

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，概不就因本公告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。



中國正通汽車服務控股有限公司
China ZhengTong Auto Services Holdings Limited

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1728)

持續關連交易

續訂2013租賃協議、
2014租賃協議
及2013物業管理協議

中國正通汽車服務控股有限公司
獨立董事委員會的獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

謹此提述二零一三年九月公告及二零一四年五月公告，內容有關(其中包括)簽訂七份2013租賃協議、五份2014租賃協議及2013物業管理協議。

續訂七份2013租賃協議和五份2014租賃協議

根據2013租賃協議及2014租賃協議，本集團一直從關連出租方租用租賃物業作為本集團的辦事處、4S店、車庫及物流倉儲之用。現時有效的七份2013租賃協議及五份2014租賃協議將於2015年12月31日屆滿。為確保本集團於2013租賃協議及2014租賃協議屆滿後可以繼續使用該等租賃物業作相關用途，於2015年12月31日，本集團分別與關連出租方簽訂2016租賃協議(合共11份)，每份租賃協議為期三年，自2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據2016租賃協議，於租賃有效期內，本集團每季應向關連出租方支付約人民幣22.7百萬元。

董事預期本集團於截至2018年12月31日止三個年度每年根據2016租賃協議應付關連出租方的租金將不超過人民幣90.7百萬元。

續訂2013物業管理協議

根據2013租賃協議及2014租賃協議，本集團一直根據該兩份租賃協議，從北京發展租用位於中國北京市豐台區的北京物業。為享用北京發展提供的物業管理服務，本集團同時與北京發展訂立2013物業管理協議。生效中的2013物業管理協議將於2015年12月31日屆滿。根據其中一份2016租賃協議，本集團將繼續租用北京物業直到2018年底。為了確保本集團於2013物業管理協議屆滿後可以繼續享用北京發展的物業管理服務，於2015年12月31日，本集團與北京發展訂立2016物業管理協議，協議為期三年，自2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據2016物業管理協議，於該協議有效期內，本集團應向北京發展每月支付約物業管理月費人民幣28.4萬元及空調年費人民幣2.4百萬元(每半年付費一次)。

董事預期本集團於截至2018年12月31日止三個年度每年根據2016物業管理協議應付北京發展的管理費及空調費用將不超過每年人民幣5.8百萬元。

上市規則的涵義

由於關連出租方是湖北聖澤的全資附屬公司，而湖北聖澤由本公司執行董事兼控股股東王先生全資擁有，故關連出租方為本公司的關連人士。因此，2016租賃協議及2016物業管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於於截至2018年12月31日止三個年度(i)各年根據2016租賃協議，於租賃有效期內，本集團應向出租人支付之租金；以及(ii)本集團各年根據2016物業管理協議應付北京發展的管理費及空調費用的年度上限合計預期將超過上市規則項下適用百分比率的0.1%但低於5%及預期超過3百萬港元，故本公司根據2016租賃協議及2016物業管理協議的持續關連交易及其各自的年度上限將須遵守報告、公告及年度審閱的規定，但將獲豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

引言

謹此提述二零一三年九月公告及二零一四年五月公告，內容有關(其中包括)2013租賃協議、2014租賃協議及2013物業管理協議。

於2015年12月31日，(i)本集團若干集團附屬公司(作為承租人)與若干關連出租方(作為出租人)訂立11份2016租賃協議以續訂2015年12月31日屆滿的五份2014租賃協議和七份2013租賃協議，以租賃若干物業作本集團經營之用；及(ii)北京發展(即關連人士之一)與北京寶澤行訂立2016物業管理協議以續訂2015年12月31日屆滿的一份2013物業管理協議，內容有關北京發展就北京物業提供物業管理服務。2016租賃協議和2016物業管理協議的詳情分別載於下文「續訂七份2013租賃協議和五份2014租賃協議」及「續訂2013物業管理協議」兩節。

續訂七份2013租賃協議和五份2014租賃協議

根據2013租賃協議及2014租賃協議，本集團一直從關連出租方租用租賃物業作為本集團的辦事處、4S店、車庫及物流倉儲之用。生效中的七份2013租賃協議及五份2014租賃協議將於2015年12月31日屆滿。為確保本集團於2013租賃協議及2014租賃協議屆滿後可以繼續使用該等租賃物業作相關用途，於2015年12月31日，本集團分別與關連出租方簽訂2016租賃協議(合共11份)。下表載列各2016租賃協議的詳情，而以下每一物業的租賃協議日期均是2015年12月31日，租期均是自2016年1月1日起至2018年12月31日¹止：

