

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

續訂租賃協議 及 物業管理協議

謹此提述2015年12月公告，內容有關（其中包括）簽訂2016租賃協議及2016物業管理協議。

續訂2016租賃協議

根據2016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2016租賃協議於2018年12月31日屆滿。為確保本集團於2016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2019年4月10日，本集團中國附屬公司分別與關連出租方簽訂2019租賃協議(合共14份)，每份租賃協議為期三年，自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2019租賃協議，於租賃有效期內，本集團每季應向出租人支付約人民幣28.10百萬元。

董事預期本集團於截至2021年12月31日止三個年度每年根據2019租賃協議應付關連出租方的租金將不超過人民幣113百萬元。

續訂2016物業管理協議

根據2016租賃協議，本集團一直根據該租賃協議，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2016物業管理協議。2016物業管理協議於2018年12月31日屆滿。根據其中三份2019租賃協議，本集團將繼續租用北京物業直到2021年底。為了確保本集團於2016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2019年4月10日，本集團與北京發展訂立2019物業管理協議，協議為期三年，自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2019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物業管理月費約人民幣36.2萬元及空調年費約人民幣2.91百萬元(每半年付費一次)。

董事預期本集團於截至2021年12月31日止三個年度每年根據2019物業管理協議應付北京發展的物業管理費及空調費用將不超過每年人民幣8百萬元。

上市規則的涵義

由於關連出租方是北京廣澤的全資附屬公司(除湖北熙可外)和湖北熙可，而北京廣澤和湖北熙可由本公司執行董事兼控股股東王先生家屬全資擁有，故關連出租方為本公司的關連人士。因此，2019租賃協議及2019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2021年12月31日止三個年度 (i) 各年根據2019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2019物業管理協議應付北京發展的物業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%，故本公司根據2019租賃協議及2019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，但將獲得豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

引言

謹此提述2015年12月公告，內容有關（其中包括）2016租賃協議及2016物業管理協議。

於2019年4月10日，(i) 本集團若干中國附屬公司（作為承租人）與若干關連出租方（作為出租人）訂立2019租賃協議以續訂2018年12月31日屆滿的2016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）與北京物業承租人訂立2019物業管理協議以續訂2018年12月31日屆滿的2016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。2019租賃協議和2019物業管理協議的詳情分別載於下文「續訂2016租賃協議」及「續訂2016物業管理協議」兩節。

續訂 2016 租賃協議

根據2016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。2016租賃協議於2018年12月31日屆滿。為確保本集團於2016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2019年4月10日，本集團分別與關連出租方簽訂2019租賃協議。下表載列各2019租賃協議的詳情，而以下各租賃協議日期均是2019年4月10日，租期均是自2019年1月1日起至2021年12月31日止：

	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	19,633.40 ¹	本集團總辦事處、經營4S業務及車庫	北京發展	北京寶澤行	6,663,973
2.	北京物業	1,472.09	辦事處	北京發展	北京恒毅	519,850
3.	北京物業	5,224.92	辦事處	北京發展	鼎澤保險	1,763,949
4.	中國內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路乙40號的4S店 ²	4,662.00 ²	經營4S業務	內蒙古鼎傑汽車貿易	呼和浩特英菲	55,303

5.	中國內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路42號的4S店	4,615.29	經營4S業務	內蒙古鼎傑汽車貿易	內蒙古鼎傑	593,815
6.	中國內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路乙40號的4S店	10,199.00	經營4S業務	內蒙古鼎傑汽車貿易	呼和浩特祺寶	2,624,458
7.	中國內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路甲40號的4S店	7,439.00	經營4S業務	內蒙古鼎傑汽車貿易	呼和浩特捷運行	2,952,818
8.	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	694,090
9.	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	湖北熙可	湖北博誠	654,146
10.	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	湖北熙可	武漢開泰	913,147
11.	中國湖北省武漢市江岸區後湖鄉石橋村	18,600.00	經營4S業務	武漢投資	湖北奧澤	4,030,434
12.	中國湖北省武漢市江岸區後湖鄉石橋村	2,556.00	經營4S業務	武漢投資	武漢寶澤	553,860
13.	中國湖北省武漢市武漢經濟技術開發區6C2地塊	120,951.22	經營物流及倉儲業務	武漢聖澤捷運	武漢捷通	5,278,996
14.	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	715,372

1. 本協議新增租賃該大廈3,827.49平方米之房屋建築面積(包括3層及4層分別為1,399.30平方米及2,428.19平方米)作辦公用途，租金水平參照北京寶澤行委聘的估值師釐定的市場價值釐定。
2. 位於呼和浩特市新城区興安北路乙40號的一幅土地為關連出租方內蒙古鼎傑汽車貿易所擁有，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。

2019租賃協議項下的租金經參照中國附屬公司委聘的估值師釐定的市場價值，由有關中國附屬公司與有關關連出租方公平磋商後釐定。

續訂2016物業管理協議

根據2016租賃協議，本集團一直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2016物業管理協議。根據北京物業提供物業管理服務，期限自2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據2019租賃協議，本集團將繼續租用北京物業直到2021年底。為了確保本集團於2016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2019年4月10日，本集團與北京發展訂立2019物業管理協議，協議為期三年，自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2019物業管理協議，北京物業承租人須自2019年1月1日起向北京發展支付物業管理月費共人民幣362,043元。此外，根據2019物業管理協議，北京發展將向北京物業承租人收取空調年費人民幣2,908,898元，每半年付費一次。2019物業管理協議項下的物業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2018年12月31日止三個年度，根據2016租賃協議及2016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)	交易金額 (約人民幣百萬元)
2016年	96.50	96.44
2017年	96.50	94.96
2018年	96.50	96.46

