

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。

zinenro 正榮地產

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)

zinenro 正榮服務

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)

關連交易
及可能持續關連交易

須予披露及關連交易
及可能持續關連交易

聯合公告

買賣正榮商業管理有限公司股權

及

可能持續關連交易

及

變更正榮服務全球發售所得款項用途

正榮服務獨立財務顧問



智富融資有限公司

買賣協議

正榮地產董事會及正榮服務董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年五月十九日，買家（各自為正榮服務全資附屬公司）、正榮地產控股（正榮地產全資附屬公司）與目標公司訂立買賣協議，據此，買家已有條件同意收購而正榮地產控股已有條件同意出售目標公司合共99%股權，總代價為人民幣891百萬元，受限於代價調整。

可能持續關連交易

根據該交易，目標公司將成為正榮服務的非全資附屬公司，且正榮地產集團與目標集團之間的交易將成為正榮地產及正榮服務根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

諮詢服務協議

於二零二一年五月十九日，目標公司與正榮地產就目標集團向正榮地產集團提供商業物業運營及諮詢服務，訂立諮詢服務協議。

現有租賃協議

於買賣協議日期之前，正榮地產集團成員公司（作為出租人）與目標集團成員公司（作為承租人）就若干商業物業之租賃訂立現有租賃協議。

新訂租賃協議

於二零二一年五月十日，西安景恒房地產（作為出租人）與正榮商業管理（西安）（作為承租人）就租賃西安物業訂立新訂租賃協議。

上市規則的涵義

就正榮地產而言

於本公告日期，正榮地產及正榮服務分別由歐先生間接擁有約54.60%及約63.26%。根據上市規則第十四A章，歐先生因而為正榮地產的控股股東，而歐先生的聯繫人正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士。

(i) 買賣協議

就買賣協議而言，由於買家I及買家II為正榮服務集團的成員公司，均為正榮地產的關連人士，故根據上市規則第十四A章，該交易構成正榮地產的關連交易。由於有關買賣協議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0.1%但其全部低於5%，該交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(ii) 諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議

於第一次完成後，目標公司將成為正榮服務集團的非全資附屬公司。因此，於第一次完成後，(i)諮詢服務協議、(ii)現有租賃協議及(iii)新訂租賃協議各協議項下擬進行的交易將構成正榮地產根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

就諮詢服務協議而言，由於有關諮詢服務協議的最高年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但其全部低於5%，諮詢服務協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

就現有租賃協議而言，根據上市規則第14A.60(1)條，正榮地產須就現有租賃協議下的持續關連交易遵守上市規則第十四A章項下的年度審查及披露規定，各協議均具有固定期限及固定條款。任何現有租賃協議如有變更或重續，正榮地產及正榮服務將遵守上市規則第十四A章項下所有適用規定。

就新訂租賃協議而言，由於有關新訂租賃協議的最高年度上限之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於0.1%，新訂租賃協議根據上市規則第14A.76(1)(a)條獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

就正榮服務而言

於本公告日期，正榮服務及正榮地產分別由歐先生間接擁有約63.26%及約54.60%。根據上市規則第十四A章，歐先生因而為正榮服務的控股股東，而歐先生的聯繫人正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。

(i) 買賣協議

就買賣協議而言，由於上市規則第14.07條項下有關買賣協議的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此該交易構成上市規則第十四章項下的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。由於正榮地產控股為正榮地產集團的成員公司，為正榮服務的關連人士的聯繫人，故該交易構成正榮服務於上市規則第十四A章項下的關連交易，並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規定。

(ii) 諮詢服務協議及新訂租賃協議

於第一次完成後，目標公司將成為正榮服務集團的非全資附屬公司。因此，於第一次完成後，諮詢服務協議及新訂租賃協議項下擬進行的交易將構成正榮服務根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

就諮詢服務協議而言，由於有關諮詢服務協議的最高年度上限之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%，諮詢服務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。

就新訂租賃協議而言，由於有關新訂租賃協議的最高年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但其全部低於5%，新訂租賃協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

變更正榮服務全球發售所得款項用途

茲提述內容有關正榮服務股份以全球發售方式於聯交所主板上市的招股章程。經扣除包銷佣金及其他估計開支後，正榮服務自全球發售募集的所得款項淨額總計約為1,267.7百萬港元（相當於約人民幣1,141.7百萬元）。

經慮及目標集團的前景、該交易可能為正榮服務集團帶來的利益及本公告「3. 買賣協議、諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議的理由及裨益」一段所載該交易的理由及裨益，以及為更有效地動用未動用所得款項淨額及促進正榮服務財務資源的有效分配，正榮服務董事會已決議將原計劃用於尋求戰略投資及收購機會（包括收購符合若干甄選標準的物業管理公司及社區產品及服務與正榮服務互補的物業管理公司）的所得款項用於為買賣協議項下的部分代價撥資。因此，未動用所得款項淨額中約人民幣628.0百萬元將重新分配至為該交易撥資。有關更多詳情，請參閱「9. 變更正榮服務全球發售所得款項用途」。

一般資料

正榮服務將召開及舉行特別股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)買賣協議及(ii)諮詢服務協議及其項下擬定年度上限。

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獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及(ii)諮詢服務協議各自的條款及諮詢服務協議項下擬定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特別股東大會上投票向獨立股東提供意見。

智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就前述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮服務董事會函件(載有有關買賣協議、諮詢服務協議及其各自項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開特別股東大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則盡快寄發予正榮服務股東。預期通函將於二零二一年六月三十日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

交易完成須待買賣協議所載先決條件達成後，方告作實，而買賣協議及諮詢服務協議項下擬進行交易未必會落實。正榮地產及正榮服務股東及潛在投資者於買賣正榮地產及正榮服務證券時務請審慎行事。

1. 買賣協議

正榮地產董事會及正榮服務董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年五月十九日，買家(各自為正榮服務全資附屬公司)與正榮地產控股(正榮地產全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買家已有條件同意收購而正榮地產控股已有條件同意出售目標權益，總代價為人民幣891百萬元，受限於代價調整。

買賣協議的若干主要條款概述如下：

日期：

二零二一年五月十九日

訂約方

- (i) 正榮地產控股 (作為賣家)
- (ii) 福州匯華企業管理諮詢有限公司 (作為買家I)
- (iii) 福建正榮物業服務有限公司 (作為買家II)
- (iv) 目標公司

將予收購資產

根據買賣協議，買家已有條件同意收購而正榮地產控股已有條件同意出售目標權益即目標公司合共99%的股權（其中79.2%由買家I收購及19.8%由買家II收購）。

代價款

該交易的代價合共為人民幣891百萬元，其中買家I及買家II分別收購目標公司79.2%及19.8%的股權而應付的代價款分別為人民幣712.8百萬元及人民幣178.2百萬元，受限於代價調整。

代價款應由買家按下列方式以現金支付予正榮地產控股：

(i) 第一期款項

人民幣534.6百萬元（相當於該交易總代價的60%）應於買賣協議項下第一次股權轉讓的所有先決條件獲達成（或（視情況而定）獲買家豁免）後第十五(15)個營業日內由買家支付予正榮地產控股（「第一期款項」），其中人民幣427.68百萬元應由買家I支付，而人民幣106.92百萬元應由買家II支付。

(ii) 末期款項

受限於代價調整，人民幣356.4百萬元（相當於該交易總代價的40%）應於買賣協議項下第二次股權轉讓的所有先決條件獲達成（或（視情況而定）獲買家豁免）後第十五(15)個營業日內由買家支付予正榮地產控股（「末期款項」），其中人民幣285.12百萬元應由買家I支付，而人民幣71.28百萬元應由買家II支付。

