

---

## 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，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下中華汽車有限公司股份，應立即將本通函及隨附的投票委託書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

### 有關出售物業及 向合營公司提供 財務資助的主要交易

---

董事會函件載於本通函第4至15頁。

本公司謹訂於二零一五年七月十六日(星期四)下午二時三十分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30至31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。

二零一五年六月二十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	16
附錄二 – 物業估值報告 .....	18
附錄三 – 一般資料 .....	26
股東特別大會通告 .....	30

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙分別具有下列涵義：

「Affluent Dragon」	指	Affluent Dragon Island Limited，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「基本條款要約」	指	本通函「買賣協議－有關物業的資料」一節賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「Bright Faith」	指	Bright Faith Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為太古地產的直接全資附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般日常銀行業務的日子(星期六或星期天除外)
「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
「出售」	指	根據買賣協議出售物業
「出售完成」	指	出售完成
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮並批准出售及提供財務資助而將於二零一五年七月十六日(星期四)舉行的股東特別大會
「退股權」	指	授予Bright Faith以要求Affluent Dragon按退股權行使價收購其於Windcharm的權益的權利
「退股權行使價」	指	退股權的行使價

---

## 釋 義

---

「財務資助」	指	Affluent Dragon (也可由其附屬公司、母公司或其母公司的附屬公司代為提供)根據融資協議擬以股東貸款方式提供予 Joyful Sincere 的財務資助，不得超過整體上限
「融資協議」	指	太古地產、Bright Faith、本公司、Affluent Dragon 及 Windcharm 就 Affluent Dragon 及 Bright Faith 各自對 Joyful Sincere (作為合營股東)的融資責任訂立的日期為二零一五年五月二十九日的融資協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Joyful Sincere」	指	Joyful Sincere Limited，一家在香港註冊成立的單一目的公司，其成立乃為從事將持作出售物業的收購、持有及重新發展，為 Windcharm 所全資擁有
「合營集團」	指	Windcharm 及 Joyful Sincere
「合營股東」	指	Windcharm 的股東，即 Affluent Dragon 及 Bright Faith
「換地」	指	Joyful Sincere 向政府歸還物業以換取新地皮以便按照規劃批准之許可重新發展
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「整體上限」	指	Affluent Dragon 可能提供予 Joyful Sincere 的最高股東貸款 1,958,000,000 港元
「規劃批准」	指	城市規劃委員會於日期為二零一三年九月十三日的函件中授出的有關重新發展物業的規劃許可，當中包含若干規劃條件

---

## 釋 義

---

「優先股東貸款」	指	具有本通函「向 Joyful Sincere 提供財務資助」一節賦予該詞的涵義
「物業」	指	於土地註冊處登記為柴灣內地段 88 號的一幅土地連同其上所建住宅及樓宇(現稱香港柴灣柴灣道 391 號)或(如文義要求)根據換地授出的新地塊
「決議案」	指	於本通函第 30 及 31 頁的股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的普通決議案
「買賣協議」	指	本公司與 Joyful Sincere 就出售所訂立日期為二零一五年五月二十九日的買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司不時的股東
「股東協議」	指	太古地產、Bright Faith、本公司、Affluent Dragon 及 Windcharm 所訂立日期為二零一五年五月二十九日有關 Windcharm 的股東協議
「特別盈利付款」	指	具有本通函「盈利及股息安排」一節賦予該詞的涵義
「股東批准」	指	本公司股東對出售及提供財務資助的批准
「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)
「Windcharm」	指	Windcharm Investments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，由 Affluent Dragon 及 Bright Faith 分別擁有其 20% 及 80% 的已發行股本，為持有 Joyful Sincere 而成立
「%」	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.) (主席兼監理)

顏傑強博士 (D.Sc., Ph.D., D.B.A., F.I.Mgt., F.C.I.D., F.I.T.L., F.A.A.S., P.Eng.)  
(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

獨立非執行董事：

廖烈武博士 (L.L.D., M.B.E., J.P.)

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

陳智文

敬啟者：

有關出售物業及向合營公司提供  
財務資助的主要交易

緒言

於二零一五年五月二十九日，董事會公佈，本公司(作為賣方)與Joyful Sincere (作為買方)訂立買賣協議，據此本公司已有條件同意出售而Joyful Sincere有條件同意收購物業，現金代價為850,000,000港元。Joyful Sincere為一家由Windcharm全資擁有的公司，

---

## 董事會函件

---

而 Windcharm 則由本公司透過全資附屬公司 Affluent Dragon 持有其 20% 已發行股本 (由兩股普通股及日後分配的一股無投票權僅收取股息股份組成) 及由太古地產透過全資附屬公司 Bright Faith 持有其餘下 80% 已發行股本 (由八股普通股份組成)。

此外，太古地產、Bright Faith、本公司、Affluent Dragon 及 Windcharm 訂立融資協議，據此本公司已有條件同意 Joyful Sincere 所需的所有資金應由 Affluent Dragon 及 Bright Faith (也可由其各自的附屬公司、母公司或其各自母公司的附屬公司代為提供) 以股東貸款方式按其各自於 Windcharm 的持股權比例提供，惟倘本集團向 Joyful Sincere 提供的股東貸款總額超過 1,768,000,000 港元，Affluent Dragon 可隨時選擇不提供進一步股東貸款。為在營運方面向 Joyful Sincere 提供更多靈活性，董事相信，董事會獲授權在其認為適當時批准向 Joyful Sincere 提供超過 1,768,000,000 港元的進一步股東貸款 (整體上限為 1,958,000,000 港元) 乃符合本公司及股東的利益。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i) 有關出售的詳情；(ii) 提供財務資助；及 (iii) 股東特別大會通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一五年五月二十九日

