
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)

**重續持續關連交易
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6至24頁。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第25至26頁。

獨立財務顧問函件載於本通函第27至49頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二三年一月十八日(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EGM-1至EGM-2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。

二零二二年十二月三十日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄 一 一般資料	50
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19疫情形勢不斷發展，本公司將在股東特別大會上實施以下預防及控制措施，以保護包括股東、其受委代表及其他非股東人員在內的所有參加者（「參加者」）免受COVID-19感染風險，包括：

- (1) 股東特別大會期間及會後均不會提供茶點；
- (2) 所有參加者均須在會場入口處接受強制性體溫檢查，任何人士若體溫超過攝氏37.4度，將被禁止進入會場；
- (3) 所有參加者均須遵守中國政府最新的防疫政策規定並出示相應的健康證明；
- (4) 所有參加者均須在股東特別大會全程始終正確佩戴口罩並保持良好個人衛生；及
- (5) 單一會場內的參加者數目可能受到限制，且在必要的情況下，將會使用多個配備電子通訊設施及／或電腦設備的會議室。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入會場或要求任何人士離開會場的權利，以確保股東特別大會參加者的健康及安全。

為保障股東的健康及安全利益，本公司強烈建議股東以委任股東特別大會主席作為其受委代表而非親身出席股東特別大會的方式，行使其於股東特別大會投票的權利。

由於COVID-19疫情不斷發展，為盡量降低股東及其他出席股東特別大會的人士的任何風險以及遵守任何政府機構不時的任何規定或建議，本公司將密切監控局勢並保留採取進一步措施（如適當）的權利。有關可能刊發的股東特別大會安排的進一步公告及更新資料，謹請股東查閱聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.zhenrowy.com)。

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：

「二零二三年持續關連交易協議」	指	二零二三年正榮地產協議及二零二三年歐先生協議
「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協議」	指	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
「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正榮地產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正榮地產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
「該公告」	指	本公司就二零二三年歐先生協議刊發的日期為二零二二年十一月十五日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 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	本公司謹訂於二零二三年一月十八日(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，以考慮及酌情批准二零二三年持續關連交易協議及其項下建議年度上限
「現有持續關連交易協議」	指	現有正榮地產交付前物業管理服務框架協議、現有正榮地產管理服務框架協議、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

釋 義

「現有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正榮地產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框架協議
「現有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正榮地產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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，就二零二三年持續關連交易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持續關連交易協議及其項下建議年度上限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	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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月二十三日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十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
「歐先生管理服務」	指	具有本通函「2.4二零二三年歐先生管理服務框架協議」一段所界定的涵義
「歐先生交付前服務」	指	具有本通函「2.3二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議」一段所界定的涵義
「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
「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

釋 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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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
「正榮地產管理服務」	指	具有本通函「2.2二零二三年正榮地產管理服務框架協議」一段所界定的涵義
「正榮地產交付前服務」	指	具有本通函「2.1二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議」一段所界定的涵義
「%」	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：

林曉彤先生 (行政總裁)
康宏先生

非執行董事：

黃仙枝先生 (主席)
劉偉亮先生

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：

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述(i)聯合公告，內容有關(其中包括)二零二三年正榮地產協議；及(ii)該公告，內容有關二零二三年歐先生協議。

本通函旨在向股東提供(i)二零二三年持續關連交易協議的進一步資料；(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。

2. 重續持續關連交易

茲提述(i)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)現有持續關連交易協議。

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)本公司與正榮地產就本集團向正榮地產集團分別提供正榮地產交付前服務及正榮地產管理服務訂立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；及(ii)本公司與歐先生就本集團向歐先生的聯繫人分別提供歐先生交付前服務及歐先生管理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歐先生管理服務框架協議。

2.1 二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議

二零二三年正榮地產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) 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： 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「正榮地產交付前服務」)。

本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正榮地產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。

董事會函件

定價政策： 正榮地產集團就正榮地產交付前服務應付本集團的服務費須按公平基準及本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)本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(如有)而釐定。

付款： 就正榮地產交付前服務的服務費付款，將根據本集團與正榮地產集團按正常商業條款並按照市場慣例訂立的最終管理協議按訂約方協定的條款支付。

建議年度上限：	截至	截至	截至
	二零二三年	二零二四年	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	20.0	20.0	20.0

董事於達致上述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，本集團向正榮地產集團所提供正榮地產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) 本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正榮地產交付前服務量，已計及正榮地產集團已聘請本集團提供正榮地產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) 本集團就提供正榮地產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。

根據本集團與正榮地產集團根據現有正榮地產交付前物業管理服務框架協議訂立的現有最終管理協議，正榮地產交付前服務的服務費付款期限，將由正榮地產集團在服務的每個月第10個曆日前結算作按月付款，或由正榮地產集團在每個服務年度的第10個曆日前結算作按年付款。

2.2 二零二三年正榮地產管理服務框架協議

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) 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： 本集團已同意根據本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「**正榮地產管理服務**」）。

本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正榮地產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： 正榮地產集團就正榮地產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。

付款： 正榮地產管理服務的服務費付款將根據本集團與正榮地產集團按正常商業條款並按照市場慣例訂立的最終管理協議按訂約方協定的條款結算。

董事會函件

建議年度上限：	截至	截至	截至
	二零二三年	二零二四年	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	50.0	50.0	50.0

董事於達致上述二零二三年正榮地產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，本集團向正榮地產集團提供正榮地產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) 本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正榮地產管理服務量，已計及於有關期間正榮地產集團已聘請本集團提供正榮地產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) 本集團就提供正榮地產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正榮地產管理服務需求減少。

根據本集團與正榮地產集團根據現有正榮地產管理服務框架協議訂立的現有最終管理協議，有關正榮地產管理服務的服務費付款將由正榮地產集團於自發票日期起15至30個工作日結算。

2.3 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（如有）而釐定。
- 付款： 歐先生交付前服務的服務費付款將根據本集團與歐先生的聯繫人按正常商業條款並按照市場慣例訂立的最終管理協議按訂約方協定的條款結算。

董事會函件

建議年度上限：	截至	截至	截至
	二零二三年	二零二四年	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	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) 本集團就提供歐先生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。

根據本集團與歐先生的聯繫人根據現有歐先生交付前物業管理服務框架協議訂立的現有最終管理協議，有關歐先生物業管理服務的服務費付款，將由歐先生的聯繫人在服務的每個月第10個曆日前結算作按月付款，或由歐先生的聯繫人在每個服務年度的第10個曆日前結算作按年付款。