(iii) 代價調整

如目標公司在2021年全年的淨利潤低於人民幣6,000萬元，則買家應支付的末期款項將進行相應的調整（「代價調整」），具體的計算方式如下：

買家I應向賣家支付的末期款項（人民幣）= $285,120,000 - (60,000,000 - \rho) \times 99\% \times 80\% \times c$

買家II應向賣家支付的末期款項（人民幣）= $71,280,000 - (60,000,000 - \rho) \times 99\% \times 20\% \times c$

註：「 ρ 」（低於人民幣6,000萬元）為2021年目標公司的淨利潤；及

「 c 」為本次交易總代價891百萬元除以對應股權99%，之後再除以目標公司2021年利潤保證6,000萬元。

買方根據買賣協議項下的第一次股權轉讓向正榮地產控股支付的第一期款項不受代價調整影響。

該交易的代價乃由買家與正榮地產控股經參考（其中包括）以下各項按一般商業條款經公平磋商釐定：(i)根據獨立專業估值師採用市場法編製的估值報告，目標公司的評估公平值約為人民幣909百萬元；(ii)目標集團的未來業務前景及目標集團所從事的行業；及(iii)下文「3.買賣協議、諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議的理由及裨益」一段所述該交易的理由及裨益。鑒於上文所述，正榮地產董事及正榮服務董事認為該交易的代價（包括代價調整）屬公平合理。

該交易的代價部分將由自正榮服務全球發售所籌集的未動用所得款項淨額人民幣628百萬元撥資，其餘部分將由正榮服務內部資源撥資。進一步詳情載於下文「9.變更正榮服務全球發售所得款項用途」一段。

先決條件

(i) 第一次股權轉讓的先決條件

第一次完成須待下列第一次股權轉讓的先決條件獲達成及／或獲買家豁免(視乎情況而定)後，方告作實：

- (a) 目標公司股東於股東大會上通過必要決議案，以批准(其中包括)轉讓目標權益，包括(i)目標公司全體股東一致決議進行買賣協議項下擬進行的目標權益轉讓；(ii)餘下股東已同意豁免相關的任何優先購買權或任何其他優先受讓權；及(iii)目標公司股東已批准簽立買賣協議及經修訂組織章程細則或根據買賣協議對目標公司組織章程細則的任何建議修訂；
- (b) 買賣協議已由其所有訂約方正式簽立，且於第一次完成日期仍具有十足效力及效用以及尚未被取消、終止或撤銷；
- (c) 正榮地產控股及目標公司所作的所有聲明及保證於第一次完成日期仍屬真實、完整、準確、並無誤導成份及並無重大遺漏；
- (d) 正榮地產控股及目標公司已分別履行並遵守買賣協議規定其須於第一次完成時或第一次完成前履行或遵守的所有義務；
- (e) 已完成對目標集團二零二零財政年度的審計，並已出具令買家信納的審計報告；及
- (f) 正榮服務獨立股東於特別股東大會上通過普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

(ii) 第二次股權轉讓的先決條件

第二次完成須待下列第二次股權轉讓的先決條件獲達成及／或獲買家豁免(視乎情況而定)後，方告作實：

- (a) 第一次股權轉讓的先決條件(a)至(d)條已獲達成；
- (b) 買家已根據買賣協議向正榮地產控股支付第一期款項；

- (c) 目標公司根據買賣協議項下的第一次股權轉讓所需的所有必要登記均已完成，並且相關文件及／或證明已由目標公司提供，就此各買家都已成為目標公司的註冊股東，並有權獲得相應的股東權利；及
- (d) 目標公司已向買方提供了目標公司二零二一財政年度的管理賬目，該賬目已得到買方認可。

買家可於其合理認為屬適當的任何時間豁免上述第一次股權轉讓的先決條件（惟第一次股權轉讓的先決條件(f)除外）及／或第二次股權轉讓的先決條件。

倘第一次股權轉讓的先決條件未獲達成或未獲買家豁免（視乎情況而定），買賣協議將自動終止，且概無有關訂約方可就該交易向其他訂約方提出任何索償（於買賣協議終止前的任何先前違約除外）。

完成

(i) 第一次完成

第一次完成將於買家已向正榮地產控股支付第一期款項且正榮地產控股已進行第一次股權轉讓當日，方告作實。買賣協議項下的第一次股權轉讓所需的所有必要登記均應在第一次完成後的三十(30)個營業日內完成，因此，目標公司將由買家I、買家II、正榮地產控股及餘下股東分別擁有約47.52%、11.88%、39.6%及1%的權益。因此，於第一次完成後，目標公司將由正榮服務間接擁有59.4%的權益，並將成為正榮服務的非全資附屬公司，且目標公司的財務業績將併入正榮服務的財務報表內。於第一次完成後，目標公司及目標集團其他成員公司將不再為正榮地產的附屬公司，且其財務業績將不再併入正榮地產的財務報表內。

預計第一次完成將於2021年6月底落實。

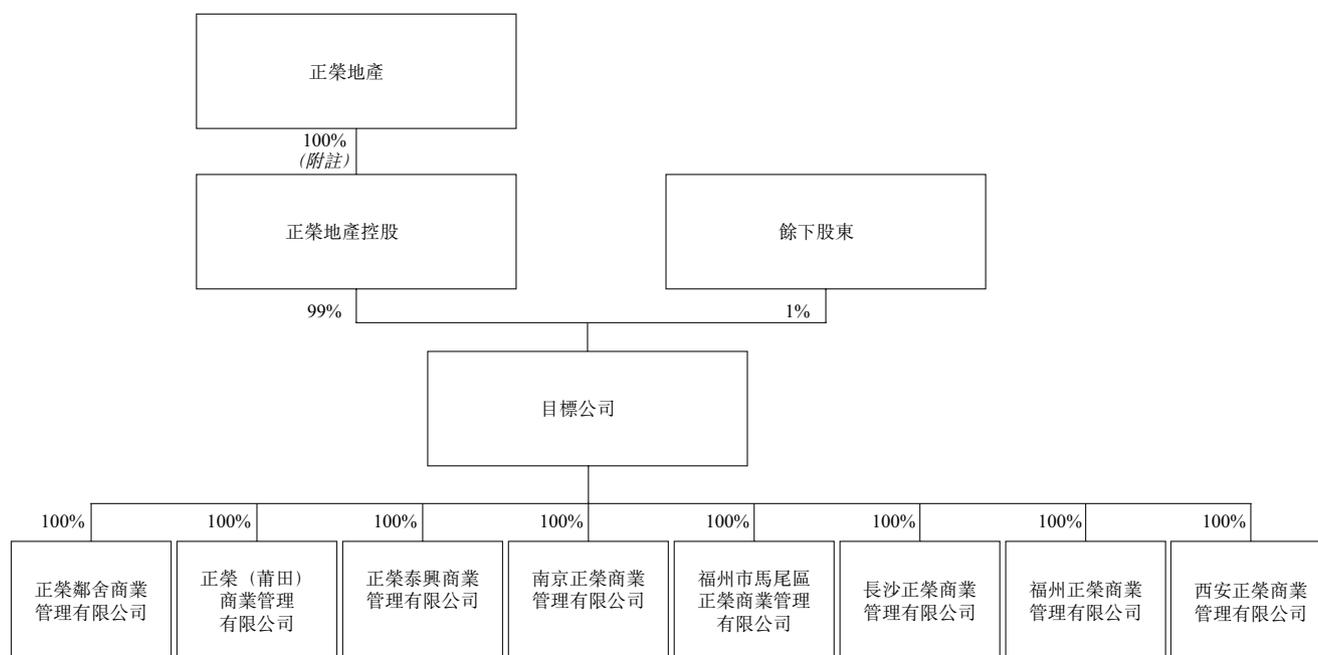
(ii) 第二次完成

第二次完成將於買家已向正榮地產控股支付末期款項且正榮地產控股已進行第二次股權轉讓當日，方告作實。買賣協議項下的第二次股權轉讓所需的所有必要登記均應在第二次完成後的三十(30)個營業日內完成，因此，目標公司將由買家I、買家II及餘下股東分別擁有約79.2%、19.8%及1%的權益。因此，目標公司將由正榮服務間接擁有99%的權益，並將繼續成為正榮服務的非全資附屬公司。

