

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

zhenro 正榮服務
ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED
正榮服務集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6958)

須予披露交易
收購目標公司股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十二日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股權(相當於目標公司註冊資本的100%)。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團的賬目。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的公告規定。

收購事項

於二零二三年十二月二十二日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議。

買賣協議的主要條款概述如下：

買賣協議

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

(1) 賣方

(2) 買方

標的事項

根據買賣協議的條款及條件，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意以現金代價人民幣1,100,000元（相當於約1,287,000港元）出售銷售股權（相當於目標公司註冊資本的100%）。

目標公司的主要資產為位於中國天津市西青區的天津瑞錦園（住宅物業開發項目）的約1,400個左右地下停車位的使用權（「停車場資產」）。

目標公司及停車場資產的進一步資料披露於本公告「有關目標公司的資料」一節。

代價

買方就購買銷售股權向賣方支付的初始代價為人民幣1,100,000元（「初始代價」）（即根據目標公司於二零二三年十一月三十日的未經審核財務報表，目標公司於二零二三年十一月三十日的資產總額減負債總額）乃根據目標公司於銷售股權轉讓完成日期的資產總額減負債總額而最終釐定（「代價」）。最終釐定的代價金額不得超過初始代價的105%。

由於銷售股權由吳女士擁有51%且由林女士擁有49%，應付吳女士的代價約為人民幣561,000元或51%，且應付林女士的代價約為人民幣539,000元或49%。

代價將按以下方式於先決條件達成後由買方向賣方支付：

- (i) 在收到買方書面確認先決條件已獲達成或獲豁免（如適用）後3個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付初始訂金人民幣880,000元（相當於初始代價的約80%）；及
- (ii) 代價餘額，為按買賣協議（於本公告「代價」一節披露）項下方式最終釐定的代價減去買方支付的初始定金人民幣880,000元，須於完成後3個營業日內向賣方指定銀行賬戶進行支付。

代價（包括其最高金額）的基準乃由賣方與買方參考（其中包括）(i)停車場資產於二零二三年十一月三十日的估值金額為人民幣144百萬元，該估值金額乃由獨立估值師採用比較法（即參考市場上可獲得的可比較銷售交易）評估；(ii)本公司就中國現行市場條件下緊鄰的類似資產的價格開展研究；(iii)目標公司於二零二三年十一月三十日的資產淨值，即人民幣1,086,963元；及(iv)目標公司於完成日期的資產淨值，經公平磋商後釐定。代價將由本集團內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

買方就購買銷售股權向賣方支付的代價須待（其中包括）下列條件於二零二三年十二月三十一日或之前（或可能由買方與賣方商定的有關更晚日期）獲達成或獲買方豁免（如適用）後，方可作實：

- (i) 由賣方委任或提名的目標公司現任法定代表、董事、監事及總經理已於轉讓日期簽署並向買方交付與買賣協議所附表格完全一致的辭任函；
- (ii) 目標公司已於相關工商部門完成目標公司股權變更的工商登記，及目標公司已取得新營業執照；
- (iii) 代價金額已根據買賣協議釐定；

- (iv) 自買賣協議轉讓日期起，目標公司的業務、資產及財務狀況並無出現任何重大不利事件；及
- (v) 賣方並無違反任何買賣協議條款。

倘任何先決條件於二零二三年十二月三十一日前（或可能由買方與賣方商定的有關更晚日期）未獲達成（或以其他方式豁免），買方有權向賣方發出書面通知終止買賣協議，而終止買賣協議並不影響雙方應計的權利及責任。

完成

買賣協議的完成將按(i)賣方向買方轉讓銷售股權的日期；(ii)有關股權轉讓的工商登記完成的日期；及(iii)買方向賣方支付代價的日期（「完成日期」）進行。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為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。本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

買方

買方為一間投資控股公司，主要從事提供物業管理服務。其為本公司的間接全資附屬公司。

賣方

賣方為兩名中國公民。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方（即吳女士及林女士）均為獨立第三方。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其從事提供停車位銷售代理服務、企業管理諮詢、物業管理、房地產經紀、房地產諮詢、租賃服務、市場營銷策劃以及汽車零部件零售等業務。於本公告日期，目標公司持有停車場資產的使用權。於本公告日期，目標公司由吳女士及林女士分別擁有51%及49%股權。

以下載列摘自目標公司未經審核財務報表的目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料，以及目標公司截至二零二三年十一月三十日止十一個月的未經審核財務資料，該等資料均根據中國企業會計準則編製：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二三年十一月三十日止十一個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前淨溢利／(虧損)	不適用*	(3)	92
除稅後淨溢利／(虧損)	不適用*	(3)	90

* 目標公司於二零二二年八月四日成立，因此二零二一年並無相關可用資料。

目標公司於二零二三年十一月三十日的資產淨值約為人民幣1,086,963元。於二零二三年十一月三十日，目標公司的負債包括應付向目標公司提供墊款以支持其業務發展(包括持有及銷售停車場資產)的獨立第三方的若干應付款項合共約人民幣143百萬元，該等服務於日常業務運作過程中產生。應付款項為無抵押、免息且自完成日起兩年內到期。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團的賬目。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。其社區增值服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃協助和其他服務；及(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。

經考慮上述情況以及中國物業市場的現行狀況，董事一直積極尋求機會以使本集團的業務範圍多樣化。誠如董事會所認為，停車場資產位於由本集團管理的一個物業項目內，本集團處於有利位置，可利用其鄰近停車場資產潛在買家的優勢。本集團可利用其現有資源及網絡，以具成本效益的方式向潛在買家（物業租戶或業主）推銷停車場資產。藉此，本集團可進一步擴大及多樣化本集團業務、拓寬本集團收入來源並增強本集團盈利能力，為其股東帶來更好的回報。該收購事項可為本集團帶來投資機會，並利用其於停車場管理的資源，開拓停車代理銷售市場份額，並提升其於天津市場的品牌影響力。

鑒於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款乃於本集團日常業務運作過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的公告規定。

完成須待本公告「先決條件」一節所載先決條件達成後，方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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。

「收購事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件收購目標公司的100%股權
「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）
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「林女士」	指	林霞女士
「吳女士」	指	吳娜女士
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	正榮物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二三年十二月二十二日的買賣協議
「銷售股權」	指	目標公司的100%股權
「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之涵義
「目標公司」	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，於本公告日期，由吳女士擁有51%的股權且由林女士擁有49%的股權
「賣方」	指	吳女士及林女士之統稱
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣計值之金額按人民幣1元兌1.17港元之匯率換算為港元，以供說明用途。

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，二零二三年十二月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為鄧歷先生及王威先生；本公司非執行董事為劉偉亮先生；以及本公司獨立非執行董事為馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生。