

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**China ZhengTong Auto Services Holdings Limited**

**中國正通汽車服務控股有限公司**

(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  
物業租賃及服務框架協議**

**物業租賃及服務框架協議**

於2026年7月16日，本公司與國貿控股訂立物業租賃及服務框架協議，據此，國貿控股集團同意向本集團出租物業及提供相關物業服務，期限自2026年7月16日起至2027年7月15日(包括首尾兩日)。

**上市規則涵義**

國貿控股為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約90.71%。因此，國貿控股為上市規則第14A章項下本公司之關連人士，且物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則項下的持續關連交易。

由於物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易，根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃及服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 背景

茲提述本公司根據上市規則第14A.60(1)條作出的該公告。

本集團於日常及一般業務過程中，按正常商業條款或更佳條款，一直向國貿控股集团租賃多項物業及採購相關物業服務。

誠如該公告所述，於收購事項(中國)完成後，信達國貿汽車及其附屬公司成為本集團之成員公司，信達國貿汽車集團(作為一方)與國貿控股若干附屬公司(作為另一方)之間先前已存在持續交易已成為本公司持續關連交易。該等包括租賃協議項下進行的交易，而該等租賃協議已於本公告日期屆滿或即將屆滿。

由於租賃協議已屆滿或即將屆滿，且本集團擬租賃物業數目及相關應付租金／服務費預期將有所增加(鑒於(其中包括)收購事項(中國)完成後本集團新增成員)，本公司已於2026年7月16日與國貿控股訂立物業租賃及服務框架協議，以規管有關物業的物業租賃及服務交易，為期一年，自2026年7月16日起至2027年7月15日止(包括首尾兩日)。

## 物業租賃及服務框架協議

### 主要條款

物業租賃及服務框架協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2026年7月16日

#### 訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 國貿控股。

## 期間

物業租賃及服務框架協議之期限為一年，自2026年7月16日起至2027年7月15日止（包括首尾兩日）。

## 主體事項

根據物業租賃及服務框架協議，國貿控股集團同意向本集團出租物業及提供相關物業服務。

本集團相關成員公司與國貿控股集團相關成員公司須按照物業租賃及服務框架協議之條款、上市規則及適用法律，就各項物業租賃及服務交易訂立具體協議。

## 定價政策

本集團根據各項具體協議應付國貿控股集團的租金及服務費，將經公平磋商後釐定，並參考以下因素：(i)相關物業之性質及屬性；(ii)相關物業之位置；(iii)相關物業之面積；(iv)周邊地區具有類似屬性的可資比較物業之現行市場租金率及服務費，包括獨立第三方提供予本集團者；及(v)物業擬經營之業務，以及本集團已就物業投入的裝修成本及其他開支(如有)。

為確保各項具體協議項下應付之租金及服務費按正常商業條款訂立，且條款不遜於獨立第三方提供予本集團者，經計及上述因素，本集團將於訂立各項具體協議前採納以下程序：

- (i) 就相同物業、同一建築之物業或鄰近地區具有類似屬性之物業進行可資比較租賃交易之市場搜尋(如無法取得該等交易數據，則參考描述相關地區租金及服務費價格趨勢之房地產行業刊物或公開數據來源)；及
- (ii) 將該等現行市場租金及服務費(或如適用，租金及服務費價格趨勢)與相關具體協議項下應付之租金及服務費進行比較，以確保國貿控股集團提供之條款不遜於獨立第三方提供之條款。

## 歷史金額

本集團(假設本集團於收購事項(中國)完成後的當前成員公司亦歸屬於截至2025年12月31日止三個年度的本集團成員公司)支付予國貿控股集團的租金及服務費歷史金額總額載列如下：

| 截至以下日期止年度   | 金額<br>(人民幣百萬元) |
|-------------|----------------|
| 2023年12月31日 | 8.3            |
| 2024年12月31日 | 10.39          |
| 2025年12月31日 | 12.6           |

## 年度上限

物業租賃及服務框架協議項下擬進行之物業租賃及服務交易，於2026年7月16日至2027年7月15日期間的建議年度上限為人民幣20百萬元。

由於物業租賃及服務框架協議項下之具體協議的租期為12個月或以下之短期租賃，本集團已選擇不就該等租賃確認使用權資產及租賃負債，而該等租賃相關之租賃費用將於租期內計入費用。

上述年度上限乃參考本集團與國貿控股集團之間就租賃物業及提供相關物業服務的歷史交易金額、現有物業租賃及服務交易的條款、現有物業租賃及服務交易於續期時的預期現行市場租金及服務費，以及物業租賃及服務框架協議期限內將予訂立的新物業租賃及服務交易的估計租金及服務費而釐定。

## 內部控制政策

除上文「定價政策」一節所述的程序外，本公司亦已採納以下內部控制程序，以確保物業租賃及服務框架協議項下擬進行的物業租賃及服務交易遵守正常商業條款或更佳條款，且交易金額不超過年度上限：

1. 本集團行政及財務管理部將持續記錄並監控根據物業租賃及服務框架協議所進行的物業租賃及服務交易金額，以確保不超出適用的年度上限。
2. 本公司的外部核數師以及獨立非執行董事將根據上市規則對前一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

## 一般資料

本集團主要於中國從事4S經銷店業務、汽車供應鏈業務及綜合物業業務。

國貿控股為廈門市人民政府國有資產監督管理委員會直接控股之國有企業，且為本公司之控股股東。其為一家《財富》世界500強公司，業務涵蓋商品交易、流通汽車貿易、物流業務、商品零售業務及其他業務。

