
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容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。

閣下如已售出或轉讓名下所有正榮地產集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6158)

**有關二零二四年租賃協議之
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的獨立財務顧問



本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至21頁。

獨立董事委員會致獨立股東之函件則載於本通函第22至23頁。

獨立財務顧問函件載於本通函第24至52頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二四年二月二十八日(星期三)上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈32樓3201室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。如股東擬委任代表出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡早將其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，無論如何須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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票，於有關情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

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	6
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄 — 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

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。

「二零二四年租賃協議」	指	二零二四年福州馬保租賃協議、二零二四年福州馬尾租賃協議、二零二四年莆田財富中心租賃協議及二零二四年莆田街道租賃協議的統稱
「二零二四年福州馬保租賃協議」	指	正榮閩侯投資與正榮商業管理(福州)就租賃名為「福州馬保正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議
「二零二四年福州馬尾租賃協議」	指	正榮置業(馬尾)與正榮商業管理(福州馬尾)就租賃名為「福州馬尾正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議
「二零二四年莆田財富中心租賃協議」	指	正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田財富中心」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議
「二零二四年莆田街道租賃協議」	指	正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田正榮街」的物業訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的租賃管理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	正榮地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6158)
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「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)上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈32樓3201室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
「現有租賃協議」	指	現有租賃協議(莆田)、現有租賃協議(福州馬保)及現有租賃協議(福州馬尾)的統稱
「現有租賃協議(福州馬保)」	指	正榮閩侯投資與正榮商業管理(福州)就租賃名為「福州馬保正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二零年十二月十六日的租賃管理協議
「現有租賃協議(福州馬尾)」	指	正榮置業(馬尾)與正榮商業管理(福州馬尾)就租賃名為「福州馬尾正榮財富中心」的物業訂立的日期為二零二零年十二月十六日的租賃管理協議
「現有租賃協議(莆田)」	指	正榮置業(福建)與正榮商業管理(莆田)就租賃名為「莆田財富中心」的物業(包括「莆田正榮街」)訂立的日期為二零二零年十二月十日的租賃管理協議
「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」	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紅日資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「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	本公司與正榮服務於二零二三年十二月二十九日聯合刊發的聯合公告
「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
「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所載上市發行人之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	本公司每股面值0.00001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
「SOHO」	指	小型家居企業

釋 義

「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「Zero Origin」	指	Zero Origin Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「正榮商業管理」	指	正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由正榮服務及Zero Origin分別擁有99%及1%
「正榮商業管理(福州)」	指	福州正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司
「正榮商業管理(福州馬尾)」	指	福州市馬尾區正榮商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司
「正榮商業管理(莆田)」	指	正榮(莆田)商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，及為正榮服務的間接非全資附屬公司
「正榮閩侯投資」	指	正榮(閩侯)投資發展有限公司，一間於中國成立的公司，及為本公司的全資附屬公司
「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，及為本公司的全資附屬公司
「正榮置業(馬尾)」	指	正榮(馬尾)置業發展有限公司，一間於中國成立的公司，及為本公司的全資附屬公司
「正榮服務」	指	正榮服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6958)
「正榮服務董事會」	指	正榮服務的董事會

釋 義

「正榮服務集團」	指	正榮服務及其附屬公司
「正榮服務獨立股東」	指	毋須於正榮服務股東特別大會上就二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票的正榮服務股東
「%」	指	百分比

zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6158)

執行董事：
劉偉亮先生(董事會主席)
李洋先生

非執行董事：
歐國偉先生

獨立非執行董事：
陸海林博士
王傳序先生
謝駿先生

註冊辦事處：
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman
KY1-9008, Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
32樓3201室

敬啟者：

有關二零二四年租賃協議的持續關連交易
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述聯合公告，內容有關二零二四年租賃協議。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關二零二四年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 二零二四年租賃協議

茲亦提述本公司及正榮服務日期為二零二一年五月十九日有關(其中包括)現有租賃協議的聯合公告。由於現有租賃協議本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,本集團成員公司(作為出租人)與正榮服務集團成員公司(作為承租人)就若干商業物業之租賃訂立二零二四年租賃協議,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號之作住宅、零售、SOHO及辦公室用途並設立購物中心的物業,即「莆田財富中心」
租期	:	截至二零二五年十二月三十一日止為期兩年
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

董事會函件

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)對本公司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，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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

- (a) 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；及

董事會函件

- (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)，以確保本公司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。

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)

董事會函件

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

租期 : 截至二零二五年十二月三十一日止為期兩年

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)對本公司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

董事會函件

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

支付條款 : 承租人應向出租人支付根據二零二四年莆田街道租賃協議應付的租金，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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：

(c) 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；及

(d) 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。

董事會函件

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),以確保本公司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。

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,為住宅、零售、SOHO及辦公室用途並設立購物中心的物業,即「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為期兩年

