

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)

持續關連交易

**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)

主要及關連交易

聯合公告

二零二四年租賃協議

正榮地產獨立財務顧問



**紅日資本有限公司**

RED SUN CAPITAL LIMITED

正榮服務獨立財務顧問



**富強金融資本**

FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

## 二零二四年租賃協議

由於現有租賃協議將於二零二三年十二月三十一日到期，於二零二三年十二月二十九日，正榮地產集團成員公司(作為出租人)與正榮服務集團成員公司(作為承租人)就若干商業物業之租賃訂立二零二四年租賃協議，自二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期兩年。

## 上市規則的涵義

### 就正榮地產而言

於本聯合公告日期，正榮地產及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士。故根據上市規則第十四A章，二零二四年租賃協議項下擬進行的交易構成正榮地產的持續關連交易。

由於二零二四年租賃協議項下年租金收入的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過5%及年租金收入超過10百萬港元，故二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准的規定。

### **就正榮服務而言**

根據香港財務報告準則第16號，正榮服務集團作為承租人訂立二零二四年租賃協議須於其綜合財務狀況表內將二零二四年租賃協議項下的物業使用權確認為估計總值約人民幣134百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為正榮服務集團的一項資產收購。

由於有關正榮服務集團根據二零二四年租賃協議確認的收購使用權資產的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但低於100%，故二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易構成正榮服務的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本聯合公告日期，正榮地產及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。故根據上市規則第十四A章，二零二四年租賃協議項下擬進行交易構成正榮服務的關連交易，且須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### **一般資料**

#### **就正榮地產而言**

正榮地產將召開及舉行正榮地產股東特別大會，以供正榮地產獨立股東考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易。

正榮地產已成立由正榮地產所有三名獨立非執行董事組成的正榮地產獨立董事委員會，以就二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理以及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)是否於正榮地產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地產及其股東的整體利益向正榮地產獨立股東提供意見，並於考慮正榮地產獨立財務顧問的推薦建議後就如何於正榮地產股東特別大會上投票向正榮地產獨立股東提供意見。

紅日資本有限公司已獲正榮地產委任為正榮地產獨立財務顧問，以就此向正榮地產獨立董事委員會及正榮地產獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮地產董事會函件(載有有關二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)正榮地產獨立董事委員會致正榮地產獨立股東的推薦建議函件；(iii)正榮地產獨立財務顧問致正榮地產獨立董事委員會及正榮地產獨立股東的意見函件；及(iv)召開正榮地產股東特別大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予正榮地產股東。預期通函將於二零二四年二月九日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

#### **就正榮服務而言**

正榮服務將召開及舉行正榮服務股東特別大會，以供正榮服務獨立股東考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易。

正榮服務已成立由正榮服務所有三名獨立非執行董事組成的正榮服務獨立董事委員會，以就二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理以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正榮服務獨立股東提供意見，並於考慮正榮服務獨立財務顧問的推薦建議後就如何於正榮服務股東特別大會上投票向正榮服務獨立股東提供意見。

富強金融資本有限公司已獲正榮服務委任為正榮服務獨立財務顧問，以就此向正榮服務獨立董事委員會及正榮服務獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮服務董事會函件(載有有關二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)正榮服務獨立董事委員會致正榮服務獨立股東的推薦建議函件；(iii)正榮服務獨立財務顧問致正榮服務獨立董事委員會及正榮服務獨立股東的意見函件；及(iv)召開正榮服務股東特別大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予正榮服務股東。預期通函將於二零二四年二月九日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

## 1. 二零二四年租賃協議

茲提述正榮地產及正榮服務日期為二零二一年五月十九日有關(其中包括)現有租賃協議的聯合公告。由於現有租賃協議將於二零二三年十二月三十一日到期，於二零二三年十二月二十九日，正榮地產集團成員公司(作為出租人)與正榮服務集團成員公司(作為承租人)就若干商業物業之租賃訂立二零二四年租賃協議，自二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期兩年。

