

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而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

## 持續關連交易

(1) 交付前物業管理服務協議；

及

(2) 管理服務協議

### 持續關連交易

董事會謹此宣佈，於二零一九年十二月三十一日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)就向本集團成員公司自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年期間(包括首尾兩天)提供交付前物業管理服務，與正榮服務(為其本身及代表其附屬公司)，訂立交付前物業管理服務協議。此外，於二零一九年十二月三十一日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)就自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年期間(包括首尾兩天)為本集團的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及由本集團成員公司營運的商業物業提供管理及相關服務，與正榮服務(為其本身及代表其附屬公司)訂立管理服務協議。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，正榮服務分別由歐宗榮(控股股東及本公司非執行董事歐國強及歐國偉的父親)、歐國強(控股股東及董事)及一名獨立第三方最終擁有約87.3%、約7.7%及5%，正榮服務因而為控股股東的聯繫人及本公司的關連人士。因此，正榮服務集團與本集團之間的交易構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易。

由於交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下分別擬進行交易各自的建議年度上限，載於上市規則第14.07條的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，交付前物業管理服務協議、管理服務協議及彼等各自項下擬進行交易各自須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

經考慮上文所披露歐宗榮與歐國強（均為歐國偉的聯繫人）於正榮服務的權益，並考慮到黃仙枝先生及陳偉健先生分別為正榮服務的非執行董事，歐國強、歐國偉、黃仙枝先生與陳偉健先生（均為董事）已分別就批准交付前物業管理服務協議與管理服務協議以及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄表決。除上文披露者外，概無董事於交付前物業管理服務協議、管理服務協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

## I. 交付前物業管理服務協議

於二零一七年十二月十五日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與歐宗榮的聯繫人正榮集團公司（為其本身及代表其附屬公司，包括正榮服務集團）就向本集團成員公司提供交付前物業管理服務，訂立現有交付前物業管理服務協議，自本公司上市日期（即二零一八年一月十六日）起生效，直至二零一九年十二月三十一日（包括該日）為止。於正榮集團公司重組後，本公司（為其本身及代表其附屬公司）於二零一九年十二月三十一日就向本集團成員公司自二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止三年期間（包括首尾兩天）提供交付前物業管理服務，與正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立交付前物業管理服務協議，協議經訂約各方同意可予續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

交付前物業管理服務協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零一九年十二月三十一日
- 訂約方** : (1) 正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務供應商）  
(2) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）
- 期限** : 二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩天）
- 標的事項** : 正榮服務集團將（倘其於根據相關交付前物業管理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本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議就本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（包括但不限安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護）。

正榮服務集團與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議僅須包含在所有重大方面與交付前物業管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

## 定價政策

- ：
- 本集團應付的交付前物業管理服務費須按正榮服務集團根據相關招標提交的報價及相關政府部門建議的定價條款釐定。本集團將努力招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序。

作為本集團內部程序的一部分，定標審批應評核(i)潛在競標者的資格；(ii)競標者在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)競標者的報價（經參考相關政府機關建議的定價條款）；(iv)將予提供物業管理服務的質量；(v)所提交服務服務提案如何能夠滿足本集團就相關物業項目的特定需要；及(vi)服務提案是否符合本集團的企業文化。評標準則及該等準則的相關比重均於招標前預先釐定。中標者及其服務費率將於相關政府機關的網站公佈。

因此，董事認為已設有足夠程序，確保交付前物業管理服務協議項下擬進行交易將按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 過往交易金額

下表概述截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月本集團就交付前物業管理服務支付正榮服務集團的實際交易金額：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 九月三十日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	人民幣 14.5百萬元	人民幣 24.4百萬元	人民幣 8.9百萬元

## 建議年度上限

董事會建議，將本集團就根據交付前物業管理服務協議截至二零二二年十二月三十一日止三個年度提供交付前物業管理服務而向正榮服務集團支付的管理服務費的建議年度上限設定如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
建議年度上限	人民幣 20.0百萬元	人民幣 22.0百萬元	人民幣 24.0百萬元

在計算上述年度上限時，本集團已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)過往交易金額及交付前物業管理服務的增長趨勢；(ii)本集團已聘請正榮服務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；(iii)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度本集團可能聘請正榮服務集團進行交付前物業管理服務的預計新住宅物業項目；及(iv)因預計本集團住宅物業項目數量增加而預計交付前物業管理服務需求增加。年度上限乃經參考過往交付前管理服務費佔其過往年度銷售的百分比、相關政府機關設定的指引費率、相關住宅物業項目各物業的建築面積，以及本集團住宅物業項目數目的預期增長使得後期對交付前物業管理服務的需求預計增加而釐定。