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

董事會函件

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)對本公司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，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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) 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批准；及

董事會函件

- (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)，以確保本公司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。

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)

董事會函件

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，為作住宅及零售用途並設立個購物中心的物業，即「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為期兩年

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
-----	-----------	-------------

根據二零二四年福州馬尾租賃協議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)對本公司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)		

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。

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尾租賃協議應付的租金，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

先決條件 : 二零二四年福州馬尾租賃協議須待下列先決條件獲達成後，方告作實：

- (a) 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)，以確保本公司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。

董事會函件

於二零二四年一月一日至二零二四年二月二十九日期間(「**相關期間**」)，二零二四年租賃協議項下應付租金收入總額約為人民幣11,642,000元。有關二零二四年租賃協議項下應付租金收入總額的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於5%。

根據上市規則第14A.36條的規定，於訂立二零二四年租賃協議的任何續約或本集團與本公司任何關連人士之間的其他潛在交易前，本公司管理團隊將評估相關上市規則的涵義並適時尋求專業意見，旨在確保本公司的關連交易將僅於獲得股東批准(如上市規則第十四A章規定)後，方會生效。

3. 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益

正榮服務集團於現有租賃協議屆滿後擬繼續進行的三個項目為莆田財富中心(包括莆田正榮街)、福州馬保正榮財富中心及福州馬尾正榮財富中心。以上商業物業自開業至今均是由各承租人為本公司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。本公司的核心業務為房地產開發及銷售，而各承租人在該等物業的商業經營管理方面擁有豐富的經驗，在該行業具有競爭優勢。鑒於各承租人於過去取得出色業績，本集團決定與該等承租人訂立二零二四年租賃協議，以使目前生效的現有安排不會中斷。董事會亦認為，二零二四年租賃協議將使本集團獲得穩定的租金收入，分散商業地產的經營風險，並節省與個別租戶管理租賃的勞動力成本及營運成本。

歐國偉先生為一名非執行董事，亦為本公司之控股股東歐先生之子。於最後實際可行日期，歐國偉先生亦間接擁有正榮服務約25.13%的已發行股份。因此，歐國偉先生乃或可能被視為於與二零二四年租賃協議有關的相關董事會決議案中擁有權益。作為良好的企業管治實踐，歐國偉先生已就董事會批准二零二四年租賃協議的相關決議案放棄投票。

劉偉亮先生為一名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。

4. 有關訂約方的資料

4.1 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。本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業開發及物業租賃。本公司的最終控股股東為歐先生。

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

4.2 正榮服務集團

正榮服務為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。正榮服務集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及商業物業管理服務。於最後實際可行日期，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則擁有正榮服務已發行股本的24.4%；及(iii) Zero Origin及其最終實益擁有人屬本公司的獨立第三方。

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. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮服務集團成員公司為本公司的關連人士。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的交易構成本公司的持續關連交易。

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

6. 內部監控措施

- (a) 於訂立二零二四年租賃協議前，本集團已透過多種渠道獲取市場資料，審閱二零二四年租賃協議項下物業周邊條件相若物業的報價，並與正榮服務集團的報價作對比，以確保本集團向正榮服務集團收取的租金屬公平合理，並按一般商業條款訂立。
- (b) 本公司營運部門將每月進行定期核查，以監察承租人履行二零二四年租賃協議條款及條件的情況，確保承租人不會獲取較獨立第三方承租人更優惠的待遇。例如，本公司營運部門將核查承租人是否如期履行付款義務、是否取得二零二四年租賃協議所規定的營運執照，以及是否安全、合理及適當地使用物業。
- (c) 本公司風控合規部門將對本集團內部控制程序進行年度審閱及評估，包括但不限於審閱有關交易是否按照二零二四年租賃協議的條款進行。
- (d) 本公司獨立非執行董事及外部核數師亦將根據上市規則就二零二四年租賃協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

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的交易是否屬公平合理以及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)是否於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股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

紅日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的交易。

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。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，歐先生、歐先生的家族成員及彼等各自的聯繫人(包括Ro Yue Limited、RoJing Limited、RoJing ZR (PTC) Limited及Warm Shine Limited(於最後實際可行日期，合共持有2,214,398,000股股份，約佔本公司已發行股本50.70%))將須於股東特別大會上就批准各二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文披露者外，據董事經作出一切合理查

董事會函件

詢後所知、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，因此概無其他股東將須於特別股東大會上就批准二零二四年租賃協議及其項下擬進行的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，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)認為，儘管二零二四年租賃協議項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但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，乃按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東的整體利益。

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二零二四年租賃協議及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)的普通決議案。

10. 其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函第22至23頁之獨立董事委員會函件、載於本通函第24至52頁之獨立財務顧問函件及載於本通函附錄之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事會主席
劉偉亮
謹啟

二零二四年二月九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就二零二四年租賃協議致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。

zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6158)