## 訂立物業租賃及服務框架協議之理由及裨益

本集團於其一般及日常業務過程中一直向國貿控股集團租賃多項物業及採購物業服務。尤其是，若干物業由本集團用作4S店舖及辦公場所。訂立物業租賃及服務框架協議將使本集團得以繼續佔用及使用該等場所，並向可靠的服務供應商採購物業服務，從而維持穩定的業務營運，並避免因搬遷而產生的裝修成本。此外，隨著收購事項(中國)的完成，預期本集團將予租賃的物業數目及相應應付的租金及服務費將會增加。因此，物業租賃及服務框架協議將提供一個框架，以規範及促進監察本集團與國貿控股集團之間的物業租賃及服務交易，確保該等交易的公平合理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃及服務框架協議條款及年度上限屬公平合理，物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，且訂立物業租賃及服務框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

由於王明成先生、吳曉強先生及余勵潔女士現於國貿控股集團任職，彼等已就相關董事會決議放棄投票，以避免產生利益衝突。除上文所披露者外，概無董事於物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無董事就相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

國貿控股為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股份總數約90.71%。因此，國貿控股為上市規則第14A章項下本公司之關連人士，且物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則項下的持續關連交易。

由於物業租賃及服務框架協議項下擬進行的交易，根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃及服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項(中國)」 指 根據廈門正通(作為買方)與廈門信達(作為賣方)之間訂立日期為2025年12月5日的買賣協議，收購信達國貿汽車100%的股權

|               |   |                                                                                                                |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「該公告」         | 指 | 本公司日期為2026年3月12日根據上市規則第14A.60(1)條作出的公告，內容有關信達國貿汽車集團(作為一方)與國貿控股若干附屬公司(作為另一方)之間的持續關連交易                           |
| 「董事會」         | 指 | 董事會                                                                                                            |
| 「本公司」         | 指 | 中國正通汽車服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1728.HK)                                                 |
| 「董事」          | 指 | 本公司董事                                                                                                          |
| 「現有物業租賃及服務交易」 | 指 | 本集團與國貿控股集團於物業租賃及服務框架協議日期前就該等物業訂立之物業租賃及服務交易，其租期涵蓋於物業租賃及服務框架協議之期限內(惟不包括該等於該公告中已披露、且其租期於2027年7月15日後屆滿之租賃協議項下所進行者) |
| 「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                                                                                                      |
| 「華東實業(廈門)」    | 指 | 華東實業(廈門)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為國貿控股附屬公司                                                                         |
| 「獨立第三方」       | 指 | 獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士                                                                                         |
| 「國貿控股」        | 指 | 廈門國貿控股集團有限公司，一間由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會直接控制的國有企業，並為本公司的控股股東                                                         |
| 「國貿控股集團」      | 指 | 國貿控股及其附屬公司                                                                                                     |
| 「租賃協議」        | 指 | 物業租賃協議A及車位租賃協議A                                                                                                |

|               |   |                                                                                                                                                                           |
|---------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「上市規則」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則                                                                                                                                                         |
| 「車位租賃協議A」     | 指 | 信達國貿汽車與廈門順承於2025年7月21日訂立的協議，據此，廈門順承同意將泗水路669號地下二層合共30個車位出租給信達國貿汽車，租期自2025年7月21日起至2026年7月20日止                                                                              |
| 「中國」          | 指 | 中華人民共和國                                                                                                                                                                   |
| 「物業」          | 指 | 由國貿控股集團擁有的物業，包括但不限於，4S店面、辦公場所及停車位                                                                                                                                         |
| 「物業租賃協議A」     | 指 | 信達國貿汽車與華東實業(廈門)於2019年4月8日訂立的協議，據此，華東實業(廈門)同意將位於湖裡區南山路610號一層房屋、鋼結構展廳及場地，總面積4,620平方米(其中房屋面積670平方米，鋼結構展廳建築面積2,750平方米，場地面積1,200平方米)及附屬設備出租給信達國貿汽車，租賃期間自2019年1月1日起至2026年6月30日止 |
| 「物業租賃及服務框架協議」 | 指 | 本公司與國貿控股於2026年7月16日就國貿控股集團向本集團出租物業及提供相關物業服務訂立的框架協議                                                                                                                        |
| 「物業租賃及服務交易」   | 指 | 物業租賃及服務框架協議項下擬進行的物業租賃及服務交易，包括現有物業租賃及服務交易，以及本集團與國貿控股集團於物業租賃及服務框架協議有效期內將訂立的任何後續物業租賃及服務交易                                                                                    |
| 「物業服務」        | 指 | 有關物業的物業管理及配套服務，包括但不限於，公用設施支持服務、會議設備服務及臨時停車服務                                                                                                                              |
| 「人民幣」         | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                                                                                                                                 |

|            |   |                                                                      |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 「具體協議」     | 指 | 根據物業租賃及服務框架協議的條款，本集團相關成員公司與國貿控股集團相關成員公司之間就物業租賃及服務交易已訂立或可能訂立的具體個別協議   |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                          |
| 「廈門順承」     | 指 | 廈門順承資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為國貿控股附屬公司                               |
| 「廈門信達」     | 指 | 廈門信達股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代碼：000701.SZ），並為國貿控股附屬公司 |
| 「廈門正通」     | 指 | 廈門正通汽車集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司附屬公司                                |
| 「信達國貿汽車」   | 指 | 廈門信達國貿汽車集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司附屬公司                            |
| 「信達國貿汽車集團」 | 指 | 信達國貿汽車及其附屬公司                                                         |
| 「%」        | 指 | 百分比                                                                  |

承董事會命  
中國正通汽車服務控股有限公司  
黃俊鋒  
主席

2026年7月16日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃俊鋒先生(主席)、王明成先生、蘇毅先生、吳曉強先生及余勵潔女士；以及獨立非執行董事徐尉玲博士、沈進軍先生及于建榕女士。