### 1.1 二零二四年莆田財富中心租賃協議

二零二四年莆田財富中心租賃協議的若干主要條款載列如下：

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 日期    | : | 二零二三年十二月二十九日                                 |
| 訂約方   | : | (a) 正榮置業(福建)(作為出租人)<br>(b) 正榮商業管理(莆田)(作為承租人) |
| 物業詳情  | : | 莆田市荔城區鎮海街道荔園東路1688號，即「莆田財富中心」                |
| 租期    | : | 二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)               |
| 總佔地面積 | : | 218,649.03平方米                                |

年租金 : 截至十二月三十一日止年度  
二零二四年 二零二五年  
(人民幣元)

年租金 39,357,439.91 40,538,163.11

根據二零二四年莆田財富中心租賃協議，承租人應向出租人支付的年租金乃由訂約方經公平磋商後參考鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。經過專業的城市市場調研對莆田商業發展之預判，結合目前有關物業所有商戶租賃合同所承租租金以及商業運營管理所產生之成本，正榮商業管理(莆田)對正榮地產所開發有關物業採用分租模式進行商業營運管理，釐定「莆田財富中心」二零二四年租賃成本為人民幣39,357,439.91元。截至二零二五年十二月三十一日止年度的年租金較截至二零二四年十二月三十一日止年度的年租金增加3%。

歷史交易金額 : 截至二零二一年 截至二零二二年 截至二零二三年  
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  
(人民幣元)

年租金 35,698,357 37,483,275 39,357,439

各年的歷史金額為承租人根據現有租賃協議(莆田)就「莆田財富中心」向出租人支付的年租金的相關部分。

支付條款 : 承租人應向出租人支付根據二零二四年莆田財富中心租賃協議應付的租金，每年分兩次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。

**先決條件** : 二零二四年莆田財富中心租賃協議須待下列先決條件獲達成後，方告作實：

- (a) 正榮地產已就二零二四年莆田財富中心租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮地產獨立股東批准；及
- (b) 正榮服務已就二零二四年莆田財富中心租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮服務獨立股東批准。

各訂約方應竭力促使達成上述條件。訂約方概不得豁免上述條件。

倘任何上述條件於二零二四年三月三十一日(或訂約方可能書面協定的較晚日期)之前未獲達成，則二零二四年莆田財富中心租賃協議訂約方的所有權利、義務及責任將告停止及終止，任何一方均不得就二零二四年莆田財富中心租賃協議向另一方提出任何索賠，惟任何先前違約及／或終止前其項下可能累計的任何權利或義務除外。

**進一步保證** : 各訂約方應不時按照另一方的要求簽署任何額外文件及作出任何其他可能合理所需的行為或事宜(包括但不限於修訂及／或暫停二零二四年莆田財富中心租賃協議的期限)，以確保正榮地產及正榮服務各自在二零二四年莆田財富中心租賃協議及其項下擬進行交易方面均符合上市規則。



歷史交易金額 : 截至二零二一年十二月三十一日止年度 截至二零二二年十二月三十一日止年度 截至二零二三年十二月三十一日止年度  
(人民幣元)

年租金 9,777,143 10,266,000 10,779,300

各年的歷史金額為承租人根據現有租賃協議(莆田)就「莆田正榮街」向出租人支付的年租金的相關部分。

支付條款 : 承租人應向出租人支付根據二零二四年莆田街道租賃協議應付的租金，每年分兩次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。

先決條件 : 二零二四年莆田街道租賃協議須待下列先決條件獲達成後，方告作實：

- (a) 正榮地產已就二零二四年莆田街道租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮地產獨立股東批准；及
- (b) 正榮服務已就二零二四年莆田街道租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮服務獨立股東批准。

各訂約方應竭力促使達成上述條件。訂約方概不得豁免上述條件。

倘任何上述條件於二零二四年三月三十一日(或訂約方可能書面協定的較晚日期)之前未獲達成，則二零二四年莆田街道租賃協議訂約方的所有權利、義務及責任將告停止及終止，任何一方均不得就二零二四年莆田街道租賃協議向另一方提出任何索賠，惟任何先前違約及／或終止前其項下可能累計的任何權利或義務除外。

