
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部正榮服務集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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)

**有關二零二四年租賃協議之主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至22頁。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第23至24頁。

獨立財務顧問函件載於本通函第25至45頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二四年二月二十八日(星期三)下午三時正假座中國上海閘行區申虹路666弄虹橋正榮中心7號樓2層舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第53至54頁。擬委任受委代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，務請按照隨附委任代表表格上印備的指示填妥及交回該表格，並盡快且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下委任代表表格將被視作已撤銷論。

本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零二四年二月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 – 本集團之財務資料	46
附錄二 – 一般資料	49
股東特別大會通告	53

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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」的物業而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」的物業而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」的物業而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」的物業而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
「董事會」	指	董事會

釋 義

「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）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二四年二月二十八日（星期三）下午三時正假座中國上海閔行區申虹路666弄虹橋正榮中心7號樓2層召開及舉行的股東特別大會，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
「經擴大集團」	指	根據蘇州鑫琪瑞買賣協議完成收購蘇州鑫琪瑞後的本集團
「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」的物業而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」的物業而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」（包括「莆田正榮街」）的物業而訂立的日期為二零二零年十二月十日的租賃管理協議
「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

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	正榮地產及本公司聯合刊發的日期為二零二三年十二月二十九日的公告
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「小型家居辦公室」	指	小型家居辦公室
「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
「Warm Shine」	指	Warm Shine Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由歐國偉先生全資擁有
「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，於最後實際可行日期，由歐國強先生全資擁有
「Zero Origin」	指	Zero Origin Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司

釋 義

「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，由本公司持有99%股權及Zero Origin持有1%股權
「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，為本公司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，為本公司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，為本公司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，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

釋 義

「正榮物業服務」	指	正榮物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「蘇州鑫琪瑞」	指	蘇州鑫琪瑞電子商務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「蘇州鑫琪瑞買賣協議」	指	正榮物業服務、林霞女士及吳娜女士就正榮物業服務收購蘇州鑫琪瑞全部股權而訂立的日期為二零二三年十二月二十二日的買賣協議
「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，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，為正榮地產的全資附屬公司
「%」	指	百分比

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)

執行董事：

鄧歷先生 (行政總裁)
王威先生

非執行董事：

劉偉亮先生 (主席)

獨立非執行董事：

馬海越先生
歐陽寶豐先生
張偉先生

註冊辦事處：

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

敬啟者：

**有關二零二四年租賃協議之主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述有關二零二四年租賃協議的聯合公告。

本通函旨在向股東提供 (其中包括) (i) 二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(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。

2. 二零二四年租賃協議

茲亦提述本公司及正榮地產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)與本集團成員公司(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,期限為截至二零二五年十二月三十一日止兩年。

2.1 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) (b) 正榮商業管理(莆田)(作為承租人)
物業詳情	:	位於莆田市荔城區鎮海街道荔園東路1688號的用於住宅、零售、小型家居辦公室及辦公室用途的物業(包括購物商場),即「莆田財富中心」
租期	:	截至二零二五年十二月三十一日止兩年
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。

董事會函件

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	:	截至十二月三十一日止年度		
		二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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) 本公司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)，以確保正榮地產及本公司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。

2.2 二零二四年莆田街道租賃協議

二零二四年莆田街道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)
(b) 正榮商業管理(莆田)(作為承租人)

物業詳情 : 位於莆田市荔城區鎮海街道荔園東路1688號南區，毗鄰「莆田財富中心」的購物街，即「莆田正榮街」

租期 : 截至二零二五年十二月三十一日止兩年

總佔地面積 : 32,115.8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	10,779,298.84	11,102,677.80
-----	---------------	---------------

董事會函件

根據二零二四年莆田街道租賃協議，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「莆田正榮街」二零二四年租賃成本為人民幣10,779,298.84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	:	截至十二月三十一日止年度		
		二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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) 本公司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)，以確保正榮地產及本公司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。

2.3 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，即包括購物商場的用於住宅、零售、小型家居辦公室及辦公室用途的物業「福州馬保正榮財富中心」

董事會函件

租期 : 截至二零二五年十二月三十一日止兩年

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	19,054,949
-----	------------	------------

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 : 截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(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。

董事會函件

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，每半年過後支付一次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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) 本公司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)，以確保正榮地產及本公司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。

2.4 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，即包括購物商場的用於住宅及零售用途的物業「福州馬尾正榮財富中心」
租期	:	截至二零二五年十二月三十一日止兩年
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%。

