

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

中國正通汽車服務控股有限公司的財務顧問



中國正通汽車服務控股有限公司的獨立財務顧問



於2013年9月30日，若干中國經營實體(作為承租人)與若干關連方(作為出租人)訂立三份新經續訂租賃協議，以續訂2013年9月29日屆滿的三份原租賃協議。

於2013年9月30日，(i)本集團若干經營附屬公司(作為承租人)與若干關連方或武漢投資(作為出租人)訂立四份新租賃協議，以租賃若干物業作本集團經營之用；及(ii)北京發展(即關連方之一)與北京寶澤行訂立物業管理協議，內容有關北京發展就租賃物業提供物業管理服務。

關連方及武漢投資(即王先生聯繫人)為本公司關連人士，故此新經續訂租賃協議、新租賃協議及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。

由於原租賃協議、經續訂租賃協議、新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議項下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%，故原租賃協議、經續訂租賃協議、新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議(連同有關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下報告、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。

引言

謹此提述招股章程、五月公告及八月公告，內容有關(其中包括)原租賃協議及經續訂租賃協議。

誠如招股章程提述，中國經營實體或武漢捷通(作為承租人)與關連方(作為出租人)訂有八份原租賃協議，以租賃若干物業或土地作本集團經營之用。誠如五月公告及八月公告所載，已訂有五份經續訂租賃協議，以續訂於2013年5月31日或2013年7月31日屆滿的原租賃協議。

於2013年9月30日，訂立三份新經續訂租賃協議，以續訂2013年9月29日屆滿的三份原租賃協議。新經續訂租賃協議的詳情載於下文「新經續訂租賃協議」一節。

於2013年9月30日，(i)本集團若干經營附屬公司(作為承租人)與若干關連方或武漢投資(作為出租人)訂立四份新租賃協議，以租賃若干物業作本集團經營之用；及(ii)北京發展與北京寶澤行訂立物業管理協議，內容有關北京發展就租賃物業提供物業管理服務。新租賃協議及物業管理協議的詳情分別載於下文「新租賃協議」及「物業管理協議」兩節。

新經續訂租賃協議

於2013年9月30日，訂立三份新經續訂租賃協議，以續訂於2013年9月29日屆滿的三份原租賃協議。下表載列新經續訂租賃協議的詳情：

協議日期	位置	建築面積 (平方米)	用途	出租人	承租人	月租 (概約人民幣) (附註c)	租期 (附註a)
1. 2013年9月30日	內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路40號的4S店	4,662 (附註b)	經營4S業務	內蒙古鼎杰 汽車貿易	呼和浩特祺寶	15,598	自2013年9月30日至 2015年12月31日
2. 2013年9月30日	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	191,526	自2013年9月30日至 2015年12月31日
3. 2013年9月30日	中國內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路42號4S店	4,615.29	經營4S業務	內蒙古鼎杰 汽車貿易	內蒙古鼎杰	126,344	自2013年9月30日至 2015年12月31日

附註：

- a. 根據有關租賃協議，承租人有連續續訂租賃協議的選擇權，直至2020年止。
- b. 出租的是位於內蒙古自治區呼和浩特市新城区興安北路40號的土地，並非土地上的物業。土地的地盤面積為4,662平方米。呼和浩特祺寶為位於該土地的物業之擁有人。
- c. 所有新經續訂租賃協議的租金須每半年支付一次。

新租賃協議

於2013年9月30日，本集團若干經營附屬公司(作為承租人)與若干關連方或武漢投資(作為出租人)訂立四份新租賃協議，以租賃若干物業作本集團經營之用。下表載列新租賃協議的詳情：

