

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聯合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，概不對因本聯合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。

**zhenro 正榮地產**

**Zhenro Properties Group Limited**

**正榮地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158)

**zhenro 正榮服務**

**Zhenro Services Group Limited**

**正榮服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6958)

## 聯合公告

### 重續持續關連交易

#### 重續持續關連交易

為重續將於二零二二年十二月三十一日屆滿的現有持續關連交易協議，於二零二二年十一月十五日，(i)正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團分別提供交付前服務及管理服務訂立二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議；及(ii)正榮商業(即正榮服務之非全資附屬公司)與正榮地產就正榮商業集團向正榮地產集團提供諮詢服務訂立二零二三年諮詢服務協議。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，正榮地產及正榮服務分別由歐先生間接擁有約49.39%及約38.86%。歐先生因而為正榮地產及正榮服務各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，歐先生的聯繫人正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士；而根據上市規則第十四A章，歐先生的聯繫人正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。根據上市規則第十四A章，二零二三年持續關連交易協議各自項下擬進行的交易構成正榮地產及正榮服務各自的持續關連交易。

就正榮地產集團而言，由於有關二零二三年持續關連交易協議各自最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但其全部低於5%，二零二三年持續關連交易協議各自須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

就正榮服務集團而言，(i)由於有關二零二三年諮詢服務協議最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但其全部低於5%，二零二三年諮詢服務協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定；及(ii)由於有關二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議各自最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議各自須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

### 一般資料

正榮服務將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議年度上限。

## 重續持續關連交易

茲提述(i)正榮服務日期為二零二零年六月二十九日之招股章程及正榮地產日期為二零一九年十二月三十一日有關(其中包括)現有交付前物業管理服務協議及現有管理服務協議之公告；及(ii)正榮地產與正榮服務日期為二零二一年五月十九日有關(其中包括)現有諮詢服務協議之聯合公告。

為重續將於二零二二年十二月三十一日屆滿的現有持續關連交易協議，於二零二二年十一月十五日，(i)正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團分別提供交付前服務及管理服務訂立二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議；及(ii)正榮商業(即正榮服務之非全資附屬公司)與正榮地產就正榮商業集團向正榮地產集團提供諮詢服務訂立二零二三年諮詢服務協議。

## 1. 二零二三年交付前物業管理服務協議

二零二三年交付前物業管理服務協議的主要條款載列如下：

日期：二零二二年十一月十五日

訂約方：(1) 正榮服務(作為服務供應商)

(2) 正榮地產(作為服務接受方)

期限：二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩天)，協議經訂約各方同意可予續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

標的事項：正榮服務集團已同意(倘其於根據相關中國法律及法規進行的招標程序後被選中)根據招標文件及正榮服務集團與正榮地產集團將不時訂立的最終管理協議就正榮地產集團開發的住宅物業項目於該等物業交付予業主前提供交付前管理服務(包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護)(統稱「交付前服務」)。

正榮服務集團與正榮地產集團將予訂立的最終管理協議的條文須與二零二三年交付前物業管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件在所有重大方面保持一致。

**定價政策：** 正榮地產集團就交付前服務應付正榮服務集團的服務費須按公平基準及正榮服務集團根據相關招標提交的報價，並考慮多種因素，如(i)物業項目的性質、規模及位置；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預期的運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)正榮服務集團就可資比較服務向其他獨立第三方提供的費用；(v)市場上類似服務及種類項目的費用；及(vi)相關政府部門建議的定價條款而釐定。

<b>建議年度上限：</b>	<b>截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>	<b>截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>	<b>截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>
年度上限	20.0	20.0	20.0

正榮地產董事會及正榮服務董事會於達致上述二零二三年交付前物業管理服務協議項下擬進行交易的建議年度上限時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，正榮服務集團向正榮地產集團所提供交付前服務的服務費的過往交易金額分別為人民幣16.1百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣13.3百萬元；

- (ii) 正榮服務集團將向正榮地產集團提供的截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的預計交付前服務量，已計及正榮地產集團已聘請正榮服務集團提供交付前服務的現有住宅物業項目、於有關期間的住宅物業項目估計數量及項目開發計劃、開發中物業及持作未來開發物業的總建築面積；及
- (iii) 正榮服務集團就提供交付前服務將收取的預期服務費率，經參考正榮地產集團過往交付前管理服務費佔其過往年度銷售額的百分比及相關政府部門設定的指引費率。

## 2. 二零二三年管理服務協議

二零二三年管理服務協議的主要條款載列如下：

日期：二零二二年十一月十五日

訂約方：(1) 正榮服務(作為服務供應商)  
(2) 正榮地產(作為服務接受方)

