
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經紀、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國正通汽車服務控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構、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及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)

主要及關連交易
出售深圳匯安啟

財務顧問



獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。新百利之函件載於本通函第20頁至36頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2026年2月12日(星期四)上午十時正假座中國福建省廈門市湖里區泗水路669號國貿商務中心12樓大會議室召開股東特別大會，其通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論 閣下是否能夠出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司的香港股份過戶登記分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17M樓)，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年2月10日(星期二)上午十時正)交回。 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為經已撤銷。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
新百利函件	20
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 深圳物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或表述具有以下涵義：

「2023年出售計劃」	指 誠如本公司日期為2023年8月4日的公告所披露，未進行的以公開掛牌方式出售深圳匯安啟全部股權及出售集團當時欠付本集團債務的原計劃
「收購事項」	指 收購事項(中國)及收購事項(泰國)
「收購事項(中國)」	指 根據收購協議(中國)的條款及條件，建議收購信達國貿汽車100%的股權，暫定收購價約為人民幣793.49百萬元
「收購事項(泰國)」	指 根據收購協議(泰國)的條款及條件，建議收購國貿汽車(泰國)已發行股本的100%，暫定收購價約為人民幣22.13百萬元
「收購協議(中國)」	指 廈門正通(作為買方)、廈門信達(作為賣方)及信達國貿汽車(作為目標公司)就收購事項(中國)訂立日期為2025年12月5日的買賣協議
「收購協議(泰國)」	指 通達集團及升濤(作為買方)與信達諾及信達(新加坡)(作為賣方)與國貿汽車(泰國)(作為目標公司)就收購事項(泰國)訂立日期為2025年12月5日的買賣協議
「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)
「完成」	指 根據股權轉讓協議項下的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指 本公司董事

釋 義

「出售事項」	指 賣方根據股權轉讓協議向買方出售深圳匯安啟100%股權，而買方需要接納並承擔相關債務
「出售集團」	指 深圳匯安啟及深圳卓瑞翔
「出售價」	指 買方就出售事項應向本集團支付之暫定金額人民幣803,102,548.86元的款項，惟須根據相關債務在過渡期間之增加進行調整
「誠意金」	指 買方應付予廈門正通(作為賣方指定收款方)約人民幣224.93百萬元的款項，且賣方應促使廈門正通在根據股權轉讓協議收到部分出售價後退還予買方
「股東特別大會」	指 本公司將於2026年2月12日(星期四)上午十時正假座中國福建省廈門市湖里區泗水路669號國貿商務中心12樓大會議室召開的股東特別大會，以供審議及酌情批准出售事項
「經擴大集團」	指 繼隨收購事項完成後的本集團，包括(其中包括)信達國貿汽車集團及國貿汽車(泰國)
「股權轉讓協議」	指 賣方、買方與深圳匯安啟就出售事項訂立的日期為2026年1月7日的股權轉讓協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「華泰」	指 華泰金融控股(香港)有限公司，為本公司之財務顧問及根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

釋 義

「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成本公司獨立董事委員會，成立以就股權轉讓協議及出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 除(i)國貿控股及其聯繫人及與彼等任何一方的一致行動人士及(ii)涉及出售事項或於其中擁有權益的任何其他人士以外的股東
「國貿汽車(泰國)」	指 國貿汽車(泰國)有限公司，一間於泰國註冊成立的有限責任公司
「國貿集團」	指 國貿控股及其附屬公司(不包括本集團)
「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
「最後實際可行日期」	指 2026年1月20日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國
「買方」	指 信息信達
「相關債務」	指 截至過渡期間結束時，出售集團欠付本集團的債務(該等債務將由買方接受並承擔)，截至2025年3月31日及2025年11月30日分別約為人民幣353.25百萬元及約人民幣370.32百萬元
「升濤」	指 升濤發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司及本公司全資附屬公司
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股的持有人

釋 義

「深圳物業」	指 深圳卓瑞翔所持位於深圳的地盤面積約為31,260.44平方米的物業權益，用於發展為工業園
「深圳匯安啟」	指 深圳市匯安啟投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「深圳卓瑞翔」	指 深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司及深圳匯安啟的全資附屬公司
「信達諾」	指 香港信達諾有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「新百利」	指 新百利融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司獨立財務顧問，就出售事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票事宜作出推薦建議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「通達集團」	指 通達集團(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「過渡期間」	指 自2025年4月1日起至完成日所在曆月之最後一日止
「估值報告(深圳物業)」	指 估值師就深圳物業編製的估值報告
「估值師」	指 雲松諮詢評估有限公司，一間具評估資格的獨立估值師
「賣方」或「啟富」	指 啟富集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「武漢正通」	指 武漢正通聯合實業投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「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)
「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責任公司，並為本公司全資附屬公司
「信息信達」	指 廈門信息信達有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「信達汽車」	指 信達汽車(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為國貿控股的全資附屬公司
「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股份有限公司
「信達國貿汽車集團」	指 信達國貿汽車及其附屬公司
「信達(新加坡)」	指 信達資源(新加坡)有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「%」	指 百分比



**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)

執行董事：

黃俊峰先生(主席)
王明成先生
蘇毅先生
吳曉強先生
余勵潔女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY 1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

徐尉玲博士
沈進軍先生
于建榕女士

香港主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
32樓C室

敬啟者：

**主要及關連交易
出售深圳匯安啟**

I. 緒言

吾等茲提述本公司日期為2026年1月7日內容有關出售事項的公告。

本通函旨在：

- (a) 提供出售事項的進一步詳情；

董事會函件

- (b) 載列(i)新百利就出售事項致獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)及獨立股東的函件；及(ii)獨立董事委員會經考慮新百利之意見後就出售事項向獨立股東提出之推薦建議及意見；及
- (c) 向閣下發出股東特別大會通告，以考慮及酌情批准出售事項。

II. 出售事項

茲提述本公司日期為2026年1月7日的公告。

於2026年1月7日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)和深圳匯安啟(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購深圳匯安啟的全部股權並有條件同意接受及承擔相關債務，暫定出售價約為人民幣803.10百萬元，通過銀行轉賬支付。於最後實際可行日期，本集團持有深圳匯安啟100%股權。出售集團的主要資產為深圳物業，即位於中國深圳市的一幅地塊。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 2026年1月7日

訂約方： 廈門信息信達有限公司(作為買方)

啟富集團有限公司(作為賣方)

深圳市匯安啟投資諮詢有限公司(作為標的公司)

將予出售的標的事項 深圳匯安啟100%股權及相關債務

董事會函件

代價

暫定出售價約為人民幣803.10百萬元。

暫定出售價包括於2025年3月31日的相關債務約人民幣353.25百萬元。買方同意接受及承擔截至過渡期間結束時的相關債務，因此，暫定出售價將向上調整以反映自2025年3月31日至過渡期間結束的任何相關債務增加。

於2025年11月30日的相關債務約為人民幣370.32百萬元。假設完成於2026年3月31日或之前發生，截至過渡期間結束時的相關債務預計不會超過人民幣420.00百萬元。

付款條款：

買方應於董事會批准股權轉讓協議後10日內，將約人民幣224.93百萬元的誠意金支付予廈門正通(作為賣方指定的收款方)。於最後實際可行日期，廈門正通已根據股權轉讓協議的條款收到買方誠意金。

出售價將於達成所有先決條件後10日內，於同日分兩筆支付：

- (i) 一筆約人民幣449.85百萬元的款項須由買方以銀行轉賬方式支付予賣方，且在收到該筆款項後，賣方應促使廈門正通將誠意金退還予買方；及
- (ii) 另一筆代表(經上文所述向上調整後的)相關債務的款項，應由買方(代表出售集團)通過銀行轉賬方式支付予武漢正通及廈門正通。

董事會函件

先決條件：

出售事項將於以下全部先決條件獲達成後完成：

- (i) 股權轉讓協議各方及本公司取得上市規則、適用法律及法規及相關章程文件規定的彼等各自董事會、股東及相關政府授權及／或許可，履行股權轉讓文件及進行據此擬進行交易；及
- (ii) 履行股權轉讓協議及據此擬進行交易相關的所需國有資產監督管理程序。

於最後實際可行日期，關於股權轉讓協議及據此擬進行交易所需國有資產監督管理程序已告完成，除獲得獨立股東批准外，所有其他先決條件均已獲達成。

完成：

完成於買方全額支付出售價之日或買方和賣方另行書面協定的有關其他日期發生。

代價

暫定出售價約為人民幣803.10百萬元，乃由本集團與信息信達經公平磋商後釐定。於協定暫定出售價時，本集團已參考(i)深圳匯安啟截至2025年3月31日之綜合負債淨額約為人民幣39.79百萬元；(ii)根據截至2025年11月30日深圳物業估值約為人民幣800.00百萬元，深圳物業對比其截至2025年11月30日的賬面值增值約人民幣478.10百萬元；(iii)將由買方接受及承擔之相關債務(於2025年3月31日約為人民幣353.25百萬元)；及(iv)當前中國物業市場狀況及出售事項對本公司的裨益(如下文進一步說明)。