協議日期	位置	建築面積 (平方米)	用途	出租人	承租人	月租 (概約人民幣) (附註b)	租期 (附註a)
1. 2013年9月30日	中國北京市豐台區 西三環南路59號 地庫、1層、2層及 5層	11,193.28	本集團總辦事處、維修車間及車庫	北京發展	北京寶澤行	651,169	自2013年9月30日至 2015年12月31日
2. 2013年9月30日	中國內蒙古自治區 呼和浩特市新城區 興安北路42號	10,199	經營4S業務	內蒙古鼎杰 汽車貿易	呼和浩特祺寶	775,549	自2013年9月30日至 2015年12月31日
3. 2013年9月30日	中國內蒙古自治區 呼和浩特市新城區 興安北路42號	7,439	經營4S業務	內蒙古鼎杰 汽車貿易	本集團經營附屬公司 呼和浩特市捷運行汽車 銷售服務有限公司	905,078	自2013年9月30日至 2015年12月31日
4. 2013年9月30日	中國湖北省武漢市 江岸區後湖鄉石 橋村	21,156	經營4S業務、 維修車間 及辦公室	武漢投資	本集團經營附屬公司 湖北奧澤汽車銷售服務 有限公司	1,261,341	自2013年9月30日至 2015年12月31日

附註：

- a. 根據有關租賃協議，承租人有連續續訂租賃協議的選擇權，直至2020年止。
- b. 所有新租賃協議的租金須每半年支付一次。

物業管理協議

誠如五月公告所載，北京發展(作為出租人)與北京寶澤行(作為承租人)訂立租賃協議，以租賃建築面積8,919.7平方米位於中國北京市豐台區西三環南路59號的4S店。誠如上文「新租賃協議」一節列表所示，北京發展(作為出租人)與北京寶澤行(作為承租人)訂立租賃協議，以租賃總建築面積11,193.28平方米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(上述所有物業統稱「租賃物業」)。

於2013年9月30日，北京發展與北京寶澤行訂立物業管理協議，內容有關北京發展就總建築面積20,113平方米的租賃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。根據物業管理協議，北京寶澤行須自2013年9月30日起向北京發展支付物業管理月費人民幣222,651元。此外，根據物業管理協議，北京發展將向北京寶澤行收取空調年費人民幣2,038,457.4元，每半年付費一次。北京發展可不時調整根據物業管理協議應付的管理費及空調費，調整前會先考慮若干因素，包括通脹、監管規定、提供的物業管理服務以及北京發展的成本。物業管理費每年僅可調整一次，每次的增幅不得超過15%。空調費於物業管理協議期內的增幅不得超過20%。然而，經調整的費用須按當其時市場費率釐定，且不遜於獨立第三方向本集團提出的條款(如適用)。

過往年度上限及交易金額

下表載列本集團截至2012年12月31日止三個年度根據原租賃協議已付的實際總租金以及有關的年度上限：

截至十二月三十一日止年度	年度上限 (人民幣百萬元)	實際已付的 總租金 (概約) 人民幣百萬元)
2010年	11.5	10.9
2011年	21.2	20.2
2012年	21.2	20.2

建議年度上限

誠如八月公告所示，截至2013年及2014年12月31日止年度根據原租賃協議及經續訂租賃協議擬進行交易的建議年度上限分別為人民幣24百萬元及人民幣11百萬元。截至2013年9月30日止九個月，本集團根據原租賃協議及經續訂租賃協議已付的實際總租金約為人民幣17.2百萬元。鑒於訂立新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議，持續關連交易截至2013年及2014年12月31日止年度的經修訂建議年度上限以及截至2015年12月31日止年度的建議年度上限分別為人民幣36.6百萬元、人民幣63.4百萬元及人民幣53.1百萬元。建議年度上限經參照根據原租賃協議、經續訂租賃協議、新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議應付金額以及物業管理協議項下物業管理費和空調費之潛在增幅釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易截至2015年12月31日止三個年度的建議年度上限公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

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。

本集團已自2010年依據原租賃協議就其4S業務營運及物流及倉儲業務租賃物業及土地。有三份原租賃協議已於2013年9月29日屆滿。本集團租用新租賃協議項下物業作其4S業務營運及總辦事處之用。董事認為，就維持本集團穩定的業務經營並擴大經營規模而續訂已屆滿的原租賃協議以及訂立新租賃協議對本集團帶來裨益。

新經續訂租賃協議及新租賃協議的條款經本集團有關經營實體與有關關連方或武漢投資公平磋商後釐定。新經續訂租賃協議及新租賃協議項下的租金經參照新經續訂租賃協議及新租賃協議項下物業或土地之當時市場租金水平釐定。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2013年5月25日的市場費率釐定。物業管理協議項下的空調費經參照估值師建議的費率釐定。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮下文「獨立財務顧問意見」一節所載獨立財務顧問的意見)認為，新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議均於本集團一般及日常業務過程中，按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議項下相關的對手方如下：