董事會函件

歷史交易金額 : 截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(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，每半年過後支付一次等額支付租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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) 本公司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)，以確保正榮地產及本公司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。

根據上市規則第14A.36條項下的規定，於訂立二零二四年租賃協議的任何續期前或本集團與本公司任何關連人士訂立其他潛在交易前，本公司財務部及本公司其他相關人員將評估相關上市規則涵義並酌情尋求專業意見，以確保本公司的關連交易將僅於獲得股東批准後(如上市規則14A章所規定)生效。

3. 訂立二零二四年租賃協議的財務影響

待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成後，根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認之二零二四年租賃協議項下使用權資產未經審核價值金額約為人民幣134百萬元，乃參考二零二四年租賃協議項下應付租金總額現值按遞增借貸利率約4.8%貼現計算。

根據各項二零二四年租賃協議，將確認的未經審核的使用權資產如下：

	人民幣(百萬元)
二零二四年莆田財富中心租賃協議	75
二零二四年莆田街道租賃協議	21
二零二四年福州馬保租賃協議	36
二零二四年福州馬尾租賃協議	2
總計	134

待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成，根據二零二四年租賃協議，本集團綜合資產總值將增加約人民幣134百萬元，而相應租賃負債約人民幣134百萬元將同時於綜合財務狀況表內確認。

根據二零二四年租賃協議，使用權資產將以直線法於租期內折舊，年度折舊費用金額約人民幣67百萬元將於綜合損益及其他全面收益表中扣除。該等租賃負債的利息開支將就該等租賃負債賬面值按年利率約4.8%確認。

4. 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益

本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。自本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。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，本集團自上述物業的分租服務中產生的收入足以支付本集團於有關期間根據現有租賃協議向正榮地產支付的租金。訂立二零二四年租賃協議將使本公司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，這將擴大本集團的收入基礎。

董事會(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問建議後)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、符合本集團日常及一般業務過程、按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

劉偉亮先生為本公司的非執行董事及正榮地產的執行董事。作為良好的企業管治實踐，劉偉亮先生已就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，概無其他董事就董事會的相關決議案放棄投票。

5. 有關訂約方的資料

5.1 本集團

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物業管理服務。於最後實際可行日期，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本公司共計約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，而正榮商業管理由本公司擁有99%，由Zero Origin Limited擁有1%。據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於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本的約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。

5.2 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及正榮地產的全資附屬公司，並主要從事房地產開發及銷售。

6. 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成後，作為承租人訂立二零二四年租賃協議須本集團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本集團的一項資產收購。

由於有關本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交易構成本公司的主要交易，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。

於最後實際可行日期，正榮地產及本公司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本公司的關連人士。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本公司的關連交易，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。

7. 一般資料

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，以就二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理，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。

8. 股東特別大會

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二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易。股東特別大會通告載於本通函第53至54頁。根據上市規則的規定，股東特別大會上的所有投票將以表決方式進行。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條訂明的方式刊發有關投票表決結果的公告。

隨函附奉股東特別大會適用的委任代表表格。擬委任受委代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，務請按照隨附委任代表表格上印備的指示填妥及交回該表格，並盡快且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下委任代表表格將被視作已撤銷論。

經作出一切合理查詢後，據董事會所知、所悉及所信，歐先生的家庭成員及彼等各自的聯繫人（包括偉強及Warm Shine，彼等於最後實際可行日期合共持有460,919,832股股份，佔本公司已發行股本約44.43%）將須於股東特別大會上就批准各項二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於二零二四年租賃協議中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

9. 推薦建議

董事會（包括獨立非執行董事，其意見取決於獨立財務顧問的意見）認為，二零二四年租賃協議的條款及各自項下擬進行的交易（包括年度租金）屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關各項二零二四年租賃協議及各自項下擬進行交易的普通決議案。

10. 其他資料

謹請閣下垂注本通函第23至24頁所載之獨立董事委員會函件、本通函第25至52頁所載之獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
正榮服務集團有限公司
董事長
劉偉亮先生
謹啟

二零二四年二月九日

以下為獨立董事委員會就二零二四年租賃協議而向獨立股東發出的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。

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)

敬啟者：

**有關二零二四年租賃協議之
主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司向股東刊發的日期為二零二四年二月九日的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，負責在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就二零二四年租賃協議各自的條款及各自項下擬進行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本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立、是否符合本公司及股東的整體利益以及獨立股東如何在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董事會委任為獨立財務顧問，以就二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情，連同其意見的理由、作出的主要假設及在達致有關意見時所考慮的主要因素均載於通函第25頁至45頁的其函件內。

