
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 出售倫敦物業的 主要交易

董事局函件載於本通函第4至12頁。

本公司謹訂於二零二四年十月三十一日(星期四)下午三時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店5樓舉行股東特別大會，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，地址為香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室，惟無論在任何情況下，該表格須不遲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。

股東特別大會上將不會提供禮品、食品或飲料。

二零二四年十月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	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	本公司日期為二零二四年九月十三日之公告，內容有關(其中包括)賣方與買方於二零二四年九月十三日就該出售訂立買賣協議
「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(相當於約477,990,000港元)的代價
「董事」	指	本公司董事
「該出售」	指	由賣方向買方根據買賣協議出售Albany House
「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」	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
「獨立估值師」	指	Avison Young (UK) Limited，本公司委任的獨立專業估值師

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二四年九月二十日，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	《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
「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
「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及買方並無行使其權利終止買賣協議)賣方完成條件達成通知發出後7個營業日
「第二最後完成日」	指	二零二五年三月十三日
「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
「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	賣方向買方發出以確認賣方的完成條件已達成的通知

釋 義

「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

就本通函而言，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。該匯率(如適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已經、可能或將會按該匯率或任何其他匯率兌換。



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：

顏亨利醫生(主席)

翁順來(行政總裁)

Michael John MOIR

註冊辦事處：

香港北角

英皇道510號

港運大廈

26樓2606-08室

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

Lynne Jane ARNETT

敬啟者：

有關 出售倫敦物業的 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)和買方於二零二四年九月十三日簽訂買賣協議。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)。

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

買賣協議

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(相當於約477,990,000港元)，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(相當於約47,800,000港元)，即代價的10%；及
- (二) 餘款42,300,000英鎊(相當於約430,190,000港元)，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)：—

- (一) 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。因此，Albany House將自今年底起不再產生現有經常性收入；
- (二) Albany House的現時狀況，於其可重新出租前需要進行大規模翻新；
- (三) 對Albany House進行翻新或重建的風險及回報，翻新或重建均需要大量資本投資，尤其是任何重建將需要取得規劃許可，而規劃許可並非必然；

董事局函件

(四) Albany House截至二零二四年六月三十日的帳面值345,611,000港元(相當於獨立物業估值師對Albany House於二零二四年六月三十日的當時估值35,000,000英鎊的港元等值(按當時匯率1英鎊兌9.8746港元計算))，以及獨立物業估值師對Albany House於二零二四年七月三十一日的估值35,000,000英鎊(相當於約355,950,000港元)；

(五) 英國目前的市況，據報其成交量自二零二二年達到峰值以來，幾乎所有市場板塊的成交量均下跌50%以上，尤其是商業房地產價值平均下跌25%至50%；

(六) Albany House及與提出非應邀要約收購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。經考慮Albany House於二零二四年七月三十一日的估值，買方於提出收購Albany House的要約時，很可能已考慮該內在結合價值。

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。

該出售完成

待賣方的完成條件達成後，即本公司於擬召開的股東大會上獲得股東對該出售的批准後，該出售將於預定完成日完成。賣方的完成條件不可由買方豁免。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，則除非賣方和買方雙方同意延長預定完成日，買賣協議將自動終止。

董事局函件

有關買方的資料

據了解，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(相當於每年約23,900,000港元)。

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，相當於獨立估值師對Albany House於二零二三年十二月三十一日的當時估值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)。Albany House截至二零二四年六月三十日的未經審核帳面值約為345,611,000港元，相當於獨立估值師對Albany House於二零二四年六月三十日的當時估值35,000,000英鎊的港元等值(按當時匯率1英鎊兌9.8746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的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 六月三十日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止年度 千港元 (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)(附註1及2)	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)(附註1及3)	17,453	17,164

董事局函件

附註1：公平價值變動：(二零二三年)74,029,000港元(虧損)，(二零二四年)20,696,000港元(虧損)。

附註2：扣除公平價值變動後及除稅前溢利／(虧損)淨額(未經審核)：(二零二三年) (52,071,000港元)，(二零二四年)2,194,000港元。

附註3：扣除公平價值變動後及除稅後溢利／(虧損)淨額(未經審核)：(二零二三年) (56,576,000港元)，(二零二四年) (3,532,000港元)。

物業估值

於二零二四年七月三十一日，獨立估值師對Albany House作出的最新估值約為355,950,000港元。

於對Albany House進行估值時，獨立估值師採納餘值法，並與每平方呎的資本價值率進行核對。

獨立估值師亦基於假設Albany House乃經翻新後作為辦公室重新出租而進行估值。有關估值所採納的方法、主要假設及參數的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告全文。