**進一步保證** : 各訂約方應不時按照另一方的要求簽署任何額外文件及作出任何其他可能合理所需的行為或事宜(包括但不限於修訂及/或暫停二零二四年莆田街道租賃協議的期限),以確保正榮地產及正榮服務各自在二零二四年莆田街道租賃協議及其項下擬進行交易方面均符合上市規則。

### 1.3 二零二四年福州馬保租賃協議

二零二四年福州馬保租賃協議的若干主要條款載列如下:

**日期** : 二零二三年十二月二十九日

**訂約方** : (a) 正榮閩侯投資(作為出租人)  
(b) 正榮商業管理(福州)(作為承租人)

**物業詳情** : 福州市閩侯縣上街鎮馬保村新保路18號,即「福州馬保正榮財富中心」

**租期** : 二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)

**總佔地面積** : 57,360.29平方米

**年租金** :

|     | 截至十二月三十一日止年度 |              |
|-----|--------------|--------------|
|     | 二零二四年        | 二零二五年        |
|     | (人民幣元)       |              |
| 年租金 | 18,499,950   | 19,054,948.5 |

二零二四年福州馬保租賃協議的年租金乃由訂約方經公平磋商後參考鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。經過專業的城市市場調研對福州商業發展之預判，結合目前有關物業所有商戶租賃合同所承租租金以及商業運營管理所產生之成本，正榮商業管理(福州)對正榮地產所開發有關物業採用分租模式進行商業營運管理，釐定「福州馬保正榮財富中心」二零二四年租賃成本為人民幣18,499,950元。截至二零二五年十二月三十一日止年度的年租金較截至二零二四年十二月三十一日止年度的年租金增加3%。

|                           |                           |  |                           |                           |                           |        |  |  |
|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|--|--|
| 歷史交易金額                    | :                         | <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">截至二零二一年<br/>十二月三十一日<br/>止年度</td> <td style="text-align: center;">截至二零二二年<br/>十二月三十一日<br/>止年度</td> <td style="text-align: center;">截至二零二三年<br/>十二月三十一日<br/>止年度</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">(人民幣元)</td> </tr> </table> | 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度 | (人民幣元) |  |  |
| 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度  |                           |                           |                           |        |  |  |
| (人民幣元)                    |                           |  |                           |                           |                           |        |  |  |

|     |            |            |            |
|-----|------------|------------|------------|
| 年租金 | 16,780,000 | 17,619,000 | 18,499,950 |
|-----|------------|------------|------------|

各年的歷史金額為承租人根據現有租賃協議(福州馬保)向出租人支付的年租金。

支付條款 : 承租人應向出租人支付根據二零二四年福州馬保租賃協議應付的租金，每年分兩次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。

先決條件 : 二零二四年福州馬保租賃協議須待下列先決條件獲達成後方告作實：

- (a) 正榮地產已就二零二四年福州馬保租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮地產獨立股東的批准；及

- (b) 正榮服務已就二零二四年福州馬保租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮服務獨立股東的批准。

各訂約方應竭力促使達成上述條件。訂約方概不得豁免上述條件。

倘任何上述條件於二零二四年三月三十一日(或訂約方可能書面協定的較晚日期)之前未獲達成，則二零二四年福州馬保租賃協議訂約方的所有權利、義務及責任將告停止及終止，任何一方均不得就二零二四年福州馬保租賃協議向另一方提出任何索賠，惟任何先前違約及／或終止前其項下可能累計的任何權利或義務除外。

**進一步保證** : 各訂約方應不時按照另一方的要求簽署任何額外文件及作出任何其他可能合理所需的行為或事宜(包括但不限於修訂及／或暫停二零二四年福州馬保租賃協議的期限)，以確保正榮地產及正榮服務各自在二零二四年福州馬保租賃協議及其項下擬進行交易方面均符合上市規則。