董事會函件

有關股權轉讓協議各方之資料

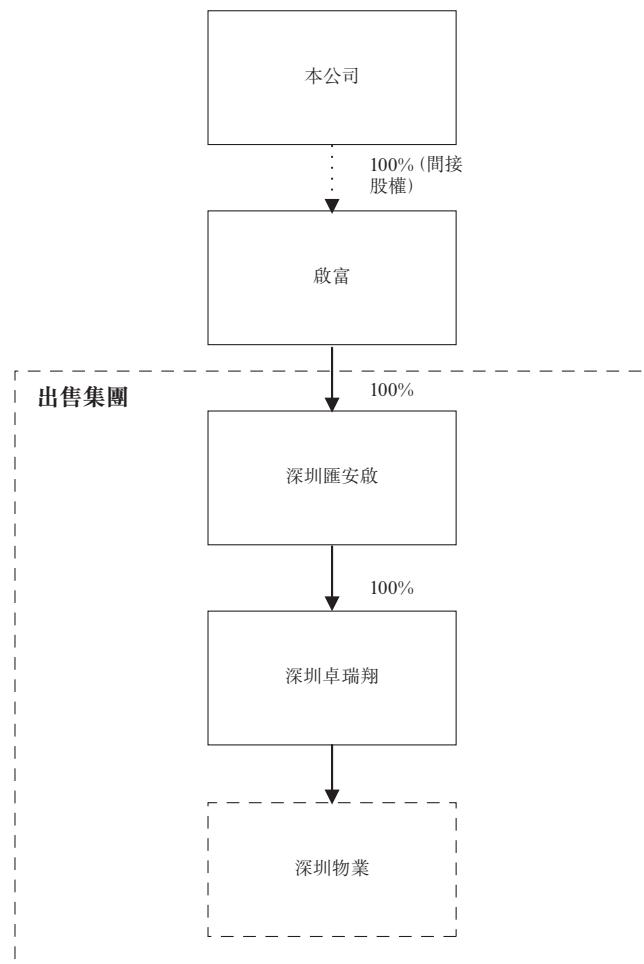
本集團(包括本公司及其附屬公司)主要在中國從事4S經銷店業務、汽車供應鏈業務及綜合物業業務。

賣方(啟富)為本公司全資附屬公司及於香港註冊成立的有限責任公司。其主要從事投資控股。

買方(信息信達)為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發、運營、服務及其他行業投資。信息信達由國貿控股全資擁有。

有關出售集團之資料

出售集團於最後實際可行日期的股權簡圖如下：



董事會函件

於最後實際可行日期，深圳匯安啟及深圳卓瑞翔均為本公司間接全資附屬公司及於中國註冊成立的有限責任公司。深圳匯安啟依法註冊從事諮詢服務。深圳卓瑞翔的主要業務為諮詢服務並持有深圳物業，其乃出售集團的主要資產。

深圳匯安啟於2025年3月31日的綜合負債淨額約為人民幣39.79百萬元。

深圳匯安啟於截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年3月31日止三個月之綜合財務資料載列於下表：

	截至3月31日止		
	截至12月31日止年度	三個月	
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅前虧損	1.15	6.34	1.82
除稅後虧損	2.33	6.34	1.82

深圳物業

深圳物業為位於深圳市龍華區龍華街道和平路東側的一幅地塊，其地盤面積約為31,260.44平方米，將開發為一個新的工業園區，其建築面積約為161,700平方米。截至2025年11月30日，深圳物業包括一塊土地，其處於早期開發階段，其樁基施工基本完成，大部分土方和基坑支護工程也已完成。

截至2025年11月30日，深圳物業的賬面值約為人民幣321.90百萬元。

深圳物業之估值

根據估值報告(深圳物業)，深圳物業於2025年11月30日之估值約為人民幣800.00百萬元。

根據估值報告(深圳物業)，深圳物業之估值乃由估值師按市場價值基準進行。市場價值為賣方可於市場合理獲得的最佳價格及買方可於市場合理取得的最有利價格。

董事會函件

對於深圳物業的土地使用權，估值乃由估值師採用市場法下的直接比較法進行。直接比較法包括基於實際出售交易進行比較及／或詢問可比交易價格。選用具有類似用途、相似位置、面積及特徵的可比交易進行分析並仔細權衡所有相關優勢及各項可比交易的劣勢以達致公平的價值比較。就此而言，估值師對相關土地使用權進行估值時，已參考深圳市規劃和自然資源局發佈的《深圳市地價測算規則(2025年修訂版)》以及產業設施、住宅設施(宿舍)及商業設施各自的土地使用權可資比較案例，其詳情已載於本通函附錄二估值報告(深圳物業)。

對於深圳物業的在建工程，估值師認為無可用的可識別市場可比交易。因此，在建工程按成本法下其折舊重置成本評估。折舊重置成本法乃基於對現有建築當前重置成本的估算扣除實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化調整。由於土木工程作為樓宇或架構並無有限的使用壽命，亦不會在功能或經濟上過時，估值師得出結論，深圳物業在建工程的物理劣化及過時並不重大，並已採用截至2025年11月30日的在建工程賬面值，即截至該日累計產生並支付的建造成本，以及初期諮詢及設計費用，作為深圳物業在建工程截至2025年11月30日的市場價值。

除上述市場法及成本法外，估值師亦採用收益法及剩餘法評估，並認為(i)收益法不適用於評估深圳物業，乃由於深圳物業仍在開發中，且尚未產生任何收益；及(ii)剩餘法不適用於評估深圳物業，原因是：(a)深圳物業仍處於開發的早期土木工程建設階段；及(b)剩餘法所需的相關參數及假設難以輕易且可靠地確定。

估值假設深圳物業於現況下在市場出售，而並無借助遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響深圳物業的價值。此外，概無考慮任何有關或影響深圳物業銷售的選擇權或優先購買權，而估值師的估值亦假設概無任何形式強迫銷售情況。估值師亦假設深圳物業概無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

有關深圳物業估值之進一步詳情載於估值報告(深圳物業)，該報告載於本通函附錄二。

董事會函件

出售事項的理由及裨益

誠如本公司於2023年8月4日及2024年10月1日所公佈，2023年出售計劃未能進行，本公司曾考慮再次推進公開掛牌轉讓出售集團。出售事項代表再次嘗試出售出售集團。

考慮到近年中國傳統汽車經銷行業所面臨的前所未有的逆境及挑戰，本集團仍堅定致力於專注其汽車銷售及汽車相關衍生業務，並已在新能源汽車轉型與汽車國際化拓展等方面作出了諸多努力，而物業開發不再是本公司發展中優先考慮的業務。此外，鑑於深圳物業的建設仍處於初期階段，預計將需要大量額外開發成本。經考慮當前市場狀況及本集團的現金流量需求，出售事項將改善本集團的資本及債務結構並將減輕本集團就發展深圳物業產生進一步資本開支的財務負擔，以至於本集團能將資源集中在汽車相關業務的轉型、升級及可持續發展。此外，出售事項亦將使管理層可將更多的時間及精力投入到本集團主要業務的管理上。

出售事項的財務影響

假設出售事項完成，本公司將不會持有出售集團任何權益，而出售集團旗下公司將不再為本公司附屬公司。

出售事項的預期收益

本集團預期錄得出售收益約人民幣34.26百萬元。

上文預期收益乃按自約人民幣803.10百萬元之暫定出售價中扣除(i)截至2025年3月31日約人民幣353.25百萬元的相關債務；(ii)截至2025年3月31日，深圳匯安啟淨資產於本集團合併賬目中之賬面值約人民幣370.42百萬元；及(iii)因出售事項產生之預期所得稅及印花稅開支約人民幣45.17百萬元計算。

出售事項對本集團收益及資產以及負債的影響

現金狀況及資產淨值

以暫定出售價約人民幣803.10百萬元作為參考，本公司將收取現金所得款項約人民幣803.10百萬元，為本集團於2025年6月30日之未經審核現金及現金等價物約人民幣872.94百萬元的約92.0%。

董事會函件

緊隨出售事項後本集團的資產淨值預計將增加約人民幣34.26百萬元，為本集團於2025年6月30日之未經審核資產淨值約人民幣1,646.04百萬元的約2.1%。

盈利

於完成後，預計將錄得出售收益約人民幣34.26百萬元。

所得款項用途

本公司擬將出售事項所得款項的60%用於償還本集團銀行貸款，所得款項的餘下40%用於補充本集團的經營現金流量，尤其是專注於汽車國際化業務拓展及／或新能源汽車轉型。

上市規則涵義

由於根據上市規則就出售事項計算得出的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則項下的公告、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，國貿控股為本公司之控股股東，而信息信達由國貿控股全資擁有。信息信達作為其全資附屬公司，故為國貿控股之聯繫人，亦屬本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司一項關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

III. 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已委任華泰為有關出售事項之財務顧問。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就出售事項之條款提供意見及就投票提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，新百利(為一間根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及就投票提供推薦建議。

IV. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過所需普通決議案，批准股權轉讓協議、出售事項及其項下擬進行的交易。

批准出售事項之普通決議案將於股東特別大會上提呈，以供獨立股東親身或透過受委代表於股東特別大會上以50%以上表決票數通過方告批准。

股東特別大會將以投票方式進行表決。參與出售事項或於其中擁有權益之股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

截至最後實際可行日期，鑑於國貿控股為本公司控股股東及廈門信達由國貿控股持有約40.38%，信達諾(於最後實際可行日期持有22,359,500股股份，佔本公司已發行股本約0.22%) (為廈門信達的附屬公司) 及信達汽車(於最後實際可行日期持有9,062,857,236股股份，佔本公司已發行股本約90.49%) (為國貿控股之全資附屬公司) 將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東於出售事項中擁有任何重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