敬啟者：

有關二零二四年租賃協議的持續關連交易

吾等謹此提述本公司向股東發出的日期為二零二四年二月九日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以於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其項下擬進行的交易是否屬公平合理以及其各自項下擬進行的交易(包括年租金)是否於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其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦意見。

紅日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的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、達致有關意見時所作出的關鍵假設及考慮的主要因素均載於通函第24至52頁的其函件內。

亦謹請閣下垂注通函第6至21頁所載董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載之資料、二零二四年租賃協議的條款其各自項下擬進行的交易、獨立財務顧問考慮的因素及理由以及其意見(載於其意見函件)，吾等認為，儘管二零二四年租賃協議項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但二零二四年租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，其各自項下擬進行的交易(包括年租金)乃按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關各二零二四年租賃協議其各自項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代 表

正榮地產集團有限公司

獨立董事委員會

陸海林博士
獨立非執行董事

王傳序先生
獨立非執行董事
謹啟

謝駿先生
獨立非執行董事

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紅日資本有限公司就二零二四年租賃協議項下擬進行的交易及各年租金致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關二零二四年租賃協議的持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等就二零二四年租賃協議(即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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議)及其項下擬進行的交易(統稱「持續關連交易」)(包括截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的各年租金)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於日期為二零二四年二月九日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成其中一部分。本函件載有吾等就持續關連交易及各年租金收入向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司與正榮服務訂立日期為二零二一年五月十九日之聯合公告，內容有關(其中包括)現有租賃協議。由於現有租賃協議於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十二月二十九日， 貴集團成員公司(作為出租人)與正榮服務集團成員公司(作為承租人)就若干商業物業之租賃訂立二零二四年租賃協議，租期截至二零二五年十二月三十一日止為期兩年。

獨立財務顧問函件

貴公司於二零二三年十二月二十九日刊發一份聯合公告(「聯合公告」)，當中載列於二零二三年十二月二十九日，貴集團(作為出租人)與正榮服務集團(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(即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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議)，自二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期兩年。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，貴公司及正榮服務由歐先生及歐先生的家族成員間接擁有約45.73%及約44.43%。因此，根據上市規則第十四A章，正榮服務集團成員公司為貴公司的關連人士。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的交易構成貴公司的持續關連交易。此外，由於二零二四年租賃協議項下年租金收入的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過5%及年租金收入超過10百萬港元，故二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易(包括年租金)尋求獨立股東批准。

誠如董事會函件所載，歐國偉先生為非執行董事，亦為正榮地產之控股股東歐先生之子。於最後實際可行日期，歐國偉先生亦間接擁有正榮服務約25.13%的已發行股份。因此，歐國偉先生乃或可能被視為於與二零二四年租賃協議有關的相關董事會決議案中擁有權益。作為良好的企業管治實踐，歐國偉先生已就董事會批准二零二四年租賃協議的相關決議案放棄投票。

劉偉亮先生為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，劉偉亮先生已就批准二零二四年租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。

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。

II. 獨立董事委員會

董事會由兩名執行董事，即劉偉亮先生及李洋先生、一名非執行董事，即歐國偉先生，以及三名獨立非執行董事，即陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生組成。

由全體獨立非執行董事，即陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易(包括年租金)向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲獨立董事委員會批准由董事會委任為就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或任何與二零二四年租賃協議(即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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議)有關的相關人士，且與彼等並無關連，故吾等符合資格就二零二四年租賃協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除是次獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。除有關吾等獲委任為獨立財務顧問而應付吾等的正常顧問費外，概不存在吾等藉此向 貴公司或任何其他可被合理視為與吾等獨立性相關的人士將收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

IV. 意見基準

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、正榮服務集團以及彼等各自的股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此全權負責）於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（且其／彼等須就此全權負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團及正榮服務集團事宜的所有意見、信念及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且 貴公司已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、正榮服務集團及（倘適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮二零二四年租賃協議及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 持續關連交易的背景資料

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

誠如董事會函件所載，貴公司主要從事物業開發及物業租賃。貴公司的最終控股股東為歐先生。此外，正榮置業(福建)、正榮置業(馬尾)及正榮閩侯投資分別為於中國成立的有限公司，為貴公司的全資附屬公司，並主要從事房地產開發及銷售。

以下分別載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料(摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年年報」))以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的財務資料(摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」))：

貴集團的綜合全面收益表概要(摘錄自二零二二年年報及二零二三年中期報告)

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
收益	18,500,994	12,868,194	25,895,478	36,992,368
銷售成本	(17,166,780)	(11,578,780)	(24,146,144)	(31,609,978)
毛利	1,334,214	1,289,414	1,749,334	5,382,390
以下人士應佔年／期內 (虧損)／溢利：				
— 貴公司擁有人	(1,464,332)	(2,611,071)	(12,877,046)	809,005
— 永續資本證券持有人	—	—	7,750	122,808
— 非控股權益	(120,375)	358,279	(1,747,927)	263,700

