

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，概不對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。

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)

重續有關

- (1) 二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議；及**
(2) 二零二三年歐先生管理服務框架協議
之持續關連交易

重續持續關連交易

於二零二二年十一月十五日，為重續將於二零二二年十二月三十一日屆滿的現有歐先生協議，本公司與歐先生就提供歐先生交付前服務訂立二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及就提供歐先生管理服務訂立二零二三年歐先生管理服務框架協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由歐先生間接擁有約38.86%，根據上市規則第十四A章，歐先生及其聯繫人因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二零二三年歐先生協議各自項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)本公司與正榮地產於二零二二年十一月十五日訂立的二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議。

就二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議而言

由於本集團根據二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議將提供的交付前物業管理服務的性質相似，根據上市規則第14A.81條，二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應予以合併計算。

由於有關二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議項下擬進行交易的最高年度上限金額與二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議合併計算時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%，二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議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。

就二零二三年歐先生管理服務框架協議而言

由於本集團根據二零二三年歐先生管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議將提供的管理服務的性質相似，根據上市規則第14A.81條，二零二三年歐先生管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議項下擬進行的交易應予以合併計算。

由於有關二零二三年歐先生管理服務框架協議項下擬進行交易的最高年度上限金額與二零二三年正榮地產管理服務框架協議合併計算時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%，二零二三年歐先生管理服務框架協議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

本公司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(其中包括)各二零二三年歐先生協議及其項下建議年度上限。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二零年六月二十九日之招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)現有歐先生協議。

於二零二二年十一月十五日，為重續將於二零二二年十二月三十一日屆滿的現有歐先生協議，本公司與歐先生就提供歐先生交付前服務訂立二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及就提供歐先生管理服務訂立二零二三年歐先生管理服務框架協議。

1. 二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議

二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架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) 本公司(作為服務供應商)
(2) 歐先生(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： 本集團已同意(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)根據招標文件及本集團與歐先生的聯繫人將不時訂立的最終管理協議就歐先生的聯繫人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物業管理服務(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「歐先生交付前服務」)。

本集團與歐先生的聯繫人將予訂立的最終管理協議的條文須與二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議所載約束原則、指引、條款及條件在所有重大方面保持一致。

定價政策：

歐先生的聯繫人就歐先生交付前服務應付本集團的服務費須按公平基準及根據本集團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)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方一般提供的費用；(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。

建議年度上限：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	3.0	3.0	3.0

董事於達致上述二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架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，本集團向歐先生的聯繫人所提供歐先生交付前服務的服務費的過往交易金額分別為人民幣1.0百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.0百萬元及交付前服務的整體趨勢；

- (ii) 本集團將向歐先生的聯繫人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歐先生交付前服務量，已計及歐先生的聯繫人已聘請本集團作為交付前物業管理服務供應商的現有住宅物業項目、經參考歐先生的聯繫人開發中總建築面積，歐先生的聯繫人於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度可能聘請本集團作為交付前物業管理服務供應商的住宅物業項目估計數量；及
- (iii) 本集團就提供交付前服務將收取的預期服務費率，經參考歐先生的聯繫人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. 二零二三年歐先生管理服務框架協議

二零二三年歐先生管理服務框架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) 本公司(作為服務供應商)
(2) 歐先生(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： 本集團已同意根據本集團與歐先生的聯繫人將不時訂立的最終管理協議，為歐先生的聯繫人的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及歐先生的聯繫人經營或佔用的商業物業(包括辦公室)及彼等為潛在項目持有的其他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「歐先生管理服務」)。

本集團與歐先生的聯繫人將予訂立的最終管理協議的條文須與二零二三年歐先生管理服務框架協議所載約束原則、指引、條款及條件在所有重大方面保持一致。

定價政策： 歐先生的聯繫人就歐先生管理服務應付本集團的管理費須按公平基準並考慮多種因素，如(i)物業或物業項目的性質、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)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方一般提供費用；及(v)市場上物業或物業項目的類似服務及種類的費用而釐定。

建議年度上限：	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
年度上限	25.0	25.0	25.0

董事就於達致上述二零二三年歐先生管理服務框架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，本集團向歐先生的聯繫人所提供歐先生管理服務的服務費過往交易金額分別為人民幣59.8百萬元、人民幣94.5百萬元及人民幣30.1百萬元及管理服務的整體趨勢；
- (ii) 本集團就歐先生的聯繫人開發中住宅物業項目及由歐先生的聯繫人經營或佔用的商業物業及彼等為潛在項目持有的其他物業將向歐先生的聯繫人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歐先生管理服務量，經參考開發中及可供出售的總建築面積；及
- (iii) 本集團就提供歐先生管理服務將收取的預期服務費率，經參考現有歐先生管理服務框架協議項下收取的過往服務費、歐先生的聯繫人過往管理服務費佔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、人力資源配置及服務範圍。

持續關連交易的內部控制措施

1. 本公司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。為確保二零二三年歐先生協議項下進行的持續關連交易的條款按正常商業條款進行且就歐先生的聯繫人而言不優於本集團向獨立第三方提供的條款，於根據二零二三年歐先生協議訂立任何最終協議前，本公司財務部門將取得本集團與獨立第三方之間進行的至少兩項可資比較交易。相關最終協議連同相關證明文件將由本公司風險管理及合規部門批准。