期限：二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩天)，協議經訂約各方同意可予續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

標的事項：正榮服務集團已同意根據正榮服務集團與正榮地產集團將不時訂立的最終管理協議，為正榮地產集團的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及正榮地產集團營運的商業物業提供管理及相關服務，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、禮賓、維持公共秩序、安保服務及其他相關增值服務(統稱「管理服務」)。

正榮服務集團與正榮地產集團將予訂立的最終管理協議的條文須與二零二三年管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件在所有重大方面保持一致。

**定價政策：** 正榮地產集團就管理服務應付正榮服務集團的管理費須按公平基準並考慮多種因素，如(i)物業項目的性質、樓齡、基礎設施特點、規模、位置及附近狀況；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預期的運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)正榮服務集團就可資比較服務向其他獨立第三方提供的費用；及(v)市場上類似服務及種類項目的費用而釐定。

<b>建議年度上限：</b>	<b>截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>	<b>截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>	<b>截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)</b>
年度上限	50.0	50.0	50.0

正榮地產董事會及正榮服務董事會於達致上述二零二三年管理服務協議項下擬進行交易的建議年度上限時，已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，正榮服務集團向正榮地產集團提供管理服務的服務費過往交易金額分別為人民幣232.1百萬元、人民幣259.0百萬元及人民幣74.6百萬元；

- (ii) 正榮服務集團將向正榮地產集團提供的截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的預計管理服務量，已計及於有關期間正榮地產集團已聘請正榮服務集團提供管理服務的物業項目及正榮地產集團的預計住宅項目數量及項目發展計劃以及發展中物業及持作未來發展之物業的總建築面積；
- (iii) 正榮服務集團就提供管理服務將收取的預計服務費率，乃經參考過往管理服務費佔正榮地產集團過往年度銷售額的百分比、相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的地理位置、設施及人力資源配置；及
- (iv) 預計因出售若干住宅項目、正榮地產集團擬投資及發展的住宅項目數量預期減少而導致的管理服務需求減少。

### 3. 二零二三年諮詢服務協議

二零二三年諮詢服務協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二二年十一月十五日

訂約方： (1) 正榮商業(作為服務供應商)  
(2) 正榮地產(作為服務接受方)

期限： 二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩天)，協議經訂約各方同意可予續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

**標的事項：**

正榮商業集團已同意向正榮地產集團提供商業物業運營及諮詢服務，包括但不限於(i)商業物業、辦公樓、公寓及酒店等土地的獲取前服務(包括但不限於商業土地研究、商業相關諮詢及研究等)；(ii)為已獲得的商業物業項目提供前期服務(包括但不限於項目定位、業務計劃、店舖位置、建築設計、機電工程技術優化、租戶招攬及開業計劃、商業租賃計劃、管理費預算及編製租賃文件等)；(iii)為已獲得的商業物業項目提供開業籌備服務(包括但不限於租戶招攬、營銷及推廣、開業前服務、工程改造等)；(iv)為已開業的物業項目提供管理服務；及(v)專業諮詢服務(統稱「諮詢服務」)。

專業諮詢服務包括一系列服務，如正榮地產集團所要求的任何特定行業的行業趨勢及發展潛力的研究及分析、相關政策、客戶分析、運營分析、數據分析及業務規劃，該等服務可能包括養老服務、酒店業、社區服務、租賃公寓業及教育服務及其他正榮地產集團考慮的行業。

正榮商業集團與正榮地產集團將予訂立的最終服務協議的條文須與二零二三年諮詢服務協議所載約束原則、指引、條款及條件在所有重大方面保持一致。

**定價政策：** 正榮地產集團就諮詢服務應付正榮商業集團的服務費須按公平基準並考慮多種因素，如(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預計經營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)正榮商業集團就可資比較服務向其他獨立第三方提供的費用；及(v)市場上類似服務及種類項目的費用而釐定。

建議年度上限：	截至二零二三年	截至二零二四年	截至二零二五年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度	止年度
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年度上限	15.0	15.0	15.0

正榮地產董事會及正榮服務董事會於達致上述二零二三年諮詢服務協議項下擬進行的交易的建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，諮詢服務的過往交易金額分別為人民幣10.8百萬元及人民幣29.4百萬元及諮詢服務的整體趨勢；
- (ii) 正榮商業集團將向正榮地產集團提供的截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的預期諮詢服務量，已計及正榮地產集團的開發計劃；
- (iii) 正榮商業集團就提供諮詢服務將收取的預計服務費；及