經與獨立估值師討論不同估值方法及方式的基準及理據，並考慮獨立估值師就上文所解釋各方法及方式及假設的適用性作出的分析後，董事局同意獨立估值師的分析及採納餘值法作為合適的估值方法。尤其董事局同意獨立估值師的意見，認為Albany House需要翻新，而Albany House應基於樓宇乃經翻新後作為辦公室重新出租的假設進行估值。董事局亦同意獨立估值師對Albany House的適當資本化比率、翻新成本、用於Albany House餘值法估值的開發商利潤以及估值中提述的租賃及市值可資比較項目的評估。鑒於上文所述，董事局認為方法及估值所採納的主要假設及參數屬公平、客觀及合理。

董事局已審查並詢問獨立估值師有關編製物業估值報告的資格及經驗。就董事作出一切合理查詢後所深知及確信，獨立估值師的負責人Robert Baldwin先生MBA MRICS及獨立估值師的董事Kristian Williams先生MRICS CIS HypZert(估值報告的聯席簽署人)均為英國皇家特許測量師學會(MRICS)會員，分別擁有逾28年及18年估值經驗。因此，董事局認為，獨立估值師在進行物業估值方面具備資格、經驗及能力，並能就Albany House的估值提供可靠的意見。

董事局亦向獨立估值師查詢其對本集團及買方的獨立性，並獲獨立估值師確認，彼等於Albany House並無現有或潛在利益，彼等並無於本集團任何成員公司、彼等各自的關連人士或彼等的任何聯繫人的證券或資產中擁有直接或間接重大權益。基於上

董事局函件

文所述並經作出一切合理查詢後，董事局信納獨立估值師的獨立性，且就董事所深知，獨立估值師並無任何關係或利益可合理地被視為影響其就該出售擔任本公司獨立估值師的獨立性。

經考慮上文所述，董事認為估值報告所載獨立估值師對Albany House進行的估值已公平合理地反映Albany House的公平值。

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截至二零二四年六月三十日的帳面值(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確認該出售之收益及本集團資產淨值之相應增加約為125,000,000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審閱及審核財務報表，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125,000,000港元有所不同。預期該出售將不會導致本集團負債的任何變動。於該出售完成時，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，例如銀行存款利息。

預期該出售產生的所得款項淨額將約為471,000,000港元。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或探索未來商業機會(例如進行新的物業收購)及／或作為本集團的一般營運資金。董事局尚未決定將用作支付特別股息或撥作任何股份回購資金、或開拓未來商機或作為本集團一般營運資金的金額。董事局將於該出售完成後決定用作支付特別股息的金額，而餘下所得款項將由董事局不時按當時情況考慮其用途。

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47,000,000英鎊(相當於約477,990,000港元)出售Albany House，較Albany House截至二零二四年六月三十日的帳面值345,611,000港元(相當於獨立物業估值師對Albany House於二零二四年六月三十日的當時估值35,000,000英鎊的港元等值(按當時匯率1英鎊兌9.8746港元計算))以及獨立物業估值師對Albany House於二零二四年七月三十一日的估值35,000,000英鎊(相當於約355,950,000港元)，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)屬公平且合理，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，且毋須就相關董事局決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年十月三十一日(星期四)下午三時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店5樓舉行股東特別大會，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，地址為香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室，惟無論在任何情況下，投票委託書須不遲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。

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，本公司將於二零二四年十月二十八日(星期一)至二零二四年十月三十一日(星期四)(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須不遲於二零二四年十月二十五日(星期五)下午四時三十分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。

董事局函件

推薦建議

董事局(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且合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事局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。

該出售須待本公司不可控之股東批准後方可作實。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

承董事局命
中華汽車有限公司
主席
顏亨利醫生
謹啟

二零二四年十月七日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至二零二一年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零二一年年報第32至78頁；(ii)截至二零二二年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零二二年年報第35至80頁；(iii)截至二零二三年六月三十日止年度的財務資料披露於本公司二零二三年年報第38至86頁；及(iv)截至二零二三年十二月三十一日止六個月的財務資料披露於本公司二零二四年中期報告第1至15及24頁。所有上述報告已以提述方式納入本通函。