亦謹請閣下垂注通函第7至22頁所載董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料、二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的條款、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問於其意見函件所載意見，吾等認為二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行交易均屬公平合理，及各自項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關各項二零二四年租賃協議及各自項下擬進行交易的普通決議案。

代表

正榮服務集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

歐陽寶豐先生

謹啟

獨立非執行董事

馬海越先生

獨立非執行董事

張偉先生

此致

列位獨立股東 台照

二零二四年二月九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問富強金融資本有限公司就二零二四年租賃協議編製的致獨立董事委員會及獨立股東函件全文，以供載入本通函。

香港
皇后大道中183號
中遠大廈41樓4102-06室



敬啟者：

有關二零二四年租賃協議之主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二四年二月九日 貴公司致股東通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另作界定或另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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 貴集團成員公司（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，至二零二五年十二月三十一日止為期兩年。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成後，作為承租人訂立二零二四年租賃協議須 貴集團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（「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 貴集團的一項資產收購。

由於有關 貴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交易構成 貴公司的主要交易，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。

於最後實際可行日期，正榮地產及 貴公司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 貴公司的關連人士。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 貴公司的關連交易，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。

獨立董事委員會

貴公司已成立由獨立非執行董事馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生組成的獨立董事委員會，以就下列事項向獨立股東提供意見，(i)二零二四年租賃協議各自的條款是否按正常商業條款訂立且屬公平合理；(ii)其項下擬進行的各項交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及其股東的整體利益；及(iii)經考慮建議後，獨立股東如何於股東特別大會上投票。

吾等，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。獨立董事委員會已根據上市規則第13.84條批准就上述事項委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等之獨立性

吾等已獲 貴公司委聘為重續持續關連交易的獨立財務顧問，有關通函已於二零二二年十二月三十日刊發（「**先前委聘**」）。除先前委聘外，於緊接本函件日期前兩年內，吾等並無以 貴公司財務顧問或獨立財務顧問或任何其他身份行事。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、正榮地產集團或其他各方並無任何關係或權益可合理被視為與吾等之獨立性有關。除就此次委任為獨立財務顧問向吾等已付或應付的正常獨立財務顧問費用外，概不存在任何其他安排讓吾等據此已收取或將收取 貴集團、正榮地產集團或任何其他各方的任何費用或利益，而可合理地被視為與吾等之獨立性有關。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為自身具有獨立性。

吾等意見之基礎

吾等在制定向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 二零二四年租賃協議；
- (ii) 北京國友大正資產評估有限公司（「**估值師**」）編製的二零二四年租賃協議項下物業的公平的租金意見（「**意見函**」）；
- (iii) 貴公司截至二零二二財年的年度報告；
- (iv) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告；及
- (v) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載的聲明、資料、意見、信念及陳述以及 貴集團、董事及／或 貴集團管理層（「**管理層**」）向吾等提供的資料及陳述。吾等已審閱（其中包括）通函所載或提述的聲明、資料、意見及聲明以及 貴公司及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設(i) 貴集團董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提述的資料（由彼等全權負責）於提供時及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確，而股東將於股東特別大會前獲知會該等資料及聲明的任何重大變動。吾等亦假設董事於通函內就所有信念、意見、意向及期望作出的陳述乃經妥善查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真

獨立財務顧問函件

實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達的聲明及意見的合理性。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認，向吾等提供的資料及所表達的意見概無遺漏任何重大事實，或與任何人士就主要及關連交易訂立未經披露的私人協議／安排或默示諒解。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並已採取充分及必要措施，以達致知情意見，並根據上市規則第13.80條為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及由 貴集團董事及管理層提供予吾等的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、正榮地產集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人（如適用）的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。吾等亦無考慮主要及關連交易對 貴集團或股東的稅務影響。

除意見函外，吾等並無就物業作出任何獨立估值或評估，且吾等亦無獲提供任何相關估值或評估。由於吾等於土地及物業的估值方面為非專業人士，故吾等依賴意見函以確定物業的市場租金。

董事共同及個別地對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整、不具誤導性或欺詐性，亦無遺漏任何其他事宜，致使通函內的任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等（作為獨立財務顧問）對通函任何部分的內容概不負責。