#### **1.4 二零二四年福州馬尾租賃協議**

二零二四年福州馬尾租賃協議的若干主要條款載列如下：

**日期** : 二零二三年十二月二十九日

**訂約方** : (a) 正榮置業(馬尾)(作為出租人)  
(b) 正榮商業管理(福州馬尾)(作為承租人)

物業詳情 : 福州市馬尾區羅星街道上歧路168號正榮財富中心，即「福州馬尾正榮財富中心」

租期 : 二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)

總佔地面積 : 19,738.41平方米

年租金 : 截至十二月三十一日止年度  
二零二四年 二零二五年  
(人民幣元)

|     |           |             |
|-----|-----------|-------------|
| 年租金 | 1,212,750 | 1,249,132.5 |
|-----|-----------|-------------|

二零二四年福州馬尾租賃協議的年租金乃由訂約方經公平磋商後參考鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。經過專業的城市市場調研對福州商業發展之預判，結合目前有關物業所有商戶租賃合同所承租租金以及商業運營管理所產生之成本，正榮商業管理(福州馬尾)對正榮地產所開發有關物業採用分租模式進行商業營運管理，釐定「福州馬尾正榮財富中心」二零二四年租賃成本為人民幣1,212,750元。截至二零二五年十二月三十一日止年度的年租金較截至二零二四年十二月三十一日止年度的年租金增加3%。

歷史交易金額 : 截至二零二一年 截至二零二二年 截至二零二三年  
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  
(人民幣元)

|     |           |           |           |
|-----|-----------|-----------|-----------|
| 歷史  |           |           |           |
| 年租金 | 1,100,000 | 1,155,000 | 1,212,750 |

各年的歷史金額為承租人根據現有租賃協議(福州馬尾)向出租人支付的年租金。

**支付條款** : 承租人應向出租人支付根據二零二四年福州馬尾租賃協議應付的租金，每年分兩次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。

**先決條件** : 二零二四年福州馬尾租賃協議須待以下先決條件獲達成後方告作實：

(a) 正榮地產已就二零二四年福州馬尾租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮地產獨立股東的批准；及

(b) 正榮服務已就二零二四年福州馬尾租賃協議履行上市規則規定的義務，包括但不限於取得正榮服務獨立股東的批准。

各訂約方應竭力促使達成上述條件。訂約方概不得豁免上述條件。

倘任何上述條件於二零二四年三月三十一日(或訂約方可能書面協定的較晚日期)之前未獲達成，則二零二四年福州馬尾租賃協議訂約方的所有權利、義務及責任將告停止及終止，任何一方均不得就二零二四年福州馬尾租賃協議向另一方提出任何索賠，惟任何先前違約及／或終止前其項下可能累計的任何權利或義務除外。

**進一步保證** : 各訂約方應不時按照另一方的要求簽署任何額外文件及作出任何其他可能合理所需的行為或事宜(包括但不限於修訂及／或暫停二零二四年福州馬尾租賃協議的期限)，以確保正榮地產及正榮服務各自在二零二四年福州馬尾租賃協議及其項下擬進行交易方面均符合上市規則。

## 2. 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益

### 2.1 正榮地產董事會意見

正榮服務集團於現有租賃協議屆滿後擬繼續進行的三個項目為莆田財富中心(包括莆田正榮街)、福州馬保正榮財富中心及福州馬尾正榮財富中心。以上商業物業自開業至今均是由各承租人為正榮地產提供優質的商業管理服務，且過往業績優異，在行業中獲得數項肯定：莆田財富中心曾榮獲「中國購物中心年度城市推動獎」、「品質型商業TOP10」、「2021金燈獎」等，而福州正榮財富中心有「花園裏的購物中心」美譽。正榮地產的核心業務為房地產開發及銷售，而各承租人在該等物業的商業經營管理方面擁有豐富的經驗，在該行業具有競爭優勢。鑒於各承租人於過去取得出色業績，正榮地產集團決定與該等承租人訂立二零二四年租賃協議，以使目前生效的現有安排不會中斷。正榮地產董事會亦認為，二零二四年租賃協議將使正榮地產集團獲得穩定的租金收入，分散商業地產的經營風險，並節省與個別租戶管理租賃的勞動力成本及營運成本。