2.4 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。
- 付款： 就歐先生管理服務的服務費付款，將根據本集團與歐先生的聯繫人按正常商業條款並按照市場慣例訂立的最終管理協議按訂約方協定的條款支付。

董事會函件

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。

根據本集團與歐先生的聯繫人根據現有歐先生管理服務框架協議訂立的現有最終管理協議，有關歐先生管理服務的服務費付款將由歐先生的聯繫人於自發票日期起15至30個工作日結算。

3. 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。為確保二零二三年持續關連交易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或正榮地產集團（視情況而定）而言不優於本集團向獨立第三方提供的條款，於根據二零二三年持續關連交易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持續關連交易協議按公平合理且符合本公司及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持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

4. 訂立二零二三年持續關連交易協議的理由及裨益

4.1 二零二三年正榮地產協議

本集團多年來一直於其日常及一般業務過程中為正榮地產集團之物業項目提供正榮地產交付前服務及正榮地產管理服務。

由於已建立長期的合作關係，本集團對正榮地產集團之住宅及商業物業項目的狀況了解透徹，並熟悉正榮地產集團之策略及要求。訂立二零二三年正榮地產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（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，二零二三年正榮地產協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且二零二三年正榮地產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。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正榮地產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二零二三年正榮地產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正榮地產協議的相關決議案放棄投票。

4.2 二零二三年歐先生協議

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歐先生交付前服務及歐先生管理服務。

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（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。

5. 有關訂約方的資料

5.1 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。

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、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。

5.3 歐先生

歐先生為本公司的控股股東。

6. 有關正榮地產集團、歐先生及歐先生的聯繫人的補充資料

由於房地產行業的持續深度調整，加上新型冠狀病毒疫情的持續蔓延以及審慎情緒影響房地產行業及資本市場，總體而言，中國房地產開發商將需要更長的時間出售其物業，並在獲得額外融資以履行現有還款義務及為新物業項目提供資金方面面臨難題。本公司從正榮地產日期為二零二二年十一月九日的公告中獲悉，正榮地產一直面臨流動資金壓力，且其無法支付若干境外優先票據。

本公司進一步注意到，於正榮地產日期為二零二二年十一月二十二日的公告所披露的強制出售股份中，由歐先生最終擁有的正榮地產若干股份已於二零二二年十一月二十一日轉讓予第三方。

鑒於影響中國房地產行業的不利市場因素，本集團持續審慎管理其與客戶的業務關係，並適當調整若干客戶（包括正榮地產集團及歐先生的聯繫人）的信貸期（「該等調整」），乃經計及當前市況、本集團的風險評估及經營情況，以及與客戶的業務關係及該等客戶的業績記錄。儘管本集團將不再根據該等調整向其客戶收取應收款項，惟該等客戶均為與本集團擁有悠久穩固關係的房地產開發商，擁有持續房地產項目，並一直定期向本集團付款。向該等客戶授予較長信用期可暫時緩解其流動資金壓力，並與其就本集團長遠業務發展保持業務關係。由於該等調整乃根據類似情況並參考上述相同考慮因素而向若干客戶（包括正榮地產集團、歐先生的聯繫人及其他類似獨立第三方）作出，故董事會認為就正榮地產集團及歐先生的聯繫人作出的該等調整乃按正榮地產集團及歐先生的聯繫人所獲條款不優於本集團向其他獨立第三方提供的條款而作出。

在此背景下，本集團一直監察並跟進正榮地產集團及歐先生的聯繫人結欠本集團的未償還應收款項，而正榮地產集團及歐先生的聯繫人一直與本集團合作，逐步向本集團還款，以結清欠付本集團的未償還應收款項。

董事會函件

於二零二二年九月三十日，正榮地產集團及歐先生的聯繫人結欠的應收款項總額及該等應收款項賬齡分析載列如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 應收款項總額 (人民幣千元)	賬齡
正榮地產集團	179,752	一年內
歐先生的聯繫人	84,746	一年內

儘管中國房地產行業受到最近數月市場低迷及流動性限制的影響，而且正榮地產集團及歐先生的聯繫人一直受到流動性壓力，董事認為，維持與正榮地產集團及歐先生的聯繫人的業務關係仍對本集團有利，且該等持續業務關係產生的還款風險為可接受，乃經計及以下因素：

- (1) 誠如正榮地產截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露，正榮地產集團於二零二二年六月三十日的現金及銀行結餘約為人民幣142億元。歐先生的聯繫人的大多數股東為正榮地產的合營企業或聯營公司，而正榮地產於其中擁有不足50%股權。誠如上文所披露，正榮地產集團及歐先生的聯繫人於二零二二年九月三十日結欠的未償還款項總額，連同二零二三年持續關連交易協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度建議年度上限總額人民幣98.0百萬元合計將僅佔正榮地產集團於二零二二年六月三十日的現金及銀行結餘約2.6%。
- (2) 本集團已審閱正榮地產集團及歐先生的聯繫人各自的物業組合及項目管線。其中注意到誠如正榮地產日期為二零二二年十二月八日的公告所披露，正榮地產集團連同其合營企業及聯營公司（亦包括歐先生的聯繫人）的截至二零二二年十一月三十日止十一個月合約銷售額收入為約人民幣308.83億元；
- (3) 本集團一直密切監察正榮地產集團及歐先生的聯繫人的未償還的應收款項結餘，並將繼續如此行事。截至最後實際可行日期，並無就應收正榮地產集團及歐先生的聯繫人的未償還款項產生任何爭議。正榮地產集團及歐先生的聯繫人已根據現有持續關連交易協議定期向本集團支付款項，並已向

本集團承諾繼續如此行事。此外，本集團將努力要求正榮地產集團及歐先生的聯繫人根據二零二三年持續關連交易協議項下不時訂立的個別最終協議還款，並將密切監察還款進度；

- (4) 本集團、正榮地產集團及歐先生的聯繫人認為，近期召開的中國共產黨第20次全國代表大會上確定的發展方向是改善人民生活質量，同時採取措施確保房地產融資穩定有序增長，並增加對住房租賃的金融支持，將有助於恢復對中國房地產行業的信心。基於政策支持並獲得充足時間，本集團相信，正榮地產集團及歐先生的聯繫人將能夠加快其物業銷售及現金收款，並獲得新的融資以支持其營運及履行其付款義務，並獲得新的融資，這將使正榮地產集團及歐先生的聯繫人重回正軌，以支付現有持續關連交易協議項下的所有未償還款項，並履行二零二三年持續關連交易協議項下的還款責任。