| 位置 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 出租人 | 承租人 | 每季租金 (人民幣) |
|--|------------------------|-------------------------------|---------------|------------|---------------|
| 1. 北京物業 | 22,502.92 ² | 本集團 總辦事處、 經營4S業務 及車庫 | 北京發展 | 北京寶澤行 | 6,599,457.50 |
| 2. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區興安北路乙 40號的4S店 ³ | 4,662.00 | 經營4S業務 | 內蒙古 鼎杰汽車貿易 | 呼和浩特 英菲 | 51,049.00 |

| | 位置 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 出租人 | 承租人 | 每季租金 (人民幣) |
|----|---|---------------|--------|---------------|-------------|---------------|
| 3. | 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區興安北路 42號的4S店 | 4,615.29 | 經營4S業務 | 內蒙古 鼎杰汽車貿易 | 內蒙古鼎杰 | 463,260.00 |
| 4. | 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市新城區興 安北路乙40號的4S店 | 10,199.00 | 經營4S業務 | 內蒙古 鼎杰汽車貿易 | 呼和浩特 祺寶 | 2,419,713.00 |
| 5. | 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市新城區興 安北路甲40號的4S店 | 7,439.00 | 經營4S業務 | 內蒙古 鼎杰汽車貿易 | 呼和浩特 捷運行 | 2,850,997.00 |
| 6. | 中國 湖南省 長沙市雨花區 長沙大道688號的4S店 | 4,498.26 | 經營4S業務 | 長沙聖澤 | 長沙瑞寶 | 621,951.00 |
| 7. | 中國 湖北省 武漢市江岸區 黃浦科技園特6號 | 4,661.59 | 經營4S業務 | 湖北聖澤 | 湖北博誠 | 579,162.00 |
| 8. | 中國 湖北省 武漢市江岸區 黃浦科技園特6號 | 6,541.52 | 經營4S業務 | 湖北聖澤 | 武漢開泰 | 819,476.00 |

| | 位置 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 出租人 | 承租人 | 每季租金 (人民幣) |
|-----|--|---------------|---------------|------------|------|---------------|
| 9. | 中國 湖北省 武漢市江岸區 後湖鄉石橋村 | 21,156.00 | 經營4S業務 | 武漢投資 | 湖北奧澤 | 4,086,357.00 |
| 10. | 中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術 開發區6C2地塊 | 58,051.22 | 經營物流及 倉儲業務 | 武漢 聖澤捷運 | 武漢捷通 | 3,543,560.00 |
| 11. | 中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術 開發區5C2地塊 | 10,422.59 | 經營物流及 倉儲業務 | 武漢 聖澤捷眾 | 武漢捷通 | 636,215.00 |

- 1 出租人已承諾同意承租人在同等條件下有優先續租權，直至2020年止。
- 2 本協議新增租賃該大廈3層2389.94平方米之房屋建築面積用作辦公經營用途，租金水準參照北京寶澤行委聘的估值師釐定的市場價值釐定。
- 3 位於呼和浩特市新城區興安北路40號的一幅土地為關連出租方內蒙古鼎杰汽車貿易所擁有，而位於上述土地的樓宇的擁有人為本集團之承租人呼和浩特英菲。

2016租賃協議項下的租金經參照集團附屬公司委聘的估值師釐定的市場價值，由有關集團附屬公司與有關關連出租方公平磋商後釐定。

續訂2013物業管理協議

根據2013租賃協議及2014租賃協議，本集團一直，根據兩份租賃協議，從北京發展租用北京物業。為享用北京發展提供的物業管理服務，本集團同時與北京發展訂立2013物業管理協議，由北京發展就北京物業提供物業管理服務，期限自2013年9月30日起至2015年12月31日止。根據一份2016租賃協議，本集團將繼續租用北京物業直到2018年底。為了確保本集團於2013物業管理協議屆滿後可以繼續享用北京發展的物業管理服務，於2015年12月31日，本集團與北京發展訂立2016物業管理協議，協議為期三年，自2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據2016物業管理協議，北京寶澤行須自2016年1月1日起向北京發展支付物業管理月費人民幣283,537.80元。此外，根據2016物業管理協議，北京發展將向北京寶澤行收取空調年費人民幣2,373,049元，每半年付費一次。2016物業管理協議項下的管理費經參照北京寶澤行委聘的估值師釐定的市場費率釐定。

歷史年度上限及交易金額

下表載列截至2015年12月31日止三個年度，根據2013租賃協議、2014租賃協議及2013物業管理協議的有關年度上限以及實際交易總金額：

| 截至12月31日止年度 | 年度上限 (人民幣百萬元) | 實際交易金額 ⁴ (人民幣百萬元，約數) |
|--------------------|------------------|------------------------------------|
| 2013年 | 36.6 | 35.4 |
| 2014年 ⁵ | 79.2 | 73.7 |
| 2015年 | 80.3 | 78.9 |