正榮地產董事會(不包括將於考慮正榮地產獨立財務顧問的建議後發表其意見的正榮地產獨立非執行董事)認為，二零二四年租賃協議的條款及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)屬公平合理、按一般商業條款訂立，且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，亦為正榮地產之控股股東歐先生之子。於本聯合公告日期，歐國偉先生亦間接擁有正榮服務約25.13%的已發行股份。因此，歐國偉先生乃或可能被視為於與二零二四年租賃協議有關的相關董事會決議案中擁有權益。作為良好的企業管治實踐，歐國偉先生已就正榮地產董事會批准二零二四年租賃協議的相關決議案放棄投票。

劉偉亮先生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，劉偉亮先生已就正榮地產董事會批准二零二四年租賃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二零二四年租賃協議及其各自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的相關決議案放棄投票。

## 2.2 正榮服務董事會意見

正榮服務集團於現有租賃協議屆滿後擬繼續進行的三個項目為莆田財富中心(包括莆田正榮街)、福州馬保正榮財富中心及福州馬尾正榮財富中心。自正榮服務集團於二零二一年收購正榮商業管理以來，其一直從事向租戶及客戶提供商業運營管理服務，包括但不限於上述三處物業之分租服務。訂立二零二四年租賃協議將使正榮服務能夠在其正常業務過程中繼續提供分租服務，而現有分租安排不會中斷，這將擴大正榮服務集團的收入基礎。

正榮服務董事會(不包括將於考慮正榮服務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，二零二四年租賃協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年租金)屬公平合理、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。

劉偉亮先生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，劉偉亮先生已就正榮服務董事會批准二零二四年租賃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二零二四年租賃協議及其各自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正榮服務董事會的相關決議案放棄投票。

## 3. 有關訂約方的資料

### 3.1 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及物業租賃。正榮地產的最終控股股東為歐先生。

正榮置業(福建)、正榮置業(馬尾)及正榮閩侯投資分別為於中國成立的有限公司，為正榮地產的全資附屬公司，並主要從事房地產開發及銷售。

### 3.2 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物業管理服務。於本聯合公告日期，歐國強先生及歐國偉先生(各自為歐先生的兒子)透過彼等各自的投資公司擁有正榮服務共計約44.43%的已發行股份。

各承租人分別為於中國成立的有限公司，由正榮商業管理全資擁有，而正榮商業管理由正榮服務擁有99%，由Zero Origin Limited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) Zero Origin主要從事投資控股，由劉平山先生、王志明先生及其他各自於Zero Origin中持有不超過10%股權的個人或實體最終實益擁有；(ii)劉平山先生及王志明先生為Shan Tian Investment Company Limited的控股股東，而Shan Tian Investment Company Limited則擁有正榮服務已發行股本的24.4%；及(iii) Zero Origin及其最終實益擁有人屬正榮地產的獨立第三方。

各承租人主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

## 4. 上市規則的涵義

### 4.1 就正榮地產而言

於本聯合公告日期，正榮地產及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士。故根據上市規則第十四A章，二零二四年租賃協議項下擬進行的交易構成正榮地產的持續關連交易。

由於二零二四年租賃協議項下年租金收入的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過5%及年租金收入超過10百萬港元，故二零二四年租賃協議及其

項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准的規定。

#### 4.2 就正榮服務而言

根據香港財務報告準則第16號，正榮服務集團作為承租人訂立二零二四年租賃協議須於其綜合財務狀況表內將二零二四年租賃協議項下的物業使用權確認為估計總值約人民幣134百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為正榮服務集團的一項資產收購。