獨立財務顧問函件

截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)及截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的財務表現

誠如二零二三年中期報告所載，貴集團的收益由二零二二年上半年的約人民幣12,868.2百萬元增加約人民幣5,632.8百萬元或43.8%至二零二三年上半年的約人民幣18,501.0百萬元。有關增加主要歸因於物業銷售產生的收益由二零二二年上半年的約人民幣12,774.3百萬元增加至二零二三年上半年的約人民幣18,441.9百萬元。於二零二三年上半年，貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣1,464.3百萬元，較二零二二年上半年的約人民幣2,611.7百萬元減少約43.9%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)的財務表現

誠如二零二二年年報所載，貴集團的收益由二零二一財年的約人民幣36,992.4百萬元減少約人民幣11,096.9百萬元或30.0%至二零二二財年的約人民幣25,895.5百萬元。有關減少主要歸因於物業銷售產生的收益由二零二一財年的約人民幣36,518.8百萬元減少至二零二二財年的約人民幣25,707.6百萬元。於二零二二財年，貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣12,877.0百萬元，而二零二一財年貴公司擁有人應佔溢利則約為人民幣809.0百萬元。

貴集團的綜合財務狀況表概要(摘錄自二零二二年年報及二零二三年中期報告)

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	19,656,442	20,954,039	27,030,605
流動資產	156,293,448	173,512,253	226,811,001
非流動負債	3,469,371	6,634,440	41,365,530
流動負債	157,371,861	170,352,195	171,533,565
貴公司擁有人應佔權益	2,758,710	4,758,934	19,354,196

獨立財務顧問函件

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況

於二零二三年六月三十日，貴集團的資產總額主要包括：(i)開發中物業約人民幣98,643.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣113,364.4百萬元減少約13.0%；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣23,698.5百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣26,333.0百萬元減少約10.0%；及(iii)持作出售已竣工物業約人民幣11,857.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣9,904.2百萬元增加約19.7%。

於二零二三年六月三十日，貴集團的負債總額主要包括：(i)合約負債約人民幣63,173.6百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣76,723.2百萬元減少約17.7%；(ii)計息銀行及其他借款(即期部分)約人民幣27,274.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣25,701.1百萬元增加約6.1%；及(iii)優先票據約人民幣24,512.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣23,859.5百萬元增加約2.7%。

於二零二三年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣2,758.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4,758.9百萬元減少約人民幣2,000.2百萬元或42.0%。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的資產總額主要包括：(i)開發中物業約人民幣113,364.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣131,073.2百萬元減少約13.5%；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣26,333.0百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣28,462.2百萬元減少約7.5%；及(iii)應收關聯公司款項約人民幣11,529.0百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣13,233.7百萬元減少約12.9%。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債總額主要包括：(i)合約負債約人民幣76,723.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣90,987.1百萬元減少約15.7%；(ii)計息銀行及其他借款(即期部分)約人民幣25,701.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣25,865.2百萬元

減少約0.6%；及(iii)優先票據(即期部分)約人民幣23,859.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣6,493.9百萬元增加約267.4%。

於二零二二年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣4,758.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣19,354.2百萬元減少約人民幣14,595.3百萬元或75.4%。

2. 有關正榮服務集團的資料

經參考董事會函件，正榮服務為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

正榮服務集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及商業物業管理服務。

於最後實際可行日期，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。此外，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擁有1%。據董事會及正榮服務董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)Zero Origin主要從事投資控股，由劉平山先生、王志明先生及其他各自於Zero Origin中持有不超過10%股權的個人或實體最終實益擁有；(ii)劉平山先生及王志明先生為Shan Tian Investment Company Limited的控股股東，而Shan Tian Investment Company Limited則擁有正榮服務已發行股本的24.4%；及(iii)Zero Origin及其最終實益擁有人屬貴公司的獨立第三方。各承租人主要在中國從事商業運營管理及物業諮詢服務。

3. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局於二零二四年一月發佈的初步國內生產總值數據¹，截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國國內生產總值(「國內生產總值」)錄得比上年同期增長約5.2%。

¹ 中國國家統計局發佈的數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202401/t20240118_1946691.html)

根據中國政府於二零二一年三月公佈的十四五規劃(「十四五規劃」)，自二零二一年起未來五年的常住人口城鎮化率約為65.0%。根據中國政府就十四五規劃發佈的文件，中國政府將著重提升整體經濟的質量及效益，以實現可持續健康發展，其中包括：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

吾等亦注意到，中國政府自二零二零年下半年起對中國房地產開發行業²嚴格執行三條紅線，這也是中國政府當時發佈的房地產開發行業核心政策指令之一。近期，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會於二零二二年十一月二十三日聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》³，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