吾等的意見乃基於於最後實際可行日期有效的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料。股東應注意，其後的發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能會影響及／或改變吾等的意見，且吾等並無責任更新此意見以計及最後實際可行日期之後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容均不應解釋為建議持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券。

本函件乃僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮二零二四年租賃協議以及主要及關連交易的條款，且除載於通函外，不得引用或提述本函件之全部或部分，亦不得在未經吾等事先書面同意前將本函件用作任何其他目的。

經考慮的主要因素及理由

於達致二零二四年租賃協議以及主要及關連交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所披露，貴集團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。貴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。於最後實際可行日期，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。

2. 正榮地產集團的背景資料

誠如董事會函件所披露，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及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. 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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。自貴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，包括但不限於上述物業之分租服務。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，貴集團自上述物業的分租服務中產生的收入足以支付貴集團於有關期間根據現有租賃協議向正榮地產支付的租金。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，這將擴大貴集團的收入基礎。

董事會（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、按正常商業條款訂立，且符合貴公司及股東的整體利益。

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的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事就董事會的相關決議案放棄投票。

經考慮(i) 貴集團主要從事提供物業管理服務；(ii)現有交易屬經常性質，且其項下擬進行的類似交易於過往年度一直於貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(iii)二零二四年租賃協議可為貴集團帶來穩定的租金收入及租賃協議將繼續維持貴集團的分租業務，吾等認為二零二四年租賃協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中訂立，符合貴公司及股東的整體利益。

4. 二零二四年租賃協議的主要條款

下文概述二零二四年租賃協議的主要條款，詳情載於董事會函件：

(i) 二零二四年莆田財富中心租賃協議

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)		
	(b) 正榮商業管理(莆田)(作為承租人)		
物業詳情	位於莆田市荔城區鎮海街道荔園東路1688號的用於住宅、零售、小型家居辦公室及辦公室用途的物業(包括購物商場)，即「莆田財富中心」		
租期	截至二零二五年十二月三十一日止兩年		
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	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%。

獨立財務顧問函件

歷史交易金額

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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。

(ii) 二零二四年莆田街道租賃協議

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)		
	(b) 正榮商業管理(莆田)(作為承租人)		
物業詳情	位於莆田市荔城區鎮海街道荔園東路1688號南區，毗鄰「莆田財富中心」的購物街，即「莆田正榮街」		
租期	截至二零二五年十二月三十一日止兩年		
總佔地面積	32,115.8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	10,779,298.84	11,102,677.80	

根據二零二四年莆田街道租賃協議，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「莆田正榮街」二零二四年租賃成本為人民幣10,779,298.84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

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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。

(iii) 二零二四年福州馬保租賃協議

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,即包括購物商場的用於住宅、零售、小型家居辦公室及辦公室用途的物業「福州馬保正榮財富中心」
租期	截至二零二五年十二月三十一日止兩年
總佔地面積	57,360.29平方米

獨立財務顧問函件

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	19,054,949
-----	------------	------------

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

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

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。

(iv) 二零二四年福州馬尾租賃協議

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）

獨立財務顧問函件

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，即包括購物商場的用於住宅及零售用途的物業「福州馬尾正榮財富中心」

租期 截至二零二五年十二月三十一日止兩年

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 **截至十二月三十一日止年度**
二零二一年 二零二二年 二零二三年
(人民幣元)

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，每半年過後支付一次等額租金，每次支付的租金佔年租金的50%。第一次租金支付將於二零二四年七月三十一日或之前作出。

先決條件 二零二四年福州馬尾租賃協議須待以下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。

根據上市規則第14A.36條項下的規定，於訂立二零二四年租賃協議的任何續期前或 貴集團與 貴公司任何關連人士訂立其他潛在交易前， 貴公司財務部門及 貴公司其他相關人員將評估相關上市規則涵義並酌情尋求專業意見，以確保 貴公司的關連交易將僅於獲得股東批准後（如上市規則十四A章所規定）生效。

(v) 吾等之盡職審查

對估值師觀點之評估

為評估物業年租金的公平性及合理性，吾等已獲得由估值師出具的意見函，並注意到估值師認為租賃協議項下的年租金總額屬公平合理。

正如意見函所載，於考慮二零二四年租賃協議的條款後，吾等認為(i)租賃協議項下的年租金總額屬公平合理；及(ii)年租金3%的增量符合現行市場慣例。

作為吾等盡職審查的一部分，吾等已審閱估值師的委聘函及意見函，並與估值師進行面談，特別注意(i)估值師與 貴公司有關評估二零二四年租賃協議項下物業年租金的公平性及合理性的委聘條款；(ii)估值師的資格及經驗；及(iii)估值師所採用的方法、基礎及假設，以及估值師就二零二四年租賃協議項下物業年租金的公平性及合理性達致意見時所採取的步驟及措施。