於2026年2月12日(星期四)上午十時正假座中國福建省廈門市湖里區泗水路669號國貿商務中心12樓大會議室召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附有關股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照本通函隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該代表委任表格，並盡快交回本公司的香港股份登記分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17M樓，惟無論如何必須於不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下之後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

董事會函件

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2026年2月9日(星期一)至2月12日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記的股份持有人應確保所有股份轉讓文件連同有關股票必須於2026年2月6日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份登記分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1712–1716號舖，以進行登記。

V. 推薦意見

敬希 閣下垂注(i)載於本通函第18至第19頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項向獨立股東的推薦建議及(ii)載於本通函第20至第36頁的新百利之函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等之意見載於獨立董事委員會函件內)認為，股權轉讓協議之條款及條件屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成批准該普通決議案。

由於王明成先生、吳曉強先生及余勵潔女士目前在國貿集團任職，為避免潛在利益衝突，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於出售事項中擁有重大權益且並無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

獨立股東務須審閱本通函所載分別由獨立董事委員會及新百利發出的函件。

VII. 其他資料

務請 閣下垂注本通函附錄所載資料。

出售事項須待股權轉讓協議項下的先決條件(包括須獲獨立股東批准)獲達成後方告完成，因此出售事項可能會或可能不會進行。

董事會函件

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此致

列位股東 台照

代表董事會

中國正通汽車服務控股有限公司

China ZhengTong Auto Services Holdings Limited

主席

黃俊鋒

謹啟

2026年1月23日

以下為獨立董事委員會發出的函件全文，載列其建議以納入本通函。



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)

敬啟者：

**主要及關連交易
出售深圳匯安啟**

吾等茲提述本公司日期為2026年1月23日之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售事項及據此擬進行交易（統稱為「建議交易」）及吾等認為建議交易就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

新百利已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請 閣下留意通函第6至第17頁所載的董事會函件，其中包括建議交易的資料以及通函第20至36頁所載的新百利函件，其中包括其就建議交易而提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利之函件所載新百利所考慮的主要因素及理由以及其意見，吾等認為(i)出售事項的條款屬一般商業條款且屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但其符合本公司及獨立股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表

中國正通汽車服務控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐尉玲博士 沈進軍先生 于建榕女士

2026年1月23日

新百利函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

主要及關連交易 出售深圳匯安啟

緒言

茲提述吾等獲委任以就有關出售深圳市匯安啟投資諮詢有限公司100%的股權（「出售事項」）向中國正通汽車服務控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱（「貴集團」）獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關出售事項的詳情載於 貴公司日期為2026年1月23日的通函（「通函」）所載「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件為通函的一部分。除非另有界定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2026年1月7日（交易時段後），賣方（ 貴公司間接全資附屬公司）和深圳匯安啟（貴公司的間接全資附屬公司）與買方（信息信達）訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購深圳匯安啟全部股權並接受及承擔相關債務。出售集團的主要資產為深圳物業，即位於中國深圳市的一幅地塊。

誠如董事會函件所述，由於根據上市規則就出售事項計算得出的最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成 貴公司於上市規則第14章項下的主要交易。截至最後實

新百利函件

際可行日期，國貿控股為 貴公司的控股股東，而信息信達由國貿控股全資擁有。因此，信息信達作為其全資附屬公司，為國貿控股的聯繫人，亦為 貴公司之關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即徐尉玲博士、沈進軍先生及于建榕女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就有關出售事項向獨立股東提供建議。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見(「本次委聘」)。

緊接最後實際可行日期前兩年，新百利融資有限公司擔任獨立財務顧問，就有關收購廈門信達的4S經銷店及汽車銷售及出口業務(詳情載於 貴公司日期為2025年12月24日的通函)的主要及關連交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。過去的委聘僅限於根據上市規則向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。根據過去委聘，新百利融資有限公司自 貴公司收取正常專業費用。經考慮過去委聘的獨立顧問性質，截至最後實際可行日期，(a)新百利融資有限公司與(b) 貴集團、信息信達或彼等各自核心關連人士之間並無任何可被合理視為有礙吾等作為獨立財務顧問就本次委聘向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立性(定義見上市規則第13.84條)的關係或權益。

於達致吾等之意見時，吾等已依賴通函所載資料以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)所提供之資料及事實以及所表達之意見。吾等已假設提供予吾等之資料及事實以及表達之意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函內所載或所述的所有聲明於作出時及於通函日期屬真實，並直至股東特別大會日期繼續為真實。吾等亦已徵求並取得董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料，且所獲提供之資料及所表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性，或相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等已依賴該等資料，並認為吾等已獲得足夠資料以達致吾等於本函件作出之意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團或信息信達之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦無獨立核實獲提供之資料。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴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。

(a) 財務表現

以下載列 貴集團截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)以及截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)的經審計綜合財務資料概要，以及 貴集團截至2024年6月30日止六個月(「**2024上半年**」)及截至2025年6月30日止六個月(「**2025上半年**」)的未經審計綜合財務資料概要，上述資料分別摘錄自 貴公司的2024年年度報告(「**2024年年報**」)及2025年中期報告(「**2025年中報**」)：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	8,891,028	9,875,622	20,746,774	24,131,975
— 4S經銷店業務	8,731,928	9,682,250	20,342,814	23,464,573
— 供應鏈業務	155,438	180,775	378,393	667,402
— 綜合性物業業務	3,662	12,597	25,567	零
毛利	297,524	177,158	779,069	1,008,593
期內淨(虧損)	(887,537)	(634,840)	(1,529,086)	(820,480)

於2024財年， 貴集團錄得收入約人民幣207.5億元，較2023財年減少約14.03%。根據2024年年報及管理層所告知，此收入減少主要是由於期內新車銷售價格下降(主要因市場競爭所致)及銷售數量減少(主要因關閉若干表現欠佳的傳統燃油車4S門店以提升營運效率，以及因應市場狀況調整 貴集團銷售計劃所致)。 貴集團2024財年錄得毛利約人民幣779.07百萬元，較2023財年減少約22.76%。2024年年報顯示，該毛利下降主要是由於新車平均銷售價格下跌所致。 貴集團2024財年錄得淨虧損約人民幣15.3億元，較2023財年增加約86.36%。根據2024年年報，該虧損擴大主要是由於上述新車銷售收入減少及新車銷售毛利率下降所致。

於2025上半年， 貴集團錄得收入約人民幣88.9億元，較2024上半年減少約9.97%。根據2025年中報及管理層所告知，此收入減少主要是由於期內市場競爭導致新車銷售價格下降所致，而 貴集團透過積極推動銷售及精準聚焦銷售與營運，使2025上半年銷售量與2024上半年相比維持於相若水平。 貴集團2025上半年錄得毛利約人民幣297.52百萬元，較2024上半年增加約67.94%。根據2025年中報顯示及管理層所告知，該毛利增加主要是由於 貴集團自2024年4月1日起，將提供按揭貸款服務(相較其他收入來源具有較高毛利率)所產生的收入列為收入確認(記錄於4S經銷店業務分部)，而2024年1月1日至2024年3月31日期間所賺取的按揭貸款服務收入則計入「其他收入」項下的「服務收入」。 貴集團2025上半年錄得淨虧損約人民幣887.54百萬元，較2024上半年增加約39.80%。根據2025年中報及管理層所告知，該虧損增加主要是由於2025上半年新車銷售價格下跌、與汽車經銷及經銷商經營權相關的商譽及無形資產於2025上半年錄得減值損失約人民幣115.00百萬元，以及部分表現欠佳的傳統燃油車4S門店於2025上半年關閉所導致的物業、廠房及設備計提減值損失約人民幣126.38百萬元所致。

(b) 財務狀況

下文載列 貴集團於2023年12月31日(經審計)、2024年12月31日(經審計)及2025年6月30日(未經審計)的財務狀況概要，上述資料分別摘錄自2024年年報及2025年中報：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
總資產	27,115,255	29,218,236	29,514,801
— 流動資產	13,644,453	15,321,305	14,426,280
— 非流動資產	13,470,802	13,896,931	15,088,521
總負債	25,469,212	28,148,498	28,227,741
— 流動負債	20,212,460	23,654,203	22,644,392
— 非流動負債	5,256,752	4,494,295	5,583,349
資產淨值	1,646,043	1,069,738	1,287,060

於2025年6月30日， 貴集團錄得總資產約人民幣271.2億元，主要資產包括物業、廠房及設備約人民幣56.4億元、預付款項、按金及其他應收款項約人民幣47.2億元、已抵押銀行存款約人民幣34.1億元、使用權資產約人民幣24.1億元及無形資產約人民幣21.6億元。