7. 上市規則的涵義

7.1 二零二三年正榮地產協議

於最後實際可行日期，正榮地產及本公司分別由歐先生間接擁有約45.73%及約38.86%。歐先生因而為正榮地產及本公司各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，正榮地產集團的成員公司（即歐先生的聯繫人）為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，二零二三年正榮地產協議各自項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關二零二三年正榮地產協議各自的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%，二零二三年正榮地產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。

7.2 二零二三年歐先生協議

於最後實際可行日期，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。

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。

8. 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，以就二零二三年持續關連交易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。

9. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，歐先生的聯繫人（即偉正、偉耀、偉天及偉強）合共持有460,919,832股股份，須在股東特別大會上就批准各項二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行建議年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關二零二三年持續關連交易協議的決議案放棄投票。

10. 推薦建議

董事（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，二零二三年持續關連交易協議各自的條款以及各自項下擬進行的交易及建議年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中訂立、按公平基準及一般商業條款進行及屬公平合理，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二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行建議年度上限的普通決議案。

11. 其他資料

亦謹請閣下垂注本通函第25至26頁所載之獨立董事委員會函件、本通函第27至49頁所載之獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之一般資料。

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
黃仙枝
謹啟

二零二二年十二月三十日

以下為獨立董事委員會就二零二三年持續關連交易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：

重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司向股東刊發的日期為二零二二年十二月三十日的通函（「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，就吾等認為二零二三年持續關連交易協議各自的條款及各自項下擬進行的建議年度上限是否屬公平合理，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或更佳條款訂立、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，以就二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行的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27頁至49頁的其函件內。

亦謹請 閣下垂注通函第6至24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

吾等注意到，鑒於影響中國整個房地產行業的不利市場因素，本集團已就若干客戶（包括正榮地產集團、歐先生的聯繫人及其他類似獨立第三方）對信貸期作出調整（「該等調整」）。經考慮董事會函件載列有關調整的資料，吾等認為該等調整為公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並按一般商業條款訂立。

經考慮董事會函件所載資料、二零二三年持續關連交易協議及其項下建議年度上限的條款、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，吾等認為二零二三年持續關連交易協議各自的條款及各自項下擬進行的交易及建議年度上限均按一般商業條款進行及屬公平合理，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二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行建議年度上限的普通決議案。

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

馬海越先生

獨立非執行董事

歐陽寶豐先生

獨立非執行董事

張偉先生

謹啟

此致

列位獨立股東 台照

二零二二年十二月三十日

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二零二三年持續關連交易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：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）（「**持續關連交易**」），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二零二二年十二月三十一日 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。

誠如董事會通函所述，茲提述 貴公司日期為二零二零年六月二十九日的招股章程內有關（其中包括）現有持續關連交易協議的「**關連交易**」一節。於二零一九年十二月三十一日， 貴公司與正榮地產訂立現有正榮地產交付前物業管理服務框架協議及現有正榮地產管理服務框架協議，並於二零二零年六月十八日， 貴公司與歐先生訂立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。為了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及現有歐先生協議，於二零二二年十一月十五日，(i) 貴公司與正榮地產訂立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，內容有關 貴集團向正榮地產集團分別提供正榮地產交付前服務及正榮地產管理服務；及(ii) 貴公司與歐先生訂立二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議及歐先生管理服務框架協議，有關 貴集團向歐先生提供的聯繫中分別提供歐先生交付前服務及歐先生管理服務。

上市規則的涵義

二零二三年正榮地產協議

於最後實際可行日期，正榮地產及 貴公司分別由歐先生間接擁有約49.39%及約38.86%。因此，歐先生為正榮地產及 貴公司各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，正榮地產集團成員公司(即歐先生的聯繫人)為 貴公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，二零二三年正榮地產協議下擬進行的交易均構成 貴公司的持續關連交易。

由於二零二三年正榮地產協議各自的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%，因此二零二三年正榮地產協議各自須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

二零二三年歐先生協議

於最後實際可行日期， 貴公司由歐先生間接擁有約38.86%。因此，根據上市規則第十四A章，歐先生及其聯繫人為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二零二三年歐先生協議項下擬進行的交易均構成 貴公司的持續關連交易。

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 貴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下擬進行的交易應合併計算。

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下擬進行的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章的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就二零二三年歐先生管理服務框架協議而言

由於 貴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下擬進行的交易應合併計算。

由於有關二零二三年歐先生管理服務框架協議下擬進行的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章的申報、公告、通函、年度審閱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，其中包括(i)二零二三年持續關連交易協議各自的條款及其項下擬定的年度上限是否公平合理，(ii)其項下擬進行的各項交易是否按正常商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益，及(iii)經考慮獨立財務顧問的建議後，就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

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

吾等與 貴集團、正榮地產集團、歐先生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。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。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，概不存在任何安排讓吾等據此已收取或將收取 貴集團、正榮地產集團、歐先生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) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度（「財年」）的年度報告（「二零二一年年報」）；
- (ii) 貴公司截至二零二零財年的年度報告（「二零二零年年報」）；
- (iii) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月（「六個月」）的中期報告（「二零二二年中期報告」）；
- (iv) 貴公司截至二零二一年六個月的中期報告（「二零二一年中期報告」）；
- (v) 二零二三年持續關連交易協議；及
- (vi) 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作出。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，或與任何人士就持續關連交易訂立未經披露的私人協議／安排或默示諒解。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、歐先生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。吾等亦無考慮持續關連交易對 貴集團或股東的稅務影響。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實，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，以供彼等考慮二零二三年持續關連交易協議及持續關連交易的條款，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

在吾等就二零二三年持續關連交易協議及持續關連交易總意見時，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運營管理服務。貴公司的最終控股股東為歐先生。

誠如貴公司二零二二年中期報告所披露，貴集團管理層（「管理層」）認為，其物業管理服務業務線是貴集團產生收入、擴大業務規模及增加其對業主及住戶提供社區增值服務的客戶群之基礎，而向非業主提供的增值服務則有助貴集團儘早獲得物業開發項目，並與物業開發商建立及培養業務關係，使貴集團在獲得物業管理服務委聘方面取得競爭優勢。