由於有關正榮服務集團根據二零二四年租賃協議確認的收購使用權資產的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但低於100%，故二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易構成正榮服務的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本聯合公告日期，正榮地產及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。故根據上市規則第十四A章，二零二四年租賃協議項下擬進行交易構成正榮服務的關連交易，且須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

#### 5. 正榮地產的內部監控措施

- (a) 於訂立二零二四年租賃協議前，正榮地產集團已透過多種渠道獲取市場資料，審閱二零二四年租賃協議項下物業周邊條件相若物業的報價，並與正榮服務集團的報價作對比，以確保正榮地產集團向正榮服務集團收取的租金屬公平合理，並符合一般商業條款。
- (b) 正榮地產營運部門將每月進行定期核查，以監察承租人履行二零二四年租賃協議條款及條件的情況，確保承租人不會獲取較獨立第三方承租人更優惠的待遇。例如，

正榮地產營運部門將核查承租人是否如期履行付款義務、是否取得二零二四年租賃協議所規定的營運執照，以及是否安全、合理及適當地使用物業。

- (c) 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，包括但不限於審閱有關交易是否按照二零二四年租賃協議的條款進行。
- (d) 正榮地產獨立非執行董事及外部核數師亦將根據上市規則就二零二四年租賃協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

## 6. 一般資料

### 6.1 就正榮地產而言

正榮地產將召開及舉行正榮地產股東特別大會，以供正榮地產獨立股東考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易。

正榮地產已成立由正榮地產所有三名獨立非執行董事組成的正榮地產獨立董事委員會，以就二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理以及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)是否於正榮地產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地產及其股東的整體利益向正榮地產獨立股東提供意見，並於考慮正榮地產獨立財務顧問的推薦建議後就如何於正榮地產股東特別大會上投票向正榮地產獨立股東提供意見。

紅日資本有限公司已獲正榮地產委任為正榮地產獨立財務顧問，以就此向正榮地產獨立董事委員會及正榮地產獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮地產董事會函件(載有有關二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)正榮地產獨立董事委員會致正榮地產獨立股東的推薦建議函件；(iii)正榮地產獨立財務顧問致正榮地產獨立董事委員會及正榮地產獨立股東的意見函件；及(iv)召開正榮地產股東特別大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予正榮地產股東。預期通函將於二零二四年二月九日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

## 6.2 就正榮服務而言

正榮服務將召開及舉行正榮服務股東特別大會，以供正榮服務獨立股東考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易。

正榮服務已成立由正榮服務所有三名獨立非執行董事組成的正榮服務獨立董事委員會，以就二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理以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正榮服務獨立股東提供意見，並於考慮正榮服務獨立財務顧問的推薦建議後就如何於正榮服務股東特別大會上投票向正榮服務獨立股東提供意見。

富強金融資本有限公司已獲正榮服務委任為正榮服務獨立財務顧問，以就此向正榮服務獨立董事委員會及正榮服務獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮服務董事會函件(載有有關二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)正榮服務獨立董事委員會致正榮服務獨立股東的推薦建議函件；(iii)正榮服務獨立財務顧問致正榮服務獨立董事委員會及正榮服務獨立股東的意見函件；及(iv)召開正榮服務股東特別大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予正榮服務股東。預期通函將於二零二四年二月九日或之前寄發，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。