儘管本公司的二零二四年年報於本通函日期尚未刊發，本公司已於二零二四年九月二十七日在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm)刊發有關本集團截至二零二四年六月三十日止年度之財務資料之公告。

上述本公司年報、中期報告及公告載於本公司網站 www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm，並可透過以下連結在聯交所網站 www.hkex.com.hk 上查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1012/2021101200208_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1013/2022101300242_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1012/2023101200248_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0313/2024031300976_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092702030_c.pdf

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。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認書。

3. 債務

於二零二四年九月二十日(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、任何已發行但尚未償還的債務證券、任何已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、任何定期貸款(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、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(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、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經營前景並無重大改變。

預計全球經濟環境將繼續充滿挑戰。地緣政治緊張局勢持續且不斷加劇，加上中國房地產市場放緩，或會令艱難的金融狀況延長，出現令人失望的經濟增長。因此，全球投資和經濟環境可能仍然高度不確定。

儘管如此，美國聯儲局最近在四年多來首次將利率下調半個百分點。預計今年底利率可能會再下調半個百分點。繼美國聯儲局減息後，中國有關部門於二零二四年九月二十四日宣佈強而有力的貨幣刺激計劃，包括降息以及樓市及股市支持措施。分析員普遍認為刺激計劃方向正確，將為中國經濟帶來支持。

香港方面，雖然於二零二四年第一季住宅物業的印花稅需求管理措施全面撤銷後，住宅市場的成交量一度激增，但這一勢頭於今年上半年過後似乎停滯不前。香港本地分析師目前預測，於美國主要利率開始下調後，香港本地銀行可能於今年稍後時間跟隨減息，而預計減息將有助推動物業成交及改善市場情緒。然而，鑒於辦公室空間的需求減少及新增供應，辦公室市場將繼續面臨挑戰。至於零售市場，儘管各區的空置率似乎已大致回穩，但入境遊客消費模式的轉變及本地居民的持續外遊趨勢，可能會繼續對零售市場造成不利影響。

英國方面，物業市場的大宗交易數量較去年有所增加，儘管與十年平均值相比仍反映不容忽視的跌幅。為翻新或重建而購買辦公室仍是主流。

於該出售完成後，本集團將不再從Albany House賺取租金收入，但本集團可自該出售所得款項中產生財務收入或自未來商機中獲取回報。

就本集團本地物業發展項目而言，柴灣柴灣道391號柴灣內地段178號的重建工作按計劃順利進行，該地段由本集團全資附屬公司擁有20%權益的合營公司Windcharm Property Holdings Limited (前稱Windcharm Investments Limited)持有，將重建為住宅及零售總建築面積為64,500平方米的綜合商住項目。

按照代價減Albany House截至二零二四年六月三十日的帳面值345,611,000港元(相當於Albany House於二零二四年六月三十日的當時估值35,000,000英鎊的港元等值(按當時匯率1英鎊兌9.8746港元計算)經扣除相關費用及開支計算,本公司預期將於其綜合財務報表中確認該出售之收益及本集團資產淨值之相應增加約125,000,000港元。因此,本集團的財務狀況仍然保持穩健,因為本集團維持充足流動資金且無外債。展望未來,特別考慮到柴灣內地段178號的重建工作已取得良好進展,本集團應能受惠於日後市況的改善。

以下為獨立物業估值師Avison Young (UK) Limited就Albany House於二零二四年七月三十一日的估值所編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函：

**AVISON
YOUNG**

本行參考編號： Albany House

貴公司參考編號：

敬啟者：

物業：Albany House, 94-98 Petty France, London SW1H 9EA (「該物業」)

指示、用途及估值日期

吾等遵照閣下的指示，向閣下提供有關該物業於二零二四年七月三十一日的報告及估值作出售用途。

估值準則

吾等確認，吾等的估值及報告乃根據英國皇家特許測量師學會出版自二零二二年一月三十一日起生效的現行《RICS估值－全球標準》(RICS紅皮書)及自二零二四年五月一日起生效的《英國紅皮書全國補充本》，按「估值定義及保留條文」所界定的市值基準編製，而「估值定義及保留條文」已參考香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第五章，遵循國際估值準則委員會的《國際估值準則》。