於2025年6月30日， 貴集團錄得總負債約人民幣254.7億元，主要負債包括貸款及借款約人民幣179.5億元，以及貿易及其他應付款項約人民幣50.0億元。

於2025年6月30日， 貴集團資產淨值約為人民幣16.5億元。

2. 有關賣方之資料

啟富為 貴公司之全資附屬公司，亦為一間於香港註冊成立的有限責任公司。其主要從事投資控股。

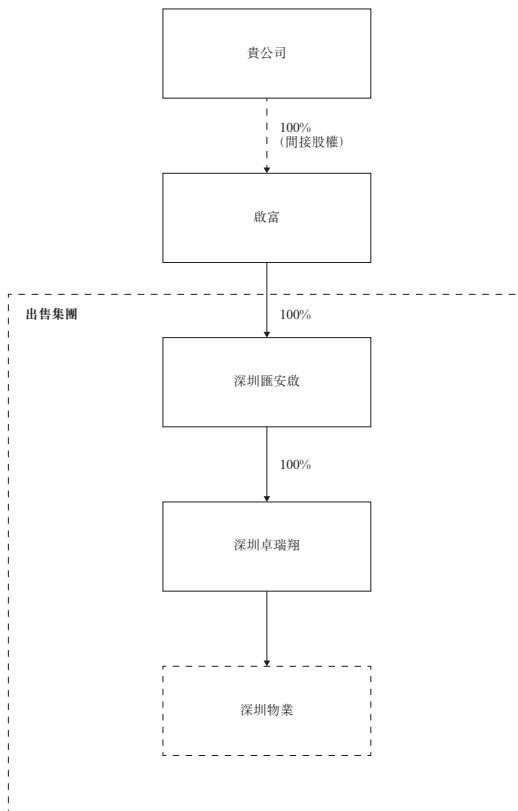
3. 有關買方之資料

信息信達為一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要從事房地產開發、運營、服務及投資其他行業。信息信達由國貿控股全資擁有。

4. 有關出售集團之資料

(a) 業務及背景資料

下文列示出售集團於最後實際可行日期的簡化股權結構圖：



截至最後實際可行日期，深圳匯安啟及深圳卓瑞翔各自為 貴公司間接全資附屬公司，及為於中國註冊成立的有限責任公司。深圳匯安啟依法註冊從事諮詢服務。深圳卓瑞翔的主營業務為諮詢服務，並持有深圳物業，其為出售集團的主要資產。

深圳物業為位於深圳市龍華區龍華街道和平路東側的一幅地塊，其地盤面積約為31,260.44平方米，計劃開發為一個新的工業園區，其建築面積約為161,700平方米。截至2025年11月30日，深圳物業包括一塊土地，其樁基施工基本完成，大部分土方和基坑支護工程也已完成。

(b) 財務業績

以下載列深圳匯安啟及其附屬公司(「深圳匯安啟集團」)截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年3月31日止三個月(「**2025年首三個月**」)之綜合財務資料概要：

	截至3月31日止		
	三個月	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2023年
收入	零	零	30.83
除稅前虧損	1.82	6.34	1.15
除稅後虧損	1.82	6.34	2.33

深圳匯安啟集團於2023財年錄得收入約人民幣34.10百萬元。據管理層所告知，相關收入全數歸屬於深圳匯安啟全資附屬公司經營的廣告業務，而該廣告業務已由深圳匯安啟於2023年出售(「廣告業務出售事項」)。廣告業務出售事項完成後，深圳匯安啟集團僅包括出售集團，而出售集團剩餘的業務僅包括深圳物業的持有及開發。深圳匯安啟集團於2023財年錄得除稅後虧損約人民幣2.33百萬元。

廣告業務出售事項後，深圳匯安啟集團(亦即出售集團)於2024財年及2025年首三個月並無錄得任何收入。出售集團於2024財年及2025年首三個月分別錄得除稅後虧損約人民幣6.34百萬元及人民幣1.82百萬元，主要是由於深圳物業開發相關的管理開支。

(c) 財務狀況

以下為深圳匯安啟集團於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年3月31日之財務狀況主要項目概要：

	於3月31日 2025年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元
流動資產	3,475	10,050	1,082
— 現金及現金等價物	659	675	994
— 其他應收款項	2,787	9,324	37
— 存貨	29	51	51
非流動資產	314,722	288,334	281,997
— 物業、廠房及設備	13	13	58
— 在建工程	140,584	115,420	105,300
— 無形資產	165,096	166,322	171,227
— 其他流動資產	9,029	6,580	5,413
流動負債	357,985	336,356	314,715
— 其他應付款項	357,985	336,356	314,640
— 其他流動負債	零	零	75
非流動負債	零	零	零
(負債)淨額	(39,788)	(37,972)	(31,636)

於2025年3月31日，深圳匯安啟集團的主要資產包括深圳物業相關的在建工程約人民幣140.58百萬元及深圳物業土地使用權相關的無形資產約人民幣165.10百萬元；而深圳匯安啟集團(亦為出售集團)的主要負債為其他應付款項約人民幣357.99百萬元(包含相關債務約人民幣353.25百萬元)。

深圳匯安啟集團(亦為出售集團)於2025年3月31日之負債淨額約為人民幣39.79百萬元。

深圳物業於2025年11月30日之賬面值約為人民幣321.90百萬元。

5. 出售事項的理由及裨益

據管理層所告知，深圳物業的相關土地最初規劃為十二五計劃項下保障性住房開發用途。 賁集團於2014年收購深圳卓瑞翔後，隨同收購深圳物業， 賁集團申請拆除經濟保障性住房開發項目，並於2016年獲批。同時， 賁集團於2017年進一步申請將土地用途調整為新型工業用地(M0)，並於2019年獲得批准。其後， 賁集團已開始對

深圳物業進行規劃及開發。然而，由於資金不足及核心4S經銷店業務在新冠疫情影響下的經營壓力，深圳物業的開發於剛開始後不久便於2020年暫停。 貴公司曾於2023年試圖以公開掛牌轉讓方式處置深圳匯安啟的全部股權及出售集團結欠 貴集團之負債(即2023年出售計劃)，以兌現其於深圳物業的投資並將其資源專注於 貴集團4S經銷店業務。有關詳情請參閱 貴公司日期為2023年2月28日之公告及 貴公司日期為2023年3月27日之通函。根據 貴公司日期為2023年8月4日之公告，截至首次公開掛牌期末時，並未接獲任何投標，故2023年出售計劃已擱置。

此後，市場競爭及消費者對燃油汽車的興趣轉變等因素持續影響 貴集團的財務表現，致使 貴集團業績惡化， 貴集團於2024財年及2025上半年的淨虧損有所增加。經管理層告知，隨著新能源汽車的出現，汽車經銷市場迎來一場向可持續發展及環境理念的範式變革，並逐漸取代傳統內燃機(ICE)汽車，中國的4S經銷店業務正處於市場發展的十字路口，市場競爭激烈。儘管行業競爭激烈且利潤承壓，但領先經銷商正呈現出「馬太效應」，較大型經銷商在市場上擁有更強議價能力，而行業領導者善用其規模經濟及強大的財務實力，不斷排擠小型參與者。因此，管理層認為有必要集中資源擴大其業務規模及優化戰略佈局，以維持競爭實力，鞏固行業地位。

經考慮中國傳統汽車經銷行業面臨的上述逆境及挑戰， 貴集團仍堅定其目標，聚焦其汽車銷售及汽車相關衍生業務，並已在新能源汽車轉型與汽車國際化拓展等方面作出了諸多努力，而房地產開發已不再是 貴公司優先發展的業務。此外，鑑於深圳物業的建設進度仍處於早期階段，如繼續開發預計將需要另行支付高額開發成本。管理層告知，出售事項是 貴集團又一次嘗試處置 貴集團非核心業務(即物業業務)。經計及(i)2023年透過公開掛牌轉讓出售物業業務未能成功；(ii)較公開掛牌轉讓，向買方直接出售涉及的行政程序較少；及(iii)出售代價乃根據(其中包括)獨立評估師對深圳物業的估值確定，管理層認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會函件所述， 貴公司擬動用出售事項60%所得款項償還 貴集團銀行貸款，所得款項的剩餘40%將補充 貴公司經營現金流量，尤其是專注於汽車國際化業務拓展及／或新能源汽車轉型。經考慮目前市場狀況及 貴集團的現金流量需求，出售事項將提升 貴集團的資本及債務結構，緩釋 貴集團因開發深圳物業而進一步產生資本支出的財務負擔，而 貴集團可將其資源集中於汽車相關業務的轉型、升級及可持續發展。此外，出售事項之後，管理層可將時間及精力更多地集中於管理 貴集團主要主業。

經考慮上述出售事項的理由及裨益，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團的一般及日常業務中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 出售事項的主要條款

下文載列股權轉讓協議之主要條款，其進一步詳情載於董事會函件。

日期： 2026年1月7日

訂約方： 廈門信息信達有限公司(作為買方)

啟富集團有限公司(作為賣方)

深圳市匯安啟投資諮詢有限公司(作為標的公司)

將予出售之標的事項： 深圳匯安啟100%的股權及相關債務

代價： 暫定出售價約為人民幣803.10百萬元。

暫定出售價包括於2025年3月31日的相關債務約人民幣353.25百萬元。買方同意接受及承擔截至過渡期間結束時的相關債務，因此，暫定出售價將向上調整以反映自2025年3月31日至過渡期間結束的任何相關債務增加。

於2025年11月30日的相關債務約為人民幣370.32百萬元。假設完成於2026年3月31日或之前發生，截至過渡期間結束時的相關債務金額預計不超過人民幣420.00百萬元。

付款條件：買方應於董事會批准股權轉讓協議後10日內，將約人民幣224.93百萬元的誠意金支付予廈門正通(作為賣方指定的收款方)。於最後實際可行日期，廈門正通已根據股權轉讓協議的條款收到買方誠意金。