以下為摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告的貴集團於二零二零財年、二零二一財年、二零二一年六個月及二零二二年六個月的財務業績概要：

表1：貴集團的財務業績摘要

	二零二零 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二一 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入				
— 物業管理服務	486,794	658,328	326,578	354,967
— 非業主增值服務	415,299	371,221	242,473	104,292
— 社區增值服務	200,659	264,494	115,161	84,014
— 商業經營管理服務	—	41,745	—	62,525
毛利	383,375	428,111	237,803	193,085
除所得稅前溢利	236,693	233,287	140,921	7,441
母公司擁有人應佔溢利	171,647	174,578	101,075	8,369

來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

二零二二年六個月與二零二一年六個月比較

貴集團的收入由約人民幣684.2百萬元減少約人民幣78.4百萬元或11.5%至約人民幣605.8百萬元。根據二零二二年中期報告，收入減少主要是由於(i)非業主增值服務收入減少約人民幣138.2百萬元或57.0%，主要是由於貴集團及合作物業開發商所開發項目對協銷服務及額外定制服務等服務的需求減少所致；及(ii)社區增值服務收入減少約人民幣31.1百萬元或27.0%，主要是由於對在管項目中與停車位相關的房地產經紀服務需求減少，部分被(i)物業管理服務收入增加約人民幣28.4百萬元或8.7%；及(ii)自貴集團於二零二一年收購正榮商業管理有限公司(「正榮商業管理」)以來，商業經營管理服務收入增加約人民幣62.5百萬元所抵銷。

貴集團的毛利由二零二一年六個月的約人民幣237.8百萬元減少約18.8%至二零二二年六個月的約人民幣193.1百萬元。於二零二二年六個月，其與貴集團收入的下降一致。貴集團的母公司擁有人應佔溢利約為人民幣8.4百萬元，較二零二一年同期約人民幣101.1百萬元減少約91.7%，此乃由於上述收入減少及期內產生金融資產減值虧損淨額及投資物業公平值虧損約人民幣90.1百萬元及人民幣26.6百萬元所致。

二零二一財年與二零二零財年比較

於二零二一財年，貴集團的收入約為人民幣1,335.8百萬元，較二零二零年同期的人民幣1,102.8百萬元增長約21.1%。於二零二一財年，物業管理服務的收入約為人民幣658.3百萬元，佔貴集團總收入的49.3%。該收入增長歸因於貴集團與正榮地產集團的持續合作以及其對擴大第三方客戶群的承諾，從而令在管建築面積快速增長。非業主增值服務減少乃主要由於對協銷服務及額外定制服務等服務的需求大幅減少。社區增值服務的收入增加主要是由於在管建築面積增加及對與停車位相關的房地產經紀服務需求增加所致。於二零二一財年，貴集團收購正榮商業管理並開始向租戶及客戶提供商業經營管理服務，主要包括(i)品牌及管理輸出服務；及(ii)分租服務。

獨立財務顧問函件

以下為摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告的 貴集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的財務狀況概要：

表2：貴集團的財務狀況摘要

	於十二月三十一日		於六月
	二零二零年	二零二一年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二二年
	(經審核)	(經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
非流動資產	145,325	1,076,026	1,032,844
流動資產	1,830,355	1,442,542	1,315,251
非流動負債	29,761	165,118	112,781
流動負債	562,283	880,149	776,091
淨資產	1,383,636	1,473,301	1,459,223

來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

就 貴集團的財務狀況而言，於二零二二年六月三十日， 貴集團的非流動資產約為人民幣1,032.8百萬元，主要包括(i)投資物業約人民幣123.2百萬元及(ii)商譽約人民幣766.6百萬元。 貴集團的流動資產約為人民幣1,315.3百萬元，主要包括(i)貿易應收款項約人民幣328.9百萬元、(ii)應收關聯公司款項約人民幣167.7百萬元、(iii)預付款項、按金及其他應收款項約人民幣101.3百萬元及(iv)現金及現金等價物約人民幣669.9百萬元。 貴集團的主要負債包括(i)貿易應收款項約人民幣196.2百萬元、(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣367.5百萬元及(iii)計息銀行借款約人民幣96.3百萬元。誠如上表所載，於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日， 貴集團的淨資產保持穩定。

2. 正榮地產集團的背景資料

誠如董事會函件所披露，正榮地產為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6158）。於最後實際可行日期，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。

獨立財務顧問函件

誠如正榮地產二零二一年年報所披露，正榮地產集團於二零二一年獲中國房地產業協會授予中國房地產開發企業20強。根據中國指數研究院（「CIA」），正榮地產集團的綜合實力（包括但不限於業務規模、財務表現、服務質量、發展潛力及社會責任）位列二零二一年中國房地產百強企業第18位。

以下為正榮地產集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的財務狀況摘要，乃摘錄自正榮地產二零二一年年報及正榮地產二零二二年中期報告：

表3：正榮地產集團的財務狀況摘要

	於十二月三十一日		於六月
	二零二零年	二零二一年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二二年
	(經審核)	(經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
非流動資產	22,145,787	27,030,605	24,012,749
流動資產	199,239,714	226,811,001	196,804,709
非流動負債	51,523,998	41,365,530	33,908,593
流動負債	132,258,549	171,533,565	153,258,619
淨資產	37,602,954	40,942,511	33,650,246

資料來源：正榮地產二零二一年年報及正榮地產二零二二年中期報告

於二零二二年六月三十日，正榮地產集團的非流動資產約為人民幣24,012.7百萬元，主要包括(i)投資於聯營公司約人民幣9,430.0百萬元，(ii)投資物業約人民幣8,804.7百萬元及(iii)投資於合營企業約人民幣2,235.4百萬元。正榮地產集團的流動資產約為人民幣196,804.7百萬元，主要包括(i)開發中物業約人民幣123,586.7百萬元及(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣29,630.8百萬元。正榮地產集團的主要負債包括(i)合約負債約人民幣83,483.0百萬元、(ii)計息銀行貸款及其他借款約人民幣34,572.5百萬元、(iii)貿易應付款項及應付票據約人民幣17,545.9百萬元及(iv)優先票據約人民幣14,459.9百萬元。如上表所載，正榮地產集團的淨資產由二零二一年十二月三十一日的人民幣40,942.5百萬元降至二零二二年六月三十日的約人民幣33,650.2百萬元。貴公司從正榮地產日期為二零二二年十一月九日的公告中獲悉，正榮地產一直面臨流動資金壓力，且其無法支付若干優先票據。有關詳情以及董事會有見於正榮地產集團的最新發展而採取的額外盡職審工作，請參閱董事會函件「有關正榮地產集團、歐先生及歐先生的聯繫人的補充資料」一節。