#### 訂約方

- (i) 本公司 (作為賣方)
- (ii) Joyful Sincere (作為買方)

Joyful Sincere 為一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為 Windcharm 以持有、收購及重新發展物業以供出售為目的而成立的特殊目的公司。物業的進一步詳情載於本通函下文「有關物業的資料」一節。

Windcharm 由 Affluent Dragon 及 Bright Faith 分別擁有其 20% 及 80% 已發行股本。Windcharm 的進一步詳情載於本通函下文「Windcharm 的進一步詳情」一節。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，太古地產為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 代價及支付條款

出售的代價為 850,000,000 港元，應由 Joyful Sincere 以下列方式支付：

- (i) 按金 85,000,000 港元(佔代價的 10%)應根據買賣協議於 Joyful Sincere 收到取得股東批准的書面通知後三個營業日內支付；及
- (ii) 餘額 765,000,000 港元(佔代價的 90%)應於出售完成之時或之前支付。

代價乃由本公司及太古地產經參考下列各項後按公平原則磋商釐定：(i) 物業於二零一四年十二月三十一日的賬面值 805,000,000 港元，此亦反映獨立物業估值師於二零一四年十二月三十一日所釐定的公平值；及(ii) 當前市況。在磋商過程中亦考慮到本公司收取特別盈利付款的權利，更多詳情載於「盈利及股息安排」一節。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售的條款(包括代價)屬公平合理，符合股東的整體利益。

### 條件

買賣協議須待本公司於二零一五年八月十四日前就出售及提供財務資助取得股東批准(「股東批准」)後，方可作實，更多詳情載於本通函下文「向 Joyful Sincere 提供財務資助」一節。

### 出售完成

出售完成應於以下較早者發生：

- (i) 倘 Joyful Sincere 接納基本條款要約並按此基準向本公司發出完成出售的通知，則以下列兩者中較早者為準：(A) 該通知日期後 14 天屆滿當日；或(B) 接納基本條款要約及根據基本條款要約支付 10% 補地價金額作為按金的最後期限前三個營業日；
- (ii) 不論基本條款要約是否已批出或已被 Joyful Sincere 接納，但 Joyful Sincere 已向本公司發出完成出售的通知，則以下列兩者中較後者為準：(A) 該通知日期後 14 天屆滿當日；或(B) 二零一七年七月一日；或



---

## 董事會函件

---

(iii) 取得股東批准後50個月(可延長至62個月，前提是本公司已向Joyful Sincere發出書面通知，要求對基本條款要約下的應付補地價金額提出上訴)屆滿當日；

惟無論如何不得早於二零一七年七月一日。

倘規劃批准於二零一七年八月二十三日後不再有效或倘於有關時期屆滿前並無按Bright Faith可予接納的條款取得基本條款要約(詳述於本通函「Windcharm的進一步詳情－太古地產的退股權」一節)，則Bright Faith有權要求Affluent Dragon收購其於Windcharm的權益(進一步詳情載於該節)。

### 有關物業的資料

物業於土地註冊處註冊為柴灣內地段88號，位於香港柴灣柴灣道391號，地盤面積約為102,420平方呎。根據現時的柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/21，該物業已被重新規劃為綜合發展區及休憩用地。二零一三年八月，城市規劃委員會授出規劃批准，以根據多項規劃條件將該物業的地盤及毗鄰的若干土地重新發展為綜合商住項目，包括三幢附有商舖的住宅單位，有蓋公共車輛總站及公共休憩用地。根據現時與政府簽定的契約，該物業僅限作工業用途，及／或作為貨倉之用，及／或巴士廠用途，及／或巴士或汽車維修及服務用途，及／或建築承包商工場，木料工場，或汽車修理工場，及／或開放式貨倉。

自取得規劃批准以來，本公司一直在研究達成授出規劃批准的規劃條件的最佳方式，且在簽署買賣協議前並無開始任何發展工作。

取得股東批准後，Joyful Sincere須負責根據買賣協議辦理下列事宜(而Bright Faith須負責根據股東協議盡一切合理努力安排達成有關條件)：

(i) 採取一切合理步驟以：

(a) 達成授出規劃批准的條件及取得有關重新發展物業的建築圖則的批准，以便於二零一七年八月二十三日前開始發展工作；及

(b) 向地政總署申請換地，以允許按照規劃批准重新開發物業。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 倘於二零一七年八月二十三日前無法達成全部規劃條件或開始發展工作，採取一切合理及所需步驟以延長規劃批准的有效期。

除非 Bright Faith 已表示其接納根據換地基本條款應付的補地價金額(「基本條款要約」)，否則 Affluent Dragon 可至多兩次促使本公司或 Affluent Dragon 向 Joyful Sincere 發出書面通知，要求 Joyful Sincere 對基本條款要約下應付的補地價金額提出上訴。