出售價將於達成所有先決條件後10日內，於同日分兩筆支付：

- (i) 一筆約人民幣449.85百萬元的款項須由買方以銀行轉賬方式支付予賣方，且在收到該筆款項後，賣方應促使廈門正通將誠意金退還予買方；及
- (ii) 另一筆代表(經上文所述向上調整後的)相關債務的款項，應由買方(代表出售集團)通過銀行轉賬方式支付予武漢正通及廈門正通。

先決條件：出售事項將於以下全部先決條件獲達成後完成：

- (i) 股權轉讓協議各方及 貴公司取得上市規則、適用法律及法規及相關章程文件規定的彼等各自董事會、股東及相關政府授權及／或許可，履行股權轉讓文件及進行據此擬進行交易；及

- (ii) 履行股權轉讓協議及據此擬進行交易相關的所需國有資產監督管理程序。

於最後實際可行日期，關於股權轉讓協議及據此擬進行交易所需國有資產監督管理程序已告完成，除獲得獨立股東批准外，所有其他先決條件均已獲達成。

完成： 完成於買方全額支付出售價之日或買方和賣方另行書面協定的有關其他日期發生。

7. 評估出售事項之代價

(a) 代價基準

如董事會函件所述，暫定出售價人民幣803.10百萬元乃經 貴集團與信息信達公平磋商後釐定。於協定暫定出售價時， 貴集團已參考(i)深圳匯安啟於2025年3月31日之綜合負債淨額約為人民幣39.79百萬元；(ii)根據截至2025年11月30日深圳物業估值約為人民幣800.00百萬元，深圳物業對比其截至2025年11月30日的賬面值增值約人民幣478.10百萬元；(iii)將由買方接受及承擔之相關債務(於2025年3月31日約為人民幣353.25百萬元)；及(iv)當前中國物業市場狀況及出售事項對 貴公司的裨益。

(b) 深圳物業的估值

估值師已就深圳物業於2025年11月30日之估值(「深圳物業估值」)發出估值報告(深圳物業)，其詳情載於通函附錄二。為盡職審查目的，吾等已審閱估值師編製之估值報告(深圳物業)，並與估值師就深圳物業估值事宜進行討論，詳情如下。

(i) 估值師工作範圍及資質

吾等已審查並查詢：(i) 估值師的委聘條款；(ii) 估值師就編製估值報告（深圳物業）的資質；及(iii) 估值師為進行深圳物業估值所採取的步驟及盡職調查措施。根據委聘函及估值師提供的相關資料，並基於吾等對其進行的訪談，吾等對估值師的委聘條款及其編製深圳物業估值及估值報告（深圳物業）的資質均表示認可。估值師已確認，彼等獨立於 貴集團及買方。

(ii) 估值方法

根據吾等與估值師之討論及對估值報告（深圳物業）之審閱，吾等注意到估值師因存在可輕易識別之市場可比案例，故採用市場法下的直接比較法對深圳物業之土地使用權進行估值。直接比較法透過比較實際銷售交易及／或可比案例之叫價進行；所選取之可比案例具有相同用途、類似位置、規模及特徵，繼而分析並審慎權衡各項相對優勢及劣勢。就深圳物業之在建工程，由於缺乏可輕易識別之市場可比案例，故估值師採用成本法下的折舊重置成本法對其進行估值。折舊重置成本法基於估計現有建築物之現行重置成本，再扣除實體損耗及所有相關形式之陳舊與優化調整。吾等已與估值師作出討論，並了解到直接比較法及折舊重置成本法乃對物業權益進行估值之常用方法，亦符合一般市場慣例及評估標準。就土地使用權而言，吾等同意估值師的觀點，即考慮到估值將通過可資比較案例的市場價格得出，並對價格差異進行適當調整以反映可資比較案例之間的情況差異，因此直接比較法適用於評估土地使用權。就在建工程而言，由於在建工程主要為早期開發成本（例如樁基施工、土方及基坑支護工程），而其通常並無公開市場。吾等亦同意評估師的觀點，即折舊重置成本法適用於對在建工程進行估值。

除上述所載的估值方法外，吾等了解到估值師亦已評估收益法及剩餘法。估值師認為，收益法不適用於對深圳物業進行估值，乃由於深圳物業仍在開發中，且尚未產生任何收入。此外，估值師認為，剩餘法亦不適用於對深圳物業進行估值，原因如下：(1) 深圳物業處於開發的早期土木工程階段；

及(2)剩餘法(根據物業完成發展後的交易價格，扣除發展總成本及相關風險及溢利撥備而得出估值)所需的相關參數及假設難以輕易且可靠地確定。鑑於深圳物業處於開發初期(主要完成樁基施工、土方工程及基坑支護工程)，尚未產生收入，吾等同意估值師的觀點，即收益法及剩餘法均不適用於評估深圳物業的價值。

基於上文所述，吾等認同估值師選擇採用的估值方法，因此並無採用其他估值方法對深圳物業估值進行核對。

(iii) 估值假設及估值詳情

吾等已審閱估值報告(深圳物業)，並與估值師就進行深圳物業估值時所採納的主要估值假設進行討論。吾等從估值師獲悉，假設通常在類似資產的其他估值中採用，且於深圳物業估值期間並無採用不尋常的假設。吾等亦認為估值報告(深圳物業)採用的假設屬一般性質，且不知悉任何重大事實導致吾等懷疑估值師採用的假設的合理性。

深圳物業的土地使用權價值，乃通過將深圳物業不同部分的評估價值相加得出。根據吾等與估值師的討論，吾等得悉，在對深圳物業相關部分土地使用權進行估值時，估值師已根據不同土地部分的各自用途(包括住宅、商業及工業)，通過比較位於深圳物業附近區域的類似案例的市場案例進行估值。就吾等進行盡職審查之目的，吾等已與估值師進行討論並審閱深圳物業估值的詳情。在選取可資比較案例之準則方面，吾等注意到估值師已識別到深圳物業附近各區不同土地使用權類型的可資比較案例銷售情況。考慮到可資比較案例的可得性及其接近評估日期的情況後，估值師主要選擇一年內的可資比較案例，而所有案例均在過去四年內。對於超過一年的可資比較案例，估值師已根據市場地價指數進行調整。據估值師所告知，選擇可資比較交易之考慮因素及調整因素均符合一般市場慣例。為進行盡職審查之目的，吾等已審閱所識別之可資比較案例之交易詳情(包括相關土地之交易日期、代價、大

小、地址、用途及其他相關資料)。吾等注意到，估值師已對可資比較案例與深圳物業相關部分的優劣進行了權衡，並對相關可資比較土地進行調整，以反映與深圳物業相關部分在各方面的差異，例如物業面積、位置、交易時間及土地使用權年限等。具體而言，對於土地使用權期限的調整，估值師已參考深圳市規劃和自然資源局發佈的《深圳市地價測算規則(2025年修訂版)》，當中載列對不同用途及不同土地使用權期限物業的調整方法。就作出的各項其他調整而言，吾等已向估值師查詢並審閱各項調整之詳細依據，並認為該等調整均屬合理。

於釐定在建工程之重置成本時，估值師已考量深圳物業工程現狀，並估算重建該物業所需之各項成本。為進行盡職審查之目的，吾等已取得深圳物業在建工程餘額之明細表。經吾等查詢後，吾等了解估值師已審閱關於深圳物業開發的相關合約，以核實現有在建工程，包括深圳物業相關結構之建築成本、管理費及其他費用。此外，深圳物業的在建工程主要包括土木工程，該等工程作為樓宇或架構並無有限的使用壽命，亦不會在功能或經濟上過時，估值師得出結論，深圳物業在建工程的物理劣化及過時並不重大。根據吾等的審閱，吾等注意到估值乃基於核實後的賬面值釐定，即截至2025年11月30日累計產生並支付的建造成本以及初期諮詢及設計費。

吾等與估值師討論及審閱估值詳情期間，並無發現任何重大因素令吾等懷疑深圳物業估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

(iv) 結論

經與估值師討論並審閱採用估值方法之理由、估值所採用的基準及假設(包括相關資料)以及估值結果後，吾等認為，於2025年11月30日確立深圳物業估值所採用之估值方法、基準及假設與行業慣例一致。於評估代價的公平性時，吾等認為參考估值師進行之深圳物業估值乃屬恰當。

(c) 吾等對出售事項條款的意見

誠如本函件上文「4.有關出售集團之資料」一節所載，出售集團的主要資產為深圳物業。除已於2023年出售的廣告業務外，出售集團並無進行任何其他業務經營。鑑於上文所述，吾等認為於評估出售價的公平性及合理性時參考出售集團資產及負債(深圳物業除外)的賬面值是適當的。就深圳物業而言，如上文所述，吾等認為於進行截至2025年11月30日的深圳物業估值時所選擇的估值方法、基礎及假設符合行業慣例，在評估出售價的公平性及合理性時參考深圳物業估值是適當的。以下列出吾等對暫定出售價的評估說明：

	人民幣百萬元
截至2025年3月31日出售集團的綜合(負債)淨額	(39.79)
加：	
— 深圳物業的估值盈餘(即截至2025年11月30日深圳物業 價值的增加)	<u>478.10</u>
經調整資產淨值	438.31
相關債務	<u>353.25</u>
總計	<u><u>791.56</u></u>