3. 歐先生的背景資料

歐先生為 貴公司的控股股東。

如董事會函件所指出，歐先生的大部分聯繫人成員為正榮地產的合營企業或聯營公司，正榮地產於當中擁有少於50%的權益。吾等注意到，誠如正榮地產日期為二零二二年十二月八日的公告所披露，正榮地產集團連同其合營企業及聯營公司（亦包括歐先生的聯繫人）的截至二零二二年十一月三十日止十一個月合約銷售額收入為約人民幣308.83億元。吾等注意到，於正榮地產日期為二零二二年十一月二十二日的公告所披露的強制出售中，由歐先生最終擁有的正榮地產若干股份已於二零二二年十一月二十一日轉讓予第三方。有關詳情以及董事會有見於歐先生的最新發展而採取的額外盡職審查工作，請參閱董事會函件「有關正榮地產集團、歐先生及歐先生的聯繫人的補充資料」一節。

儘管正榮地產集團的最新財務狀況及歐先生的財務實力未必是市場上最有利的，惟考慮到(i) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人的背景資料以及應欠 貴集團的應收款項總額；及(ii) 董事在評估與正榮地產集團及歐先生的聯繫人的業務關係時所考慮的因素以及董事會函件「6. 有關正榮地產集團、歐先生及歐先生的聯繫人的補充資料」，並取得及審閱 貴公司管理層提供的以下確認及／或記錄，(i) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人的未償還應收款項結餘；(ii) 各方之間並無對未償還應付款項並無爭議；(iii) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人定期向 貴集團支付款項；及(iv) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人就履行未支付的付款責任及按時付款作出的承諾，吾等並無發現存在可能對向正榮地產集團及歐先生的聯繫人收回應收款項的可能性產生疑問的重大不確定因素。

4. 持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團多年來一直於其日常及一般業務過程中為正榮地產集團及歐先生的聯繫人之物業項目提供正榮地產交付前服務及歐先生交付前服務（「交付前服務」），以及正榮地產管理服務及歐先生管理服務（「管理服務」，連同交付前服務稱為「該等服務」）。

由於已建立長期的合作關係， 貴集團對正榮地產集團之住宅及商業物業項目及歐先生的聯繫人之物業項目的狀況了解透徹，並熟悉正榮地產集團及歐先生的聯繫人之策略及要求。訂立二零二三年持續關連交易協議有利於 貴集團業務的持續穩定，並有望為 貴集團帶來穩定收入。

基於以上理由，經考慮 貴公司制定的定價政策及內部控制措施後，董事（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，二零二三年持續關連交易協議乃於 貴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 貴公司及股東的整體利益。

經考慮(i) 貴集團主要從事提供物業管理服務；(ii)現有持續關連交易屬經常性質，且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)二零二三年持續關連交易協議可為 貴集團帶來穩定收入及持續關連交易將維持 貴集團的業務營運，吾等認為訂立二零二三年持續關連交易協議符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 二零二三年持續關連交易協議的主要條款

誠如於二零二二年十一月十五日的董事會函件所載，(i) 貴公司與正榮地產分別就 貴集團向正榮地產集團提供正榮地產交付前服務及正榮地產管理服務訂立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；及(ii) 貴公司與歐先生分別就 貴集團向歐先生的聯繫人提供歐先生交付前服務及歐先生管理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二零二三年歐先生管理服務框架協議。上述協議的主要條款載列如下：

5.1. 二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議

持續時間： 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。

範圍： 貴集團已同意（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）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）。

定價政策： 正榮地產集團就正榮地產交付前服務應付 貴集團的服務費須按公平基準及根據 貴集團於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) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方提供的費用；(v)市場上類似服務及項目種類的費用；及(vi)相關政府部門建議的定價條款而釐定。

5.2. 二零二三年正榮地產管理服務框架協議

持續時間： 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。

範圍： 貴集團已同意為正榮地產集團的住宅物業項目及示範單位、銷售辦事處及社區會所以及正榮地產集團經營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

定價政策： 正榮地產集團就正榮地產管理服務應付 貴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) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方提供的費用；及(v)市場上類似服務及項目種類的費用而釐定。

5.3. 二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議

持續時間： 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

範圍： 貴集團已同意（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）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）

定價政策： 歐先生的聯繫人就歐先生交付前服務應付 貴集團的服務費須按公平基準及根據 貴集團於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) 貴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)市場上類似服務及項目種類的費用；及(vi)相關政府部門建議的定價條款而釐定。

5.4. 二零二三年歐先生管理服務框架協議

持續時間： 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。

範圍： 貴集團已同意為歐先生的聯繫人的住宅物業項目及示範單位、銷售辦事處及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

定價政策： 歐先生的聯繫人應付 貴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) 貴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)市場上類似服務及物業或物業項目的種類的費用而釐定。

審閱主要條款

吾等已審閱現有持續關連交易協議及二零二三年持續關連交易協議，且吾等注意到(i)各二零二三年正榮地產協議的定價及其他主要條款繼續遵循 貴公司與正榮地產於二零一九年十二月三十一日訂立的現有正榮地產交付前物業管理服務協議及現有正榮地產管理服務協議；及(ii)各二零二三年歐先生協議的定價及其他主要條款繼續遵循 貴公司與歐先生於二零二零年六月十八日訂立的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。

此外，吾等從二零二三年正榮地產交付前物業管理服務協議及二零二三年歐先生交付前物業管理服務協議注意到，將收取的管理費應根據 貴集團於相關招標提交的報價釐定。報價應考慮物業項目的性質、規模及位置、服務範圍及預期的運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方一般提供的費用、市場上類似服務及項目種類的費用以及相關政府部門建議的定價條款而釐定。就管理服務而言，二零二三年正榮地產管理服務協議及二零二三年歐先生管理服務協議將收取的費用應在公平磋商後，考慮商業或住宅物業項目的性質、樓齡、基礎設施特點、規模、位置及附近狀況、將提供的服務範圍及預期的運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方一般提供的費用以及市場上類似服務及項目種類的費用而釐定。