湖北聖澤為投資控股公司，由非執行董事兼控股股東王先生擁有70.4%。

北京發展為主要經營房地產控股及物業管理業務之公司，由湖北聖澤實益全資擁有。

長沙聖澤為主要經營房地產控股的公司，由湖北聖澤全資擁有。

內蒙古鼎杰汽車貿易為主要經營房地產控股的公司，由湖北聖澤全資擁有。

武漢投資為主要經營房地產控股的公司，由湖北聖澤全資擁有。

關連方及武漢投資(即王先生聯繫人)為本公司關連人士，故此新經續訂租賃協議、新租賃協議及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。

由於原租賃協議、經續訂租賃協議、新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議項下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%，故新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議(連同有關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下報告、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。

非執行董事及控股股東王先生於新經續訂租賃協議、新租賃協議及物業管理協議項下擬進行的交易涉及重大利益，並已就批准新經續訂租賃協議、新租賃協議、物業管理協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問意見

本公司已委任獨立財務顧問就持續關連交易向獨立非執行董事提供意見。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新經續訂租賃協議及新租賃協議項下物業的市場租金價格編製的估值報告，公平考慮根據物業管理協議應付管理費，並按照執行董事及本集團管理層所提供的資料、事實及陳述以及其表達的意見。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)新經續訂租賃協議、新租賃協議及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)新經續訂租賃協議、新租賃協議及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)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新經續訂租賃協議、新租賃協議、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：

「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
「八月公告」	指	本公司日期為2013年8月1日的公告
「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，為中國經營實體之一
「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，為關連方之一
「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，為中國經營實體之一

「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
「關連方」	指	北京發展、湖北聖澤、武漢聖澤捷運貿易有限公司、武漢聖澤捷眾物流有限公司、長沙聖澤及內蒙古鼎杰汽車貿易的統稱
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	原租賃協議、經續訂租賃協議、新經續訂租賃協議及新租賃協議項下擬進行的租賃，以及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，為關連方之一
「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，為中國經營實體之一
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，為獲准根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第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，並就持續關連交易為獨立非執行董事的獨立財務顧問

「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，為中國經營實體之一
「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，為關連方之一
「租賃物業」	指	本公告「物業管理協議」一節所定義者
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「五月公告」	指	本公司日期為2013年5月31日的公告
「王先生」	指	王木清先生，非執行董事兼控股股東
「新租賃協議」	指	本集團若干經營附屬公司與若干關連方或武漢投資就租賃若干物業作本集團經營之用而於2013年9月30日訂立的租賃協議
「新經續訂租賃協議」	指	若干中國經營實體與若干關連方為續訂於2013年9月29日屆滿的原租賃協議而於2013年9月30日訂立的租賃協議
「原租賃協議」	指	誠如招股章程所提述，中國經營實體或武漢捷通與關連方於2010年所訂立的租賃協議
「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
「中國經營實體」	指	北京寶澤行、湖北博誠汽車銷售服務有限公司、武漢開泰汽車銷售服務有限公司、呼和浩特祺寶、長沙瑞寶及內蒙古鼎杰的統稱，全部為本公司於中國經營4S業務的附屬公司

「物業管理協議」	指	北京發展與北京寶澤行就租賃物業於2013年9月30日訂立的物業管理協議
「招股章程」	指	本公司日期為2010年11月29日的招股章程
「經續訂租賃協議」	指	若干中國經營實體或武漢捷通與若干關連方為續訂於2013年5月31日或2013年7月31日屆滿的原租賃協議所訂立的租賃協議
「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，為新租賃協議下的出租人之一
「武漢捷通」	指	武漢聖澤捷通物流有限公司，於中國成立為本集團所控制的間接外商獨資企業
「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，2013年9月30日

於本公告日期，董事會包括非執行董事王木清先生(主席)；執行董事王昆鵬先生(首席執行官)、李著波先生、陳弢先生及邵永駿先生；以及獨立非執行董事黃天祐博士、譚向勇先生及張燕生先生。