任何其他兌換率兌換。

於本公告日期，本公司董事局成員為顏亨利醫生、Anthony Grahame STOTT*、陳智文*、周明德醫生*、Michael John MOIR、翁順來及 Lynne Jane ARNETT*。

*獨立非執行董事