吾等基於 貴集團根據現有持續關連交易協議就二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年(「審閱期間」)編製的各類該等服務基本相同的要求及／或規格，透過分別取得及審閱由 貴集團與正榮地產集團及歐先生的聯繫人各自訂立的三份交付前服務合約及三份管理服務合約並與獨立第三方客戶就各三份交付前服務合約及管理服務合約進行比較，評估定價機制的公平性及合理性。該等樣本乃按年基準隨機收集。已隨機選擇合共18份涵蓋各現有持續關連交易協議的樣本(「樣本交易」)及樣本交易於審閱期間的服務費總額約為人民幣14.9百萬元，交付前服務及管理服務的最低及最高年度服務費分別為約人民幣95,000元至約人民幣0.9百萬元之間及人民幣0.4百萬元至約人民幣2.5百萬元之間。根據已收集的樣本，吾等注意到交付前服務的服務費按每平方米的單價計算，且 貴集團向正榮

地產集團及歐先生的聯繫人收取該等每平方米單價不低於 貴集團向獨立第三方客戶收取的單價。就管理服務而言，合約所載的每月服務費包括(a)根據項目工地位置及服務類型而釐定的基本管理費，及(b)基於所需勞工數目及其他雜項開支的預計服務成本。根據已收集的樣本，向正榮地產集團、歐先生的聯繫人及獨立第三方客戶各自提供的服務合約中所應用的基本管理費標準相同，且具有類似性質的項目的預計服務成本相似。就樣本交易的定價政策而言，吾等發現其與上文所載 貴集團的定價政策相一致，交付前服務及管理服務的服務費將參考(其中包括)現行市價(經計及服務範圍及將產生的預期運營成本)，而交付前服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價。吾等已對相關地方政府網站進行案頭研究並與吾等獲取的上述樣本交易進行比較，吾等發現 貴公司收取的交付前服務費大致上已遵照相關地方政府規定的指導價。

吾等亦從樣本交易項下擬定的相關合約中注意到：(a)就管理服務而言，向正榮地產集團及歐先生的聯繫人收取的費用一般需於發票日期起計15或30個工作日內結清，這與 貴集團在類似條件及市場慣例下向獨立第三方客戶提供的付款條款一致；及(b)就交付前服務而言，付款條款介乎每服務月第10日之前結算每月付款至每服務年第10日之前結算年度付款。誠如管理層告知， 貴集團可按物業管理服務協議的條款按年、按季或按月收取物業管理費。 貴集團通常要求業主和住戶收到繳款通知書後就其管理服務付款，根據中指院的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。就此而言，就持續關連交易向正榮地產集團及歐先生的聯繫人提供的付款條款對 貴集團而言並不遜於向獨立第三方客戶提供的付款期限。

吾等亦已選定及審閱現有持續關連交易協議項下樣本交易的六份樣本發票(「樣本發票」)，當中涵蓋了與正榮地產集團及歐先生的聯繫人進行的交付前服務及管理服務。吾等注意到樣本發票的付款條款與樣本交易相關合約內所訂明者一致， 貴集團根據有關付款條款收取四份樣本發票的相關服務費，但兩份樣本發

票則逾期結算分別33天及96天。經 貴公司管理層告知， 貴公司已採取多項行動要求支付上述逾期結算樣本發票，包括但不限於(i) 貴公司財務部每月審閱發票付款情況，並向 貴公司管理層製備及呈交概要(包括付款情況)，以供審查及跟進；(ii)審閱上述概要後，在 貴公司高級管理層的監督及指示下， 貴公司已向歐先生的聯繫人發出書面通知，以提醒歐先生的聯繫人，盡早結清逾期發票；及(iii) 貴公司財務部已向 貴公司風險管理部、合規部及管理層提交 貴集團應收款項的賬齡分析，以供最少每六個月及於年末審閱。吾等亦獲悉上述行動符合 貴公司的內部控制政策及措施，亦適用於獨立第三方的該等逾期發票。

注意到現有持續關連交易協議有過往逾期結算，儘管如此，吾等認為，經考慮以下因素，該等事件應不會對二零二三年持續關連交易協議的公平性及合理性以及 貴公司及其股東的利益造成不利影響：(i)上述正榮地產集團及歐先生的聯繫人逾期結算相對較短。(ii)誠如二零二二年中期報告所披露，於二零二二年六月三十日， 貴公司的貿易應收款項介乎0至3年，而應收關聯公司的貿易應收款項均在1年內；(iii)由於影響中國房地產行業的不利市場因素，故採取對信貸期及政策的臨時調整，主要目的是維持與現有客戶的業務關係及為 貴集團的長期業務發展，相信符合 貴公司及其股東的最佳利益；(iv)據 貴公司告知，當時的臨時調整亦適用於在類似情況下並參考相同考慮因素的其他獨立第三方交易，因此，吾等同意董事會的觀點，向正榮地產集團及歐先生的聯繫人作出的該等調整，正榮地產集團及歐先生的聯繫人所獲條款乃按不優於 貴集團向其他獨立第三方提供的條款作出；(v)作為 貴公司採納的持續關連交易內部控制措施的一部分，由獨立非執行董事及核數師進行的外部及獨立審閱能夠保障及確保 貴公司的持續關連交易乃遵守上市規則規定進行；及(vi)上述 貴公司對逾期發票採取的收回行動。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件「持續關連交易的內部控制措施」分節所載的內部控制程序，(i) 貴公司財務部門將通過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；(ii) 於就二零二三年持續關連交易協議訂立任何獨立協議前，貴公司財務部門將取得 貴集團與獨立第三方之間進行的至少兩項可資比較交易，以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的條款乃正常商業條款且就歐先生的聯繫人或正榮地產集團（視乎情況而定）而言不優於 貴集團向獨立第三方提供的條款；及(iii) 相關最終協議連同相關證明文件將由 貴公司風險管理及合規部門批准。有關吾等根據現有持續關連交易協議的條款對 貴集團的內部控制程序進行的獨立審閱工作，請參閱下文「6. 持續關連交易的內部控制措施及審閱」。