預計第二次完成將於2022年6月30日或之前落實。

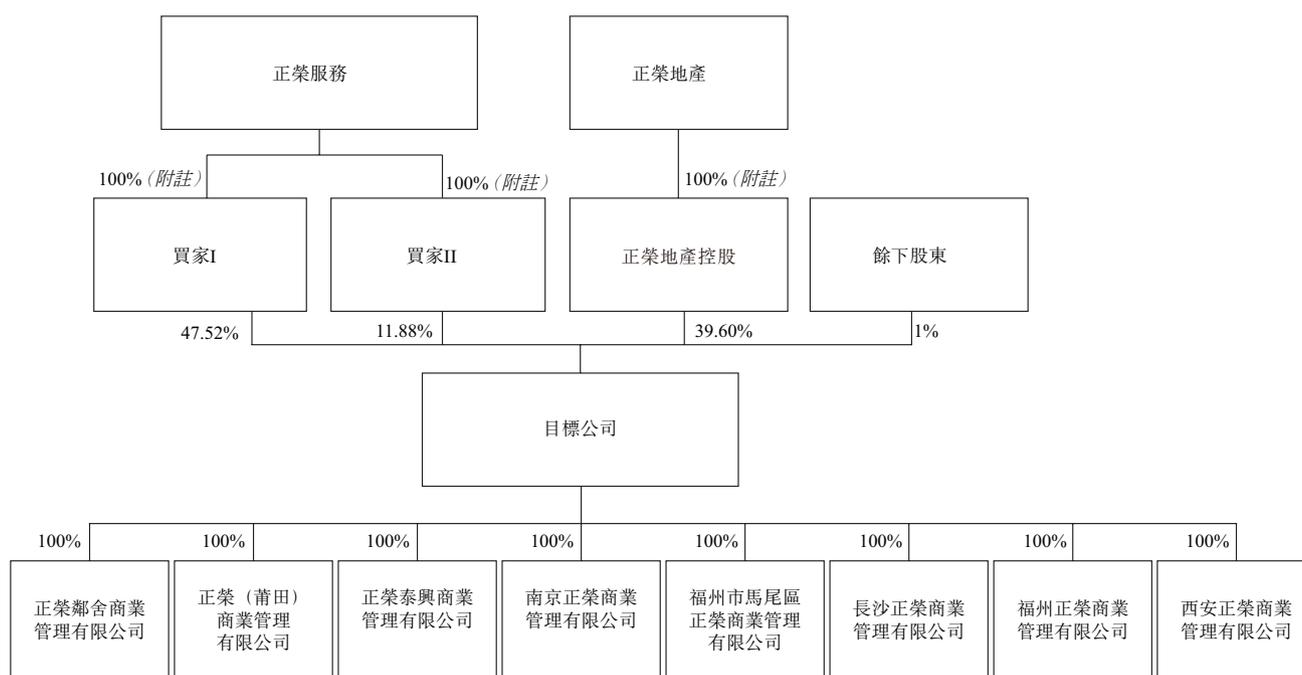
目標公司於本公告日期及緊隨第一次完成及第二次完成後的股權架構載列如下：

(i) 於本公告日期



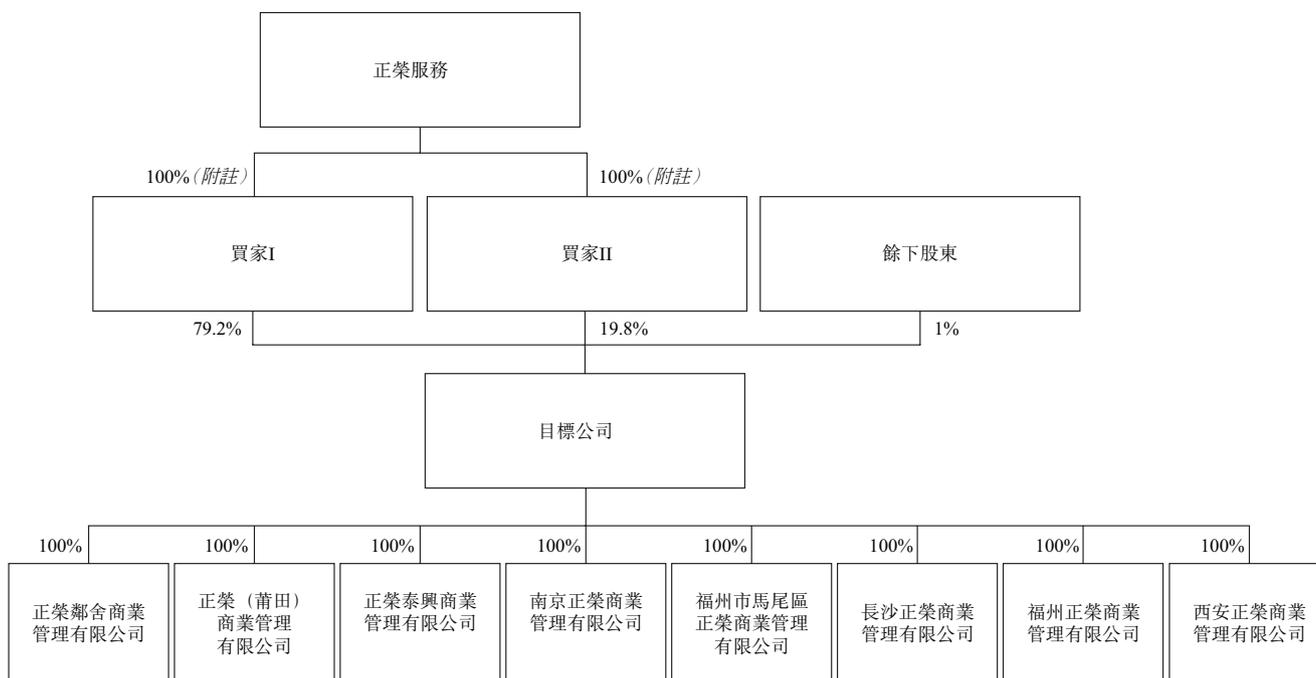
附註：間接權益

(ii) 緊隨第一次完成後



附註：間接權益

(iii) 緊隨第二次完成後



附註：間接權益

2 可能持續關連交易

根據該交易，目標公司將成為正榮服務的非全資附屬公司，且正榮地產集團與目標集團之間的交易將分別成為正榮地產及正榮服務根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