因此，中國房地產市場的發展繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策(旨在促進房地產開發行業的長期可持續健康發展)、當時現行市場環境及中國整體經濟狀況的影響。

² 中國政府於二零二一年三月一日發佈有關金融及土地相關政策的文章(資料來源：www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm)

³ 中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會於二零二二年十一月二十三日聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》(資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0)

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益

根據董事會函件，訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益概述如下。

正榮服務集團於現有租賃協議屆滿後擬繼續進行的三個項目為莆田財富中心(包括莆田正榮街)、福州馬保正榮財富中心及福州馬尾正榮財富中心。以上商業物業自開業至今均是由各承租人為 貴集團提供商業管理服務，且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。 貴集團的核心業務為房地產開發及銷售，而各承租人在該等物業的商業經營管理方面擁有豐富的經驗，在該行業具有競爭優勢。鑒於各承租人於過去取得的業績， 貴集團決定與該等承租人訂立二零二四年租賃協議，以使目前生效的現有安排不會中斷。董事會亦認為，二零二四年租賃協議將使 貴集團獲得穩定的租金收入，分散商業物業的經營風險，並節省與個別租戶管理租賃的勞動力成本及營運成本。

有鑒於此，(i) 貴集團已與正榮服務集團建立商業關係；(ii) 貴集團主要從事物業開發及物業租賃，而持續關連交易有助發展 貴集團的主要業務；及(iii)二零二四年租賃協議將拓展 貴集團的收入基礎，倘獲批，持續關連交易可以有效及高效的方式進行，而無需 貴公司逐項尋求股東批准，故吾等認同董事的意見，認為持續關連交易符合 貴公司的整體利益。

2. 二零二四年租賃協議的主要條款

2.1 二零二四年莆田財富中心租賃協議

下列二零二四年莆田財富中心租賃協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

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)及 (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號之作住宅、零售、SOHO及辦公室用途並設立購物中心的物業，即「莆田財富中心」
租期	:	截至二零二五年十二月三十一日止為期兩年
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

獨立財務顧問函件

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 貴公司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，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

獨立財務顧問函件

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) 貴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；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 貴公司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。

2.2 二零二四年莆田街道租賃協議

下列二零二四年莆田街道租賃協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

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)及 (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號南區之毗鄰「莆田財富中心」的商業街，即「莆田正榮街」
租期	:	截至二零二五年十二月三十一日止為期兩年
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 貴公司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緊接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，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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) 貴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；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 貴公司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。

2.3 二零二四年福州馬保租賃協議

下列二零二四年福州馬保租賃協議的主要條款乃摘錄自董事會函件：

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)及 (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，為作住宅、零售、SOHO及辦公室用途並設立購物中心的物業，即「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為期兩年
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 19,054,948.5

二零二四年福州馬保租賃協議的年租金乃由訂約方經公平磋商後參考鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。經過專業的城市市場調研對福州商業發展之預判，結合目前有關物業所有商戶租賃合同所承租租金以及商業運營管理所產生之成本，正榮商業管理(福州)對 貴公司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%。

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 16,780,000 17,619,000 18,499,950

各年的歷史金額為承租人根據現有租賃協議(福州馬保)向出租人支付的年租金。

支付條款 : 承租人應向出租人支付根據二零二四年福州馬保租賃協議應付的租金，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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) 貴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；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 貴公司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。

2.4 二零二四年福州馬尾租賃協議

下列二零二四年福州馬尾租賃協議的主要條款乃摘錄自董事會函件:

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), 及
(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, 為作住宅及零售用途並設立購物中心的物業, 即「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為期兩年

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 貴公司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，每年分兩期等額支付租金，每期支付的租金佔年租金的50%。首期租金將於二零二四年七月三十一日或之前支付。

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) 貴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；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 貴公司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。

於二零二四年一月一日至二零二四年二月二十九日期間(「**相關期間**」)，二零二四年租賃協議項下應付租金收入總額約為人民幣11,642,000元。有關二零二四年租賃協議項下應付租金收入總額的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於5%。

根據上市規則第14A.36條的規定，於訂立二零二四年租賃協議的任何續約或 貴集團與 貴公司任何關連人士之間的其他潛在交易前， 貴公司管理團隊將評估相關上市規則的涵義並適時尋求專業意見，旨在確

保 貴公司的關連交易將僅於獲得股東批准(如上市規則第十四A章規定)後，方會生效。

3 吾等對二零二四年租賃協議主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作

3.1 吾等就二零二四年租賃協議所進行的工作

誠如管理層所告知，根據二零二四年租賃協議，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有關物業的可資比較物業之相關現行市場租金而釐定。為確定二零二四年租賃協議項下的年租金是否屬公平合理，吾等已進行下列工作。