- (iv) 預計因正榮地產集團出售若干商業物業及正榮地產集團擬投資及開發的商業物業數量預期減少而導致的諮詢服務需求減少。

## 持續關連交易的內部控制措施

### 就正榮地產集團而言

1. 根據正榮地產集團的內控制度，超過一定金額的交易須啟動招投標或比價流程。二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的每項交易須提供至少三個潛在供應商的業務建議書，其中正榮地產集團將竭力爭取至少兩名獨立第三方參與招投標流程或獲得至少兩家獨立服務提供商的報價（視情況而定）。
2. 正榮地產的內部招標小組（包括財務部及業務部門的人員）應基於以下內容對潛在供應商進行評估：(i)其資質及相關經驗；(ii)費用報價，參考現行市價及相關政府機構推薦的定價條款（如有）；(iii)提供的服務質量；(iv)提交的服務建議書能否滿足正榮地產集團對相關物業項目的具體需求；及(v)服務建議書是否與其企業文化相一致。僅在服務價格及質量就正榮地產集團而言與獨立服務提供商所提供者相若或更優於獨立服務提供商所提供者的情況下，正榮地產集團方會聘請正榮服務集團作為服務提供商。
3. 在訂立每項交易前，正榮地產財務部門、法務部門及其他相關部門將審閱每項交易的條款，並與相關部門進行討論，最後根據在正榮地產集團內的權限批准最終協議，以確保每項交易按正常商業條款進行且符合框架協議的定價政策及條款。
4. 正榮地產財務部門將每月定期審查實際交易是否按相關協議的條款及定價政策進行，並監察交易總額，評估是否可能超過相關協議項下的年度上限。如果預計可能超過年度上限，財務部門將向正榮地產管理層匯報並根據上市規則的相關規定採取適當行動。

5. 正榮地產風控合規部門將對正榮地產集團內部控制程序進行年度審閱及評估，包括但不限於管理正榮地產集團持續關連交易的相關資料。
6. 正榮地產高級管理層須負責監督及監察正榮地產集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合框架協議及實際交易金額控制於其各自的年度上限內。
7. 正榮地產獨立非執行董事將對二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並於年度報告內確認該等持續關連交易是否於正榮地產集團日常及一般業務過程中訂立，是否按正常商業條款訂立以及是否根據二零二三年持續關連交易協議按公平合理且符合正榮地產及其股東整體利益的條款訂立。
8. 正榮地產的外部核數師將根據上市規則對二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

#### 就正榮服務集團而言

1. 正榮服務財務部門將收集相關市場資料，定期審查定價條款，並定期審閱提供予獨立第三方的過往及當前報價。為確保二零二三年持續關連交易協議項下進行的持續關連交易條款按正常商業條款訂立，就正榮地產集團而言，其條款不優於正榮服務集團向獨立第三方提供的條款，於根據二零二三年持續關連交易協議訂立任何最終協議前，正榮服務集團將取得其與獨立第三方之間進行的至少兩項可資比較交易，並提交至正榮服務風險管理及合規部門以供審批。
2. 正榮服務財務部門負責每個月檢查、審閱及評估關連交易金額是否維持在其各自的年度上限內。
3. 正榮服務財務部門須向正榮服務風險管理及合規部門提交正榮服務集團的關連交易概要以供審閱。關連交易報告將每六個月及於年末提交予正榮服務管理層審閱。
4. 正榮服務財務部門的一名專職人員將監察交易總額，評估是否超過相關協議項下的年度上限。倘交易金額達相應協議規定的年度上限的80%，該專職人員將立即通知財務

部門總經理，以評估是否有必要根據上市規則的相關規定修改年度上限。

5. 正榮服務高級管理層負責監督及監察內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合相關協議及實際交易金額於各自的年度上限內。
6. 正榮服務獨立非執行董事將對二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並於年度報告內確認該等持續關連交易是否於正榮服務集團日常及一般業務過程中訂立，是否按正常商業條款訂立以及是否根據二零二三年持續關連交易協議按公平合理且符合正榮服務及其股東整體利益的條款進行。
7. 正榮服務的外部核數師將根據上市規則對二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

## 訂立二零二三年持續關連交易協議的理由及裨益

### 正榮地產董事會意見

為更專注於物業開發、物業租賃及商業營運服務業務，正榮地產集團一般委聘物業管理公司及服務供應商提供交付前服務、管理服務及諮詢服務。經考慮經驗、資質、費用報價及服務質素等多項因素後，正榮地產集團多年來一直於其日常及一般業務過程中委聘正榮服務集團的成員公司為其物業項目提供上述服務。