估值基準

在達致估值時，吾等採用了餘值法¹，並與自市場可資比較項目²推算得出的每平方呎資本價值率進行核對，且吾等信納，彼等確實支持餘值法估值，乃因採用餘值法推斷得出的每平方呎價值屬於根據可資比較項目作出調整後每平方呎價值的範圍內。雖然目前租戶對該物業進行合理的維修，但該物業需要翻新，且部分人士會認為其經濟年期即將結束。吾等假設該樓宇乃經翻新後作為辦公室重新出租，並基於吾等認為於有關情況下屬合適的基準採用餘值法。

估值假設

- 閣下告知吾等，該物業乃作為投資持有。
- 吾等了解到，吾等已視察該物業的代表性部分，且吾等已假設吾等並無視察部分的任何實際差異將不會對其估值造成重大影響。
- 閣下的管理代理Savills LLP向吾等提供了樓面面積，吾等假設此等面積符合《RICS專業聲明－RICS房產測量標準第二版》(二零一八年一月)及《RICS測量實踐準則》(第六版)。根據協定，吾等依據此等樓面面積進行是次估值工作。
- 因此，吾等依賴根據《RICS專業聲明－RICS房產測量標準第二版》(二零一八年一月)及《RICS測量實踐準則》(第六版)測量的面積，並按內部淨面積計算樓面面積。
- 吾等並無獲提供就該物業編製的環境報告。因此，吾等的估值假設並無重大環境問題對該物業造成影響，且該物業適合繼續用作辦公室。
- 除非吾等獲告知相反情況，否則吾等假設並無租戶拖欠租金。
- 吾等的意見假設該樓宇將進行翻新。
- 吾等並無作出特別假設。

¹ 餘值法乃用於透過開發情境後可得的潛力釐定物業的價值。餘值法是英國評估開發土地及開發項目價值的標準估值方法，通常用於評估建築過程中的開發項目。在對Albany House進行估值時，吾等已使用餘值法，因為吾等認為該物業需要翻新，方可以接近西敏市/Victoria次市場的黃金地段租金重新出租。

² 每平方呎資本價值率乃按本函件第5頁「投資可資比較項目」所載市場可資比較項目推算得出，即根據可資比較項目計算出經調整後的市場價值，再除以重建面積。

估值方法

該物業位於Victoria，坐落於倫敦市中心的「西區」市場，更確切地說屬於Victoria和西敏市次市場。

西敏市的大量大型樓宇以擔保契約形式出租予政府部門，成為在經濟低迷時期一個受歡迎的投資對象，尤其是對核心投資者而言。然而，在最近季度，重新定位及重建成為投資主流。於二零二四年五月，Criterion Capital以5,000萬英鎊收購即將空置的Nobel House以進行重建計劃。

Mayfair核心市場的黃金地段整體租金³由第一季度的每平方呎150.00英鎊上漲至第二季度的每平方呎160.00英鎊，更有部分特別成交的租金遠高於該水平。其他次市場亦錄得租金增長，包括St James's由第一季度的每平方呎130.00英鎊上漲至第二季度的每平方呎135.00英鎊，以及Covent Garden由第一季度的每平方呎90.00英鎊上漲至第二季度的每平方呎95.00英鎊。

西敏市／Victoria次市場的黃金地段租金為每平方呎90.00英鎊至100.00英鎊。

未翻新／基本空間的需求有限，租金約為每平方呎30.00英鎊至35.00英鎊，可以預計推銷週期較長。

編號	日期	地址／地點	租賃可資比較項目		租金 (每平方呎)	意見
			面積 (平方呎)	租戶		
1.	二零二四年五月	First floor, One Old Queen Street SW1H 9JA	3,258	Aperture Investors	93.50英鎊	租期為5年，租客僅可在第3年終止租約
2.	二零二四年五月	18th Floor, 21-24 Millbank SW1P 4QP	3,429	Green Alliance	30.00英鎊	基本經翻新的空間
3.	二零二四年五月	50 Pall Mall, SW1 5JH	3,125	Bonroy Petchem	85.00英鎊	租期為五年。
4.	二零二四年五月	46-48 Grosvenor Gardens SW1W 0EB	15,742	台北代表辦事處	76.23英鎊 (平均)	租期為十年。租約涉及地下低層至五樓，平均租金為每平方呎76.23英鎊
5.	二零二四年五月	123 Pall Mall, SW1 5AE	1,510	Aravis Capital	80.00英鎊	租期為五年，第三年可終止租約。免租期為四個月。

