

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分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)

須予披露交易
出售物業

董事局謹此宣佈在 2016 年 7 月 26 日交易時間後，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方簽訂了買賣協議，根據該協議，賣方同意以 18,500,000 英鎊（相等於約 189,314,200 港元*）的現金對價出售且買方同意以該現金對價購買物業。以董事經過一切合理查詢後所知，並就其所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均是獨立第三者。

由於《上市規則》第 14.07 條項下所定義有關出售的一個或以上適用百分比率超過 5%但不足 25%，買賣協議項下的出售構成《上市規則》第 14 章項下本公司的須予披露交易。因此，出售須遵守《上市規則》項下的申報和公告規定。

背景

董事局謹此宣佈在 2016 年 7 月 26 日交易時間後，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方簽訂了買賣協議，根據該協議，賣方同意以 18,500,000 英鎊（相等於約 189,314,200 港元*）的現金對價出售且買方同意以該現金對價購買物業。

買賣協議

日期 ： 2016 年 7 月 26 日

賣方 ： Communication Properties Limited，本公司的間接全資附屬公司

買方 ： Lenta Properties Limited

以董事經過一切合理查詢後所知，並就其所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均是獨立第三者。

待出售資產

物業為一棟七層辦公及零售大樓，包括地下兩層、地面以及地上五層，地面為零售單位，零售附屬設施位於地下樓層，辦公場所位於地下樓層、地面以及地上五層。物業提供總室內淨面積約 31,941 平方英尺（按照英國皇家特許測量師學會（RICS）的量度作業守則第 6 版進行量度）。零售單位及附屬設施現租予 Tesco Stores Limited, 租期為 15 年。

於截至 2014 年 6 月 30 日及 2015 年 6 月 30 日的財務年度，物業零售及辦公部分的經審計總租金收入分別為 12,468,908 港元和 12,181,119 港元。

代價

出售的代價為 18,500,000 英鎊（相等於約 189,314,200 港元*），由買方按照以下安排以現金方式支付：

- (i) 保證金 1,850,000 英鎊（相等於約 18,931,420 港元*），佔對價的 10%，於買賣協議簽訂之日支付；及
- (ii) 於出售完成日支付代價餘款。

出售完成的時候，買家將會付一部分由賣家繳納的由出售完成時買家擁有物業直到 2017 年 3 月 31 日期間的區域稅。

代價乃由買家及賣家經參考當前市價，例如物業附近的相似物業價值後，按公平原則磋商釐定。

終止事件

如果另一方未能按照要求依照買賣協議的條款完成合同的通知予以完成，則賣方或買方均可解除買賣協議。

出售完成

出售完成應於出售完成日進行。

雙方資訊

集團

集團的主要業務為房地產開發及投資。

賣方是一家物業投資公司並且是本公司的間接全資附屬公司。

買方

買方是 CP Holdings Limited 的間接全資附屬公司，CP Holdings Limited 是一家英國公司，在露天採煤業十分活躍，並在以色列、非洲、匈牙利和其他中歐國家擁有重大權益。

買方的主要業務為在英國出租租賃期限靈活的辦公場所。

出售原因及利益

物業是由賣方為長期投資目的於 2000 年 8 月前後購買，在購買時已全部出租。特別是，作為物業主要構成部分的辦公場所按照一份為期十六年的租約進行出租。儘管物業之回報理想及物業之多年來租金收益遠超原本購入價，辦公室部份之租約已於 2015 年 11 月終止。由於辦公場所上次裝修的時間為 2000 年，因此在賣方對物業空置部分進行重新出租之前需要進行大量翻新工程。賣方的專業測量師和估價師已告知賣方，所需進行的翻新工程會導致大量的資本支出，且物業之辦公室部份直至翻新完工之前亦不會有租金收入。董事認為，鑒於市場狀況，包括英國脫歐公投後租賃需求普遍減弱，賣方繼續持有物業的成本以及相關風險可能會超過繼續持有物業的潛在利益。董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款（包括對價）均公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

出售的財務影響及收益的預期用途

截至 2015 年 6 月 30 日，物業的帳面價值（按照當時 1 英鎊：12.1818 港元的匯率計算，與物業當時的評估價值 15,000,000 英鎊等值的港元）為 182,727,000 港元。如果物業的帳面價值以英鎊計價，則在扣除預計出售費用後，本公司從出售中預計可獲得的收益約為 3,222,500 英鎊（相等於約 32,976,487 港元*）。但是，由於自 2015 年 6 月 30 日以來英鎊匯率波動，如果按照僅為說明本公告之目的所採用的 1 英鎊：10.2332 港元的匯率將對價轉換為港元，則本公司的帳面上的利潤約為 3,747,487 港元。

集團將保留出售所產生的收益，以對未來投資機會進行探討。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》第 14.07 條項下所定義有關出售的一個或以上適用百分比率超過 5% 但不足 25%，買賣協議項下的出售構成《上市規則》第 14 章項下本公司的須予披露交易。因此，出售須遵守《上市規則》項下的申報和公告規定。

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：

「董事局」

董事局

「本公司」	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)
「出售完成」	出售的完成
「出售完成日」	2016年9月6日
「代價」	出售的代價
「董事」	本公司董事
「出售」	根據買賣協議的條款與條件出售物業
「區域稅」	賣方向英國大倫敦地區威斯敏斯特市地方當局威斯敏斯特市政廳繳納的2016年4月1日至2017年3月31日期間的商業改良區域稅11,876.30英鎊
「英鎊」	英鎊，英國的法定貨幣
「集團」	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三者」	獨立於本公司及其關聯人士(定義見《上市規則》)的第三者的一方(或各方)
「《上市規則》」	聯交所《證券上市規則》
「物業」	被稱作 Thanet House, 231 and 232 Strand London WC2R 1DA 的永久產權物業，在 H.M. Land Registry 登記、享有絕對產權(產權號 LN239413)也是本公告中“待出售資產”段落所述的所有物業
「買方」	Lenta Properties Limited，一家在英國註冊成立的公司
「買賣協議」	賣方和買方于2016年7月26日就出售訂立的買賣協議
「股東」	本公司不時的股東

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「英國」	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	Communication Properties Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的公司，本公司的間接全資附屬公司
「%」	百分比

*謹此說明，於本公告中，英鎊金額按 1 英鎊兌 10.2332 港元的匯率轉換為港元，惟並不表示任何英鎊金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命
中華汽車有限公司
秘書
郭本德

香港，2016年7月26日

于本公告之日，董事局成員為顏潔齡、顏傑強博士、顏亨利醫生、廖烈武博士[#]、Fritz HELMREICH、Anthony Grahame STOTT[#]及陳智文[#]。

[#]獨立非執行董事