根據估值師的委聘函，估值師已獲委任就二零二四年租賃協議項下物業年租金的公平性及合理性提供分析及意見。

估值師於1997年成立，且於資產估值方面擁有逾25年的經驗並提供專業服務。估值師為中國合資格資產評估公司，負責評估物業年租金的公平性及合理性。估價師在評估方面擁有豐富的經驗，於過去三年已完成30多個租賃估值項目。此次估值項目由中國註冊資產評估師夏洪岩先生（「夏先生」）負責。夏先生在（其中包括）專業服務行業擁有逾15年的經驗，專注於估值和諮詢服務，在各行業的國有企業、民營公司和上市公司估值方面經驗豐富。估值師確認其獨立於 貴公司。

根據意見函，估值師於評估二零二四年租賃協議項下物業年租金的公平性及合理性時，已參照可資比較的市場租金採用比較法。該方法的依據為可資比較的市場租金被廣泛接受為最佳指標，並預先假設市場上相關可資比較的租金的證據可推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。估值師選取與標的物業可比的、可資比較物業。經考慮相關因素（主要為標的物業與可資比較物業之間的差異）後，基於估價師的專業經驗釐定的適當調整，包括(i)位置和房齡；(ii)樓層及(iii)可租賃規模。調整的一般依據為，倘該物業優於可資比較物業，則向上調整，或倘該物業不及或不如可資比較物業理想，則向下調整。估值乃根據皇家特許測量師學會公佈的皇家特許測量師學會估值－全球估價標準及國際評估準則委員會公佈的國際估值準則進行。估值師主要倚賴其自身研究獲得的公開資料以及 貴公司提供的資料。

吾等從估值師獲悉，應用上述調整後計算的公平的年租金約為人民幣72.3百萬元。吾等注意到二零二四年的年租金（即人民幣69.8百萬元）低於公平的年租金（即人民幣72.3百萬元），差異約為3.3%（低於5.0%）。

基於(i)吾等對 貴公司與估值師之間委聘函的審閱；(ii)與估值師的面談；及(iii)估值師提供的其他相關資料，吾等信納估值師所進行工作的條款及範圍對達致物業租金屬公平這一意見為適當。吾等並不知悉工作範圍具有任何或會對估值師提供的保證程度產生負面影響的限制。

吾等已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的要求，就估值師及其有關二零二四年租賃協議的工作進行工作，且並不知悉任何可能導致吾等對估值師的能力及獨立性提出質疑的事項，且吾等認為估值師擁有足夠的專業知識對二零二四年租賃協議項下物業年租金的公平性及合理性進行估值。

綜上所述，吾等認為估值師於評估年租金總額所採用的方法、基礎及假設屬公平合理。

為進一步證明物業年租金的公平性和合理性，吾等曾試圖從公共途徑進行獨立調研，並比較(i)位於同一城市或鄰近該物業；及(ii)具有類似用途的物業(「可資比較物業」)的現行年租金。下列表1載列物業年租金與可資比較物業年租金的比較：

表1：二零二四年租賃協議項下各物業年租金與可資比較物業年租金的比較

	二零二四年租賃協議 項下各物業	
	二零二四年年租金 (人民幣元) (每可租賃平方米) (概約)	可資比較物業年租金 (人民幣元) (每可租賃平方米) (概約)
(i) 莆田財富中心	531	(i) 300，(ii) 444， 及(iii) 680 ^{備註1}
(ii) 莆田正榮街	419	(i) 336，(ii) 480， 及(iii) 600 ^{備註2}
(iii) 福州馬保正榮財富中心	462	(i) 420，(ii) 504， 及(iii) 600 ^{備註3}
(iv) 福州馬尾正榮財富中心	98	(i) 180，(ii) 240， 及(iii) 360 ^{備註4}

根據獨立調研，吾等發現二零二四年莆田財富中心租賃協議、二零二四年莆田街道租賃協議及二零二四年福州馬保租賃協議項下各自物業二零二四年的年租金均在可資比較物業的年租金範圍內，而二零二四年福州馬尾租賃協議項下的物業年租金低於吾等獨立確定的可資比較物業的年租金。因此，吾等認為二零二四年租賃協議項下各物業的年租金屬公平合理，並符合正常商業條款。