³ Mayfair核心市場的現行租金被認為高於西敏市／Victoria次市場的現行租金。

編號	日期	地址/地點	租賃可資比較項目		租金 (每平方呎)	意見
			面積 (平方呎)	租戶		
6.	二零二四年四月	The Peak, 5 Wilton Place SW1V 1AP	10,818	Global Infrastructure Partners	85.00英鎊	租期為五年
7.	二零二四年四月	123 Pall Mall, SW1 5AE	10,685	保密	主空間87.50英鎊至89.97英鎊	租期為十年，不得提早終止租約—免租期為15個月
8.	二零二四年四月	10-11 Grosvenor Place, SW1X 7HH	3,879	G Modiano	65.00英鎊	租期為五年

於達致市場租金⁴的意見時，吾等已考慮上述交易。所選擇的租賃可資比較項目均反映估值範圍內的重建辦公室假設，以及其他因素，如其交易日期及其地理位置臨近。據觀察，租賃可資比較項目均位於倫敦SW1區，即該物業所處的另一區域，且該等租賃可資比較項目的交易日期均為本估值日期前六個月期間內。該等租賃可資比較項目未必詳盡無遺，但吾等認為，彼等為吾等透過已刊發來源或商業數據庫可獲得資料中屬最適宜者。吾等的意見為假設該樓宇將被翻新。

吾等採用平均租金每平方呎75.00英鎊，總年租為**4,335,675英鎊**。吾等並無對地庫停車車位進行租金估值，因為吾等認為該等車位的需求有限，且發展商會將此空間納入租戶出入設施中。

⁴ 市場租金於自二零二二年一月三十一日起生效的《RICS估值—全球標準》(已納入IVSC國際估值標準)及自二零一九年一月十四日起生效的《英國全國補充本》(統稱為「紅皮書」)內界定為「自願出租人與自願承租人於估值日在公平交易中，經適當推銷後，按適當租賃條款租賃不動產權益的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受強迫的情況下行事。」

於達致吾等對市場價值的意見時，吾等已考慮下文所載實際已售出投資物業的交易，有關交易乃根據地點、交易日期及用途相似性選擇。在可能的情況下，吾等已選擇位於倫敦SW1區的投資可資比較項目，其交易日期均於本估值日期前6至12個月期間內。由於交易量不足，吾等亦已審查位於SE1區的其他投資可資比較項目。該等投資可資比較項目未必詳盡無遺，但吾等認為，彼等為吾等透過已刊發來源或商業數據庫可獲得資料中屬最適宜者。

編號	日期	地址/地點	投資可資比較項目		回報率	意見
			面積 (平方呎)	售價 (每平方呎)		
1.	二零二四年六月	3 Albert Embankment SE1 7SP	48,024	4,080萬英鎊 (每平方呎849.58英鎊) 出售前以「邀請出價」方式推銷	不適用 ⁵	該幢樓高14層的辦公室物業面積為48,024平方呎，於一九八二年建於Royal Doulton工業地盤。該幢湖畔物業坐落於一塊0.3英畝的地塊上。該物業已於二零一五年取得規劃許可，獲准由辦公室改建為住宅。買方將把該物業改造成28個豪華公寓單位及18個汽車車位。
2.	二零二四年四月	Nobel House, 14 Smith Square, SW1P 3HZ	143,412	5,000萬英鎊 (每平方呎348.65英鎊) 出售前以「邀請出價」方式推銷	9.41%	英國政府為環境、食品 and 鄉村事務部(DEFRA)就該樓宇訂立之租約將於二零二四年五月屆滿。據吾等所了解，買方將更改用途。大部分權益來自酒店營運者。
3.	二零二四年四月	Alliance House, 12 Caxton Street, SW1H 0QS	24,974	1,260萬英鎊 (每平方呎504英鎊) 出售前以出價超過1,500萬英鎊方式推銷	6.40%	此為一幅八層高的辦公大樓，設有地庫、地面層及其上六層，總面積為24,974平方呎，佔地0.13英畝。該樓宇於一九三八年開發。以多租戶形式出租予七名租戶，可提早終止租約前的加權平均剩餘租期為1.4年，租約屆滿前的加權平均剩餘租期為4.7年。