2.1 諮詢服務協議

於二零二一年五月十九日，目標公司與正榮地產就目標集團向正榮地產集團提供商業物業管理及諮詢服務，訂立諮詢服務協議。

諮詢服務協議的若干主要條款概述如下：

日期：二零二一年五月十九日

訂約方：(i) 目標公司
(ii) 正榮地產

期限：自獨立股東於特別股東大會通過有關決議案以批准諮詢服務協議之日起至二零二二年十二月三十一日止期間（包括首尾兩日）

標的事項 : 根據諮詢服務協議，目標集團已同意向正榮地產集團提供商業物業運營及諮詢服務，包括但不限於(i)商業物業、辦公樓、公寓及酒店等土地的(包括但不限於商業土地研究、商業相關諮詢及研究等)的獲取前服務(「**獲取前服務**」)；(ii)為已獲得的商業物業項目(包括但不限於項目定位、業務計劃、店舖位置、建築設計、機電工程技術優化、租戶招商及開業計劃、商業租賃計劃、管理費預算及編製租賃文件等)提供前期服務(「**前期服務**」)；(iii)為已獲得的商業物業項目(包括但不限於項目招商、營銷及推廣、開業前服務、工程改造等)提供開業籌備服務(「**開業籌備服務**」)；(iv)為已開業的物業項目提供管理服務(「**管理服務**」)；及(v)專業諮詢服務(「**專業諮詢服務**」)，連同獲取前服務、前期服務、開業籌備服務及管理服務，統稱為「**諮詢服務**」。

諮詢服務協議為一項框架協議，為目標集團向正榮地產集團提供諮詢服務提供機制。預期目標集團將與正榮地產集團不時按要求訂立個別協議，載明目標集團將向正榮地產集團提供的相關諮詢服務及相應服務費。個別協議僅包括於所有重大方面與諮詢服務協議中規定的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條款，包括定價政策。該等個別協議的期限不得超越諮詢服務協議的期限。由於個別協議僅為進一步闡述諮詢服務協議，因此該等個別協議並不構成上市規則第十四A章項下關連交易的新類別。

定價政策 : 正榮地產集團就諮詢服務協議項下擬進行的諮詢服務應付目標集團服務費的基準將於日常業務過程中按正常商業條款，經計及包括但不限於(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的性質及範圍；(iii)預期的運營成本（包括但不限於人員成本、行政成本及相關成本）；(iv)向類似物業提供類似服務的現行市場價格；及(v)目標集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格後並按公平基準協商釐定。

歷史交易金額 : 目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度向正榮地產集團提供的諮詢服務的服務費的概約歷史交易總額載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 33,566,000元
-------------------	--------------------

截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 33,040,000元
-------------------	--------------------

截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 72,660,000元
-------------------	--------------------

建議年度上限 : 截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度的諮詢服務協議項下擬進行諮詢服務的建議年度上限載列如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 80,000,000元
-------------------	--------------------

截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣 90,000,000元
-------------------	--------------------

諮詢服務協議項下擬進行諮詢服務的建議年度上限經參考(i)目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度向正榮地產集團提供諮詢服務的服務費歷史交易金額；(ii)目標集團須向正榮地產集團提供的截至二零二二年十二月三十一日的預期諮詢服務量，已計及正榮地產集團於該期間的項目量及項目開發計劃；及(iii)目標集團就提供諮詢服務預期收取的服務費後釐定。

2.2 現有租賃協議

2.2.1 現有租賃協議的背景及範圍

於買賣協議日期之前，正榮地產集團成員公司（作為出租人）與目標集團成員公司（作為承租人）就若干物業之租賃訂立現有租賃協議。於第一次完成後，現有租賃協議項下擬進行的交易將構成正榮地產於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

根據各現有租賃協議，各承租人向相關出租人租賃整個物業並有權招租及分租相關物業的任何單位，以及就相關物業進行廣告、管理及運營活動。

現有租賃協議的主要條款概列如下。

2.2.2 現有租賃協議（莆田）

- 日期：二零二零年十二月十日
- 訂約方：(a) 正榮房地產（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：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：自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期3年（包含首尾兩日）
- 總佔地面積：250,764.83平方米
- 年租金：首年人民幣45,475,500元，後續每年可調高5%。

現有租賃協議（莆田）的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，目標集團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2021年租賃成本為人民幣45,475,500元。

- 支付條款：承租人應向出租人支付根據現有租賃協議（莆田）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%。

2.2.3 現有租賃協議(福州馬保)

- 日期 : 二零二零年十二月十六日
- 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 : 自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期3年(包含首尾兩日)
- 總佔地面積 : 57,360.29平方米
- 年租金 : 首年人民幣16,780,000元, 後續每年可調高5%。

現有租賃協議(福州馬保)的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, 目標集團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2021年福州馬保正榮財富中心租賃成本為人民幣16,780,000元。

- 支付條款 : 承租人應向出租人支付根據現有租賃協議(福州馬保)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%。

2.2.4 現有租賃協議(福州馬尾)

- 日期 : 二零二零年十二月十六日
- 訂約方 : (a) 正榮房地產(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岐路168號正榮財富中心，即「福州馬尾正榮財富中心」
- 租期 : 自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期3年(包含首尾兩日)
- 總佔地面積 : 19,738.41平方米
- 年租金 : 首年人民幣1,100,000元，後續每年可調高5%。

現有租賃協議(福州馬尾)的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，目標集團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2021年福州馬尾正榮財富中心租賃成本為人民幣1,100,000元。

- 支付條款 : 承租人應向出租人支付根據現有租賃協議(馬尾)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%。

2.2.5 現有租賃協議(長沙)

- 日期 : 二零二一年一月一日
- 訂約方 : (a) 正榮房地產(長沙)(作為出租人)
(b) 正榮商業管理(長沙)(作為承租人)
- 物業詳情 : 長沙市望城區望府路正榮財富中心, 即「長沙正榮財富中心」
- 租期 : 自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期3年(包含首尾兩日)
- 總佔地面積 : 63,100平方米
- 年租金 : 首年人民幣6,750,000元, 後續每年可調高5%。

現有租賃協議(長沙)的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長沙商業發展之預判, 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, 目標集團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2021年租賃成本為人民幣6,750,000元。

- 支付條款 : 承租人應向出租人支付根據現有租賃協議(長沙)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%。

2.3 新訂租賃協議

2.3.1 新訂租賃協議的背景及範圍

於二零二一年五月十日，西安景恒房地產（作為出租人）與正榮商業管理（西安）（作為承租人）就租賃西安物業訂立新訂租賃協議。

根據新訂租賃協議，承租人自出租人租賃整個物業並有權招租及分租西安物業的任何單位，以及就西安物業進行廣告、管理及運營活動。

新訂租賃協議的主要條款概列如下。

- 日期** : 二零二一年五月十日
- 訂約方** : (a) 西安景恒房地產（作為出租人）
(b) 正榮商業管理（西安）（作為承租人）
- 物業詳情** : 西安曲江新城臨水路268號，即「西安彩虹谷」
- 租期** : 自二零二一年五月十日至二零二三年十二月三十一日（包含首尾兩日）
- 總佔地面積** : 123,100.34平方米
- 年租金** : 該物業的租金將按年支付。承租人應按承租人管理賬目所示的賬面淨利潤（即扣除所有成本及稅項後的總收入（包括租金收入、管理費及各項收入））的40%向出租人支付租金。相關淨利潤將由承租人及出租人共同確認。

新訂租賃協議的租金乃由訂約方經公平磋商後基於西安物業的業務模式而釐定。西安彩虹谷定位為親子業態，2020年年初受疫情影響，出租率下降，經營業績下滑。基於正榮商業管理(西安)在運營管理方面的專業性，正榮地產將該項目委託給正榮商業管理(西安)進行投資推廣調整工作。同時，為提高正榮商業管理(西安)的經營效率，且由於西安物業的大部分商戶應付租金按收入分成計算，出租人及承租人已協定新訂租賃協議項下的租金按利潤分成計算。

支付條款 : 承租人應於每年的一月十日之前計算前一個租賃年度的淨利潤，並於該計算完成後10日內向出租人支付上年度的租金。

建議年度上限 : 根據新訂租賃協議，承租人應向出租人支付的租金的預期最高年度金額載列如下：

截至二零二一年十二月三十一日 止年度	人民幣 10,000,000元
截至二零二二年十二月三十一日 止年度	人民幣 10,000,000元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度	人民幣 10,000,000元