如上表所示，出售事項的主體總價值約為人民幣791.56百萬元，而暫定出售價較該價值溢價約1.5%。因此，吾等認為暫定出售價屬公平合理。

根據股權轉讓協議，買方已有條件同意接納及承擔相關債務。暫定出售價將作出上調，以反映自2025年3月31日至過渡期間結束時的任何增加。

鑑於(i)出售價乃主要基於(其中包括)深圳物業估值(吾等認為該估值是適當參考基準，此乃考慮到吾等就深圳物業估值所進行之獨立盡職審查工作，詳情載於上文「(b)深圳物業之估值」分節)；及(ii)暫定出售價(較出售事項主體總價值溢價約

新百利函件

1.5%)將作出上調，以反映自2025年3月31日至過渡期間結束時相關債務價值的任何增加，吾等認為出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

8. 出售事項的財務影響

經管理層確認，於完成後，深圳匯安啟將不再為 貴公司附屬公司，而出售集團的財務業績亦將不再併入 貴集團賬目。

以約人民幣803.10百萬元的暫定出售價為參考， 貴公司將收取出售事項所得款項總額約為人民幣803.10百萬元。

根據可得資料， 貴集團預期完成後將錄得出售收益約人民幣34.26百萬元，乃從暫定出售價約人民幣803.10百萬元中扣除以下各項計算得出：(i)截至2025年3月31日的相關債務約人民幣353.25百萬元；(ii)截至2025年3月31日，深圳匯安啟淨資產於貴集團合併賬目中之賬面值約人民幣370.42百萬元；及(iii)出售事項產生的預期所得稅及印花稅費用約人民幣45.17百萬元。出售事項對 貴集團綜合財務報表的實際影響須經 貴公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)出售事項的條款按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管出售事項未於 貴集團日常及一般業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關出售事項的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
新百利融資有限公司
董事
鄭冠勇
謹啟

2026年1月23日

鄭冠勇先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人士，並為新百利融資有限公司之負責人員，該公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。彼於機構融資行業擁有十五年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務資料及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料乃於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zhengtongauto.com>)，可通過以下網址查閱：

- (i) 2023年4月18日刊載的本公司截至2022年12月31日止年度的2022年年報第77至195頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0418/2023041800230_C.pdf)；
- (ii) 2024年4月26日刊載的本公司截至2023年12月31日止年度的2023年年報第53至163頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600935_C.pdf)；及
- (iii) 2025年4月25日刊載的本公司截至2024年12月31日止年度的2024年年報第55至159頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500288_C.pdf)；及
- (iv) 2025年9月25日刊載的本公司截至2025年6月30日止六個月的2025年中報第21至55頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092500805_C.pdf)。

2. 債項聲明

於2025年11月30日(即於本通函付印前為確定經擴大集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下債務：

銀行貸款及其他借款

於2025年11月30日止，經擴大集團有以下未償還借款：

	人民幣千元
有擔保抵押借款	3,464,684
有擔保無抵押借款	12,227,592
無擔保無抵押借款	<u>3,134,875</u>
	<u>18,827,151</u>

租賃負債

於2025年11月30日，經擴大集團的租賃負債約為人民幣1,375,511,000元。

3. 營運資金充足性

經考慮經擴大集團現時的內部資源及經營業務所得的預計現金流量，董事經適當與審慎查詢後認為在無任何不可預見之情況下，經擴大集團將擁有充足的營運資金應付其自本通函日期起計至少十二個月的需求。本公司已獲得香港上市規則第14.66(12)條規定所需之相關確認。

4. 重大變動

董事確認自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 本集團的業務及財務前景

中國汽車行業正處於結構優化與轉型升級的關鍵階段。一方面，隨著汽車消費結構轉換與以舊換新等產業政策持續釋放市場潛力，預期行業整體將保持穩健增長；另一方面，行業結構面臨深度調整，新能源汽車滲透率持續攀升，售後市場蘊含新機遇，國際化拓展步伐提速，市場資源正加速向優質頭部企業聚集，行業集中度提升趨勢日益顯著。在此背景下，出售事項將助力本集團加快剝離非核心資產、優化資產負債結構，聚焦核心主業發展，契合集團長期戰略需求。

於出售事項完成後，本集團將回籠資金，規避開發深圳物業後續資本投入的經營壓力，優化企業現金流狀況與資本債務結構，提升整體管理運營效能。本集團將始終堅守聚焦汽車經銷服務行業的核心發展理念，主動順應產業變革趨勢，深耕中高端品牌運營，積極推動新能源品牌轉型與增值服務體系佈局，加快國際化業務拓展，同時密切跟蹤汽車智能化發展趨勢，積極把握行業創新機遇。假設收購事項完成(收購事項是一項在2026年1月20日召開的

股東特別大會上獲通過的主要及關連交易，詳情載於本公司日期為2025年12月24日的通函)，出售事項將進一步深化經擴大集團核心業務升級，提升經營效率與專業化運營能力，助力本集團充分把握行業轉型機遇，強化主業市場競爭力，為全體股東創造穩定且持續的長期價值。

以下為估值師就深圳物業的估值而出具的日期為2026年1月23日的估值報告正文，以供載入本通函。



Pinetree Advisory and Valuation Limited

雲松諮詢評估有限公司

香港中環干諾道中90號大新行12樓1209室

電話：(852) 3653 7118

日期：2026年1月23日

中國正通汽車服務控股有限公司

China ZhengTong Auto Services Holdings Limited

香港金鐘道89號

力寶中心一座

32樓C室

收件人：董事會

敬啟者：

位於中華人民共和國的目標物業的市場價值

吾等遵照中國正通汽車服務控股有限公司China ZhengTong Auto Services Holdings Limited（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）指示，對 貴集團持有的位於中華人民共和國（「中國」）的目標物業於估值日期進行估值。吾等確認，吾等已對目標物業進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為屬必要的其他資料，以向 閣下提供吾等就目標物業於2025年11月30日（「估值日期」）的市場價值的意見，以作公開披露之用。目標物業如下所述：

1. 位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側的A827-0007地塊。

1. 估值標準

吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則」（「紅皮書」，自2025年1月31日起生效）、香港測量師學會（「香港測量師學會」）估值標準及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則（「國際估值準則」，自2025年1月31日起生效）編製。對目標物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的所有規定。

2. 估值基準

吾等的估值乃基於市場價值進行，而國際估值準則對市場價值的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。市場價值為賣方在市場上合理獲得的最佳價格，亦為買方在市場上合理獲得的最有利價格。

此估計尤其不包括因特別條款或情況(如典型融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素)引致的估計價格上升或下跌。在就物業的市場價值進行估計時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

市場價值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

3. 估值方法

於估值日期，目標物業由 貴集團持作開發用途。就目標物業土地使用權而言，本估值乃以市場法下的直接比較法進行。直接比較法包括根據可資比較案例之實際銷售交易及／或叫價進行比較。選擇位置、面積大小及特徵相若之可資比較相同用途案例，然後分析及審慎衡量每項可資比較案例之所有相關優勢及劣勢，以達致公平之價值比較。

就目標物業的在建工程而言，現時並無已知之市場可資比較。因此，在建工程乃按成本法下其折舊重置成本的基準進行估值。折舊重置成本乃基於現有建築物當前置換成本的估算減物質損耗扣減及所有相關形式的報廢及優化。

除上述市場法及成本法外，吾等於本次估值中亦採用收益法及剩餘法評估。吾等認為收益法不適用於評估目標物業，乃由於目標物業仍在開發中，且尚未產生任何收益。此外，吾等亦認為剩餘法不適用於評估目標物業，原因是：(1)目標物業仍處於開發的早期土木工程階段；及(2)剩餘法所需的相關參數及假設難以即時且可靠地確定。

4. 業權調查

吾等已獲提供目標物業相關的業權文件摘要副本。然而，吾等並無對目標物業進行土地查冊，亦無查閱文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。於本次估值過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京浩天律師事務所就位於中國的目標物業業權提供之法律意見。所有文件僅作參考用途。

5. 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納有關租期、佔用詳情、 貴集團應佔權益及有關目標物業的所有相關資料等事宜的意見。吾等以該等面積為依據，並無進行實地檢查。

吾等假設向吾等提供的面積已按照《RICS量度作業守則》進行測量。

6. 估值假設

吾等的估值乃假設目標物業以現況在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響目標物業的價值。

此外，吾等概無考慮有關或影響目標物業銷售的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設概無任何形式強迫銷售情況。

7. 估值考慮因素

於2025年1月2日汪心浩先生對目標物業進行了視察。吾等已視察目標物業外部。然而，由於目標集團在建工程主要包括土木工程，吾等並無注意到目標物業被覆蓋、未暴露或無法進入的重大部分。

吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報目標物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關目標物業的面積是否正確，惟假設向吾等提供的文件所顯示的面積正確無誤。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等以 閣下確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實為依據。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等的估值並無考慮目標物業的任何押記、按揭或欠款或因進行銷售而可能產生的任何開支或稅項。

負責估值師能夠提供客觀及公正之估值，並勝任進行估值工作。吾等於本報告內有關目標物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師概不對任何其他人士承擔任何責任。

除另有指明外，吾等假設目標物業不存在可影響其價值的產權負擔、限制及繁瑣支出。

8. 貨幣

除另有指明外，本報告所列的所有金額均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並無考慮任何匯兌轉賬的相關補助。