4 2013年及2014年截至12月31日止的實際交易總金額數據乃根據有關財政年度的已審核財務報表中抽取。而2015年度的實際交易總金額數據乃根據2015年未經審核的管理賬中抽取。

5 本集團就2013租賃協議、2014租賃協議及2013物業管理協議的年度上限由2013年的人民幣36.6百萬元上升到2014年的人民幣79.2百萬元，乃由於本集團自2013年9月30日起從關連出租方新租用4處物業，新增租用建築面積共49,987.3平方米。新租用物業的財務影響於2014年得到全面反映。

建議年度上限

董事預期於截至2018年12月31日止三個年度各年(i)根據2016租賃協議，於租賃有效期內，本集團應向出租人支付之租金；以及(ii)根據2016物業管理協議應付北京發展的管理費及空調費用不會超過年度上限人民幣96.5百萬元。建議年度上限乃參照根據2016租賃協議及2016物業管理協議應付的租金、物業管理費及空調費金額而予以釐定。

進行持續關連交易的理由及裨益

本集團主要從事4S經銷業務、汽車相關物流業務及潤滑油貿易業務。

自2010年起，本集團已就其4S業務營運以及物流及倉儲業務向關聯出租方租用租賃物業。董事認為，就維持本集團穩定的業務經營、繼續沿用該等租賃物業而續訂已屆滿的2013租賃協議、2014租賃協議以及續訂2013物業管理協議將符合本集團的利益及為本集團帶來裨益。

2016租賃協議和2016物業管理協議的條款經本集團有關附屬公司與有關關連出租方公平磋商後釐定。2016租賃協議項下的租金經參照2016租賃協議項下物業或土地之當時市場租金水平釐定。而2016物業管理協議項下的管理費經參照北京寶澤行委聘的估值師(乃本公司之獨立第三方)釐定的市場費率釐定。2016物業管理協議項下的空調費是參照估值師建議的費率釐定。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，2016租賃協議和2016物業管理協議項下的交易一直及將會於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且2016租賃協議和2016物業管理協議各自的條款及條件，及截至2018年12月31日止三個年度持續關連交易的建議年度上限公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會亦認為，2016租賃協議和2016物業管理協議項下的交易一直及將會於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且2016租賃協議和2016物業管理協議各自的條款及條件，及截至2018年12月31日止三個年度持續關連交易的建議年度上限公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

與本集團訂立2016租賃協議及2016物業管理協議的訂約方(即關連出租方)均由湖北聖澤全資擁有，它們的背景資料如下：

- 武漢聖澤捷運為主要經營房地產控股之公司；
- 武漢聖澤捷眾為主要經營房地產控股之公司；
- 北京發展為主要經營房地產控股及物業管理業務之公司；
- 長沙聖澤為主要經營房地產控股的公司；
- 內蒙古鼎杰汽車貿易為主要經營房地產控股的公司；及
- 武漢投資為主要經營房地產控股的公司；

由於湖北聖澤，一家投資控股公司，是由執行董事兼控股股東王先生全資擁有，上述關連出租方為本公司關連人士，故此2016租賃協議和2016物業管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章所指本公司持續關連交易。

由於2016租賃協議和2016物業管理協議交易總計的若干相關百分比率(溢利比率除外)(定義見上市規則)按年度基準預期將多於0.1%但低於5%，故2016租賃協議和2016物業管理協議(連同有關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵從獨立股東批准的規定。

執行董事及控股股東王先生於2016租賃協議和2016物業管理協議項下擬進行的交易涉及重大利益，並已就批准2016租賃協議和2016物業管理協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問意見

獨立財務顧問已獲委聘就持續關連交易向由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會提供意見。在達成有關意見的過程中，獨立財務顧問審閱中國有關物業估值師就2016租賃協議項下物業的市場租金價格編製的估值報告及就2016物業管理協議項下服務的市場費率編制的估值報告。獨立財務顧問認為(i)物業估值師編製的估值報告基準及假設合理；(ii) 2016租賃協議和2016物業管理協議連同持續關連交易的建議年度上限符合本公司及股東的整體利益；及(iii) 2016租賃協議和2016物業管理協議的條款符合一般商業條款及屬公平合理；及(iv)截至2018年12月31日止三個年度持續關連交易的建議年度上限是在公平合理的情況下達致。因此，獨立財務顧問建議獨立非執行董事投票贊成批准2016租賃協議、2016物業管理協議及相關建議年度上限之董事會決議案。