經考慮(i)估值師的資格及經驗；(ii)二零二四年年租金低於公平的年租金，且差異小於5%，並非不利於承租人；(iii)吾等對可資比較物業的市場租金的獨立調研，吾等並未發現任何導致吾等對公平的租金及估值師於意見函中所述的相關調整提出質疑的重大因素。

備註：

1. 可資比較物業包括(i)莆田市荔城區荔涵中大道新日國際，(ii)莆田市荔城區拱辰街道步康大廈及(iii)莆田市荔城區體育場附近臨街店舖。
2. 可資比較物業包括(i)莆田市荔城區凱天鴻業商業街店舖，(ii)莆田市荔城區文獻步行街臨街商舖及(iii)莆田市荔城區1971文創園。
3. 可資比較物業包括(i)福州市閩侯縣烏龍江大道橋頭堡商舖，(ii)福州市閩侯縣烏龍江大道中泰雲海科技園商舖及(iii)福州市閩侯縣烏龍江大道清華紫光浦上商業小鎮商舖。
4. 可資比較物業包括(i)福州市馬尾區福星新村君竹路商舖，(ii)福州市馬尾區江濱東大道濱海中心及(iii)福州市馬尾區海峽高新雙創產業園。

對付款條款之評估

為評估二零二四年租賃協議項下的付款條款是否符合正常商業條款或更佳條款，吾等已就公告日期為二零二三年的聯交所上市發行人所訂立的關連交易物業租賃協議項下的付款條款進行市場調研。基於吾等對二零二三年關連交易非詳盡樣本的市場調研，吾等已確定不少於10個與物業租賃相關的關連交易樣本，並注意到，該等樣本下的付款條款從按年預付的租金到按半年後付的租金不等（「市場付款條款」）。鑒於二零二四年租賃協議項下的付款條款不遜於市場付款條款，吾等認為付款條款符合正常商業條款或更佳條款。

亦經考慮(i)基於意見函所載估值師的意見，二零二四年租賃協議項下物業的年租金總額屬公平合理；(ii)基於意見函所載估值師的意見，年租金每年3%的增量符合現行市場慣例；(iii)吾等就意見函進行的獨立工作，連同上文所披露對可資比較物業的現行市場租金和付款條款進行的獨立調研；及(iv)二零二四年租賃協議的主要條款及吾等與管理層的討論，吾等認為其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合正常商業條款及貴公司及其股東的整體利益。

5. 內部控制措施

經與董事討論，貴公司已採取以下內部控制措施以管理貴集團進行的關連交易：

- (1) 貴公司財務部門及貴公司相關人員應確保主要及關連交易將嚴格遵守二零二四年租賃協議所載條款及條件；
- (2) 貴公司財務部門及相關人員應監督並確保二零二四年租賃協議項下擬進行的所有交易均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且對於貴集團不遜於獨立第三方與貴集團在相同條件下進行的類似交易；
- (3) 獨立非執行董事將審閱根據二零二四年租賃協議已訂立／將訂立的主要及關連交易，以確保所有該等交易均按正常或更佳商業條款訂立、條款屬公平合理，且符合股東的整體利益，並根據二零二四年租賃協議的條款進行；及

吾等已與管理層討論上述內部控制措施，並審閱貴公司提供的「關連交易手冊」（「關連交易手冊」），吾等信納上述內部控制措施以及關連交易手冊中所載的內容足以確保主要及關連交易將按照正常商業條款及公平合理的條款進行，且符合貴公司及其股東的整體利益。

6. 對貴集團的財務影響

待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成後，根據香港財務報告準則第16號，貴集團將確認二零二四年租賃協議項下的使用權資產的未經審核價值約為人民幣134百萬元，乃經參考按遞增借貸利率約4.8%貼現計算的二零二四年租賃協議項下應付租金總額的現值。

獨立財務顧問函件

根據各項二零二四年租賃協議，將確認的未經審核的使用權資產如下：

	人民幣(百萬元)
二零二四年莆田財富中心租賃協議	75
二零二四年莆田街道租賃協議	21
二零二四年福州馬保租賃協議	36
二零二四年福州馬尾租賃協議	2
總計	134