⁵ 已刊發來源或商業數據庫中並無可得租賃資料。

編號	日期	地址/地點	投資可資比較項目		回報率	意見
			面積 (平方呎)	售價 (每平方呎)		
4.	二零二三年十二月	25-27 Victoria Street, SW1H EX	53,652	4,250萬英鎊 (每平方呎792英鎊) 出售前以「邀請出價」方式推銷	6.67%	25 Victoria Street於一九九六年由Landsec開發，是位於Victoria心臟地帶的甲級辦公、零售及休閒樓宇。該物業以多租戶形式出租予五個辦公租戶、一個零售租戶及一個休閒租戶，提供每年2,884,126英鎊的合約租金，租約屆滿前的加權平均剩餘租期為5.1年，可提早終止租約前的加權平均剩餘租期為4.2年。
5.	二零二三年十月	8-10 Great George Street, SW1 3AE	58,518	5,700萬英鎊 (每平方呎974英鎊) 出售前並無列出出價。	不適用 ⁶	該物業包括一幢建於一九二七年的中間排屋式樓宇，辦公室分佈在九層，包括地庫樓層。於二零一九年四月，已取規劃許可，獲准建議將辦公大樓改造成擁有134間客房的豪華酒店，酒店在地面層設有附設泳池的全方位水療中心、健身房、內部庭院、餐廳及酒廊/酒吧，或改造成83個優質服務式公寓，當中包括45個開放式單位及38個一房公寓。

可以借鑒的黃金地段銷售極少。倫敦市場研究機構的大多數報告均指出，二零二四年第二季度優質西區辦公室的回報率為4.00%，但可以支援此點的交易極少。吾等已考慮每平方呎的資本價值率，以上可資比較項目介乎每平方呎348.65英鎊至每平方呎974英鎊。前者為具有更改用途潛力的樓宇，惟需要獲得規劃許可，後者亦為已更改用途而具有吸引年期的樓宇。

吾等已按5.55%回報率⁷(經考慮英國投資市場的宏觀和微觀經濟環境、該物業的地點、樓宇類型及其潛力後，吾等認為該回報率屬合適)將市場租金資本化，並扣除買家成本6.80%(為印花土地稅和代理/法律費用)。由此產生的淨發展價值為67,800,000英鎊。吾等已採用每平方呎200英鎊的翻新成本(按照內部總面積與內部淨面積比率83%

⁶ 已刊發來源或商業數據庫中並無可得租賃資料。

⁷ 5.55%回報率低於上述投資可資比較項目的回報率，乃因該等回報率須經考慮其地點、樓宇類型及其潛力後作出調整。尤其是，2號可資比較項目的9.41%回報率來自一份即將屆滿的租約。

計算) (經考慮需要對該物業進行的建築及失修工程，以及需要提高該物業的能源表現評級後，吾等認為此屬合適)，其後扣減專業費用、推銷及出售成本以及利息款項。最後，由於這是一項相對直接的計劃，經考慮開發商利潤的正常範圍10%至15% (視乎複雜性和風險而定) 後，吾等自成本扣除了12.50% (吾等認為此乃此類開發項目所需的回報率) 的開發商利潤。最後，我們透過應用公式得出35,000,000英鎊的概約公平價值，相等於按照內部淨面積計算的每平方呎605英鎊。

$$\text{公平價值} = \text{淨開發價值} - (\text{開發成本} + \text{融資成本} + \text{開發商利潤})^8$$

吾等已使用「Argus Enterprise Developer」軟件以得出公平價值，計算方法已嵌入該軟件。吾等的估值列印本載於本函件附錄。

吾等已對租金及建築成本進行敏感度分析。此為公平價值產生以下矩陣：

		租金：金額/平方呎				
		-2.00/平方呎	-1.00/平方呎	0.00/平方呎	1.00/平方呎	2.00/平方呎
建築：金額/平方呎		73.00/平方呎	74.00/平方呎	75.00/平方呎	76.00/平方呎	77.00/平方呎
-10.00/平方呎	190.00/平方呎	34,401,176英鎊	35,062,245英鎊	35,723,314英鎊	36,384,384英鎊	37,045,453英鎊
-5.00/平方呎	195.00/平方呎	34,046,212英鎊	34,707,281英鎊	35,368,351英鎊	36,029,420英鎊	36,690,489英鎊
0.00/平方呎	200.00/平方呎	33,691,248英鎊	34,352,317英鎊	35,013,387英鎊	35,674,456英鎊	36,335,526英鎊
5.00/平方呎	205.00/平方呎	33,336,283英鎊	33,997,353英鎊	34,658,423英鎊	35,319,492英鎊	35,980,562英鎊
10.00/平方呎	210.00/平方呎	32,981,319英鎊	33,642,389英鎊	34,303,458英鎊	34,964,528英鎊	35,625,598英鎊