由於已建立長期的合作關係，正榮服務集團向正榮地產集團提供穩定、高效及令人滿意的服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，正榮服務集團與正榮地產集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對正榮地產集團住宅及商業物業項目的狀況及對所需服務的要求了解更透徹。

基於以上理由，經考慮正榮地產制定的定價政策及內部控制措施後，正榮地產董事會（包括正榮地產的獨立非執行董事）認為，二零二三年持續關連交易協議乃於正榮地產集團的日常及一般業務過程中訂立，且二零二三年持續關連交易協議的條款屬公平合理，按正常或更佳商業條款訂立，並符合正榮地產及其股東的整體利益。

歐國偉先生為正榮地產的非執行董事，亦為正榮地產及正榮服務之控股股東歐先生之子。因此，歐國偉先生乃或可能被視為於二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有權益。作為良好的企業管治實踐，歐國偉先生已自願就正榮地產董事會批准二零二三年持續關連交易協議的相關決議案放棄投票。

黃仙枝先生及劉偉亮先生各自為正榮地產的執行董事及正榮服務的非執行董事。作為良好的企業管治實踐，黃仙枝先生及劉偉亮先生已就正榮地產董事會批准二零二三年持續關連交易協議的相關決議案放棄投票。

除上述者外，概無其他正榮地產董事於或可能被視為於二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無其他正榮地產董事就正榮地產董事會批准二零二三年持續關連交易協議的相關決議案放棄投票。

### **正榮服務董事會意見**

多年來，正榮服務集團一直於其日常及一般業務過程中，就正榮地產集團的物業項目提供交付前服務、管理服務及諮詢服務。

由於已建立長期的合作關係，正榮服務集團已全面了解正榮地產集團住宅及商業物業項目的狀況，並熟悉正榮地產集團的戰略及要求。簽訂二零二三年持續關連交易協議有利於正榮服務集團持續的業務穩定並有望為正榮服務集團貢獻穩定的收入。

基於以上理由，經考慮正榮服務制定的定價政策及內部控制措施後，(i)正榮服務董事會(包括正榮服務的獨立非執行董事)認為，二零二三年諮詢服務協議乃於正榮服務集團的日常及一般業務過程中訂立，及其條款屬公平合理、乃按一般或更佳商業條款訂立，並符合正榮服務及其股東的整體利益；及(ii)正榮服務董事會(不包括將於考慮獨立財務顧問的建議後發表其意見的正榮服務獨立非執行董事)認為，二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議乃於正榮服務集團的日常及一般業務過程中訂立，及其各自條款屬公平合理、乃按一般或更佳商業條款訂立，並符合正榮服務及其股東的整體利益。

黃仙枝先生及劉偉亮先生各自為正榮地產的執行董事及正榮服務的非執行董事。作為良好的企業管治實踐，黃仙枝先生及劉偉亮先生已就正榮服務董事會批准二零二三年持續關連交易協議的相關決議案放棄投票。

除上述者外，概無其他正榮服務董事於或可能被視為於二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無其他正榮服務董事就批准二零二三年持續關連交易協議的相關決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

### 正榮地產集團

正榮地產為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。正榮地產為一間投資控股公司。正榮地產集團主要從事物業開發、物業租賃及商業物業管理。正榮地產的最終控股股東為歐先生。

### 正榮服務集團

正榮服務為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。正榮服務集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及商業營運管理服務。正榮服務集團的最終控股股東為歐先生。

正榮商業為一間於中國成立的有限責任公司，並為正榮服務的非全資附屬公司。正榮商業及其附屬公司主要從事為商業物業提供商業運營及管理服務。於本公告日期，正榮商業分別由正榮服務間接擁有99%及餘下股東直接擁有1%。據正榮地產董事會及正榮服務董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)餘下股東主要從事投資控股，由劉平山、王志明及其他各自於餘下股東中持有不超過10%股權的個人或實體最終實益擁有；及(ii)餘下股東及其最終實益擁有人均為正榮地產及正榮服務的獨立第三方。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，正榮地產及正榮服務分別由歐先生間接擁有約49.39%及約38.86%。歐先生因而為正榮地產及正榮服務各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，歐先生的聯繫人正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士；而根據上市規則第十四A章，歐先生的聯繫人正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。根據上市規則第十四A章，二零二三年持續關連交易協議各自項下擬進行的交易構成正榮地產及正榮服務各自的持續關連交易。