根據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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議，吾等注意到各協議項下應付的相關租金應由承租人向出租人每年分兩期等額支付，每期支付的租金佔年租金的50%（「支付條款」）。就此而言，吾等已就聯交所上市發行人訂立的租約／租賃／租賃協議（有關協議於聯合公告日期仍生效）的支付條款進行市場調研。根據吾等的市場調研（涵蓋關連或非關連交易），已識別的租約／租賃／租賃協議的支付條款由可預付一個月部分或全部租金至可延後12個月不等（「市場支付條款」）。鑒於支付條款在市場支付條款的範圍內，並與市場支付條款一致，吾等認為支付條款符合一般商業條款。

此外，吾等亦已取得並審閱近期過往交易樣本，即截至二零二三年十二月三十一日止年度（即根據現有租賃協議最近財政年度）進行的交易，並注意到 貴集團根據現有租賃協議收取的租金與鄰近該等物業條件相若的物業租金相若。

此外，吾等已取得並審閱對二零二四年租賃協議項下標的物業所在標的物業附近地區／縣當前租金（「市場租金」）的市場調研，其中包括(i)莆田市荔城區，(a)二零二四年莆田財富中心租賃協議項下的「莆田財富中心」位於該區，相關市場租金的範圍為可出租面積每平方米（「平方米」）每月約人民幣28.8元（位於洪北街的馨宜新天地）至人民幣53.0元（位於東園東路與北大北街交叉路口的正榮時代廣場），其中二零二四年莆田財富中心租賃協議

項下可出租面積每平方米每月約人民幣44.3元屬於前述範圍；及(b)二零二四年莆田街道租賃協議項下的「莆田正榮街」位於該區，相關市場租金的範圍為可出租面積每平方米每月約人民幣17.0元(位於文獻東路的益田假日世界)至人民幣45.5元(位於天九灣廣場的一處零售／商業物業)，其中可出租面積每平方米每月約人民幣34.6元屬於前述範圍；(ii)福州市閩侯縣，二零二四年福州馬保租賃協議項下的「福州馬保正榮財富中心」位於該區，相關市場租金的範圍為可出租面積每平方米每月約人民幣25.0元(位於烏龍江大道的信通中心)至人民幣46.1元(位於國賓大道的一處零售／商業物業)，其中二零二四年福州馬保租賃協議項下的可出租面積每平方米每月約人民幣38.5元屬於前述範圍；及(iii)福州市馬尾區，二零二四年福州馬尾租賃協議項下的「福州馬尾正榮財富中心」位於該區，相關市場租金的範圍為可出租面積每平方米每月約人民幣3.3元(位於江濱東大道的國航遠洋藍波灣的一處零售／商業物業)至人民幣13.0元(位於江濱東大道的國航遠洋藍波灣的另一處零售／商業物業)，其中二零二四年福州馬尾租賃協議項下的可出租面積每平方米每月約人民幣8.4元屬於前述範圍。根據上述市場調研及管理層提供的資料，吾等的工作結果表明，二零二四年租賃協議項下相關年租金在市場可資比較租金範圍內或不遜於市場租金，故此二零二四年租賃協議項下的相關年租金與市場租金(即類似地點的可資比較商業物業的市場租金)一致，因此屬公平合理，並符合一般商業條款。

3.2 內部控制程序及企業管治措施

吾等亦從董事會函件中獲悉，貴集團已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保貴集團與正榮服務集團於二零二四年租賃協議項下交易的條款屬公平合理，不會損害貴公司及獨立股東的利益：

- (i) 於訂立二零二四年租賃協議前，貴集團已透過各種渠道獲取市場資訊，審閱有關二零二四年租賃協議項下物業附近類似條件物業的報價，並與正榮服務集團提供的報價進行比較，以確保貴集團向正榮服務集團收取的租金屬公平合理，並按一般商業條款進行；

- (ii) 貴公司營運部門將每月定期檢查，監控承租人履行二零二四年租賃協議條款及條件的情況，以確保承租人不會獲得相較獨立第三方承租人更優厚的待遇。例如，貴公司營運部門將檢查承租人是否按時履行付款義務，獲得二零二四年租賃協議規定的營運許可證，並以安全、合理及適當的方式使用物業；
- (iii) 貴公司的風險控制及合規部門將對貴集團的內部控制程序進行年度審閱及評估，包括但不限於審閱交易是否依照二零二四年租賃協議的條款進行；及
- (iv) 貴公司的獨立非執行董事及外聘核數師亦將根據上市規則對二零二四年租賃協議項下擬進行的交易進行年度審閱。

就此而言，吾等亦已取得並審閱貴集團規管二零二四年租賃協議項下擬進行的交易之內部程序，當中涉及(其中包括)審閱經貴集團核准人員批准之相關交易的條款、職務劃分及貴公司不同內部部門(包括但不限於營運部門、風險、控制及合規部門)相關人員的定期監控。為確保根據二零二四年租賃協議進行的交易乃按一般商業條款進行，貴集團的相關人員及管理層將審閱及確保二零二四年租賃協議項下擬進行的交易乃依照二零二四年租賃協議的相關條款進行。