以上建議年度上限乃基於正榮商業管理(西安)預期應收商戶的租金收入釐定，並包含合適差價以應對波動。目標集團本年度針對招商品牌進行了聯合經營合作，以提升品牌檔次，多採用收入分成模式合作，故採用收入扣除成本後的利潤分成租賃方式，有利於品牌穩定經營，也有利於目標集團團隊的穩定性，同時提升項目的經營穩定性，達成穩定收入。利潤分配比例將考慮目標集團於相似地區所投入的成本以達成正榮地產對該項目的利潤目標及利潤預算目標而厘定。此模式有利於雙方長久合作。

3. 買賣協議、諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議的理由及裨益

3.1 正榮地產董事會意見

3.1.1 買賣協議

正榮地產董事會認為該交易將可以使正榮地產聚焦其核心業務（即房地產開發業務）及優化其財務結構。正榮地產目前的經營策略並非長遠擴大商業經營及物業諮詢服務業務，因此正榮地產董事會認為，出售目標集團可以整合資源及成本，專注於正榮地產集團的核心業務，符合正榮地產的最佳利益。經考慮目標集團的總資產、收入及盈利等財務資料，有關買賣協議的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故該交易並不構成於上市規則第十四章項下正榮地產的須予公布交易。

出售目標集團之代價為人民幣891百萬元，故該交易能進一步優化正榮地產的資本結構。正榮地產集團預期該交易將錄得淨收益約人民幣814百萬元，其乃基於該交易的代價人民幣891百萬元與目標集團於2020年12月31日的經審核資產淨值人民幣73百萬元之間的差額，並經扣除有關該交易的估計交易成本計算得出。該交易的淨收益將須經最終審核後方能作實。正榮地產集團計劃將該交易所得款項用於一般營運資金用途。

現有結構分兩個階段完成，可提供適當的時間以便目標集團的業務平穩過渡及移交予正榮服務，並預留時間落實買賣協議下的代價調整。

3.1.2 諮詢服務協議

目標集團在商業經營管理及諮詢服務方面擁有相對豐富的經驗。向正榮服務出售目標集團並就若干商業物業與目標集團訂立租賃安排，將優化正榮地產集團的商業資產運營，為正榮地產股東分散來自目標公司的經營風險。

目標集團與正榮地產的關係為互惠互利、相互補充的關係。雖然市場上有眾多諮詢服務供應商可供正榮地產集團選擇，但正榮地產董事會認為，考慮到新服務供應商需要時間熟悉正榮地產集團的戰略及要求並須提供與目標集團服務令人同樣滿意的服務，聘請新服務供應商以替代目標集團，可能不符合正榮地產集團的最佳利益。

鑒於(i)目標集團與正榮地產之間的長期密切合作關係；(ii)目標集團熟悉正榮地產的戰略及要求；(iii)正榮地產集團與目標集團繼續維持現有關係能夠實現互惠互利；及(iv)正榮地產聘請能提供令人同樣滿意的服務的新服務供應商以替代目標集團需要花費時間，且存在不確定性，正榮地產董事會認為，繼續聘請目標集團根據諮詢服務協議提供諮詢服務，符合正榮地產的最佳利益。

3.1.3 現有租賃協議

目標集團於該交易完成後擬根據現有租賃協議繼續進行的四個項目為莆田財富中心、福州馬寶正榮財富中心、福州馬尾正榮財富中心及長沙正榮財富中心。以上商業物業自開業至今均是由目標集團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，而目標公司在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。鑒於目標集團於過去取得出色業績，正榮地產及目標集團已繼續履行四份現有租賃協議，以使目前生效的現有分租安排不會中斷。正榮地產董事會認為，現有租賃協議將可以使正榮地產獲得穩定的租金收入及分散商業地產的經營風險，且現有租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

3.1.4 新訂租賃協議

就西安物業新簽訂的合約乃按利潤分成模式進行，即在目標集團出現虧損情形下，正榮地產不收取租金，而在目標集團出現盈利的情形下，正榮地產將收取正榮商業管理（西安）淨利潤的40%作為租金。受過往兩年的疫情影響，出租率下滑，對外租賃情況不佳。因此，正榮地產董事會認為，利潤分成模式會鼓勵目標集團運用其專業的商業運營能力，改善經營環境，提升業績表現。

3.1.5 一般資料

正榮地產董事會（包括正榮地產獨立非執行董事）認為，買賣協議、諮詢服務協議及新訂租賃協議的條款、繼續現有租賃協議及其各自項下擬進行的交易屬公平合理、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，亦為正榮地產及正榮服務之控股股東歐先生之子。因此，歐國偉先生乃或可能被視為於與買賣協議、諮詢服務協議及新訂租賃協議以及繼續現有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，歐國偉先生已自願就正榮地產董事會批准買賣協議、諮詢服務協議及新訂租賃協議的相關決議案以及現有租賃協議的持續性放棄投票。

黃仙枝先生為正榮地產的執行董事及正榮服務的非執行董事。陳偉健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，黃仙枝先生及陳偉健先生均已就正榮地產董事會批准買賣協議、諮詢服務協議及新訂租賃協議的相關決議案以及繼續現有租賃協議放棄投票。

除上述者外，概無其他正榮地產董事於或可能被視為於買賣協議、諮詢服務協議及新訂租賃協議以及繼續現有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。

3.2 正榮服務董事會意見

3.2.1 買賣協議

正榮服務的發展方向及目標為在現有基礎上進一步提升本公司在中國物業管理行業中的市場地位，提高本公司在物業管理行業的綜合服務能力。除關注住宅物業行業中的收購目標外，正榮服務始終考慮並設法物色商業管理行業中合適的收購目標，這是由於當前趨勢及投資者傾向於投資具有綜合住宅及商業經營管理服務能力的公司，促使商業經營管理行業引起同行的更多關注。在正榮服務在對市場上現有的不同目標公司進行可行性研究（包括目標公司的品牌創建、估值、價格以及服務範圍）後，正榮服務認為目標集團在經營模式、規模及品牌創建方面符合正榮服務的收購標準。

由於以下原因，正榮服務董事會認為目標集團為正榮服務未來發展及擴展計劃的合適目標公司：

- (1) 目標集團在業內建立信譽良好的品牌，而與具有不同品牌的其他目標公司相比，目標集團使用「正榮」品牌，能夠在整合住宅及商業管理服務能力方面取得更好的效果。正榮服務董事會認為，從長遠來看，住宅及商業管理服務能力的整合將提高正榮服務集團的整體價值；
- (2) 由於目標集團的業務在上海、南京、成都、福州、長沙、莆田等重點城市取得長足發展，買賣協議項下擬進行的收購事項將產生協同效應，進一步增強正榮服務在該等城市的市場地位；及
- (3) 除目標集團當前管理的20多個現有商業項目外，目標集團已獲得多個儲備項目，正榮服務董事會認為該等項目可增加正榮服務的收入來源。憑藉正榮服務對於交易完成後商業管理服務業務發展及拓展的支持及承諾，正榮服務董事會認為，目標集團於未來若干年內將具有強勁的增長潛力。

現有結構分兩個階段完成可提供適當的時間，以便目標集團的業務平穩過渡及移交予正榮服務，並有時間落實買賣協議下的代價調整。

3.2.2 諮詢服務協議

目標集團從土地收購前及施工至商業運營階段，就正榮地產的商業物業提供諮詢服務，並且熟悉正榮地產的戰略及要求。

考慮到正榮地產為行業頭部房企並且目標集團與正榮地產集團之間有著長期合作關係，因此與正榮地產集團簽訂諮詢服務協議有利於目標集團持續的業務穩定並有望為正榮服務集團貢獻穩定的收入。