就正榮地產集團而言，由於有關二零二三年持續關連交易協議各自最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但其全部低於5%，二零二三年持續關連交易協議各自須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

就正榮服務集團而言，(i)由於有關二零二三年諮詢服務協議最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但其全部低於5%，二零二三年諮詢服務協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定；及(ii)由於有關二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議各自最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議各自須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 一般資料

正榮服務將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議年度上限。

據正榮服務董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，歐先生的聯繫人(即偉正、偉耀、偉天及偉強)於本公告日期合共持有正榮服務460,919,832股股份，須在股東特別大會上就批准各二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議

年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於本公告日期，正榮服務的其他股東毋須於股東特別大會上放棄投票。

正榮服務已成立由正榮服務的所有三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議的條款及其項下建議年度上限是否屬公平合理及其各自項下擬進行的交易是否於正榮服務集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且符合正榮服務及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

富強金融資本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。

一份載有(其中包括)(i)正榮服務董事會函件(載有有關二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議的進一步資料)；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將根據上市規則盡快寄發予正榮服務股東。預期通函將於二零二二年十二月十五日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

## 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「二零二三年持續 關連交易協議」	指	二零二三年交付前物業管理服務協議、二零二三年管理服務協議及二零二三年諮詢服務協議
「二零二三年諮詢 服務協議」	指	正榮商業與正榮地產就正榮商業集團向正榮地產集團提供諮詢服務訂立的日期為二零二二年十一月十五日的商業物業運營及諮詢服務協議
「二零二三年管理 服務協議」	指	正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團提供管理服務訂立的日期為二零二二年十一月十五日的管理服務協議

「二零二三年交付前物業管理服務協議」	指	正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團提供交付前服務訂立的日期為二零二二年十一月十五日的交付前物業管理服務協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	正榮服務將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議年度上限
「現有持續關連交易協議」	指	現有交付前物業管理服務協議、現有管理服務協議及現有諮詢服務協議
「現有諮詢服務協議」	指	正榮商業與正榮地產就正榮商業集團向正榮地產集團提供諮詢服務訂立的日期為二零二一年五月十九日的商業物業營運及諮詢服務協議
「現有管理服務協議」	指	正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團提供管理服務訂立的日期為二零一九年十二月三十一日的管理服務協議
「現有交付前物業管理服務協議」	指	正榮服務與正榮地產就正榮服務集團向正榮地產集團提供交付前服務訂立的日期為二零一九年十二月三十一日的交付前物業管理服務協議
「建築面積」	指	建築面積
「獨立董事委員會」	指	由正榮服務所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會

「獨立財務顧問」	指	正榮服務的獨立財務顧問富強金融資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行第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，就二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就二零二三年交付前物業管理服務協議及二零二三年管理服務協議及其項下建議年度上限的決議案放棄投票的正榮服務股東
「獨立第三方」	指	獨立於正榮地產及其附屬公司及／或正榮服務及其附屬公司且與其概無關連的人士或(倘為公司)公司或其最終實益擁有人以及彼等各自的關連人士、最終實益擁有人或聯繫人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「歐先生」	指	歐宗榮先生
「中國」	指	中華人民共和國
「餘下股東」	指	Zero Origin Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「偉強」	指	偉強控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由歐先生的兒子歐國強先生全資擁有

「偉天」	指	偉天控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由歐先生全資擁有
「偉耀」	指	偉耀控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由歐先生全資擁有
「偉正」	指	偉正控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由歐先生全資擁有
「正榮商業」	指	正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由正榮服務間接擁有99%及餘下股東直接擁有1%
「正榮商業集團」	指	正榮商業及其附屬公司
「正榮地產」	指	正榮地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6158)
「正榮地產董事會」	指	正榮地產的董事會
「正榮地產集團」	指	正榮地產及其附屬公司
「正榮服務」	指	正榮服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6958)
「正榮服務董事會」	指	正榮服務的董事會
「正榮服務集團」	指	正榮服務及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**正榮地產集團有限公司**  
 董事長  
**黃仙枝**

承董事會命  
**正榮服務集團有限公司**  
 董事長  
**黃仙枝**

香港，二零二二年十一月十五日

於本公告日期，正榮地產的執行董事為黃仙枝先生、劉偉亮先生及李洋先生；正榮地產的非執行董事為歐國偉先生；以及正榮地產的獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生。

於本公告日期，正榮服務的執行董事為林曉彤先生及康宏先生；正榮服務的非執行董事為黃仙枝先生及劉偉亮先生；以及正榮服務的獨立非執行董事為馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生。