

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，並明確表示概不會就因本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。



ZENSUN ENTERPRISES LIMITED

正商實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

**持續關連交易
2021年主服務協議**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



**建泉融資有限公司
VBG Capital Limited**

2021年主服務協議

茲提述(i)本公司日期為2015年12月22日之公告及日期為2016年1月22日之通函，內容有關主服務協議及2016年至2018年之年度上限；(ii)本公司日期為2017年2月21日及2017年3月21日之公告及日期為2017年4月26日之通函，內容有關主服務協議之2017年補充協議及經修訂2017年至2019年之年度上限；及(iii)本公司日期為2018年10月11日之公告及日期為2018年11月22日之通函，內容有關主服務協議之2018年補充協議及經修訂2018年至2020年之年度上限。

由於(i)經重續2018年主服務協議將於2020年12月31日終止；及(ii)為滿足過去年度土地儲備快速增加引起之開發本集團物業項目所需之承包服務之需求，因此，於2020年10月21日，本公司與正商發展訂立2021年主服務協議，據此，本集團已有條件委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為本集團提供承包服務。

上市規則涵義

由於正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益，因此，正商發展為張小姐間接持有之佔多數控制權之公司。由於張小姐為本公司執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒，故根據上市規則第14A章，正商發展為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於2021年至2023年之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%，且2021年至2023年之年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限須遵守公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限。本公司已成立獨立董事委員會，就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限是否屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見。

一份載有(其中包括)(a)有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之進一步資料；(b)建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見函件；(c)獨立董事委員會關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之推薦意見函件；及(d)股東特別大會通告之通函將於2020年11月12日或之前寄發予股東。

背景

茲提述(i)本公司日期為2015年12月22日之公告及日期為2016年1月22日之通函，內容有關主服務協議及2016年至2018年之年度上限；(ii)本公司日期為2017年2月21日及2017年3月21日之公告及日期為2017年4月26日之通函，內容有關主服務協議之2017年補充協議及經修訂2017年至2019年之年度上限；及(iii)本公司日

期為2018年10月11日之公告及日期為2018年11月22日之通函，內容有關主服務協議之2018年補充協議及經修訂2018年至2020年之年度上限。

由於(i)經重續2018年主服務協議將於2020年12月31日終止；及(ii)為滿足過去年度土地儲備快速增加引起之開發本集團物業項目所需之承包服務之需求，因此，於2020年10月21日，本公司與正商發展訂立2021年主服務協議，據此，本集團已有條件委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為本集團提供承包服務。2021年主服務協議之主要條款載於下文。

2021年主服務協議

日期

2020年10月21日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 正商發展作為服務供應商

標的事項

根據2021年主服務協議，本集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向本集團提供承包服務。本集團之相關成員公司可就於年期內提供承包服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按本集團編製並由本集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受2021年主服務協議之條款及條件規限。本集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於2021年1月1日後將予提供之承包服務之現有協議項下所有交易將自生效日期起受2021年主服務協議規管並須受2021年至2023年之年度上限之規限。

將予提供之該等服務

根據2021年主服務協議，正商發展集團將向本集團提供建築、工程及相關服務之承包服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務以及供電系統。

先決條件

2021年主服務協議須待獨立股東於股東特別大會批准2021年主服務協議、其項下擬進行之該等交易及2021年至2023年之年度上限，方可作實。

年期

除非根據2021年主服務協議提早終止，否則2021年主服務協議自2021年1月1日開始一直有效，直至2023年12月31日(包括該日)止。

年度上限

本公司預期截至2023年12月31日止三個財政年度各年，正商發展根據2021年主服務協議將提供予本集團之承包服務有關之2021年至2023年之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

2021年主服務協議項下該等交易之

2021年至2023年之年度上限	3,212	2,555	1,778
------------------	-------	-------	-------

2021年至2023年之年度上限乃經參考下列各項後釐定：

- (i) 下文「過往交易金額」分段所披露之過往交易金額；
- (ii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度有關本集團持有且已完成招標或報價程序並授予正商發展集團之正在發展中之地塊(總建築面積約為1.14百萬平方米)所產生之該等交易預測金額；

- (iii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度有關本集團持有且日後須進行招標或報價程序之正在發展及規劃中之地塊(總建築面積約為1.95百萬平方米)所產生之該等交易預測金額；及
- (iv) 該等交易預測金額之10%額外緩衝，作為就開發本集團持有作發展用途且正在規劃中並須進行招標或報價程序之地塊之承包服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