最後，吾等已將估值與本函件第5頁「投資可資比較項目」所載市場可資比較項目推算得出的每平方呎資本價值率進行核對，以確保其屬於可資比較項目的範圍內。

實地視察

該物業於二零二四年八月二十日由Robert Baldwin MBA MRICS (RICS註冊估值師) 視察，彼為吾等位於65 Gresham Street, London EC2V 7NQ的辦事處估值顧問部門的負責人。除British Transport Police佔用的部分外，該物業的大部分地方均可進入。吾等視察了該樓宇的足夠範圍，以形成吾等的估值觀點。

⁸ 於達致公平價值35,000,000英鎊時，採用本函件附錄的估值列印本所載以下數字：67,800,000英鎊 (淨開發價值)、20,437,065英鎊 (開發成本，包括建築成本、專業費用、收購費用、推廣及出售成本)、4,816,421英鎊 (融資成本) 及7,533,371英鎊 (開發商利潤)。建築成本乃按(i)首先，該物業的內部淨面積 (即57,809平方呎) 與每平方呎200英鎊的價格的乘積除以0.83 (即內部總面積與內部淨面積比率)，及(ii)再加上5%的或然開支計算。如附錄所示，開發商利潤按總成本60,266,873英鎊的12.50%計算。

吾等已就估值目的視察該物業。吾等認為，一般而言，標的物業的維修及狀況令人滿意。儘管現有租戶對該物業進行了合理維修，但該物業需要翻新，部分人士認為該物業的經濟年期已接近屆滿，適合重建。吾等已在估值中反映此點。吾等認為，在合理保養及定期維修的情況下，標的物業的剩餘經濟年期將超過二十年。透過持續保養及維修計劃，年期可進一步延長。

資料來源

在編製吾等的估值時，吾等已獲客戶提供資料。吾等在達致估值意見時已依賴及核實此等資料的程度在吾等的報告中提述。

業權調查

吾等並無獲提供有關業權的報告；然而，閣下告知吾等該物業屬永久業權。據吾等所了解，該物業擁有妥善的有價業權。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
北角英皇道510號
港運大廈26樓2606-08室
中華汽車有限公司(「客戶」)
董事局 台照

代表
Avison Young (UK) Limited

Robert Baldwin MBA MRICS
RICS註冊估值師
負責人
電郵：robert.baldwin@avisonyoung.com
Avison Young (UK) Limited地址：
65 Gresham Street, London EC2V 7NQ

Kristian Williams MRICS CIS HypZert (MLV)
RICS註冊估值師
董事

謹啟

二零二四年十月七日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 七月三十一日 的市值
Albany House, 94-98 Petty France, London SW1H 9EA	<p>標的物業為一座排屋式辦公大樓，最初建於一九六五年，並於一九八零年代末期進行擴建。</p> <p>Albany House是一幢具有獨立設備的辦公大樓，在地面層及其上11層提供57,809平方呎(5,371平方米)的辦公場地，設有地庫。</p> <p>該物業共有45個汽車車位，包括31個地庫車位及14個地面層車位。車位比率為1:1,285平方呎。停車場入口位於Palmer Street。目前的佔用人使用地庫停車場，此做法在倫敦市中心並不常見。</p> <p>該物業位於Petty France，步行即可到達St James's Park地下鐵站及Victoria火車站。Petty France位於倫敦市中心Victoria的心臟地帶。Victoria Street為Victoria的主要大道，與Petty France平行，位於Petty France以南約400米。交通四通八達，Victoria主線和地下鐵站位於標的物業以西半英里。</p>	<p>該物業以全面維修和保險條款租約出租予London Underground Limited，自一九九九年十二月二十二日起至二零二四年十二月三十一日止為期二十五年，因此距離屆滿尚有約0.25年。現時租金(除稅前)為每年2,350,000英鎊，相當於每平方呎38.44英鎊(每平方米414英鎊)，地面層及地庫汽車車位的租金分別為每個車位2,500英鎊及3,000英鎊。租金只可向上調，每五年檢討一次，二零二二年三月的檢討尚未進行，但鑒於上調的可能性不大，因此尚未開始檢討。</p> <p>地庫樓層的部分地方以日期為一九六三年五月十三日的租約出租予London Electricity Board，自一九六三年六月二十四日起為期九十九年，用作變壓房。</p> <p>該物業的大部分地方已分租予與London Underground Limited有關連的人士。</p> <p>該物業的現時租金並無支銷或支出款項。</p>	35,000,000英鎊