批准換地後，Joyful Sincere 擬將物業及毗鄰的若干土地重新發展為由 780 個住宅單位組成的總住宅建築面積約 64,314 平方米的三幢附有商舖的住宅單位，有蓋公共車輛總站及公共休憩用地。就項目時間表而言，規劃批准規定，除非規劃批准的有效期得以延長，否則開發不得遲於二零一七年八月二十三日開始。股東協議的目標是於取得股東批准後 48 個月(倘本公司給予 Joyful Sincere 書面通知要求就補地價金額提出上訴，則可予延長至 60 個月)屆滿前已作出並接納基本條款要約。

物業現時被租出以賺取租金收入並受現有租賃協議的規限，但根據股東協議，將由 Joyful Sincere 重新發展以供出售。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個財政年度，除稅前盈利(即租金收入、物業直接應佔的一般經營開支及重估盈餘(如有))分別約為 332,200,000 港元(其中約 330,000,000 港元為重估盈餘)及 2,000,000 港元。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個財政年度，物業應佔的除稅後盈利分別約為 332,200,000 港元及 2,000,000 港元，原因是該兩個年度的所得稅微不足道。

於二零一四年十二月三十一日，物業的賬面值為 805,000,000 港元。

### 所得款項用途

根據融資協議，董事會擬將出售的所得款項全數用於為重新發展物業提供資金。

### 向 JOYFUL SINCERE 提供財務資助

#### 融資協議

於二零一五年五月二十九日，太古地產、Bright Faith、本公司、Affluent Dragon 及 Windcharm 就 Affluent Dragon 及 Bright Faith 作為 Joyful Sincere 之合營股東而各自產生的資金承擔訂立融資協議。

根據融資協議的條款及待取得股東批准後，有關訂約方同意 Joyful Sincere 所需的所有資金應由 Affluent Dragon 及 Bright Faith (也可由其各自的附屬公司、母公司或其各自母公司的附屬公司代為提供)以股東貸款方式按其各自於 Windcharm 的持股權比例提供。向

---

## 董事會函件

---

Joyful Sincere 墊付以供 (i) 撥付物業的購買價、Joyful Sincere 就收購物業應付的印花稅、基本條款要約下有關換地的補地價金額(及任何有關行政費用)及註冊成立 Windcharm 及 Joyful Sincere 的附帶費用；及 (ii) 轉借予 Windcharm 的股東貸款應為免息。

墊付予 Joyful Sincere 以撥付其他資金需求的進一步股東貸款可按每年 4.5% 的簡單利率計息，惟必須於悉數支付以下款項或作出撥備後仍有盈餘方可支付：(i) Joyful Sincere 悉數支付總項目成本，或就此已作出全額撥備；(ii) Joyful Sincere 須已悉數支付其欠付的任何銀行借款及優先股東貸款(均如下文所述)的所有本金及利息；及 (iii) Joyful Sincere 須已悉數償還其欠付的所有其他股東貸款的所有本金後。

倘 Joyful Sincere 可獲得充足資金，墊付予 Joyful Sincere 的股東貸款應由 Joyful Sincere 悉數償還。至於還款時間，股東貸款應經 Windcharm 董事會不時之決定，按以下之步驟償還股東貸款：(i) 所有股東貸款應盡快使用合營集團於宣派股息前的盈餘資金償還；及 (ii) 根據融資協議條款，優先股東貸款應優先償還及所有其他股東貸款應按比例償還。

倘 Affluent Dragon 向 Joyful Sincere 提供的股東貸款總額超過 1,768,000,000 港元，Affluent Dragon 可隨時選擇不提供任何進一步股東貸款。

為數 1,768,000,000 港元的款項乃經考慮 Affluent Dragon 佔物業初步估計總開發成本(包括 Joyful Sincere 就出售應付的代價、換地的補地價、建築成本、專業費用、項目管理費、銷售及市場推廣開支及利息)的百分比後而釐定。

倘 Affluent Dragon 選擇不向 Joyful Sincere 提供任何進一步股東貸款，Bright Faith 可選擇：

- (i) 為 Affluent Dragon 應承擔資金的部分提供額外資金，同時 Affluent Dragon 及 Bright Faith 於 Windcharm 的持股權應作出調整，以使合營股東持有 Windcharm 股份的比例應與合營股東已提供 Joyful Sincere 所需的資金比例一致；或
- (ii) 為 Affluent Dragon 應承擔資金的部分以額外股東貸款方式提供，並按每年 4.5% 簡單利率計息，而有關貸款(「優先股東貸款」)的償還順序應優先於合營股東提供的所有其他股東貸款。

---

## 董事會函件

---

鑒於上文所述，及為在營運方面向 Joyful Sincere 提供更多靈活性，董事相信，董事會獲授權在其認為適當時批准向 Joyful Sincere 提供超過 1,768,000,000 港元的進一步股東貸款（整體上限為 1,958,000,000 港元，從而留出約 10.7% 的差額以支付不可預見費用）乃符合本公司及股東的利益。預期所提供的財務資助將由本集團動用其內部資源及現金存款（包括出售所得款項）撥付。

為應對未來可能出現的成本超支情況，倘建造成本（包括專業費及項目管理費）超過當前的估計金額 4,600,000,000 港元，則除向其股東融資外，Joyful Sincere 亦可尋求獲取銀行借款以補足超額開支。