2. 本公司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. 本公司財務部門須向本公司風險管理及合規部門提交本集團的關連交易概要以供審閱。關連交易報告須每六個月及年末向本公司管理層提交以供審閱。
4. 本公司財務部門有一名專職人員將監察交易總額，評估是否可能超過相關協議項下的年度上限。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本公司財務部總經理，以評估是否有需要根據上市規則的相關規定修改年度上限。
5. 本公司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控制於其各自的年度上限內。
6. 獨立非執行董事將對二零二三年歐先生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本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歐先生協議按公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款訂立。
7. 本公司的外部核數師將根據上市規則對二零二三年歐先生協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

訂立二零二三年歐先生協議的理由及裨益

本集團多年來一直於其日常及一般業務過程中為歐先生的聯繫人之物業項目提供交付前物業管理服務及管理服務。

由於已建立長期的合作關係，本集團對歐先生的聯繫人之物業項目的狀況了解透徹，並熟悉歐先生的聯繫人之策略及要求。訂立二零二三年歐先生協議有利於本集團業務的持續穩定，並有望為本集團帶來穩定收入。

基於以上理由，經考慮本公司制定的定價政策及內部控制措施後，董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見）認為，二零二三年歐先生協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且二零二三年歐先生協議的條款屬公平合理，按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司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本公司的非執行董事。由於正榮地產為歐先生的聯繫人，作為良好的企業管治實踐，黃仙枝先生及劉偉亮先生已就董事會批准二零二三年歐先生協議的相關決議案自願放棄投票。

除上述者外，概無其他董事於或可能被視為於二零二三年歐先生協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事就批准二零二三年歐先生協議的相關決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司

本公司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。本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。本公司的最終控股股東為歐先生。

歐先生

歐先生為本公司的控股股東。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由歐先生間接擁有約38.86%。根據上市規則第十四A章，歐先生及其聯繫人因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二零二三年歐先生協議各自項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述聯合公告，內容有關（其中包括）本公司與正榮地產於二零二二年十一月十五日訂立的二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議。

就二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議而言

由於本集團根據二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議將提供的交付前物業管理服務的性質相似，根據上市規則第14A.81條，二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應予以合併計算。

由於有關二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議項下擬進行交易的最高年度上限金額與二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議合併計算時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%，二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議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。

就二零二三年歐先生管理服務框架協議而言

由於本集團根據二零二三年歐先生管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議將提供的管理服務的性質相似，根據上市規則第14A.81條，二零二三年歐先生管理服務框架協議及二零二三年正榮地產管理服務框架協議項下擬進行的交易應予以合併計算。

由於有關二零二三年歐先生管理服務框架協議項下擬進行交易的最高年度上限金額與二零二三年正榮地產管理服務框架協議合併計算時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%，二零二三年歐先生管理服務框架協議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

本公司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(其中包括)各二零二三年歐先生協議及其項下建議年度上限。

據董事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本公司460,919,832股股份，須在股東特別大會上就批准各二

二零二三年歐先生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，本公司其他股東毋須於股東特別大會上就有關二零二三年歐先生協議的決議案放棄投票。

本公司已成立由所有三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)二零二三年歐先生協議各自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本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且符合本公司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本公司委任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)董事會函件(載有有關二零二三年歐先生協議的進一步資料)；(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本公司股東。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。

「二零二三年歐先生協議」	指	二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及二零二三年歐先生管理服務框架協議
「二零二三年歐先生管理服務框架協議」	指	本公司與歐先生就本集團向歐先生的聯繫人提供歐先生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框架協議
「二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議」	指	本公司與歐先生就本集團向歐先生的聯繫人提供歐先生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框架協議

「二零二三年正榮地產管理服務框架協議」	指	本公司與正榮地產就本集團向正榮地產集團提供的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框架協議，詳情載於聯合公告
「二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議」	指	本公司與正榮地產就本集團向正榮地產集團提供的交付前物業管理服務訂立的日期為二零二二年十一月十五日之交付前物業管理服務框架協議，詳情載於聯合公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「歐先生的聯繫人」	指	歐先生的聯繫人(不包括正榮地產集團，但包括其聯繫人)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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)
「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准二零二三年歐先生協議及其項下建議年度上限
「現有歐先生協議」	指	現有歐先生交付前物業管理服務框架協議及現有歐先生管理服務框架協議
「現有歐先生管理服務框架協議」	指	本公司與歐先生就本集團向歐先生的聯繫人提供歐先生管理服務訂立的日期為二零二零年六月十八日的管理服務框架協議

「現有歐先生交付前物業管理服務框架協議」	指	本公司與歐先生就本集團向歐先生的聯繫人提供歐先生交付前服務訂立的日期為二零二零年六月十八日的交付前物業管理服務框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由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	本公司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(其中包括)二零二三年歐先生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(其中包括)二零二三年歐先生協議以及其項下建議年度上限的決議案放棄投票的本公司股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司、其各自的關連人士、最終實益擁有人或聯繫人且與彼等概無關連的人士，或倘其為公司，則為該公司或其最終實益擁有人
「聯合公告」	指	本公司及正榮地產聯合刊發的日期為二零二二年十一月十五日的公告
「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
「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)
「正榮地產集團」	指	正榮地產及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
正榮服務集團有限公司
 董事會主席
黃仙枝

香港，二零二二年十一月十五日

於本公告日期，林曉彤先生及康宏先生為執行董事；黃仙枝先生及劉偉亮先生為非執行董事；及馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生為獨立非執行董事。