9. 獨立性確認

吾等謹此證明，吾等於 貴集團或所評估的目標物業或所呈報的估值中並無擁有任何現有或任何潛在利益。吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突的重大關連或參與，並提供客觀及並無偏頗的估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

為及代表

雲松諮詢評估有限公司

汪心浩

董事總經理

英國皇家特許測量師學會會員、特許金融分析師

謹啟

附註： 汪心浩先生為英國皇家特許測量師學會會員及特許金融分析師，於香港及中國估值方面擁有超過15年的經驗。

估值概要

貴集團開發所持有位於中國的目標物業：

編號	物業	於2025年11月30日 現況下的市場價值 人民幣
1	中國廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側的 A827-0007地塊	人民幣800,000,000元
	總計	<u>人民幣800,000,000元</u>

估值證書

貴集團於中國持作開發的目標物業：

編號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2025年11月30日
				現況下的市場價值
1	中國廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側的A827-0007地塊	目標物業包含一個地塊，其處於早期開發階段。於估值日期，樁基施工基本完成，大部分土方和基坑支護工程也已完成。	據悉及據觀察，於估值日期，目標物業處於在建狀態。	土地使用權 人民幣 640,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)
		根據 貴集團提供的資料，目標物業的總建築面積約為161,700平方米。		在建工程
		目標物業的土地使用權已授予深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司(「深圳卓瑞翔」)，土地使用權至2055年9月屆滿，用途為新型產業用地(M0)。		人民幣 160,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同(合同編號：深地合字(2005)第4061號)，目標物業的土地使用權出讓面積約為40,927.59平方米，為期50年，自2005年9月起至2055年9月止。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第四次補充協議(合同編號：深地合字(2005)第4061號)，目標物業的土地使用權面積已修訂為31,260.44平方米，用途已修訂為新型產業用地(M0)，期限維持不變。目標物業僅可整體轉讓。
- (3) 根據國有土地使用權證 — 粵(2020)深圳市不動產第0016945號，目標物業的土地使用權出讓面積約為31,260.44平方米，已授予深圳卓瑞翔，為期50年，自2005年9月起至2055年9月止，用途為新型產業用地。

(4) 根據建設用地規劃許可證(證書編號：LA-2019-0057)，目標物業的主要開發條件如下。目標物業的土地使用權價值乃通過將以下不同建築面積的評估價值相加得出。不同建築面積的價值乃通過將面積乘以本報告附註7至11所載的單價計算得出。

— 容積率	: ≤ 5.18
— 建築高度	: ≤ 200米
— 建築面積	: 161,700平方米，包括：
o 研發設施	: 109,500平方米
o 產業設施	: 28,000平方米
o 住宅設施(宿舍)	: 19,400平方米
o 商業設施	: 1,000平方米
o 餐飲設施	: 1,000平方米
o 公共設施	: 2,800平方米

(5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- a. 深圳卓瑞翔擁有目標物業適當合法業權；
- b. 貴集團間接擁有深圳卓瑞翔100%股權；及
- c. 目標物業不存在查封、抵押及產權負擔。

(6) 基於上述法律意見，吾等估值乃假設目標物業的土地使用權均具備適當業權，且業主／潛在買方於剩餘土地所有權期限內，有權對該物業進行佔有、使用、抵押、出租及轉讓，而無須向相關部門支付任何額外土地出讓金、轉讓費或其他繁重費用。

(7) 於釐定研發設施用途土地使用權的估值時，吾等參考了深圳市規劃和自然資源局發佈的《深圳市地價測算規則(2025年修訂版)》(「**深圳標準**」)。根據深圳標準，研發設施被定義為產業用地及商業用地各佔50%。因此，吾等已按該用地劃分的比例對研發設施部分進行評估。於估值日期，吾等使用直接比較法，採用了人民幣963元／平方米元作為產業用途土地使用權價格，及人民幣5,405元／平方米作為商業用途土地使用權價格。

(8) 於釐定產業設施用途土地使用權的估值時，於估值日期，吾等使用直接比較法，採用了人民幣963元／平方米。

(9) 於釐定住宅設施(宿舍)用途土地使用權的估值時，於估值日期，吾等使用直接比較法，採用了人民幣13,266元／平方米。

(10) 於釐定商業設施用途土地使用權的估值時，於估值日期，吾等使用直接比較法，採用了人民幣5,405元／平方米。

(11) 餐飲設施為研發設施的附屬建築。於釐定餐飲設施用途土地使用權的估值時，吾等參考了深圳標準。根據深圳標準，研發設施被定義為產業用地及商業用地各佔50%。因此，吾等已按該用地劃分的比例對餐飲設施部分進行評估。於估值日期，吾等使用直接比較法，採用了人民幣963元／平方米作為產業用途土地使用權價格，及人民幣5,405元／平方米作為商業用途土地使用權價格。

(12) 產業設施土地使用權的可資比較案例如下所示：

交易日期	2025年10月23日	2025年7月11日	2025年5月21日	2025年10月23日
土地編號	A913-0133	A808-0032	A914-0337	A904-0285
土地位置	龍華區福城街	龍華區民治街	龍華區福城街	龍華區福城街
土地用途	產業	產業	產業	產業
土地面積	22,954	35,846	15,843	14,999
建築面積	68,860	107,530	71,290	74,990
期限	20	30	30	30
價格	6,530	6,630	3,120	2,850
單位建築面積價格	948	617	438	380
期間調整	126%	100%	100%	100%
位置調整	-5%	0%	0%	0%
經調整價格	1,133	617	438	380
標題系數	1.5	1.5	1.5	1.5
物業類型系數	1.0	1.0	1.0	1.0
已定單價	1,700	925	656	570
平均單價	963			

幣種：人民幣

(13) 住宅設施(宿舍)土地使用權的可資比較案例如下所示：

交易日期	2025年8月8日	2025年7月30日	2025年7月7日	2025年6月19日
土地編號	A815-0037	A815-0036	A802-0309	A817-0619
土地位置	龍華區民治街	龍華區民治街	龍華區民治街	龍華區民治街
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
土地面積	16,476	21,921	21,821	10,898
建築面積	51,070	67,950	61,090	27,200
期限	70	70	70	70
價格	178,900	190,600	237,000	121,200
單位建築面積價格	35,030	28,050	38,795	44,559
期間調整	75%	75%	75%	75%
位置調整	2%	2%	1%	1%
經調整價格	26,627	21,216	29,170	33,537
標題系數	0.80	0.80	0.80	0.80
物業類型系數	0.60	0.60	0.60	0.60
已定單價	12,781	10,184	14,002	16,098
平均單價	13,266			

幣種：人民幣

(14) 商業設施土地使用權的可資比較案例如下所示：

交易日期	2022年11月18日	2024年12月9日	2022年4月26日
土地編號	A811-0348	A002-0096	A720-0189
土地位置	龍華區民治街	寶安區新安街	寶安區石岩街
土地用途	商業	商業	商業
土地面積	9,132	5,044	3,188
建築面積	119,700	40,352	9,560
期限	30.0	30.0	40.0
價格	65,500	43,200	8,900
單位建築面積價格	5,472	10,706	9,310
期間調整	100%	100%	91%
時間調整	83%	90%	80%
位置調整	-3%	-4%	0%
經調整價格	4,384	9,260	6,625
標題系數	0.8	0.8	0.8
物業類型系數	1.0	1.0	1.0
已定單價	3,507	7,408	5,300
平均單價	5,405		

幣種：人民幣

- (15) 根據國有土地使用權出讓合同第四次補充協議(合同編號：深地合字(2005)第4061號)，公共設施建成後須無償移交當地政府。
- (16) 目標物業的在建工程主要包括土木工程。於估值日期，樁基施工基本完成，大部分土方和基坑支護工程也已完成。
- (17) 於估值日期，在建工程賬面值約人民幣160,000,000元，即直至估值日期產生的建造成本已付累計金額及初步諮詢及設計費。相關建造成本及付款記錄已審閱。
- (18) 在建工程的折舊重置成本通過考慮必要因素評估，包括當前的重置成本、物理劣化及所有相關形式的過時。由於土木工程作為樓宇或架構並無有限的使用壽命，亦不會在功能或經濟上過時，因此可以得出結論，目標物業在建工程的物理劣化及過時並不重大。
- (19) 根據吾等的調查，目標物業的建築方案已獲批准，並已獲得政府的規劃許可。根據《建設工程規劃許可證》(文件編號：4403092025GG0010547 (修訂1))及《深圳市建設工程設計文件核查表》(編號：深圳市規劃與自然資源設施LA202500968)：
 - a. 目標物業將被開發為一個科技創新園區。待完成後，該開發項目將包含四棟研發樓(兩棟高層建築及兩棟多層建築)、一座工業廠房、一座宿舍樓，以及相關商業配套設施。開發計劃的總建築面積與本報告附註4所載的一致。