3.3 吾等的調查結果

經考慮以上載列之吾等所進行的工作，特別是(i)吾等就年租金所進行的工作(包括市場調研及我們工作結果)；(ii)吾等就董事會函件所載有關持續關連交易的定價政策及內部控制程序(包括定價基準)進行的分析及工作；(iii)二零二四年租賃協議項下擬進行的交易為 貴集團主要業務的推進， 貴集團將擴大其收入基礎；及(iv)對手方為熟悉吾等內部流程的集團公司，且 貴公司確認，現有租賃協議項下並無發生重大逾期付款或違約事件，因此為合適的承租人，吾等認為，二零二四年租賃協議的條款乃根據內部監控程序確定，屬公平合理。

4 釐定二零二四年租賃協議項下年租金收入(「年租金收入」)的基準及理由

各現有租賃協議項下的歷史交易金額乃承租人支付予出租人的年租金。各標的物業的年租金收入分別代表承租人根據二零二四年租賃協議應付予出租人的租金，有關進一步詳情載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元
現有租賃協議項下的歷史 交易金額			
— 莆田財富中心	35,698,357	37,483,275	39,357,439
— 莆田街道	9,777,143	10,266,000	10,779,300
— 福州馬保	16,780,000	17,619,000	18,499,950
— 福州馬尾	1,100,000	1,155,000	1,212,750

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
二零二四年租賃協議項下年租金收入		
— 莆田財富中心	39,357,439.91 (「二零二四年莆田財富中心租金收入」)	40,538,163.11 (「二零二五年莆田財富中心租金收入」)
— 莆田街道	10,779,298.84 (「二零二四年莆田街道租金收入」)	11,102,677.80 (「二零二五年莆田街道租金收入」)
— 福州馬保	18,499,950 (「二零二四年福州馬保租金收入」)	19,054,948.5 (「二零二五年福州馬保租金收入」)
— 福州馬尾	1,212,750 (「二零二四年福州馬尾租金收入」)	1,249,132.5 (「二零二五年福州馬尾租金收入」)

二零二四年莆田財富中心租賃協議一年租金收入

誠如董事會函件所載，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收入乃由訂約方經公平磋商後參考(其中包括)鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。「莆田財富中心」二零二四年莆田財富中心租金收入釐定為人民幣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%。

二零二四年莆田街道租賃協議一年租金收入

誠如董事會函件所載，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收入乃由訂約方經公平磋商後參考(其中包括)鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。「莆田正榮街」二零二四年莆田街道租金收入釐定為人民幣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%。

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%。

二零二四年福州馬保租賃協議一年租金收入

吾等從董事會函件注意到，根據二零二四年福州馬保租賃協議，承租人應向出租人支付的年租金收入乃由訂約方經公平磋商後參考(其中包括)鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。「福州馬保正榮財富中心」二零二四年福州馬保租金收入釐定為人民幣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%。

二零二四年福州馬尾租賃協議一年租金收入

基於董事會函件，根據二零二四年福州馬尾租賃協議，承租人應向出租人支付的年租金收入乃由訂約方經公平磋商後參考(其中包括)鄰近該物業的可資比較物業之現行市場租金而釐定。「福州馬尾正榮財富中心」二零二四年福州馬尾租金收入釐定為人民幣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%。

吾等就二零二四年租賃協議項下的年租金收入所作的分析及工作

於評估各二零二四年租賃協議項下的年租金收入的公平性及合理性時，吾等已(i)取得及審閱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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議，並將各租賃協議所述截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的租金金額與年租金收入項下的相關金額進行核對；(ii)取得及審閱由管理層編製的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、二零二四年福州馬保租賃協議及二零二四年福州馬尾租賃協議各自項下相關物業周邊條件相若物業的租金資料，並與正榮服務集團根據相關租賃協議應付的租金作對比，以確保正榮地產集團向正榮服務集團收取的租金屬公平合理，並符合一般商業條款；及(iii)審閱各現有租賃協議項下的歷史交易金額，並注意到同比波動約為5%，該波動反應現有租賃協議項下的歷史同比租金增幅，基於 貴公司與正榮服務集團日期為二零二一年五月十九日的聯合公告所載的原因，該波動被視為屬公平合理。鑒

於二零二四年租賃協議3%的租金增幅與現有租賃協議項下的歷史同比租金增幅大體一致，且不遜於中國國家統計局公佈的過往五年中國的居民消費價格指數⁴，故該增幅被視為屬合理。基於上述因素及分析，吾等認為二零二四年租賃協議項下的年租金收入基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，特別是，