附錄

貨幣單位：英鎊

收入

年租金收入	4,335,675
資本淨值(見附註(1))	72,747,042
買家成本(見附註(2))	(4,946,799)

變現淨值

67,800,244

支出

收購

購地成本	35,013,387	約 35,000,000 英鎊
購地費用	2,525,870	
收購總額	37,539,257	

建築

建築成本	14,667,700
專業費用	1,526,140
建築費用總額	16,193,840

推銷／出租

推銷	50,000
出租	650,351

出售

銷售成本	1,017,004
------	-----------

融資

項目年期	20個月
借方利率7.000%，貸方利率0.000%(名義利率)	
地盤融資	4,093,487
建築融資	722,934
融資總額	4,816,421

總成本

60,266,873

利潤

7,533,371

附註(1)：將年租金收入4,335,675英鎊(含18個月免租期)按5.55%回報率資本化。

附註(2)：指印花土地稅和代理／法律費用，按資本淨值的6.8%計算。

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. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員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分部條文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彼等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C3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				佔本公司 已發行股本 的概約 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益	家族權益	其他權益	共持有 普通股總數	
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 ⁽²⁾	7,206,843	15.92%
Anthony Grahame STOTT	20,600	—	—	20,600	0.05%
陳智文	600	—	—	600	0.00%*
周明德醫生	4,137	—	—	4,137	0.01%
Michael John MOIR	2,000	—	—	2,000	0.00%*
翁順來	29,200	—	—	29,200	0.06%
Lynne Jane ARNETT	600	—	—	600	0.00%*

附註：

1. 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45,276,856股股份計算。
 2. 已故黃亦梅遺產所持有之33,468股股份，其中顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強(彼等及透過已故顏成坤之遺產)皆為受益人。
 3. 上述所披露之權益皆為好倉。
- * 佔發行股份百分比以四捨五入至最接近的2位小數。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文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彼等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已訂立或擬訂立任何服務合約或其他合約(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，概無董事自二零二三年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)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面臨威脅或針對本集團提出的重大訴訟或索償。

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或建議的專家的資格：

名稱	資格
Avison Young (UK) Limited	物業估值師

Avison Young (UK) 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。

Avison Young (UK) Limited亦已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，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零二三年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)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。

Avison Young (UK) 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，彼為英國特許公司治理公會 (The Chartered Governance Institute) 及香港公司治理公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室。
- (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. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起計14天期間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm)刊登：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 物業估值報告，其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) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止財政年度的年報及本公司截至二零二三年十二月三十一日止六個月的中期報告；
- (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」)謹訂於二零二四年十月三十一日(星期四)下午三時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店5樓舉行股東特別大會，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二零二四年十月七日的通函(「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：

- (A) 確認、批准及追認Oxney Investments Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方) (「賣方」)與Blue Orchid (Farringdon) Limited(Integrity International Group Limited之全資附屬公司，作為買方) (「買方」)簽訂的日期為二零二四年九月十三日的買賣協議(「買賣協議」)(其概要載於通函)，內容有關賣方和買方擬根據買賣協議買賣位於英國倫敦SW1 Petty France的Albany House的整個永久產權物業，代價為47,000,000英鎊(「該出售」)(註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之買賣協議副本已提呈本大會)；及
- (B) 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(A)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。」

承董事局命
主席
顏亨利醫生

香港，二零二四年十月七日

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不少於48小時前存入本公司的註冊辦事處，地址為香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室，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不遲於二零二四年十月二十五日(星期五)下午四時三十分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) 本公司將於二零二四年十月二十八日(星期一)至二零二四年十月三十一日(星期四)(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*。
- (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