

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Changjiu Holdings Limited

长久股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6959)

關連交易

及

(1) 有關

物業租賃及綜合服務協議的

持續關連交易

(2) 未能遵守上市規則

物業租賃及綜合服務協議

董事會宣佈，長久實業(作為出租人)與上海鉑中、長久金孚及長久互聯(作為承租人)訂立日期為2025年1月1日的物業租賃及綜合服務協議，據此，長久實業同意(i)將該物業出租予上海鉑中、長久金孚及長久互聯作辦公室用途，並向承租人提供綜合服務，包括物業管理、安保及清潔、IT及班車服務，由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2026年12月31日；及(ii)提供員工就餐服務，由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2025年12月31日。

本集團擬與一名獨立第三方訂立協議，據此，獨立第三方將自2026年1月1日起提供員工就餐服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，長久實業為本公司董事兼控股股東薄先生擁有30%權益的受控公司(定義見上市規則)。長久實業被視為薄先生的聯繫人及本公司的關連人士，而交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於適用百分比率超過0.1%但均低於5%，根據上市規則第十四A章，交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

未能遵守上市規則

由於本公司相關人員疏忽遺漏，本公司並不知悉交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。本公司並未根據上市規則及時公佈交易，其於關鍵時間構成違反上市規則第十四A章的有關規定。

於本公告日期，董事會並無發現任何其他交易根據上市規則第十三、十四及十四A章具有上市規則的涵義。

物業租賃及綜合服務協議

董事會宣佈，長久實業(作為出租人)與上海鉑中、長久金孚及長久互聯(作為承租人)訂立日期為2025年1月1日的物業租賃及綜合服務協議，據此，長久實業同意(i)將該物業出租予上海鉑中、長久金孚及長久互聯作辦公室用途，並向承租人提供綜合服務，包括物業管理、安保及清潔、IT及班車服務，由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2026年12月31日；及(ii)提供員工就餐服務，由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2025年12月31日。

本集團擬與一名獨立第三方訂立協議，據此，獨立第三方將自2026年1月1日起提供員工就餐服務。

物業租賃及綜合服務協議的主要條款概述如下：

- 日期：2025年1月1日
- 訂約方：
- (i) 長久實業(作為出租人)
 - (ii) 上海鉑中(作為承租人)
 - (iii) 長久金孚(作為承租人)
 - (iv) 長久互聯(作為承租人)
- 物業：
- 位於中國北京市朝陽區石各莊路99號長久大廈共三層及物流大廈首層東翼(「該物業」)，總租賃面積如下：
- (i) 自2025年1月1日至2025年6月30日總建築面積3,720.17平方米；及
 - (ii) 自2025年7月1日至2026年12月31日總建築面積3,995.17平方米。
- 綜合服務的範圍：由長久實業提供物業管理、安保及清潔、IT及班車服務
- 租金及綜合服務費：每天每平方米人民幣5.95元
- 員工就餐服務的範圍：由長久實業提供早餐、午餐及晚餐的用餐服務
- 員工就餐服務費：每天每人人民幣27.4元乘以實際用餐人數
- 年期：
- (i) 該物業租賃及提供綜合服務的年期將由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2026年12月31日。
 - (ii) 員工就餐服務的年期將由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2025年12月31日。

付款期： 承租人須於每年6月30日或之前支付上半年的租金及綜合服務費以及員工就餐服務費，並於每年12月31日或之前支付下半年的租金及綜合服務費以及員工就餐服務費。

應付租金及綜合服務費乃參考當時市況及該物業附近類似物業的租金水平及管理服務費而釐定。

上市規則項下的會計影響及處理方法

根據國際財務報告準則會計準則，本集團根據物業租賃及綜合服務協議所作的付款包括不同的部分，因此會採用不同的會計處理方法。

本集團將予支付的租金及綜合服務費每天每平方米人民幣5.95元屬資本性質，並於租賃開始日期確認為本集團的資產之一。本集團(作為承租人)採用可行權宜方法將租賃部分及相關非租賃部分入賬為單一租賃部分。因此，租金及綜合服務費根據上市規則第十四A章被視為本集團綜合財務狀況表的一項收購資本資產及本公司的一次性關連交易。根據國際財務報告準則第16號，本集團確認(i)使用權資產年期內的折舊費用；及(ii)使用實際利率法根據租賃負債結餘計算的利息開支。

本集團將予支付的員工就餐服務費於本集團損益中確認為開支，而根據上市規則第十四A章，支付該等開支將被視為本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.53條，本公司須就員工就餐服務費設定年度上限。

根據物業租賃及綜合服務協議，承租人向長久實業支付員工就餐服務費為每天每人人民幣27.4元乘以實際用餐人數，由訂約方經參考下述者公平磋商釐定：(i)過往服務費；及(ii)於食堂消費的員工人數。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，員工就餐服務相關服務費總額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

截至2025年12月31日止年度，物業租賃及綜合服務協議項下員工就餐服務費的建議年度上限載列如下：

截至2025年
12月31日
止年度
(人民幣千元)