基於上文所述，吾等認為二零二三年持續關連交易協議的定價及其他條款對 貴集團而乃不遜於其他獨立第三方客戶所提供的正常商業條款。

過往實際交易金額

誠如董事會函件所述，下表載列：(i) 於二零二零財年、二零二一財年及二零二二年九月三十日止九個月（「九個月」）該等服務的過往實際交易金額；(ii) 就現有持續關連交易協議於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年各年的年度上限；及(iii) 就現有持續關連交易協議於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年各年的年度上限的各利用率。

表4：二零二零財年、二零二一財年及二零二二年九個月該等服務的現有年度上限及歷史實際交易金額

	二零二零財年 人民幣百萬元	二零二一財年 人民幣百萬元	二零二二年 九個月 人民幣百萬元
歷史交易數字：			
— 正榮地產交付前服務	16.1	8.6	13.3
— 歐先生交付前服務	1.0	2.8	2.0
— 正榮地產管理服務	232.1	259.0	74.6
— 歐先生管理服務	59.8	94.5	30.1
歷史交易數字總額	<u>309.0</u>	<u>364.9</u>	<u>120.0</u>
現有經批准年度上限	416.2	464.8	513.1
利用率(%)	74.2	78.5	23.4 (二零二二財年)

獨立財務顧問函件

誠如上文所示，該等服務的歷史實際交易金額由二零二零財年的約人民幣309.0百萬元增加約18.1%至二零二一財年的約人民幣364.9百萬元。吾等注意到二零二零財年及二零二一財年該等服務對於歷史年度上限的利用率整體較高，分別約為74.2%及78.5%。二零二二年九個月該等服務的歷史實際交易金額約為人民幣120.0百萬元，佔二零二二財年現有年度上限人民幣513.1百萬元的利用率約23.4%。倘二零二二年九個月該等服務的歷史實際交易金額按年計算，該等服務於二零二二財年的預計交易金額將約為人民幣160.0百萬元，佔利用率的約31.2%。誠如管理層告知，二零二二年九個月該等服務的年度上限利用率較低，主要是由於正榮地產集團投資及開發的住宅項目數目減少，導致對正榮地產管理服務的需求相對下降。

誠如董事會函件所述，下表載列該等服務於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年各年的建議年度上限。

表5：二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年該等服務的建議年度上限

	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元	二零二五財年 人民幣百萬元
二零二三年正榮地產交付前			
物業管理服務協議	20.0	20.0	20.0
二零二三年歐先生交付前			
物業管理服務協議	3.0	3.0	3.0
二零二三年正榮地產管理			
服務協議	50.0	50.0	50.0
二零二三年歐先生管理服務協議	<u>25.0</u>	<u>25.0</u>	<u>25.0</u>
總計	<u>98.0</u>	<u>98.0</u>	<u>98.0</u>

釐定該等服務建議年度上限的基準

誠如董事會函件所述，該等服務的建議年度上限乃經參考以下各項後釐定：

交付前服務

- (i) 貴集團分別向正榮地產集團及歐先生的聯繫人提供交付前服務的服務費歷史交易金額；
- (ii) 貴集團須分別向正榮地產集團及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交付前服務量；及
- (iii) 貴集團就提供交付前服務預期收取的服務費率。

管理服務

- (i) 貴集團分別向正榮地產集團及歐先生的聯繫人提供管理服務的服務費歷史交易金額；
- (ii) 貴集團須分別向正榮地產集團及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管理服務量；
- (iii) 貴集團就提供管理服務預期收取的服務費率；及
- (iv) 就正榮地產管理服務而言，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需求減少

上限計算

在評估該等服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與管理層就設定該等服務的建議年度上限的基礎及基本假設進行討論。吾等亦已審閱管理層就持續關連交易有關的年度上限編製的計算表（「**上限計算**」），主要基於以下各項：

交付前服務

- (i) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人現有物業項目的交付前服務的預期交易金額（「**現有交付前服務項目**」）－有關交付前服務的建議年度上限主要根據 貴集團於二零二二年第三季度（「**二零二二年第三季度**」）從事的現有交付前服務項目的交易金額進行預測，且基於合約有效期限或管理層的理解，其預計將於二零二三財年繼續進行。吾等從上限計算得知 貴集團於二零二二年第三季度分別從事與正榮地產交付前服務及歐先生交付前服務有關的77個及8個現有交付前服務項目，該等正榮地產集團及歐先生的聯繫人的現有交付前服務項目（一個於二零二一年結束的項目除外）的總交易金額預計於二零二三財年分別約為人民幣18.2百萬元及人民幣2.7百萬元；及
- (ii) 潛在未來需求－此外，吾等自管理層了解到，由於管理層已盡可能考慮歷史波動以及正榮地產集團及歐先生的聯繫人的開發中物業對 貴集團的交付前服務的潛在未來需求的因素，故已應用10%的緩衝，以避免出現建議年度上限可能不足的情況並導致交付前服務可能在短期內停止或暫停招標，從而對標的項目造成不當中斷。有關可能暫時停止或暫停參與新潛在項目可能會造成負擔沉重及／或過程冗長，原因為其可能致使兩家獨立上市公司須進行進一步行政及／或審批程序（如需），而這對 貴公司的業務運營或聲譽無益。

管理服務

- (i) 正榮地產集團及歐先生的聯繫人現有物業項目的管理服務的預期交易金額（「**現有管理服務項目**」）－有關管理服務的建議年度上限主要根據 貴集團於二零二二年第三季度從事的現有管理服務項目的交易金額進行預測，且基於合約有效期限或管理層的理解，其預計將於二零二三財年繼續進行。吾等從上限計算得知於二零二二年第三季度與正榮地產管理服務及歐先生

管理服務有關的現有管理服務項目為83個及43個，該等正榮地產集團及歐先生的聯繫人於二零二三財年的現有管理服務項目(本集團已獲悉於二零二三財年將不再需要該等服務的若干項目除外)的總交易金額預計分別約為人民幣45.4百萬元及人民幣22.7百萬元；及