## 訂立交付前物業管理服務協議的理由及裨益

作為本集團的日常業務一部份，在於新開發物業交付予未來的業主前，本集團一般尋求委聘物業管理公司，提供一般包括安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護的物業管理服務，以確保業主委員會合法成立，可與物業管理公司直接訂立合約前提供物業管理服務。交付前物業管理服務的年期將於住宅物業項目的相關業主委員會成立以及相關業主委員會與其所甄選的物業管理服務供應商簽訂新物業管理服務協議之時終止，乃由於交付相關物業後業主負責支付物業管理費。

本集團多年來一直根據相關交付前物業管理法律及法規透過招標方式，委聘正榮服務集團就其大多數住宅物業項目提供交付前物業管理服務。由於正榮服務集團與本集團已建立長期的合作關係，正榮服務集團向本集團提供穩定、高效及令人滿意的交付前物業管理服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，其與本集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對我們住宅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，董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立交付前物業管理服務協議及其項下擬進行交易按正常商業條款，於本公司的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## II. 管理服務協議

於二零一七年十二月十五日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與歐宗榮的聯繫人正榮集團公司（為其本身及代表其附屬公司，包括正榮服務集團）就向本集團正在開發的物業的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務，訂立現有管理服務協議，自本公司上市日期（即二零一八年一月十六日）起生效，直至二零一九年十二月三十一日（包括該日）為止。於正榮集團公司重組後，本公司（為其本身及代表其附屬公司）於二零一九年十二月三十一日就自二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止三年期間（包括首尾兩天）向本集團的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及由本集團成員公司營運的商業物業提供管理及相關服務，與正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立管理服務協議，協議經訂約各方同意可予續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

管理服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年十二月三十一日
- 訂約方：(1) 正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務供應商）  
(2) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）
- 期限：二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩天）

## 標的事項

： 正榮服務集團將根據正榮服務集團與本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議，為本集團的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及本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、門房、維持公共秩序、安保服務及其他相關增值服務。

正榮服務集團與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議僅須包含在所有重大方面與管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

## 定價政策

： 正榮服務集團所收取的管理費須考慮多種因素，如物業項目的性質、樓齡、基礎設施特點、規模、地點及附近狀況、將提供的服務範圍及預計經營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），並參考向本集團提供可資比較服務的其他獨立服務供應商的報價以及市場上類似服務及種類項目的費用釐定。

本公司營銷部及客戶服務部將力求獲取由至少兩家具有可於該城市提供物業管理服務的資格及提供相同或可資比較服務的獨立管理服務供應商提交報價，並僅會在管理服務的價格及質量與由獨立管理服務供應商提供者可比或更有利於本集團情況下委聘正榮服務集團為管理服務供應商。

因此，董事認為已設有足夠程序，確保管理服務協議項下擬進行交易將按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 過往交易金額

下表概述截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月本集團就管理服務支付正榮服務集團的實際交易金額：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 九月三十日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	人民幣 82.5百萬元	人民幣 105.9百萬元	人民幣 135.6百萬元

## 建議年度上限

董事會建議，將本集團就根據管理服務協議截至二零二二年十二月三十一日止三個年度提供管理服務而向正榮服務集團支付的管理服務費的建議年度上限設定如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
建議年度上限	人民幣 250.0百萬元	人民幣 280.0百萬元	人民幣 310.0百萬元

在計算上述年度上限時，本集團已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)過往交易金額及管理服務的增長趨勢；(ii)本集團已聘請正榮服務集團作為管理服務供應商的現有住宅及商業物業項目；(iii)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度本集團可能聘請正榮服務集團提供管理服務的預計新住宅及商業物業項目；及(iv)因預計本集團住宅物業項目數量增加而預計管理服務需求增加。年度上限乃經參考相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置、過往管理服務費佔過往年度銷售的百分比，以及本集團住宅物業項目數目的預期增長使得後期示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求預計增加而釐定。

## 訂立管理服務協議的理由及裨益

鑑於住宅物業項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所的人流量，及為使本集團得以更專注於物業開發、物業租賃及商業營運服務，本集團一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及門房服務等穩定的管理服務。本集團曾主要透過比較由數家管理服務供應商在各項住宅及商業物業項目中提供的費用報價甄選管理服務供應商。經考慮資質、管理費報價及服務質素等多項因素後，本集團多年來一直聘用正榮服務集團作為本集團的住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處及社區會所以及本集團成員公司營運的商業物業的管理服務供應商。

由於正榮服務集團與本集團已建立長期的合作關係，正榮服務集團向本集團提供穩定、高效及令人滿意的管理服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，其與本集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對本集團所需服務的要求了解更透徹。