### WINDCHARM 的進一步詳情

誠如上文所述，Windcharm 的已發行股本由 Affluent Dragon 擁有 20%（由兩股普通股及日後分配的一股無投票權僅收取股息股份組成）及由 Bright Faith 擁有餘下 80%（由八股普通股股份組成）。Windcharm 僅作為 Joyful Sincere 的控股公司而設立。Joyful Sincere 乃為以收購、持有及重新開發物業以供出售為目的而設立的單一目的公司。

### 股東協議

於二零一五年五月二十九日，太古地產、Bright Faith（太古地產的全資附屬公司）、本公司、Affluent Dragon（本公司的全資附屬公司）及 Windcharm 亦就（其中包括）Windcharm 的業務營運訂立股東協議。下文載列股東協議的主要條款：

### 董事會架構

Affluent Dragon 應有權提名一名 Windcharm 董事及一名 Joyful Sincere 董事。Bright Faith 應有權提名四名 Windcharm 董事及四名 Joyful Sincere 董事。顏亨利醫生（為 Affluent Dragon 提名至 Windcharm 及 Joyful Sincere 各自的董事會的人選）已於二零一五年五月二十九日獲委任為 Windcharm 及 Joyful Sincere 的董事。

### 太古地產的退股權

Affluent Dragon 授予 Bright Faith 權利通過要求 Affluent Dragon 於出售完成前及任何下述事項發生後任何時間按退股權行使價收購 Bright Faith 於 Windcharm 所持 80% 的股權而退股：

- (i) 倘規劃批准不再有效；或

---

## 董事會函件

---

- (ii) 倘在獲得股東批准後48個月屆滿後(如本公司向Joyful Sincere發出一份書面通知，要求對根據基本條款要約的應付補地價金額作出上訴，則可延長至60個月)，無法獲得Bright Faith可接受的基本條款要約。

如退股權在其可予行使後60天內未獲行使，則退股權將失效及不再可行使。出售完成後，退股權將失效及不再可行使。退股權行使價將為(i) Joyful Sincere根據買賣協議已向本公司支付按金的80%(即68,000,000港元)；加(ii)政府於買賣協議註銷後退還Joyful Sincere的印花稅退稅的80%，或倘買賣協議於退股權獲行使起九個月後並無註銷，則Joyful Sincere就買賣協議已支付印花稅的80%；減(iii)截至退股權行使日期，Windcharm及／或Joyful Sincere的應計及未清償負債的80%。預期經參照退股權行使價，上市規則第14.07條所界定有關退股權的適用百分比率將全部低於5%。

### 物業發展管理

在太古地產將直接或間接持有Windcharm不少於80%的已發行股份的情況下，太古地產或其附屬公司將獲委任為項目經理，以監督、管理及控制物業的重新發展。太古地產的一家附屬公司將獲委任擔當Joyful Sincere的銷售代理及物業的首任物業經理。

### 盈利及股息安排

倘根據股東協議釐定的Joyful Sincere的項目盈利總額超過根據股東協議釐定的項目總成本的25%，則超額盈利的20%(但不得超過300,000,000港元的上限)(「特別盈利付款」)將在償還所有股東貸款及應收Joyful Sincere的利息(如有)後但於Joyful Sincere支付稅項前，由Windcharm以其無投票權僅收取股息股份的股息形式支付予Affluent Dragon作為特別盈利付款，優先於根據合營股東各自所持Windcharm的股權向其派付其他股息。

### 保留事項

股東協議內規定，若干事項須取得合營股東的一致批准，包括但不限於以下事項：

- (i) 合營集團業務性質或範圍的任何變動或開展或從事股東協議所指定業務以外的任何業務；及
- (ii) 合營集團不按公平基準訂立任何交易。

### 終止

倘於二零一五年八月十四日前未獲得股東批准，股東協議、買賣協議及融資協議將予即時終止，而不計任何賠償及成本，且將採取行動對 Windcharm 及 Joyful Sincere 進行清盤。

### 出售及提供財務資助的理由及裨益與影響

本集團的主要業務為物業發展及投資。

物業目前分類為持作投資用途，目前為本公司帶來租金收入。本公司已自城市規劃委員會獲得規劃批准，以將物業地盤連同若干毗鄰土地重新發展成住宅及商業綜合樓，惟受限於若干規劃條件。如本公司二零一四年一二零一五年中期報告書所載，本公司不斷研究達成城市規劃委員會所訂立規劃條件的最佳方式並積極採取措施探討其有關物業重新發展的各種方案，以為本公司帶來最佳回報。

本集團於過去二十五年內曾與太古地產成立多個成功物業合營公司／訂立多次合作，包括北角港運城(內地段 8849 號)的住宅／辦公室／商業發展、西灣河逸濤灣(筲箕灣內地段 843 號)的住宅發展、英皇道 625 號(內地段 7550 號)的辦公室發展及北角港濤軒(內地段 7105 號)的住宅發展連同店舖。本集團與太古地產擁有的合營公司目前正進行位於香港仔黃竹坑道(香港仔內地段 461 號)的一幢甲級寫字樓發展項目。太古地產為知名物業開發商，有在香港開發優質物業發展項目的記錄可考證。與太古地產搭檔，我們將能利用太古地產在重新發展物業方面的經驗、良好往績記錄、財務資源及品牌聲譽。董事認為與太古地產成立合營公司對本公司及股東整體有益。