- b. 開發計劃要求建設2,800平方米的公共設施，包括1,800平方米的交通設施及1,000平方米的文化設施。同時，開發計劃要求提供5,000平方米的體育及休閒空間。此外，吾等並未注意到對道路、人行道、排水、污水及其他設施的建設有任何限制條件。
- (20) 根據吾等的調查以及與 賁集團的討論，吾等並未發現本報告中未包含的任何重大開發限制。吾等亦並未注意到完成開發的強制性時間限制，以及任何影響該物業開發的重大特殊或一般條件。
- (21) 根據吾等的調查以及與 賁集團的討論：
- a. 吾等並無觀察到違反環境法規等任何環境問題；
 - b. 吾等並無視察到有關或影響目標物業的重大選擇權或優先購買權；及
 - c. 由於目標物業仍處於早期開發階段，截至估值日期，尚未有竣工後的銷售安排及／或租賃安排。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本集團的資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或本公司主要行政人員概無或被視為於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須存置並記錄於登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持證券 數目	佔相聯法團 股權的概約 百分比(%)
黃俊鋒	廈門信達	實益擁有人	117,300	0.02%
王明成	廈門信達	實益擁有人	225,000	0.03%
余勵潔	廈門國貿集團 股份有限公司	實益擁有人	115,500	0.01%

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的權益登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔已發行股本概約百分比 ⁽³⁾
國貿控股	受控制法團權益	9,085,216,736	90.71%
國貿控股(香港)投資有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	9,062,857,236	90.49%
信達汽車 ⁽¹⁾	實益擁有人	9,062,857,236	90.49%

附註：

- (1) 國貿控股被視為於信達諾持有的22,359,500股股份中擁有權益，原因是信達諾為廈門信達的全資附屬公司，且根據廈門信達於2026年1月10日刊發的公告，國貿控股實益擁有廈門信達已發行股本約40.38%。於最後實際可行日期，信達汽車(國貿控股的全資附屬公司)持有9,062,857,236股股份。因此，國貿控股於合共9,085,216,736股股份中擁有間接權益。
- (2) 上述所有股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (3) 該計算乃基於股份數目佔最後實際可行日期已發行股份總數(即10,016,050,944股股份)的百分比。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 於本集團資產或對本集團屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審計賬目的編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立且截至最後實際可行日期仍然存續並對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團之業務構成或可能構成競爭之其他業務中擁有權益。

6. 重大訴訟

- (a) 於2018年，本公司附屬公司武漢正通與北京廣澤房地產開發有限公司(「北京廣澤」)簽訂了一份總承包協議(「總承包協議」)。根據該協議，武漢正通聘請北京廣澤承擔本集團旗下4S店及相關商業項目的開發、建造、重建和改擴建。合同對價由北京廣澤作為總承包商使用，該等款項用於支付聘請專業服務公司的顧問費、審批和施工申請費、建築安裝費和附屬設施費等費用。總承包協議的細節已在本公司於2018年3月13日的公告中披露。2022年7月，因為北京廣澤未能履行其在總承包協議下的義務，本集團收到一家分包商(「分包商」)提出的人民幣6百萬元的付款通知，該分包商是參與某些4S店和商業項目的分包商之一。根據本公司獲取的外部法律顧問出具的中國法律意見，考慮到以下事實和情況，北京廣澤是相關建設付款的主要債務人：(i)自前幾年簽訂相關合同以來，北京廣澤已承擔了項目的總承包商角色，且本集團已委託北京廣澤進行項目開發；及(ii)本集團已履行其義務，包括根據總承包協議向北京廣澤支付的款項。上述與分包商有關的支付給北京廣澤的歷史付款金額估計約為人民幣236百萬元。

儘管分包商並未就此對本集團提起任何正式法律訴訟，且未來發展無法確定，但本公司董事在充分考慮法律意見及相關事實和情況後，認為本集團遭分包商起訴或支付款項的可能性不大。因此，於最後實際可行日期，尚未就該事項計提任何撥備。

- (b) 於2023年，本集團收到2份《民事起訴狀》，武漢正通於2016年為湖北銀行股份有限公司武漢經濟技術開發區支行(「**湖北銀行**」)與北京廣澤及內蒙古聖澤鼎杰汽車貿易有限公司(「**內蒙古聖澤**」)簽訂的兩份《固定資產借款合同》(「**《固定資產借款合同》**」)分別提供擔保，因此武漢正通與湖北銀行於2016年簽訂了一些擔保協議(「**擔保合約**」)。

於2024年3月，武漢正通收到武漢中級人民法院發出的有關上述兩份民事訴訟的判決書(「**一審判決書**」)。根據判決書：i) 擔保合約成立但不具有法律效力，及ii) 當湖北銀行通過處置抵押物資產收回的款項與其擁有的債權之間仍有缺口時，武漢正通有義務承擔與北京廣澤和內蒙古聖澤未能償還債務相關的一半差額(如有)。

2024年11月15日，武漢正通收到上述兩起民事訴訟的二審判決，法院維持原判。

截至2025年6月30日，與《固定資產借款合同》有關的未償付債務約為人民幣553百萬元。根據外部估價師於2025年3月20日發佈的估值報告，截至2024年12月31日，按公允價值減去出售成本計算的抵押物的估計可變現淨值為人民幣627百萬元。由於本公司董事認為抵押物計量的重大輸入值沒有發生重大變化，因此評估抵押物於2025年6月30日的估計可變現淨值與2024年12月31日的估計可變現淨值相同，即人民幣627百萬元。

根據本公司從外部法律顧問取得的中國法律意見，二審判決認為武漢正通的賠償順位相對劣後，並且存在多個涉案抵押物以及同為保證人的其他被告。根據適用法律規定，湖北銀行對該等抵押物享有優先受償權。考慮法律意見以及相關事實和情況，包括對抵押物估計可變現淨額的了解後，本公司董事認為本集團需要支付款項的可能性較低。因此，於最後實際可行日期，尚未就該事項計提任何撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團之任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團的任何成員公司亦無任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團經營或擬經營的日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 收購協議(中國)；
- (c) 收購協議(泰國)；
- (d) 本公司與楊利國先生就以認購價每股認購股份0.125港元發行及認購319,888,000股新股份訂立的日期為2024年7月25日的認購協議；
- (e) 本公司與李小豐女士就以認購價每股認購股份0.125港元發行及認購160,000,000股新股份訂立的日期為2024年7月25日的認購協議；及
- (f) 本公司與信達汽車就以認購價每股認購股份0.15港元發行及認購6,669,060,524股新股份訂立的日期為2025年1月25日的認購協議。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
雲松諮詢評估有限公司	合資格專業估值師
北京浩天律師事務所	合資格中國法律顧問

新百利、北京浩天律師事務所及估值師已就本通函之刊發發出同意書，同意分別按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、建議及／或意見(視情況而定)，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，新百利、北京浩天律師事務所及估值師並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或擁有任何認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利或自2024年12月31日(即本集團最近期已刊發經審計財務報表編製日期)以來於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本公司財務顧問華泰已就按載於本通函的形式及涵義刊發其名稱發出其同意書，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總部位於中國廈門市湖里區泗水道669號國貿商務中心11-12樓。香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心一座32樓C室。
- (b) 新百利的註冊辦事處位於香港德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。
- (c) 本公司的公司秘書為馮慧森女士。彼為特許秘書、特許管治專業人士，以及香港公司治理公會和英國特許公司治理公會的會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

10. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於14日的期間內刊登於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zhengtongauto.com>)：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；

- (c) 本通函附錄二所載估值報告(深圳物業)；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；及
- (e) 載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見的新百利函件，其全文載於本通函「新百利函件」一節。



**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)

股東特別大會通告

茲通告中國正通汽車服務控股有限公司China ZhengTong Auto Services Holdings Limited（「本公司」）謹訂於2026年2月12日（星期四）上午十時正假座中國福建省廈門市湖里區泗水路669號國貿商務中心12樓大會議室舉行股東特別大會（「大會」），以處理以下事項：

普通決議案

1. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為普通決議案：

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認啟富集團有限公司（「啟富」）、深圳市匯安啟投資諮詢有限公司（「深圳匯安啟」）與廈門信息信達有限公司（「信息信達」）於2026年1月7日訂立的股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）的條款及條件（其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別），據此，啟富有條件同意出售，而信息信達有條件同意購買深圳匯安啟全部股權並接受及承擔深圳匯安啟及其唯一附屬公司於完成發生之日所在歷月之最後一日止結欠本公司及其附屬公司的債務及其項下擬進行的所有交易（「出售事項」）；

(b) 授權本公司主席(「主席」)或經主席授權之人士作出其全權認為就履行有關或附帶於出售事項之任何事宜及／或為使之生效而言屬必要、適當、適宜或權宜之所有進一步行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件及採取所有有關步驟。」

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

黃俊鋒

主席

香港，2026年1月23日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

32樓C室

附註：

1. 所有大會決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以投票方式進行表決(除主席做出決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外)，而投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站公佈。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東均可委任一名或多名(倘彼持有一股以上股份)受委代表代其出席及投票。受委代表無須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則委任須指明所委任的每名受委代表相關的股份數目及類別。
3. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派受委代表在會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅股東名冊排名首位的聯名持有人方可就該等股份投票。
4. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證的該授權書或授權文件的副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2026年2月10日(星期二)上午十時正)前遞交本公司的香港股份過戶登記分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17M樓)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，上述代表委任表格將被視為已撤銷論。

5. 為釐定有權出席大會並於會上投票的本公司股東資格，本公司將於2026年2月9日(星期一)至2026年2月12日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。所有轉讓文件連同有關股票必須於2026年2月6日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分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1712–1716號舖。
6. 於本通告日期，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。
7. 本通告內所述日期及時間均指香港日期及時間。