- (i) 訂立二零二四年租賃協議的理由及裨益；
- (ii) 二零二四年租賃協議項下擬進行的交易是 貴集團現有主要業務的推進及延續，並將擴大 貴集團的收入基礎；
- (iii) 二零二四年租賃協議項下擬提供的服務應於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且將由內部程序規管，以致其項下擬進行的交易的條款就 貴集團而言應不遜於在相同條件下與 貴集團獨立第三方進行的類似交易；及
- (iv) 釐定年租金收入的基準屬合理，其詳情載列於本函件上文「4. 釐定二零二四年租賃協議項下年租金收入的基準及理由」一節，

吾等認為與正榮服務集團訂立的二零二四年租賃協議項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款(包括年租金收入)就股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等建議，獨立股東於股東特別大會投票贊成相關普通決議案，以批准二零二四年租賃協議(包括年租金收入)。

⁴ 中國國家統計局公佈數據(資料來源：(i) <https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=A01&zb=A010301&sj=202312>；及(ii) <https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0902&sj=2022e>)

獨立財務顧問函件

此 致

正榮地產集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二四年二月九日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備約17年的機構融資行業經驗。

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、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或記入根據證券及期貨條例第352條規定須由本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份或相關股份中的權益

董事／最高 行政人員姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	佔本公司股權 概約百分比
歐國偉先生	本公司	受控法團權益 ⁽³⁾	217,140,000 ⁽²⁾	4.97%

附註：

- (1) 所列全部權益均為好倉。
- (2) 該等217,140,000股股份全部由Warm Shine Limited持有。
- (3) 歐國偉先生為Warm Shine Limited的唯一合法及實益擁有人，且根據證券及期貨條例，彼被視為於Warm Shine Limited擁有權益的股份中擁有權益。

於本公司債權證中的權益

董事／最高 行政人員姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	債權證本金金額	佔已發行 同類別債權證 概約百分比
歐國偉先生	本公司	受控法團權益 ⁽³⁾	1,410,000美元 ⁽²⁾	0.19% ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 所列全部權益均為好倉。
- (2) 該等債權證全部由Strike Investment Holdings Limited持有。
- (3) 歐國偉先生為Strike Investment Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，且根據證券及期貨條例，彼被視為於Strike Investment Holdings Limited擁有權益的債權證中擁有權益。
- (4) 相關債權證為於二零二三年三月到期、本金總額728,623,000美元及按8.0%年利率計息的綠色優先票據。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員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或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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被視為擁有的權益及淡倉），或記入根據證券及期貨條例第352條規定須由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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的董事或僱員。

(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，概無董事於本公司或其任何附屬公司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）以來購入或出售或租用，或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，除董事服務合約及二零二四年租賃協議外，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立的、於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，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
紅日資本有限公司	一家根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

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）以來，上述專家並無於本集團任何成員公司購入或出售或租用，或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，據董事所知，本集團的財務或交易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

5. 展示文件

以下各文件的副本將於本通函日期起計14天期間內刊發在聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.zhenrodc.com)：

- (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；及
- (4) 二零二四年莆田街道租賃協議。

6. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



Zhenro Properties Group Limited

正榮地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158)

股東特別大會通告

茲通告正榮地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年二月二十八日(星期三)上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈32樓3201室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議謹此確認、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(包括年租金)；及謹此授權本公司董事(「董事」)簽署、簽立、加蓋(倘需要)及交付一切有關文件，並採取彼等可能認為就二零二四年福州馬保租賃協議及其項下擬進行的交易而言或為其實施或落實屬必要、合適、權宜或適當的有關行動。」
2. 「動議謹此確認、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(包括年租金)；及謹此授權董事簽署、簽立、加蓋(倘需要)及交付一切有關文件，並採取彼等可能認為就二零二四年福州馬尾租賃協議及其項下擬進行的交易而言或為其實施或落實屬必要、合適、權宜或適當的有關行動。」
3. 「動議謹此確認、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(包括年租金)；及謹此授權董事簽署、簽立、加蓋(倘需要)及交付一切有關文件，並採取彼等可能認為就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而言或為其實施或落實屬必要、合適、權宜或適當的有關行動。」

股東特別大會通告

4. 「動議謹此確認、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(包括年租金);及謹此授權董事簽署、簽立、加蓋(倘需要)及交付一切有關文件,並採取彼等可能認為就二零二四年莆田街道租賃協議及其項下擬進行的交易而言或為其實施或落實屬必要、合適、權宜或適當的有關行動。」

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事長
劉偉亮

香港,二零二四年二月九日

附註:

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等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。於填妥及交回代表委任表格後,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。
- (iv) 為釐定股東出席特別股東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)暫停辦理股東登記手續,期間不會進行股份過戶登記。為合資格出席特別股東大會及於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年二月二十三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司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。
- (v) 倘特別股東大會當日上午七時正後任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效,大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://www.zhenrodc.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公佈,以通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。

於本通告日期,執行董事為劉偉亮先生及李洋先生;非執行董事為歐國偉先生;以及獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生。