如上文所述，財務資助將用於支付 Joyful Sincere 重新發展物業的資金。如 Joyful Sincere 擬向銀行借款，則 Affluent Dragon 及 Bright Faith 將要融資以支付利息開支，而本公司將須按比例提供有關利息所需資金。與其產生有關利息開支，並鑒於目前的低存款利率環境，董事會認為向 Joyful Sincere 提供財務資助以滿足其資金需求是比較有利，惟如建築成本(包括專業費用及項目管理費)超過現有估計金額 4,600,000,000 港元的情況後，屆時 Joyful Sincere 或會尋求就超額款項獲取銀行借款。

### 出售的影響

出售完成後，物業將歸 Joyful Sincere 所有，本集團將透過其於 Windcharm 的 20% 股權保留其於物業的 20% 間接權益。估計本公司將於其未經綜合財務報表內確認來自出售的 40,000,000 港元至 45,000,000 港元的未經審核盈利(扣除相關費用及開支)。

### 提供財務資助的影響

按計劃，財務資助將以本集團的內部資源及現金存款提供資金。計及本集團目前的流動資產水平及預計從出售及本集團業務所得收入，董事認為，本集團將擁有充足內部資源滿足財務資助及本集團目前其他項目(包括和太古地產合資，目前正進行的香港仔內地段 461 號的重新開發)的資金需求。

本集團提供予 Joyful Sincere 的股東貸款在本公司綜合資產負債表中將分類為提供予一家聯營公司的貸款，而銀行存款將相應減少。本公司綜合資產淨值並無變動。對 Windcharm 及 Joyful Sincere 的投資將於本公司綜合資產負債表內入賬計作於聯營公司的投資，且將以權益法入賬。鑒於目前的低利率環境，雖然本集團的利息收入或會因提供財務資助而減少，但預期對本集團而言不重大。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為(i)出售符合一般商業條款，公平合理且符合本公司及股東整體的最佳利益；及(ii)提供財務資助所依據的條款為有關股東融資的一般條款，公平合理且符合本公司及股東整體的最佳利益。

### 有關本公司及 AFFLUENT DRAGON 的資料

本公司及本集團的主要業務為物業發展及投資。Affluent Dragon 為一家投資控股公司，為本公司的全資附屬公司。

除物業外，本集團目前在香港的投資組合包括位於佐敦道 3 號的住宅／商業發展項目，位於渣華道 180 號港濤軒的多個住宅單位及商舖，位於英皇道 510 號港運大廈的多個辦公室及住宅單位以及位於柴灣工業城一期的多個工業單位；而本集團在英國的投資組合包括位於 Albany House, London SW1 的辦公大樓，位於 Thanet House, Strand, London WC2 的辦公／零售大樓及位於 Scorpio House, Chelsea, London SW3 的辦公大樓。此外，本集團於位於英皇道 625 號的辦公／零售發展項目擁有 50% 權益，於位於港運大廈的零售中心擁有 40% 權益及於位於香港仔內地段 461 號(黃竹坑道)的發展中辦公室發展項目擁有 50% 權益。本集團的投資組合繼續為本集團帶來穩定租金收入。

### 有關太古地產及 BRIGHT FAITH 的資料

太古地產為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)。太古地產為一家投資控股公司，其成員公司的主要業務為物業投資、物業買賣及發展以及酒店。Bright Faith 為一家投資控股公司，為太古地產的全資附屬公司。

### 上市規則的涵義

#### 出售

由於根據上市規則第 14.07 條所定義有關出售的一項或多項適用百分比率將超過 25% 但低於 75%，故根據上市規則第十四章，買賣協議下的出售構成本公司的主要交易。因此，出售須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准的規定。

#### 財務資助

由於根據上市規則第 14.07 條所定義有關提供不超過融資協議下整體上限的財務資助的一項或多項適用百分比率將超過 25% 但低於 100%，故根據上市規則第十四章，本集團所提供不超過整體上限的財務資助構成本公司的主要交易。因此，提供財務資助須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，並無股東於出售及提供財務資助中擁有重大權益，故股東毋須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

出售及提供財務資助須取得股東批准。根據股東協議與太古地產重新發展物業須受限於規劃批准在二零一七年八月二十三日後持續有效，並須取得太古地產可予接納的基本條款要約。股東亦謹請注意，出售完成後，本公司僅會持有物業的合營集團的少數權益。謹此提醒股東及投資者在買賣本公司證券時審慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年七月十六日(星期四)下午二時三十分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 30 至 31 頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准出售及財務資助。



---

## 董事會函件

---

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，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。

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。

### 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，本公司將於二零一五年七月十四日(星期二)至二零一五年七月十五日(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二零一五年七月十三日(星期一)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

董事包括獨立非執行董事認為出售及提供財務資助屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦所有股東投票贊成決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
顏潔齡  
謹啟

二零一五年六月二十三日

## 本集團的財務資料

本集團(i)截至二零一四年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司於二零一四年九月三十日刊發的二零一四年年報第20至62頁；(ii)截至二零一三年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司於二零一三年九月二十七日刊發的二零一三年年報第20至58頁；及(iii)截至二零一二年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司於二零一二年九月二十一日刊發的二零一二年年報第20至58頁。