基於以上理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立管理服務協議及其項下擬進行交易按正常商業條款，於本公司的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，正榮服務分別由歐宗榮（控股股東及本公司非執行董事歐國強及歐國偉的父親）、歐國強（控股股東及董事）及一名獨立第三方最終擁有約87.3%、約7.7%及5%，正榮服務因而為控股股東的聯繫人及本公司的關連人士。因此，正榮服務集團與本集團之間的交易構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易。

由於交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下擬進行交易各自的建議年度上限，載於上市規則第14.07條的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，交付前物業管理服務協議、管理服務協議及彼等各自項下擬進行交易各自須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

經考慮上文所披露歐宗榮與歐國強（均為歐國偉的聯繫人）於正榮服務的權益，並考慮到黃仙枝先生及陳偉健先生分別為正榮服務的非執行董事，歐國強、歐國偉、黃仙枝先生與陳偉健先生（均為董事）已分別就批准交付前物業管理服務協議與管理服務協議以及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄表決。除上文披露者外，概無董事於交付前物業管理服務協議、管理服務協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

## 內部控制措施

為確保交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下交易的條款符合現行市場慣例，按正常商業條款訂立，屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方供應商提供的條款，而交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下的年度交易金額將不會超過各自的建議年度上限，本集團已／將採納以下內部控制措施：

- (i) 就本集團住宅物業項目的交付前物業管理服務而言，本集團將努力招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；
- (ii) 就本集團的商業及住宅物業項目的管理服務而言，本集團將向正榮服務集團及至少兩家其他獨立第三方服務供應商就類似服務取得報價，並僅會在管理服務的價格及質量與由獨立管理服務供應商提供者可比或更有利於本集團情況下委聘正榮服務集團為管理服務供應商；
- (iii) 於相關交易擁有權益的董事及／或股東須就決議案放棄投票；
- (iv) 交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下擬進行交易將會予以充分記錄，包括但不限於釐定的價格及交易金額；
- (v) 本公司將密不可分監察交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下交易金額，以確保不會超出各自的建議新上限；及
- (vi) 獨立非執行董事將審閱及確認交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下擬進行交易是否在本集團日常及一般業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將對交付前物業管理服務協議及管理服務協議項下交易狀況進行年度審閱，以確保本集團已遵守上市規則。

## 有關本集團及正榮服務集團的資料

本集團主要從事物業開發、物業租賃及商業物業營運。

正榮服務為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本公司」	指	正榮地產集團有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6158）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	於本公告所載本集團根據上市規則第14A章的持續關連交易
「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
「現有管理服務協議」	指	本公司與正榮集團公司（為其本身及代表其附屬公司）就為本集團正在開發的物業的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務，訂立日期為二零一七年十二月十五日的管理服務協議，自上市日期（即二零一八年一月十六日）起生效，直至二零一九年十二月三十一日（包括該日）為止
「現有交付前物業管理服務協議」	指	本公司與正榮集團公司（為其本身及代表其附屬公司）就向本集團成員公司提供交付前物業管理服務，訂立日期為二零一七年十二月十五日的交付前物業管理服務協議，自上市日期（即二零一八年一月十六日）起生效，直至二零一九年十二月三十一日（包括該日）為止
「建築面積」	指	建築面積
「歐國強」	指	歐國強先生，控股股東之一兼非執行董事，彼為歐宗榮的兒子及歐國偉之兄

「歐國偉」	指	歐國偉先生，控股股東之一兼非執行董事，彼為歐宗榮的兒子及歐國強之弟
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「管理服務協議」	指	本公司與正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）就自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年期間（包括首尾兩天）為本集團住宅物業項目及其示範單位、銷售辦事處、社區會所以及由本集團成員公司營運的商業物業提供管理及相關服務，訂立日期為二零一九年十二月三十一日的管理服務協議
「中國」	指	中華人民共和國
「交付前物業管理服務協議」	指	本公司與正榮服務（為其本身及代表其附屬公司）就向本集團成員公司自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年期間（包括首尾兩天）提供交付前物業管理服務，訂立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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「正榮集團公司」	指	正榮集團有限公司，在中國成立的公司，分別由歐宗榮及歐國強擁有91.90%及8.10%
「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有限公司，分別由歐宗榮、歐國強及一名獨立第三方最終擁有約87.3%、約7.7%及5%

「正榮服務集團」	指	正榮服務及其附屬公司
「歐宗榮」	指	歐宗榮先生，控股股東之一，為非執行董事歐國強及歐國偉的父親
「%」	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

香港，二零一九年十二月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生及陳偉健先生，本公司非執行董事為歐國強先生及歐國偉先生，以及本公司獨立非執行董事為陸海林博士、林華先生及王傳序先生。