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：

- | | | |
|--------------|---|--|
| 「2013租賃協議」 | 指 | 本集團若干中國經營附屬公司與若干關連出租方就租賃若干物業以供本集團營運之用而於2013年9月30日訂立的四份新租賃協議(有關詳情載於二零一三年九月公告)，以及若干集團附屬公司與若干關連出租方分別為續訂於2013年9月29日屆滿的三份經續訂租賃協議所訂立的租賃協議(有關詳情載於二零一三年九月公告) |
| 「2013物業管理協議」 | 指 | 北京發展與北京寶澤行就北京發展提供涉及北京物業的物業管理服務於2013年9月30日訂立的物業管理協議(有關詳情載於二零一三年九月公告) |
| 「2014租賃協議」 | 指 | 若干集團附屬公司與若干關連人士分別為續訂於2014年5月31日屆滿的五份經續訂租賃協議所訂立的租賃協議(有關詳情載於二零一四年五月公告) |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「2016租賃協議」 | 指 | 若干集團附屬公司與若干關連人士為續訂於2015年12月31日屆滿的2013租賃協議及2014租賃協議而於2015年12月31日訂立的個別或共同(視乎文義而定)合共11份租賃協議 |
| 「2016物業管理協議」 | 指 | 北京發展與北京寶澤行為續訂於2015年12月31日屆滿的2013物業管理協議而於2015年12月31日訂立的一份物業管理協議 |
| 「4S」 | 指 | 銷售、備件、服務及調查 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「北京寶澤行」 | 指 | 北京寶澤行汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「北京發展」 | 指 | 北京寶澤汽車科技發展有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一，亦是2016物業管理協議的訂約方之一 |
| 「北京物業」 | 指 | 由本集團自北京發展租用位於中國北京市豐台區西三環南路59號的4S店(建築面積8,919.70平方米)及位於中國北京市豐台區西三環南路59號地庫、1層、2層及5層(總建築面積11,193.28平方米)的物業統稱(根據2016租賃協議，同一建築物之3層亦出租予本集團，新增租用之房屋面積為2,389.94平方米) |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「長沙瑞寶」 | 指 | 長沙瑞寶汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「長沙聖澤」 | 指 | 長沙聖澤瑞寶電子產品貿易有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 中國正通汽車服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市 |
| 「關連出租方」 | 指 | 個別或共同(視乎文義而定)指北京發展、湖北聖澤、武漢聖澤捷運、武漢聖澤捷眾、長沙聖澤、內蒙古鼎杰汽車貿易及武漢投資 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「持續關連交易」 | 指 | 2013租賃協議、2014租賃協議及2016租賃協議項下擬進行的租賃，以及2013物業管理協議及2016物業管理協議項下擬進行的交易 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「湖北奧澤」 | 指 | 湖北奧澤汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「湖北博誠」 | 指 | 湖北博誠汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「湖北聖澤」 | 指 | 湖北聖澤實業有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |
| 「呼和浩特捷運行」 | 指 | 呼和浩特市捷運行汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「呼和浩特祺寶」 | 指 | 呼和浩特市祺寶汽車銷售有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「呼和浩特英菲」 | 指 | 呼和浩特市英菲汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 大有融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司，就持續關連交易擔任由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會的獨立財務顧問 |
| 「內蒙古鼎杰」 | 指 | 內蒙古鼎杰汽車貿易有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「內蒙古鼎杰汽車貿易」 | 指 | 內蒙古聖澤鼎杰汽車貿易有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |
| 「租賃物業」 | 指 | 根據2013租賃協議、2014租賃協議及2016租賃協議項下由關連出租方出租予本集團的物業，其位置載於本公告「續訂七份2013租賃協議和五份2014租賃協議」一節 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「二零一四年五月公告」 | 指 | 本公司日期為2014年5月30日有關2014租賃協議的公告 |
| 「王先生」 | 指 | 王木清先生，執行董事兼控股股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「集團附屬公司」 | 指 | 北京寶澤行、呼和浩特英菲、長沙瑞寶、內蒙古鼎杰、湖北博誠、武漢開泰、呼和浩特祺寶、呼和浩特捷運行、湖北奧澤、武漢捷通的統稱，全部均為本公司附屬公司，於中國經營4S業務或物流及倉儲業務 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「二零一三年九月公告」 | 指 | 本公司日期為2013年9月30日有關2013租賃協議及2013物業管理協議的公告 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「武漢投資」 | 指 | 武漢江融投資有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |
| 「武漢捷通」 | 指 | 武漢聖澤捷通物流有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「武漢開泰」 | 指 | 武漢開泰汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為集團附屬公司之一 |
| 「武漢聖澤捷運」 | 指 | 武漢聖澤捷運貿易有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |
| 「武漢聖澤捷眾」 | 指 | 武漢聖澤捷眾物流有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
中國正通汽車服務控股有限公司
China ZhengTong Auto Services Holdings Limited
主席
王木清

香港，2015年12月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事王木清先生(主席)、王昆鵬先生(首席執行官)、李著波先生、李禕先生、邵永駿先生及尹濤先生；以及獨立非執行董事黃天祐博士、趙純均先生及常修澤先生。