建議年度上限

董事預期於截至2021年12月31日止三個年度各年(i)根據2019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2019物業管理協議應付北京發展的物業管理費及空調費用不會超過年度上限人民幣121百萬元。建議年度上限乃參照根據2019租賃協議及2019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、供應鏈業務及金融服務業務。

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連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2016租賃協議以及2016物業管理協議將符合本集團的利益及為本集團帶來裨益。

2019租賃協議和2019物業管理協議的條款經本集團有關中國附屬公司與有關關連出租方公平磋商後釐定。2019租賃協議項下的租金經參照估值師(乃本公司之獨立第三方)釐定物業或土地之當時市場租金水平釐定。而2019物業管理協議項下的物業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。2019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，2019租賃協議和2019物業管理協議項下的交易按正常商業條款及在本集團一般及日常業務過程中訂立，且2019租賃協議和2019物業管理協議各自的條款及條件，及截至2021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2019租賃協議及2019物業管理協議的訂約方(即關連出租方)是湖北熙可和北京廣澤的全資附屬公司，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的公司；
- 武漢聖澤捷眾為主要經營房地產控股的公司；
- 北京發展為主要經營房地產控股及物業管理業務的公司；
- 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；
- 武漢投資為主要經營房地產控股的公司；及
- 湖北熙可為主要經營房地產租賃和貿易的公司

由於關連出租方是北京廣澤的全資附屬公司(除湖北熙可外)和湖北熙可，而北京廣澤和湖北熙可由本公司執行董事兼控股股東王先生家屬全資擁有，故關連出租方為本公司的關連人士。因此，2019租賃協議及2019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。

由於截至2021年12月31日止三個年度 (i) 各年根據2019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2019物業管理協議應付北京發展的物業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%，故本公司根據2019租賃協議及2019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，但將獲得豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

執行董事及控股股東王先生於2019租賃協議和2019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2019租賃協議和2019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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2016租賃協議」	指	本集團若干中國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 2015年12月31日訂立的11份租賃協議（有關詳情載於2015年12月公告）
「2016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2015年12月31日訂立的物業管理協議（有關詳情載於2015年12月公告）
「2019租賃協議」	指	若干中國附屬公司與若干關連人士為續訂於2018年12月31日屆滿的2016租賃協議而於2019年4月10日訂立的個別或共同（視乎文義而定）合共14份租賃協議
「2019物業管理協議」	指	北京發展與北京物業承租人為續訂於2018年12月31日屆滿的2016物業管理協議而於2019年4月10日訂立的物業管理協議
「4S」	指	銷售、備件、服務及信息反饋
「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，為中國附屬公司之一
「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2019物業管理協議的訂約方之一
「北京廣澤」	指	北京廣澤房地產發展有限公司，一家在中國註冊成立的公司，除湖北熙可外，為關連出租方之控股公司
「北京恒毅」	指	北京恒毅盈通廣告傳媒有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「北京物業」	指	由本集團自北京發展所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8,919.7平方米）及於中國北京市豐台區西三環南路59號地庫、1層、2層、3層、4層及5層（總建築面積 13,583.22平方米）的物業統稱（根據2019租賃協議，同一建築物之3層和4層亦出租予本集團，新增租金之房屋面積為3,827.49平方米）
「北京物業承租人」	指	北京寶澤行、北京恒毅和鼎澤保險統稱為北京物業承租人
「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，為中國附屬公司之一

「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）指湖北熙可、北京廣澤之全資附屬公司北京發展、武漢聖澤捷運、武漢聖澤捷眾、長沙聖澤、內蒙古鼎傑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	2016租賃協議及2019租賃協議項下擬進行的租賃，以及2016物業管理協議及2019物業管理協議項下擬進行的交易
「2015年12月公告」	指	本公司日期為2015年12月31日有關2016租賃協議及2016物業管理協議的公告
「鼎澤保險」	指	鼎澤保險代理有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「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，為中國附屬公司之一
「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，為中國附屬公司之一
「湖北熙可」	指	湖北熙可實業有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為關連出租方之一
「呼和浩特市捷運行」	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，為中國附屬公司之一
「呼和浩特市祺寶」	指	呼和浩特市祺寶汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「呼和浩特市英菲」	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，為中國附屬公司之一
「內蒙古鼎傑」	指	內蒙古鼎傑汽車貿易有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「內蒙古鼎傑汽車貿易」	指	內蒙古聖澤鼎傑汽車貿易有限公司，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2016租賃協議及2019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2016租賃

		協議」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	北京寶澤行、北京恒毅、鼎澤保險、呼和浩特英菲、內蒙古鼎傑、呼和浩特市祺寶、呼和浩特捷運行、長沙瑞寶、湖北博誠、武漢開泰、湖北奧澤、武漢寶澤和武漢捷通的統稱，全部均為本公司附屬公司，於中國經營4S業務或保險或物流及倉儲業務
「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
「武漢寶澤」	指	武漢寶澤汽車銷售服務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「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	聖澤捷通供應鏈有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為中國附屬公司之一
「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，為中國附屬公司之一
「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，2019年4月10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、許智俊先生、李著波先生及尹濤先生；以及獨立非執行董事黃天祐博士、曹彤博士及王丹丹女士。