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「二零二四年租賃協議」     | 指 | 二零二四年福州馬保租賃協議、二零二四年福州馬尾租賃協議、二零二四年莆田財富中心租賃協議及二零二四年莆田街道租賃協議的統稱   |
| 「二零二四年福州馬保租賃協議」 | 指 | 正榮閩侯投資與正榮商業管理(福州)就租賃名為「福州馬保正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議 |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「二零二四年福州馬尾租賃協議」   | 指 | 正榮置業(馬尾)與正榮商業管理(福州馬尾)就租賃名為「福州馬尾正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議    |
| 「二零二四年莆田財富中心租賃協議」 | 指 | 正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議          |
| 「二零二四年莆田街道租賃協議」   | 指 | 正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田正榮街」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議           |
| 「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   |
| 「現有租賃協議」          | 指 | 現有租賃協議(莆田)、現有租賃協議(福州馬保)及現有租賃協議(福州馬尾)的統稱                               |
| 「現有租賃協議(福州馬保)」    | 指 | 正榮閩侯投資與正榮商業管理(福州)就租賃名為「福州馬保正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二零年十二月十六日的租賃管理協議         |
| 「現有租賃協議(福州馬尾)」    | 指 | 正榮置業(馬尾)與正榮商業管理(福州馬尾)就租賃名為「福州馬尾正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二零年十二月十六日的租賃管理協議     |
| 「現有租賃協議(莆田)」      | 指 | 正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田財富中心」的物業(包括「莆田正榮街」)訂立的日期為二零二零年十二月十日的租賃管理協議 |
| 「香港」              | 指 | 中國香港特別行政區   |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「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、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 |
| 「承租人」          | 指 | 正榮商業管理(福州)、正榮商業管理(福州馬尾)及正榮商業管理(莆田)的統稱  |
| 「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  |
| 「證券及期貨條例」      | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「附屬公司」         | 指 | 具有香港法例第622章公司條例賦予該詞的涵義   |
| 「Zero Origin」  | 指 | Zero Origin Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司   |
| 「正榮商業管理」       | 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，由正榮服務及Zero Origin分別擁有99%及1%                            |
| 「正榮商業管理(福州)」   | 指 | 福州正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司   |
| 「正榮商業管理(福州馬尾)」 | 指 | 福州市馬尾區正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司                                     |
| 「正榮商業管理(莆田)」   | 指 | 正榮(莆田)商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司                                       |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「正榮閩侯投資」      | 指 | 正榮(閩侯)投資發展有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮地產的全資附屬公司   |
| 「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6158)   |
| 「正榮地產董事會」     | 指 | 正榮地產的董事會  |
| 「正榮地產董事」      | 指 | 正榮地產的董事   |
| 「正榮地產股東特別大會」  | 指 | 正榮地產將予召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易  |
| 「正榮地產集團」      | 指 | 正榮地產及其附屬公司  |
| 「正榮地產獨立董事委員會」 | 指 | 由正榮地產所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會  |
| 「正榮地產獨立財務顧問」  | 指 | 正榮地產的獨立財務顧問紅日資本有限公司，一家根據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，就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易向正榮地產獨立董事委員會及正榮地產獨立股東提供意見 |
| 「正榮地產獨立股東」    | 指 | 毋須於正榮地產股東特別大會上就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票的正榮地產股東   |
| 「正榮置業(福建)」    | 指 | 正榮財富(福建)置業有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮地產的全資附屬公司   |
| 「正榮置業(馬尾)」    | 指 | 正榮(馬尾)置業發展有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮地產的全資附屬公司   |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6958)   |
| 「正榮服務董事會」     | 指 | 正榮服務的董事會  |
| 「正榮服務董事」      | 指 | 正榮服務的董事   |
| 「正榮服務股東特別大會」  | 指 | 正榮服務將予召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易  |
| 「正榮服務集團」      | 指 | 正榮服務及其附屬公司  |
| 「正榮服務獨立董事委員會」 | 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  |
| 「正榮服務獨立財務顧問」  | 指 | 正榮服務的獨立財務顧問富強金融資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易向正榮服務獨立董事委員會及正榮服務獨立股東提供意見 |
| 「正榮服務獨立股東」    | 指 | 毋須於正榮服務股東特別大會上就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票的正榮服務股東   |
| 「%」           | 指 | 百分比   |

承董事會命  
**正榮地產集團有限公司**  
 董事長  
**劉偉亮**

承董事會命  
**正榮服務集團有限公司**  
 董事長  
**劉偉亮**

香港，二零二三年十二月二十九日

於本聯合公告日期，正榮地產的執行董事為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。

於本聯合公告日期，正榮服務的執行董事為鄧歷先生及王威先生；正榮服務的非執行董事為劉偉亮先生；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。