待二零二四年租賃協議的先決條件獲達成，根據二零二四年租賃協議，貴集團綜合資產總值將增加約人民幣134百萬元，並同時於綜合財務狀況表中確認相應金額的租賃負債約人民幣134百萬元。

根據二零二四年租賃協議，使用權資產將於租期內以直線法折舊，年度折舊費用約為人民幣67百萬元，於綜合損益及其他全面收益表中扣除。租賃負債的利息開支將就租賃負債賬面值按年利率約4.8%確認。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)二零二四年租賃協議的條款均符合正常商業條款且屬公平合理；(ii)其項下擬進行的交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提出的有關批准交易的決議案，並建議獨立董事投票贊成該決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東

正榮服務集團有限公司
香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

代表
富強金融資本有限公司
董事總經理
胡健生
謹啟

二零二四年二月九日

胡健生先生(「胡先生」)為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌法團富強金融資本有限公司的負責人員。胡先生在香港擁有逾15年的機構融資顧問經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料詳情載於以下文件，並已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrowy.com)公佈：

- (a) 載於二零二一年四月二十二日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第95至219頁的本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200695.pdf>

- (b) 載於二零二二年四月二十五日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第108至243頁的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500035.pdf>

- (c) 載於二零二三年四月二十六日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度年報第103至235頁的本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600017.pdf>

- (d) 載於二零二三年九月二十一日刊發的本公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告第38至72頁的本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的經審核中期簡明綜合財務報表：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0921/2023092100226.pdf>

2. 債務聲明

於二零二三年十二月二十九日(即本債務聲明於本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大本集團之債務如下：

借款

於二零二三年十二月二十九日營業時間結束時，本集團借款為人民幣73.1百萬元，金額為人民幣15.1百萬元的銀行借款乃以附屬公司江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司的70%股權作質押，金額為人民幣45.0百萬元的銀行借款乃由正榮集團有限公司(一間由控股股東控制的公司)作擔保。

租賃負債

於二零二三年十二月二十九日營業時間結束時，本集團有關使用權資產餘下租期的租賃負債總額約為人民幣4.7百萬元，由租金押金所抵押及為無擔保。

履約保證金

於二零二三年十二月二十九日營業時間結束時，本集團已與兩間銀行作出安排，以向對手方提供兩項獨立履約保證金約為人民幣1.8百萬元，均以銀行存款作抵押。履約保證金旨在向對手方保證本集團將履行合約項下責任及監管機關發出牌照所載的規定。

或然負債

於二零二三年十二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除本通函所披露者外，及除本集團日常業務過程中的任何內部負債及一般貿易應付款項外，於二零二三年十二月二十九日營業時間結束時，經擴大本集團並無(i)已發行及尚未償還的債務證券、獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及定期貸款；(ii)其他借款或具有借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾項下的負債；(iii)按揭及抵押；及(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 營運資本

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及二零二四年租賃協議項下擬進行交易之影響、本集團內部資源、經營活動之現金流量及經擴大本集團可動用融資後，經擴大本集團擁有充足營運資本，可應付本通函日期起計至少未來十二個月之所需。

本公司已取得本公司核數師根據上市規則第14.66(12)條發出之相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

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物業管理服務。本集團相信，四大業務線將持續為本集團創造收入，擴大市場份額，拓展於中國的業務，並加深與物業開發商及客戶的關係。

二零二三年下半年，中國政府在宏觀政策和資本市場方面釋放了諸多積極信號，有利於提振市場信心，拉動中國國內消費，促進市場整體企穩回升，物業管理及商業管理行業亦將迎來新一輪的發展機遇。把握該等發展機遇要求行業注重質量本身，把好產品+好服務置於首位。

面對新的市場機遇與挑戰，於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本集團將繼續堅持高質量發展的理念，持續提升服務品質，加強信息化建設以及人才培養。本集團將保持對優勢領域的聚焦，獨立發展，並積極探索與行業發展趨勢相契合的創新路徑，並適時考慮本集團業務範圍多元化的機會。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函中任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條記入須由本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露其於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司董事或僱員。

(b) 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有及擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償外）的合約除外）。

(c) 董事於合約及本集團資產中的權益以及其他權益

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）起，概無董事於本公司或其任何附屬公司購入或出售或租用，或於本公司或其任何附屬公司擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立的任何合約或安排（董事的服務合約除外）中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大。

(d) 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事目前所知悉，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

3. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
富強金融資本有限公司	一家根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）起，上述專家概無於本集團任何成員公司購入或出售或租用，或於本集團任何成員公司擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 重大收購事項

本集團成員公司概無收購或同意收購或正在建議收購任何公司的業務或股本權益，而該公司的溢利或資產對本公司核數師報告或下期刊發的賬目中的數據作出或將會作出重大貢獻。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，亦概無任何董事所知的未決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

以下合約（並非本集團經營或擬經營的日常業務過程中訂立的合約）乃於緊接最後實際可行日期前兩年內本集團成員公司訂立的對本集團而言屬或可能屬重大的合約：

- (a) 蘇州鑫琪瑞買賣協議，據此，正榮物業服務同意收購，而林霞女士及吳娜女士同意出售蘇州鑫琪瑞的全部股權，代價為人民幣1,100,000元。

7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊地址位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司於中國之主要營業地點及總部為中國上海閘行區申虹路666弄虹橋正榮中心7號樓1層。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本公司之聯席公司秘書為王奕先生及練少娥女士。王先生於二零零二年畢業於中國南京審計大學，取得管理學學士學位。練女士持有工商管理學士學位及企業管治碩士學位。練女士為香港公司治理公會（前香港特許秘書公會）及特許公司治理公會（前特許秘書及行政人員公會）會員。

8. 展示文件

以下各文件的副本自本通函日期起計14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.zhenrowy.com)刊登：

- (1) 二零二四年福州馬保租賃協議；
- (2) 二零二四年福州馬尾租賃協議；
- (3) 二零二四年莆田財富中心租賃協議；
- (4) 二零二四年莆田街道租賃協議；
- (5) 獨立財務顧問意見函件，其全文載於本通函第25至45頁；及
- (6) 本附錄「3.專家資格及同意書」一段所述的專家書面同意書。

9. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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)

股東特別大會通告

茲通告正榮服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年二月二十八日(星期三)下午三時正假座中國上海閔行區申虹路666弄虹橋正榮中心7號樓2層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議確認、批准及追認二零二四年福州馬保租賃協議(定義見本公司日期為二零二四年二月九日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；及授權本公司董事(「董事」)簽署、簽立、加蓋(如需要)及交付所有有關文件及採取彼等認為必要、可取、權宜或適宜的有關行動，以實施及落實二零二四年福州馬保租賃協議及其項下擬進行的交易。」
2. 「動議確認、批准及追認二零二四年福州馬尾租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；及授權董事簽署、簽立、加蓋(如需要)及交付所有有關文件及採取彼等認為必要、可取、權宜或適宜的有關行動，以實施及落實二零二四年福州馬尾租賃協議及其項下擬進行的交易。」
3. 「動議確認、批准及追認二零二四年莆田財富中心租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；及授權董事簽署、簽立、加蓋(如需要)及交付所有有關文件及採取彼等認為必要、可取、權宜或適宜的有關行動，以實施及落實二零二四年莆田財富中心租賃協議及其項下擬進行的交易。」

股東特別大會通告

4. 「動議確認、批准及追認二零二四年莆田街道租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易；及授權董事簽署、簽立、加蓋(如需要)及交付所有有關文件及採取彼等認為必要、可取、權宜或適宜的有關行動，以實施及落實二零二四年莆田街道租賃協議及其項下擬進行的交易。」

承董事會命
正榮服務集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

香港，二零二四年二月九日

附註：

- (i) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條的規定，載於本通告的所有決議案將以投票方式於股東特別大會上進行表決。因此，根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第72條，將於股東特別大會上所提呈的每一項決議案以投票方式進行表決。組織章程細則第79條規定，在以投票方式進行表決時，每位親自出席或委任代表出席的股東，可就股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。投票表決程序的詳情將於股東特別大會上向股東說明。投票結果將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrowy.com)。
- (ii) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委派他人作為其受委代表代其出席及投票；受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 倘屬聯名持有人，擁有優先權的一位人士可於會上投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不予採納，就此而言，優先權取決於只有在股東名冊內就有關股份排名首位並親身出席大會的上述其中一位人士，方有權就有關股份投票。
- (iv) 委任代表表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於上述大會指定舉行時間48小時前或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。於填妥及交回委任代表表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (v) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年二月二十六日(星期一)至二零二四年二月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為釐定符合資格出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零二四年二月二十三日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

於本通告日期，執行董事為鄧歷先生及王威先生；非執行董事為劉偉亮先生；以及獨立非執行董事為馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生。