所有上述年報已於聯交所網站 [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。

## 債務

於二零一五年四月三十日(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。

## 營運資金

經計及本集團內部及其他可動用的財務資源，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。

## 本集團的財務及業務前景

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。

就本集團於香港持有的投資物業而言，本集團繼續從中獲得穩定租金收入且本集團的租金收入有若干向上增長跡象。董事相信，從長遠看，資本值及租金均可能繼續因需求而增長。

就本集團持有的英國物業組合而言，英國近期的大選結果預期會對倫敦的房地產市場產生積極影響。儘管本集團位於 Sydney Street, Chelsea, London 的投資物業 Scorpio House 會否受到擬在 Chelsea 修建 2 號橫貫鐵路的影響存在若干不確定性，但對本集團的任何整體影響不大，原因是該物業佔本集團資產淨值總額不足 2%。

就本集團持續或規劃的物業發展項目而言，香港仔內地段 461 號(香港香港仔黃竹坑道)的開發正在進行中。該地盤由本公司持有 50% 權益之合營公司 Hareton Limited 持有。該公司的已發行股本由本公司透過其全資附屬公司 Heartwell Limited 及太古地產有限公司

分別持有50%權益。該物業將重新開發成一幢樓高28層的甲級辦公樓，作為長線投資之用，該辦公樓將包括三層地下停車場，地面為大堂入口並附有食物和飲料店，25層辦公樓，一層避火層及一層電機房。

就柴灣內地段88號而言，董事認為與太古地產有限公司訂立股東協議以合資重新開發物業標誌著本公司向開放物業的重新開發價值邁進了一大步，符合股東的利益。

就本集團的財務收入而言，預計二零一五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，預計本集團的現金儲備量會適度減少，原因是相關資金用於撥付黃竹坑物業的漸進發展產生的建築成本。然而，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 *Professional Property Services Limited* 編製及發出有關於二零一五年四月三十日的物業估值的估值報告全文，以供載入本通函。



*Professional Property Services Limited*

敬啟者：

有關：香港柴灣柴灣道391號柴灣內地段88號(「物業」)

吾等遵照閣下的指示，對中華汽車有限公司(「貴公司」)擁有的上述物業的市值進行估值。該物業估值與貴公司日期為二零一五年五月二十九日的公告所載向 *Joyful Sincere Limited* 出售物業供其開發有關(「出售」)。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物業於二零一五年四月三十日(「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(二零一二年版)」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，由自願買家與自願賣家在知情、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 貴公司在公開市場出售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。除另有說明外，吾等假設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

對 貴公司現時所持作投資之用但吾等獲 貴公司告知於出售完成後將由 Joyful Sincere Limited 持有作未來重新開發的物業進行估值時，吾等已採用剩餘的估值法，此乃對開發物業進行估值的常見方法。對物業進行估值時，吾等已試圖收集可比地盤的交易，並考慮到交易地點、時間及使用限制，但並無找到可比的直接相關的土地銷售。吾等亦已參考有關市場可得的銷售證據，假設物業按照日期為二零一三年九月十三日的城市規劃委員會函件所載城市規劃委員會批准進行開發。進行估值過程中，吾等已假設與達成城市規劃委員會施加的條件(作為現有規劃批准的一部分)以及換地以允許落實建議重新開發地盤有關的所有相關批准及協議可於合理時間內按合理條款自有關政府部門取得。

## 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、地盤面積和樓面面積等相關事宜的資料。隨附的估值證書中列明的尺寸、量度和面積均是以已交予吾等的文件中資料為依據，因此，均屬約數。吾等無理由懷疑 貴公司已提供予吾等的資料的真實性及準確性，而且 貴公司已告知吾等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，吾等並無細查物業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

吾等於二零一五年四月二十二日視察物業的外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何樓宇設施進行測試，除另有說明外，吾等亦無進行實地測量，以核定物業的地盤面積和建築面積，而且吾等假設已交予吾等的文件中所註明的面積均是正確的。此外，吾等亦未進行實地考察，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

董事會 台照

代表

Professional Property Services Limited

**Charles Nicholas Brooke**

FRICS FHKIS RPS(GP)

主席

謹啟

日期：二零一五年六月二十三日

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，其辦公室地址登記為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心1402。

Brooke先生於二零一五年四月二十二日視察物業並進行估值。

## 估值證書

香港柴灣柴灣道391號

於二零一五年  
四月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司應佔 100%權益：
香港 柴灣柴灣道391號	物業位於靠近小西灣道的柴灣道，面積約102,420平方呎，以前為巴士廠。	現存樓宇的地下部分根據與大巴士(香港)有限公司訂立的租約出租，租期為三年，於二零一七年六月十五日屆滿，月租為90,000港元，包括地租、差餉及管理費但不包括電費、水費及所有其他開支。	850,000,000港元
柴灣內地段88號 (該地塊)	現存樓宇為一幢6層高樓宇(包括一個閣樓及主頂層)。	現存樓宇的地下部分根據與萬利寶工程有限公司訂立的租約出租，租期為一年，於二零一五年七月三十一日屆滿，月租為90,000港元，包括地租、差餉及管理費但不包括電費、水費及所有其他開支。	850,000,000港元
	該地塊根據一項政府租契(被視為已於遵守若干日期為一九七五年十月二十四日並於土地註冊處登記為交換條件第10865號的交換條件項下的先決條件而授出)持有，餘下租期自一九六八年十月二十一日起計為期75年，可進一步續期75年，地租為每年1,900港元。	現存樓宇的地下部分根據與御光工程有限公司訂立的租約出租，租期為兩年，於二零一五年七月十五日屆滿，月租為52,000港元，包括地租及差餉但不包括管理費、電費、水費及所有其他開支。	