員工就餐服務費	4,100
---------	-------

建議年度上限主要基於下列原因作出估計：(i)有關員工就餐服務的過往交易金額；及(ii)員工人數隨本集團業務擴展較過往年度有所增加。

交易的理由及裨益

該物業長期用作本集團的辦公室。董事擬繼續將該物業用作本集團的辦公室。經考慮該物業的優越位置、該物業附近可資比較辦公室的租金及管理服務費、本公司遷出該物業可能產生的翻新及相關成本，董事認為繼續使用該物業作為辦公室為可取並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為物業租賃及綜合服務協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中，經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，而物業租賃及綜合服務協議項下擬進行的交易之條款連同建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，長久實業為本公司董事兼控股股東薄先生擁有30%權益的受控公司(定義見上市規則)。長久實業被視為薄先生的聯繫人及本公司的關連人士，而交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於適用百分比率超過0.1%但均低於5%，根據上市規則第十四A章，交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

未能遵守上市規則

由於本公司相關人員疏忽遺漏，本公司並不知悉交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。本公司並未根據上市規則及時公佈交易，於關鍵時間構成違反上市規則第十四A章的有關規定。

於本公告日期，董事會並無發現任何其他交易根據上市規則第十三、十四及十四A章具有上市規則的涵義。

補救措施

為確保遵守上市規則及避免類似事件再次發生，本公司正於2025年第四季度逐步實施下列補救措施：

- (i) 本公司合規部門將向本公司各附屬公司傳閱一份關連人士名單，以協助本集團各成員公司識別為本集團關連人士的交易方，且該名單將每季度更新一次。本公司各附屬公司應將交易對象與關連人士名單進行核對，以確定交易是否涉及本公司的關連人士。倘本公司附屬公司對該人士的身份存疑，交易將交由本公司合規部門作進一步審查及評估；
- (ii) 本公司各附屬公司須每月向本公司財務部門及合規部門提交合約概要(包括未簽署及已簽署的協議、協議對手方及相關交易之詳情)。本公司合規部門負責檢查是否存在上市規則第十四A章項下的任何關連交易涵義。財務總監將根據上市規則第十四章編製相關規模測試；
- (iii) 倘本集團正計劃進行關連交易，相關協議、公告及其他支持文件將由本公司財務部門及合規部門審閱。交易文件將提交董事會作最終審閱及批准；及
- (iv) 本公司及其附屬公司的全體董事及高級管理層／相關人員將獲安排內部培訓課程，以解釋上市規則第十三、十四及十四A章的規定。

放棄表決

鑒於薄先生及李女士各自因於長久實業的持股權益而被視為於批准物業租賃及綜合服務協議及其項下擬進行交易的董事會決議案中擁有重大權益，故薄先生及李女士已放棄就該董事會決議案投票。

有關本公司、承租人及長久實業的資料

本集團

本集團主要於中國從事提供質押車輛監控服務、汽車經銷商運營管理服務及新汽車流通服務。

上海鉅中

上海鉅中為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事汽車經銷商運營管理服務。

長久金孚

長久金孚為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事質押車輛監控服務。

長久互聯

長久互聯為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，其主要從事新汽車流通服務。

長久實業

長久實業為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事(i)汽車流通，包括整車銷售、二手車經紀、汽車租賃及汽車保險銷售；(ii)汽車運輸；及(iii)汽車製造，包括中置軸轎運車及商旅車製造。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「董事會」	指	董事會
「長久實業」	指	吉林省長久實業集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由薄先生及李女士分別擁有約82.46%及約17.54%權益
「長久互聯」	指	北京長久互聯科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「長久金孚」	指	長久金孚企業管理諮詢(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	長久股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綜合服務」	指	長久實業將向承租人提供的物業管理、安保及清潔、IT及班車服務
「綜合服務費」	指	承租人根據物業租賃及綜合服務協議就綜合服務應付長久實業的服務費
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「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
「承租人」	指	上海鉑中、長久金孚及長久互聯的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「薄先生」	指	薄世久先生，本公司執行董事兼控股股東
「李女士」	指	李桂屏女士，本公司執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃及綜合服務協議」	指	長久實業(作為出租人)與上海鉑中、長久金孚及長久互聯(作為承租人)訂立日期為2025年1月1日的物業租賃及綜合服務協議，由物業租賃及綜合服務協議日期開始起直至2026年12月31日
「租金」	指	承租人根據物業租賃及綜合服務協議就租賃物業應付長久實業的租金
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海鉑中」	指	上海鉑中數字科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00000066667美元的普通股，或倘若其後本公司股本進行分拆、合併、重新分類或重組，則指構成本公司普通權益股本一部分的股份

「員工就餐服務費」	指 承租人根據物業租賃及綜合服務協議就員工就餐服務應付長久實業的服務費
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「交易」	指 物業租賃及綜合服務協議項下擬進行交易

承董事會命
長久股份有限公司
 董事會主席兼執行董事
李桂屏女士

香港，2025年10月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事李桂屏女士及薄世久先生，及獨立非執行董事沈進軍先生(首席獨立非執行董事)、董揚先生及王福寬先生。