3.2.3 新訂租賃協議

自2020年初以來，西安彩虹谷受疫情影響，出租率有所下降，招商、運營業績出現下滑，目前處於招商調整期，需投入一定的服務和推廣成本。西安彩虹谷與商戶合作模式採用收入分成模式，此模式在行業中較為常見，基於以上原因，目標集團與正榮地產採用利潤分成模式簽訂租賃協議，此模式有利於提升商管與運營效率，刺激經營業績增長。

3.2.4 一般資料

正榮服務董事會（不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，買賣協議、諮詢服務協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理、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。此外，正榮服務董事會（包括正榮服務的獨立非執行董事）認為，新訂租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理、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。

黃仙枝先生為正榮地產的執行董事及正榮服務的非執行董事。陳偉健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，黃仙枝先生及陳偉健先生均已就正榮服務董事會批准買賣協議、諮詢服務協議及新訂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買賣協議、諮詢服務協議及新訂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。

4. 有關目標集團的資料

4.1 目標集團

於本公告日期，目標公司擁有八間全資附屬公司，即正榮鄰舍商業管理有限公司、正榮泰興商業管理有限公司、南京正榮商業管理有限公司、正榮商業管理(莆田)、正榮商業管理(福州馬尾)、正榮商業管理(長沙)、正榮商業管理(福州)及正榮商業管理(西安)。

目標集團主要從事就商業物業提供商業運營及管理服務。於本公告日期，目標公司分別由正榮地產控股及餘下股東擁有99%及1%。

目標集團目前擁有商業運營管理業務以及與第三方公司的品牌管理輸出商業運營管理之業務。目前分租項目及所提供的服務包括但不限於：

- (1) 招商租賃服務：上海徐涇正榮中心、上海青浦榮遇公寓、南京正榮中心、岳陽恒耘里、泰興鳳凰廣場、常州星湖廣場、常州異國風情街及成都133MALL會緣廣場；
- (2) 營運管理服務：福州馬保正榮財富中心、福州馬尾正榮財富中心、莆田財富中心、莆田正榮街、長沙正榮財富中心及南平東升商城；
- (3) 規劃顧問服務：合肥都會1907、南平正榮財富中心、上海青浦榮遇公寓、上海金山榮遇公寓、莆田綏溪公園及長沙旭海美高梅廣場；及
- (4) 酒店管理服務：莆田正榮財富中心。

正榮地產控股持有的目標權益的初始成本為目標公司成立時由正榮地產控股注入的註冊資本，為人民幣50,000,000元。

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)餘下股東主要從事投資控股，由劉平山、王志明及其他各自於餘下股東中持有不超過10%股權的個人或實體最終實益擁有；及(ii)餘下股東及其最終實益擁有人屬獨立第三方。

目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
收入	107,550,000	144,955,000
除稅前淨利潤	20,587,000	43,895,000
除稅後淨利潤	15,139,000	33,036,000
總資產	111,488,000	168,604,000
淨資產	40,227,000	73,263,000

4.2 正榮商業管理(莆田)

正榮商業管理(莆田)為一間於中國成立的公司，且為目標公司的全資附屬公司。正榮商業管理(莆田)主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

4.3 正榮商業管理(福州馬尾)

正榮商業管理(福州馬尾)為一間於中國成立的公司，且為目標公司的全資附屬公司。正榮商業管理(福州馬尾)主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

4.4 正榮商業管理(長沙)

正榮商業管理(長沙)為一間於中國成立的公司，且為目標公司的全資附屬公司。正榮商業管理(長沙)主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

4.5 正榮商業管理(福州)

正榮商業管理(福州)為一間於中國成立的公司，且為目標公司的全資附屬公司。正榮商業管理(福州)主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

4.6 正榮商業管理(西安)

正榮商業管理(西安)為一間於中國成立的公司，且為目標公司的全資附屬公司。正榮商業管理(西安)主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

5. 有關正榮地產集團的資料

5.1 正榮地產

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。

5.2 正榮地產控股

正榮地產控股為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。正榮地產控股主要從事投資及開發。

5.3 正榮置業(福建)

正榮置業(福建)為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。正榮置業(福建)主要從事房地產開發及銷售。

5.4 正榮置業(馬尾)

正榮置業(馬尾)為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。正榮置業(馬尾)主要從事房地產開發及銷售。

5.5 正榮置業(長沙)

正榮置業(長沙)為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。正榮置業(長沙)主要從事房地產開發及銷售。

5.6 正榮閩侯投資

正榮閩侯投資為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。正榮閩侯投資主要從事房地產開發及銷售。

5.7 西安景恒房地產

西安景恒房地產為一間於中國成立的公司，且為正榮地產的一間全資附屬公司。西安景恒房地產主要從事房地產開發及銷售。

6. 有關正榮服務集團及買家的資料

6.1 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物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的提供。正榮服務集團的最終控股股東為歐先生。

6.2 買家I

買家I為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事投資控股、其他專業諮詢服務及企業管理諮詢服務。買家I為正榮服務的全資附屬公司。

6.3 買家II

買家II為一間於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業管理。買家II為正榮服務的全資附屬公司。

7. 上市規則的涵義

7.1 就正榮地產而言

於本公告日期，正榮地產及正榮服務分別由歐先生間接擁有約54.60%及約63.26%。根據上市規則第十四A章，歐先生因而為正榮地產的控股股東，而歐先生的聯繫人正榮服務集團成員公司為正榮地產的關連人士。

7.1.1 買賣協議

就買賣協議而言，由於買家I及買家II為正榮服務集團的成員公司，均為正榮地產的關連人士，故根據上市規則第十四A章，該交易構成正榮地產的關連交易。由於有關買賣協議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0.1%但其全部低於5%，該交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

7.1.2 諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議

於第一次完成後，目標公司將成為正榮服務集團的非全資附屬公司。因此，於第一次完成後，(i)諮詢服務協議、(ii)現有租賃協議及(iii)新訂租賃協議各協議項下擬進行的交易將構成正榮地產根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

就諮詢服務協議而言，由於有關諮詢服務協議的最高年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但其全部低於5%，諮詢服務協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

就現有租賃協議而言，根據上市規則第14A.60(1)條，正榮地產須就現有租賃協議下的持續關連交易遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱及披露規定，各協議均具有固定期限及固定條款。任何現有租賃協議如有變更或重續，正榮地產及正榮服務將遵守上市規則第十四A章項下所有適用規定。

就新訂租賃協議而言，由於有關新訂租賃協議的最高年度上限之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於0.1%，故新訂租賃協議根據上市規則第14A.76(1)(a)條獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

7.2 就正榮服務而言

於本公告日期，正榮服務及正榮地產分別由歐先生間接擁有約63.26%及約54.60%。根據上市規則第十四A章，歐先生因而為正榮服務的控股股東，而歐先生的聯繫人正榮地產集團成員公司為正榮服務的關連人士。

7.2.1 買賣協議

就買賣協議而言，由於上市規則第14.07條項下有關買賣協議的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此該交易構成上市規則第十四章項下的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。由於正榮地產控股為正榮地產集團的成員公司，為正榮服務的關連人士的聯繫人，故該交易構成正榮服務於上市規則第十四A章項下的關連交易，並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規定。

7.2.2 諮詢服務協議及新訂租賃協議

於第一次完成後，目標公司將成為正榮服務集團的非全資附屬公司。因此，於第一次完成後，諮詢服務協議及新訂租賃協議項下擬進行的交易將構成正榮服務根據上市規則第十四A章的持續關連交易。

就諮詢服務協議而言，由於有關諮詢服務協議的最高年度上限之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%，諮詢服務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。