於二零一五年  
四月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情
<p>香港 柴灣柴灣道391號 柴灣內地段88號 (該地塊)</p>	<p>該地塊登記的產權負擔如下：建築事務監督根據建築物條例第26條所發出日期為二零零九年一月二十日的第D00018/HK/09號命令，註冊摘要編號為09022300310022(該命令已經得以免除或遵守，以日期為二零零九年八月六日的完成證明書(註冊摘要編號09090800730088)為證)。</p>	<p>現存樓宇的首層根據與萬匯基建有限公司訂立的租約出租，租期為兩年，於二零一六年九月九日屆滿，月租為180,000港元/月，包括地租、差餉及管理費但不包括電費、水費及所有其他開支。</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>物業位於根據柴灣分區計劃大綱草圖編號S/H20/21規劃作「綜合發展區(1)」及「休憩用地」的區域。根據分區計劃大綱圖的註釋，該區域擬進行全面開發/重新開發作住宅及/或商業用途，提供配套設施，並為確保按兼容規模開發，列明總建築面積最大為86,268平方米。</p>	<p>除現有四份租約外，二樓的一部分目前由 貴公司用作儲存用途，三樓的一部分目前被 貴公司用作停車場，而頂層則被 貴公司用作配套辦公室。該樓宇的餘下空間樓面面積約69,094平方呎(就此而言不包括任何露天地方、斜道及樓梯的面積)由 貴公司擁有但於估值日期未被動用。</p>



於二零一五年  
四月三十日  
現況下的資本值

## 估用詳情

## 概況及年期

## 物業

香港  
柴灣柴灣道391號  
柴灣內地段88號  
(該地塊)

根據城市規劃條例第4A(1)條，於綜合發展區內進行任何發開發須藉根據該條例第16條提出規劃申請取得城市規劃委員會的批准。

## 附註：

- (1) 物業的註冊擁有人為中華汽車有限公司。
- (2) 政府租契目前規定，該地塊不得用作除下列一項或多項以外的用途：(i) 工業用途；(ii) 作為貨倉之用；(iii) 巴士廠用途；(iv) 巴士或其他汽車維修及服務用途；(v) 建築承包工場，木料工場，汽車修理工場；及(vi) 開放式貨倉。此外，建於該地塊之上的任何構築物的任何部分不得超過香港主水平基準170呎高。
- (3) 已就物業登記建築事務監督根據建築物條例第26條所發出日期為二零零九年一月二十日的第D00018/HK/09號命令作為一項產權負擔(註冊摘要編號09022300310022)。該命令已經得以免除或遵守，以日期為二零零九年八月六日的完成證明書(註冊摘要編號09090800730088)為證。
- (4) 城市規劃委員會已就將物業及毗鄰的若干土地重新發展為三幢附有商舖的住宅單位，有蓋公共車輛總站及公共休憩用地的計劃授出規劃許可，總住宅建築面積約為64,314平方米及零售建築面積約為186平方米，該規劃許可將於二零一七年八月二十三日前有效。授出該許可須達成日期為二零一三年九月十三日的城市規劃委員會函件所載規劃條件，包括：
  - (a) 呈交及落實經修訂總建築圖則以將下文(b)段到(i)段所述的批准條件(倘適用)併入，致令規劃署署長或城市規劃委員會認為滿意；

- (b) 設計及提供公共休憩用地，隨後維護2年，根據申請人的建議費用不用政府承擔，致令康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (c) 在「綜合發展區(1)」(「綜合發展區(1)」)地塊設計及提供公共車輛總站(包括臨時安置安排)，致令運輸署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (d) 設計及提供停車場及裝載／卸載設施，致令運輸署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (e) 沿柴灣道留出3米用於擴寬人行道及綠化，致令運輸署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (f) 設計及落實整個發展項目的外觀設計，致令規劃署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (g) 設計及落實常安街以上的人行天橋，致令路政署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (h) 在「綜合發展區(1)」內設計主要渠務及／或水務保留地，致令渠務署署長及／或水務署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (i) 呈交及落實經修訂園境設計總圖(包括經修訂樹木保留方案)及呈交季度樹木監測報告，致令規劃署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (j) 呈交經修訂交通影響評估及落實其中確定的減輕措施，致令運輸署署長或城市規劃委員會認為滿意；
- (k) 落實環境評估中確定的減輕措施，致令環保署署長或城市規劃委員會認為滿意；