- (ii) 管理服務的歷史實際交易金額及潛在未來需求 — 誠如上文「表4：二零二零財年、二零二一財年及二零二二年九個月該等服務的現有年度上限及歷史實際交易金額」所示，於二零二零財年、二零二一財年及二零二二年九個月，管理服務的歷史實際交易金額有所波動。誠如管理層告知，由於出售若干住宅項目及正榮地產集團將投資及開發的住宅項目數目減少，預期對正榮地產管理服務的需求將會下降。因此，管理層估計，與截至二零二二年十二月三十一日止年度合共為人民幣486.0百萬元的年度上限相比，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年，正榮地產管理服務及歐先生管理服務的年度上限將合共減少至人民幣75.0百萬元。管理層已通過考慮(包括但不限於)開發中的物業數目及面積、總合約建築面積、土地儲備等因素評估正榮地產集團及歐先生的聯繫人對 貴集團的管理服務的未來需求。經參考正榮地產二零二二年的中期報告，正榮地產集團、其合營公司及聯營公司的49個開發中物業項目估計將於二零二三年至二零二五年期間竣工，總佔地面積為4.4百萬平方米。截至二零二二年六月三十日止六個月，正榮地產集團連同其合營企業及聯營公司錄得已售合約總建築面積約1.3百萬平方米。吾等自管理層了解到除現有管理服務項目的預期交易金額外，由於管理層已盡可能考慮上述歷史波動以及正榮地產集團及歐先生的聯繫人的開發中物業對 貴集團的交付前服務的潛在未來需求的因素，故已應用10%的緩衝，以避免出現建議年度上限可能不足的情況並導致管理服務可能在短期內停止，從而對標的項目造成不當中斷。有關可能暫時停止或暫停參與新潛在項目可能會造成負擔沉重及／或過程冗長，原因為其可能致使兩家獨立上市公司須進行進一步行政及／或審批程序(如需)，而這對 貴公司的業務運營或聲譽無益。

經考慮釐定該等服務建議年度上限的基準(如上所述)，吾等認為，就獨立股東而言，該年度上限屬公平合理。

6. 持續關連交易的內部控制措施及審閱

貴集團已就執行持續關連交易採取若干內部控制措施。內控系統之詳情載於董事會函件「持續關連交易的內部控制措施」一節。管理層認為內部控制機制能夠有效確保二零二三年持續關連交易協議下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不會損害貴公司及股東的整體利益。

基於上述，吾等已了解貴集團的內部控制程序，注意到交易批准及執行過程有嚴格的控制，包括但不限於：(i) 貴集團關連交易的中期及年度報告將由貴公司財務部門提交予管理層審閱；(ii) 貴公司財務部門將定期監察二零二三年持續關連交易協議下擬進行的實際交易金額以確保將不會超出建議年度上限；(iii) 貴公司高級管理層負責監督及監察內部控制程序的採用以確保實際交易金額於各自的年度上限內。因此，吾等認為已採納適用的內部控制程序以避免超出建議年度上限。

此外，吾等已就現有持續關連交易協議項下與正榮地產集團及歐先生的聯繫人進行的交付前服務及管理服務取得六份樣本合約(「樣本合約」)，而吾等注意到，貴公司的財務部經參考與獨立客戶的類似服務的定價條款後已審查樣本合約的定價條款，以確保定價條款不遜於向具類似條款的獨立客戶收取的價格。此外，樣本合約於訂立個別合約前已獲貴公司的風險管理及合規部門審查及批准。

由外部核數師及獨立非執行董事審閱

根據上市規則第14A.56條，貴公司必須委聘其外部核數師每年審閱持續關連交易，以核實及確認(其中包括)是否遵守定價條款及是否超過相關上限。經參考二零二零年年報及二零二一年年報，吾等注意到貴公司的核數師已向董事會遞交函件，確認並無注意到任何事項使其相信現有持續關連交易協議下的持續關連交易於該等年度(i)未獲董事會批准；(ii)在所有重大方面未根據貴集團的定價政策訂立；(iii)在所有重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及(iv)已超過相關年度上限。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於 貴公司的年報內確認持續關連交易是否按以下方式訂立：(a) 貴集團日常及一般業務過程中；(b)按正常商業條款或更佳者；及(c)根據規管該等交易的協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款。吾等注意到，獨立非執行董事已於二零二零年年報及二零二一年年報內就過往交易發出有關確認。

基於上述情況，吾等認為執行上述內部控制程序，可確保持續關連交易之定價條款可符合正常商業條款，屬公平合理，而尤其對於 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供之條款，且持續關連交易乃按二零二三年持續關連交易協議所協定並遵照上市規則第十四A章之方式進行。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)二零二三年持續關連交易協議連同建議年度上限均按正常商業條款、於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且其條款就獨立股東而言屬公平合理；(ii)訂立二零二三年持續關連交易協議符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成股東特別大會上提出有關批准二零二三年持續關連交易協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限之決議案。

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

二零二二年十二月三十日

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10年的機構融資顧問經驗。

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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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本公司股份及相關股份中擁有權益的公司董事或僱員。

(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，自二零二一年十二月三十一日（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；及

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（服務合約除外）或安排中擁有重大權益，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，根據上市規則，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

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

於本通函日期，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其他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其他成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，自二零二一年十二月三十一日（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. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 展示文件

以下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) 二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議；
- (2) 二零二三年正榮地產管理服務框架協議；
- (3) 二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議；及
- (4) 二零二三年歐先生管理服務框架協議。

6. 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」)謹訂於二零二三年一月十八日(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. 「動議確認及批准二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議(定義見本公司日期為二零二二年十二月三十日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易及建議年度上限；及授權本公司董事(「董事」)簽立有關文件及採取彼等認為適當的有關行動，以實施及落實二零二三年正榮地產交付前物業管理服務框架協議。」
2. 「動議確認及批准二零二三年正榮地產管理服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易及建議年度上限；及授權董事簽立有關文件及採取彼等認為適當的有關行動，以實施及落實二零二三年正榮地產管理服務框架協議。」
3. 「動議確認及批准二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易及建議年度上限；及授權董事簽立有關文件及採取彼等認為適當的有關行動，以實施及落實二零二三年歐先生交付前物業管理服務框架協議。」

股東特別大會通告

4. 「動議確認及批准二零二三年歐先生管理服務框架協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易及建議年度上限；及授權董事簽立有關文件及採取彼等認為適當的有關行動，以實施及落實二零二三年歐先生管理服務框架協議。」

承董事會命
正榮服務集團有限公司
主席
黃仙枝

香港，二零二二年十二月三十日

附註：

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年一月十三日（星期五）至二零二三年一月十八日（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二零二三年一月十二日（星期四）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（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以作登記。

於本通告日期，執行董事為林曉彤先生及康宏先生；非執行董事為黃仙枝先生及劉偉亮先生；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。