就新訂租賃協議而言，由於有關新訂租賃協議的最高年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但其全部低於5%，故新訂租賃協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

8. 內部監控措施

8.1 就正榮地產集團而言

1. 在正榮地產集團內控制度要求下，超過一定金額的交易須啟動招投標或比價流程，每項交易須提供至少三個潛在供應商的業務建議書，並由內部招標小組（其中包括財務部及業務部門的相關對接人員）負責審閱招標文件的條款，基於方案質量、費用報價、資質證明、服務質量等多方面對供應商管理進行評估，最後選擇得分最高的供應商作為最終供應商。
2. 在訂立每項交易前，正榮地產集團財務部門、法務部門及其他相關部門將審閱每項交易的相關條款，並與正榮地產集團相關部門進行充分討論，最後根據其在正榮地產集團內的權限批准最終交易協議，以確保每項交易按一般商業條款進行且符合正榮地產集團定價政策。
3. 正榮地產財務部門負責監督正榮地產集團關連交易。正榮地產財務部門將定期監察及收集關連交易的詳細資料，包括但不限於定價政策的執行情況、付款安排及實際交易金額以確保關連交易按框架協議進行。此外，正榮地產財務部門負責每月監察及審閱持續關連交易年度上限的餘額。如果預計持續關連交易的年度上限將於該年超額，正榮地產財務部門將向正榮地產管理層匯報並根據上市規則相關規定採取適當行動。
4. 正榮地產風控合規部門須負責對正榮地產集團內部控制程序進行一年一次定期評估，包括但不限於管理持續關連交易的相關資料。

5. 正榮地產高級管理層須負責監督及監察正榮地產集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合框架協議及實際交易金額控制於其各自的年度上限內。

正榮地產高級管理層每年審閱定價政策的執行情況及年度上限的監察情況。

8.2 就正榮服務集團而言

1. 財務部門負責每個月進行檢查，審閱及評估關連交易金額是否維持在關連交易年度上限的金額內。
2. 財務部門負責編製相關資料，簽訂交易前，需從獨立第三方取得最少兩份類似交易的報價，以獲風險管理及合規部批准，確保關連交易按照一般商業條款進行，及於正榮集團之有關價格及條款不會優於正榮服務集團向獨立第三方所提供的價格及條款。
3. 財務部門須向風控合規部門呈列正榮服務集團的關連交易概要以供審閱。風控合規部門將評估有關交易能否構成根據上市規則須遵守披露或批准規定的交易。關連交易的交易報告須每六個月及年末向管理層提交以供審閱。
4. 正榮服務高級管理層須負責監督及監察正榮服務集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合框架協議及實際交易金額控制於其各自的年度上限內。
5. 財務部門有一名專職員工監察諮詢服務協議及新訂租賃協議項下進行的相關交易。當交易限額達相應協議規定的年度上限的80%時，該員工將立即通知財務部總經理，財務部總經理將釐定正榮服務是否能夠在符合上市規則第十四A章所有相關規定下，安排所需的年度上限修訂。若超出年度上限，將不會進行進一步交易，並僅於正榮服務就經修訂年度上限符合上市規則第十四A章的所有相關規定後，才會恢復進行交易。

9. 變更正榮服務全球發售所得款項用途

茲提述內容有關正榮服務股份以全球發售方式於聯交所主板上市的招股章程。經扣除包銷佣金及其他估計開支後，正榮服務自全球發售募集的所得款項淨額總計約為1,267.7百萬港元（相當於約人民幣1,141.7百萬元）（「所得款項淨額」）。如招股章程所披露，正榮服務計劃按下列方式動用所得款項淨額：

	人民幣百萬元 概約
(a) 所得款項淨額的約55%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係，其中：	
(1) 約27.5%將用於收購其他物業管理公司	314.0
(2) 約27.5%將用於收購社區產品及服務與正榮服務互補的物業管理公司	314.0
(b) 約20%將用於進一步開發其信息管理系統	228.3
(c) 約15%將用於進一步開發其「榮智慧」服務軟件	171.2
(d) 約10%將用作一般業務運營及營運資金	<u>114.2</u>
總計	<u><u>1,141.7</u></u>

於本公告日期，正榮服務已動用所得款項淨額約人民幣125.1百萬元，約人民幣1,016.6百萬元未獲動用（「未動用所得款項淨額」）。

於二零二一年五月十八日，正榮服務董事會決議變更未動用所得款項淨額的用途，即將原計劃用於上文第(a)項戰略投資及收購的未動用所得款項淨額用於為買賣協議項下的部分代價撥資。截至本公告日期所得款項淨額的動用情況及建議變更未動用所得款項淨額用途的分析概述如下：

所得款項淨額的擬定用途	按招股章程 所載原定分配 方式分配 所得款項淨額 人民幣百萬元 概約	於本公告 日期所得款項 淨額的 已動用金額 人民幣百萬元 概約	於本公告 日期未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元 概約	未動用 所得款項 淨額的計劃 動用方式 人民幣百萬元 概約
收購其他物業管理公司	314.0	—	314.0	—
收購具有社區產品 及服務的物業公司	314.0	—	314.0	—
收購目標公司	—	—	—	628.0
開發正榮服務集團的 信息管理系統	228.3	4.7	223.6	223.6
進一步開發正榮服務集團的 「榮智慧」服務軟件	171.2	6.2	165.0	165.0
一般業務運營及營運資金	114.2	114.2	—	—
總計	1,141.7	125.1	1,016.6	1,016.6

變更所得款項用途的理由

自正榮服務於2020年7月上市以來，資本市場及整體市場的併購條件發生變化。在香港聯交所主板成功上市的公司包括卓越商企服務集團有限公司(6989.HK)及星盛商業管理股份有限公司(6668.HK)，以及先前上市的金融街物業股份有限公司(1502.HK)，均將商業經營及物業管理視為核心業務之一，因此商業經營管理行業在市場中越來越受關注。投資人也對具有住宅及商管綜合服務能力的公司比較青睞。正榮服務從市場上收併購物管公司改變為考慮收購商管公司。

正榮服務一直以來的發展方向及目標是在現有基礎上進一步提高其於中國的物管行業的市場地位及綜合服務能力。正榮服務希望通過使用上市所得的款項，用於其認為有利可圖或與業務擴張策略相符的服務領域的收購，標的公司包括具備若干商業領域專業服務經驗的物業管理公司。

正榮服務一直致力於根據招股章程所披露的條件自市場物色合適的物管公司。然而，注意到市場上的投資人青睞於具有商業運營管理服務能力的公司且正榮服務的發展政策為增強物業管理行業的綜合服務能力，故正榮服務董事會認為目標集團能夠順應正榮服務的發展方向並實現其目標，從而提高其於商業管理及經營行業的市場地位，則屬合適的商業運營管理目標。

經考慮最近資本市場對商業營運的關注度，正榮服務認為通過收購目標集團可擴大其在中國的物管行業的市場地位。正榮服務雖然一直努力尋找合適的物管公司標的，但一直沒有尋找到在體量、價格、區域等因素與正榮服務協同度較高的與目標集團相稱的標的。誠如本公告「3.2正榮服務董事會意見—3.2.1買賣協議」一節所披露，經考慮目標集團的資源、所獲得的獎項、其在管項目的規模、特點及租客特性，目標集團具備有別於其他公司的優勢及強項。