- (l) 落實經修訂污水處理影響評估確認的減輕措施，致令渠務署署長或城市規劃委員會認為滿意；
  - (m) 呈交土地污染評估及補救計劃並落實建議發展項目動工前協定的補救行動，致令環保署署長或城市規劃委員會認為滿意；
  - (n) 呈交綜合定量風險評估及落實其中確認的減輕措施，致令機電工程署署長或城市規劃委員會認為滿意；及
  - (o) 提供給水供滅火及消防設施之用，致令消防署署長或城市規劃委員會認為滿意。
- (5) 在 貴公司可以落實執行經城市規劃委員會批准的重新發展計劃之前，將須向政府提交一份換地申請，以變更物業的許可用途同時放寬現時對其施加的高度限制，而就此須向政府支付補地價。
- (6) 吾等已假設與達成城市規劃委員會施加的條件(作為現有規劃批准的一部分)以及上述換地有關的所有相關批准及協議可於合理時間內按合理條款自有關政府部門取得。
- (7) 於估值日期，並無經批准建築方案供將來發展。
- (8) 物業目前持作投資之用，但吾等獲 貴公司告知，出售完成後，物業將由 Joyful Sincere Limited 持有供將來發展。
- (9) 於估值日期，發行人與 貴公司之其他成員公司及其附屬公司之間並無就物業的任何擬進行之交易存在任何協議或建議。
- (10) 於估值日期，並無有關或影響物業的購股權或優先購買權。

## 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，董事及本公司行政總裁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(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)，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或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				估本公司已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有普通股總數	
顏潔齡	4,848,345	—	33,468 (附註)	4,881,813	10.78%
顏傑強博士	6,941,013	1,250	33,468 (附註)	6,975,731	15.40%
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 (附註)	7,206,843	15.91%
廖烈武博士	62,250	—	—	62,250	0.14%
Fritz HELMREICH	50,000	—	—	50,000	0.11%
Anthony Grahame STOTT	20,600	—	—	20,600	0.05%
陳智文	600	—	—	600	—

附註：該33,468股本公司股份屬於已故黃亦梅女士遺產一部分。

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任何權益或淡倉(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)，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或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任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

於最後實際可行日期，除顏亨利醫生(作為 Affluent Dragon 向 Windcharm 及 Joyful Sincere 各自董事會提名的人士)於二零一五年五月二十九日獲委任為 Windcharm 及 Joyful Sincere 的董事以外，概無董事自二零一四年六月三十日(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。

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. 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. 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。

### 5. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 專家及同意書

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

上述專家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。

## 7. 專家於資產的權益

Professional Property Services Limited 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) 自二零一四年六月三十日(即本集團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。

## 8. 重大合約

下文乃本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於本集團開展或擬開展的一般業務過程中所訂立)：

- (a) Heartwell Limited (本公司直接全資附屬公司) 與太古地產及 Hareton Limited (Heartwell Limited 及太古地產各擁有 50% 的合營公司) 訂立的日期為二零一四年四月二十四日的協議，內容有關以貸款的方式應 Hareton Limited 的要求向其提供不超過 1,800,000,000 港元的財務資助，以支付地政總署就契約修訂再重估的修改契約補價及位於香港仔黃竹坑並在土地註冊處登記為香港仔內地段 461 號(前稱為香港仔內地段 338 號及香港仔內地段 339 號)土地其他發展費用的 50% 支出；
- (b) 買賣協議；及
- (c) 融資協議。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一四年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

## 10. 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。

## 11. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起直至二零一五年七月十六日下午二時三十分(包括該日)的營業時間內，於本公司註冊辦事處(地址為香港柴灣柴灣道391號)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一四年六月三十日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本附錄三「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (d) Professional Property Services Limited就物業編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄三「重大合約」一節所述的重大合約。

# 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」)謹訂於二零一五年七月十六日(星期四)下午二時三十分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：

#### 普通決議案

「動議：

- (1) 謹此批准本公司根據(a)本公司(作為賣方)與(b) Joyful Sincere Limited(作為買方)所作日期為二零一五年五月二十九日的買賣協議所載的條款及條件向 Joyful Sincere Limited(一間由 Windcharm Investments Limited 全資擁有的公司，而本公司透過其全資附屬公司 Affluent Dragon Island Limited 及太古地產有限公司透過其全資附屬公司 Bright Faith Limited 分別擁有 Windcharm Investments Limited 之 20% 股權及 80% 股權)出售柴灣道內地段 88 號(香港柴灣柴灣道 391 號)的物業，現金代價為 850,000,000 港元(有關條款及條件之概要載於本公司致股東日期為二零一五年六月二十三日的通函)。
- (2) 謹此批准根據(a)太古地產有限公司、(b) Bright Faith Limited、(c)本公司、(d) Affluent Dragon Island Limited 與(e) Windcharm Investments Limited 就 Windcharm Investments Limited 之股東向 Joyful Sincere Limited 提供資金所訂立日期為二零一五年五月二十九日的融資協議所載的條款及條件，由 Affluent Dragon Island Limited、本公司或本公司其他附屬公司以貸款的方式向 Joyful Sincere Limited 提供財務資助(有關條款及條件之概要載於本公司致股東日期為二零一五年六月二十三日的通函)。



## 股東特別大會通告

- (3) 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，以使(a)根據本決議案段(1)所述買賣協議出售柴灣內地段88號(香港柴灣柴灣道391號)的物業；(b)根據本決議案段(2)所述融資協議以貸款方式向Joyful Sincere Limited提供財務資助；及(c)根據該買賣協議或該融資協議擬進行的交易得以生效。」

承董事會命  
公司秘書  
郭本德

香港，二零一五年六月二十三日

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二零一五年七月十三日(星期一)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) 本公司將於二零一五年七月十四日(星期二)至二零一五年七月十五日(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、廖烈武博士\*、Anthony Grahame STOTT\*及陳智文\*。
- (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