綜合上述原因，正榮服務認為通過收購目標集團可擴大在中國的物管行業的市場地位。

經慮及目標集團的前景、該交易可能為正榮服務集團帶來的利益及上文「3.買賣協議、諮詢服務協議、現有租賃協議及新訂租賃協議的理由及裨益」一段所載該交易的理由及裨益，以及為更有效地動用未動用所得款項淨額及促進本公司財務資源的有效分配，正榮服務董事會已決議將原計劃用於尋求戰略投資及收購機會（包括收購符合若干甄選標準的物業管理公司及社區產品及服務與正榮服務互補的物業管理公司）的所得款項用於為買賣協議項下的部分代價撥資。因此，未動用所得款項淨額中約人民幣628.0百萬元將重新分配至為該交易撥資。

正榮服務董事會認為，所得款項淨額的重新分配（如上文所載）符合正榮服務集團的業務策略，有利於正榮服務集團的持續快速發展，且相關重新分配將使正榮服務以更有利及更有效的方式使用其財務資源，支持正榮服務集團進一步深化其現有業務佈局，長遠而言將促進正榮服務集團的未來發展。正榮服務董事會認為，招股章程所載正榮服務集團的業務性質並無重大變動，並認為全球發售所得款項用途的相關變動屬公平合理，亦不會對正榮服務集團的現有業務及運營產生任何重大不利影響，且符合正榮服務及其股東的整體最佳利益。

實施計劃

基於所得款項淨額用途的上述變動，正榮服務董事會計劃按以下方式動用未動用所得款項淨額：

所得款項淨額的擬定用途	未動用 所得款項淨額 的計劃 動用方式 人民幣百萬元 概約	實施計劃	
		截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 概約	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 概約
收購目標公司	628.0	534.6	93.4
開發正榮服務集團的信息管理系統	223.6	100.0	120.0
進一步開發正榮服務集團的 「榮智慧」服務軟件	165.0	70.0	90.0
一般業務運營及營運資金	—	—	—
總計	1,016.6	704.6	303.4

10. 一般資料

正榮服務將召開及舉行特別股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)買賣協議及(ii)諮詢服務協議及其各自項下擬進行的交易及擬定年度上限。

經作出一切合理查詢後，據正榮服務董事會所知、所悉及所信，歐先生的聯繫人(即偉正、偉耀及偉天)合共持有正榮服務656,348,500股股份，須在特別股東大會上就批准(i)買賣協議及(ii)諮詢服務協議及其各自項下擬進行交易及年度上限(視情況而定)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於本公告日期，正榮服務的其他股東毋須於特別股東大會上放棄投票。

正榮服務已成立由正榮服務的所有三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及(ii)諮詢服務協議各自的條款及諮詢服務協議項下擬定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特別股東大會上投票向獨立股東提供意見。

智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就前述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)正榮服務董事會函件(載有有關買賣協議及諮詢服務協議及其各自項下擬進行交易的進一步資料)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開特別股東大會的通告連同委任代表表格的通函將根據上市規則盡快寄發予正榮服務股東。預期通函將於二零二一年六月三十日或之前寄發，以獲得充足時間準備相關資料以供載入通函。

交易完成須待買賣協議所載先決條件達成後，方告作實，而買賣協議及諮詢服務協議項下擬進行交易未必會落實。正榮地產及正榮服務股東及潛在投資者於買賣正榮地產及正榮服務證券時務請審慎行事。

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。

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「完成」	指	第一次完成及／或第二次完成(視情況而定)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價調整」	指	買賣協議項下的代價調整機制，詳情載於「1.買賣協議－代價款－(iii)代價調整」一節
「諮詢服務協議」	指	目標公司與正榮地產訂立的日期為二零二一年五月十九日的商業物業管理及諮詢服務框架協議
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「特別股東大會」	指	正榮服務將予召開及舉行的特別股東大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准買賣協議、諮詢服務協議(包括其項下擬定年度上限)及其各自項下擬進行的交易
「現有租賃協議」	指	現有租賃協議(長沙)、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)

「現有租賃協議 (長沙)」	指	正榮置業(長沙)與正榮商業管理(長沙)就租賃名為「長沙正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二一年一月一日的租賃管理協議
「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」的物業訂立的日期為二零二零年十二月十日的租賃管理協議
「第一次完成」	指	第一次股權轉讓完成，詳情請參閱本公告「1.買賣協議－完成－(i)第一次完成」一節
「第一次股權轉讓」	指	正榮地產控股根據買賣協議將目標公司的47.52%及11.88%的股權分別轉讓予買家I及買家II
「全球發售」	指	正榮服務股份之全球發售，詳情載於招股章程
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「獨立財務顧問」	指	正榮服務的獨立財務顧問智富融資有限公司，一家根據香港法例第571章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)受規管活動的法團，就買賣協議、諮詢服務協議(包括其項下擬定年度上限)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	毋須於特別股東大會上就買賣協議、諮詢服務協議(包括其項下擬定年度上限)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
「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
「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
「所得款項淨額」	指	正榮服務自全球發售所籌集之所得款項淨額，詳情載於本公告「9.變更正榮服務全球發售所得款項用途」一節
「新訂租賃協議」	指	西安景恒房地產與正榮商業管理(西安)就租賃西安物業訂立的日期為二零二一年五月十日的租賃管理協議
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	正榮服務日期為二零二零年六月二十九日的招股章程
「買家I」	指	福州匯華企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及正榮服務的全資附屬公司
「買家II」	指	福建正榮物業服務有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及正榮服務的全資附屬公司
「買家」	指	買家I及買家II
「餘下股東」	指	Zero Origin Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	買家、正榮地產控股及目標公司就該交易於二零二一年五月十九日訂立的買賣協議
「第二次完成」	指	第二次股權轉讓完成，詳情請參閱本公告「1.買賣協議－完成－(ii)第二次完成」一節
「第二次股權轉讓」	指	正榮地產控股根據買賣協議將目標公司的31.68%及7.92%的股權分別轉讓予買家I及買家II
「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
「目標公司」	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，於本公告日期，由正榮地產控股及餘下股東分別擁有99%及1%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標權益」	指	正榮地產控股持有目標公司的99%股權
「該交易」	指	買賣協議項下擬進行的交易
「未動用所得款項淨額」	指	正榮服務未動用之所得款項淨額，詳情載於本公告「9.變更正榮服務全球發售所得款項用途」一節
「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，於本公告日期，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，於本公告日期，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，於本公告日期，由歐先生全資擁有
「西安物業」	指	西安曲江新城臨水路268號，即「西安彩虹谷」
「西安景恒房地產」	指	西安景恒房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司及於本公告日期，為正榮地產的全資附屬公司

「正榮商業管理（長沙）」	指	長沙正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司及於本公告日期，為目標公司的全資附屬公司
「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於本公告日期，為目標公司的全資附屬公司
「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於本公告日期，為目標公司的全資附屬公司
「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於本公告日期，為目標公司的全資附屬公司
「正榮商業管理（西安）」	指	西安正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司及於本公告日期，為目標公司的全資附屬公司
「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於本公告日期，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
「正榮地產集團」	指	正榮地產及其附屬公司
「正榮地產控股」	指	正榮地產控股股份有限公司，一間於中國成立的公司及於本公告日期，為正榮地產的全資附屬公司
「正榮置業（長沙）」	指	正榮（長沙）置業有限公司，一間於中國成立的公司及於本公告日期，為正榮地產的全資附屬公司
「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於本公告日期，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於本公告日期，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
「正榮服務集團」	指	正榮服務及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
正榮地產集團有限公司
 董事長
黃仙枝

承董事會命
正榮服務集團有限公司
 董事長
黃仙枝

香港，二零二一年五月十九日

於本公告日期，正榮地產的執行董事為黃仙枝先生、劉偉亮先生、李洋先生及陳偉健先生；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、王傳序先生及林華先生。

於本公告日期，正榮服務的執行董事為林曉彤先生及康宏先生；正榮服務的非執行董事為黃仙枝先生及陳偉健先生；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。