過往交易金額

本集團根據經重續2018年主服務協議於截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年6月30日止六個月就提供承包服務向正商發展集團已付及應付之實際交易金額分別為約人民幣1,050.6百萬元、約人民幣2,052.5百萬元及約人民幣987.4百萬元。

於本公告日期，董事確認本集團根據經重續2018年主服務協議已付及應付正商發展集團之實際交易金額仍符合且不超過經修訂2018年至2020年之年度上限。

定價政策

於本公告日期，房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法所規定之強制性招標要求不再適用於本集團物業項目。儘管如此，為奉行良好企業管治，本集團在其承包服務採購過程中採納內部控制措施，並在訂立個別協議前繼續就合約金額人民幣2百萬元或以上之承包服務發出招標邀請。

就與採購合約金額人民幣2百萬元或以上之承包服務有關之合約而言，本集團應向本集團保存之授權承包商名單中至少三名具備從事建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與採購合約金額低於人民幣2百萬元之承包服務有關之合約而言，本集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之機構之報價。

評審委員會將按照下列主要標準評估就承包服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標、服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 招標之技術規範包括建築規劃、技能、質量及工程時間表；及
- (iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在本集團之工作經驗(如有)。

倘本公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則本公司或會重新評估所需之服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述評估標準所評得分最高之服務供應商將獲授就承包服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之一名成員公司根據評估標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中承包服務費用將為正商發展集團之該成員公司之投標價格或所提報價。

付款條款

付款應根據項目進度，並參考承包服務之個別協議項下之服務計劃之竣工時間表作出。

訂立2021年主服務協議及2021年至2023年之年度上限之理由及裨益

自2017年第二季度以來，本集團已就其於中國之物業發展業務採納具體擴展策略。於過往年度，本集團不斷努力透過公開拍賣掛牌出售程序及收購公司自有物業項目擴大其土地儲備。自2017年起之年度及直至2020年第三季度，本集團成功完成收購132幅地塊之土地使用權。尤其是於2020年前三個季度收購52幅地塊之土地使用權，為我們在中國的土地儲備帶來總佔地面積約為2.21百萬平方米，估計可出售總建築面積約為4.78百萬平方米。

於2020年9月30日，本集團擁有十個已落成之物業項目及／或項目分期及54個現行發展及規劃中綜合物業項目及／或項目分期。於中國125幅地塊之上興建之54個現行綜合物業項目及／或項目分期目前正在發展及規劃中，總佔地面積約為5.50百萬平方米，估計總建築面積約為14.41百萬平方米，估計可出售總建築面積約為11.07百萬平方米。就估計可出售總建築面積而言，本集團持有之發展及規劃中之土地儲備已由2019年12月31日之約6.90百萬平方米大幅增加60.4%至2020年9月30日之約11.07百萬平方米。土地收購持續成功，與本集團擴展中國河南省業務營運之策略相互配合，董事會將在未來數年持續物色新物業發展項目並競投中國其他經挑選地塊之土地使用權，並專注於河南省鄭州市及中國其他一、二線城市。

正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供承包服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目及配合本集團物業項目之發展計劃。因此，董事會認為，正商發展集團有能力就開發本集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

經考慮開發本集團54個現行物業項目及／或項目分期之預測該等交易金額後，本集團擬訂立2021年主服務協議及2021年至2023年之年度上限，董事相信，此舉將使本集團能夠應付因過往年度土地儲備迅速增加而對開發本集團物業項目所需之強勁承包服務需求。

執行董事張先生及非執行董事兼本公司控股股東Huang女士因張小姐(為張先生及Huang女士之女兒)於正商發展之權益而被視為於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限中擁有重大權益。因此，張先生及Huang女士已就有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之本公司董事會決議案放棄投票。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後提供彼等意見之構成獨立董事委員會之獨立非執行董事，以及已就此放棄投票之張先生及Huang女士)認為(i) 2021年主服務協議及該等交易之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii) 2021年至2023年之年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及正商發展集團之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資等業務。

據董事所知，正商發展集團之主要業務包括於中國之承包服務及投資控股。

上市規則涵義

由於正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益，因此，正商發展為張小姐間接持有之佔多數控制權之公司。由於張小姐為本公司執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒，故根據上市規則第14A章，正商發展為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於2021年至2023年之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%，且2021年至2023年之年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限須遵守公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限。由於(i)正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益；(ii)張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒；及(iii) Joy Town Inc.最終由Huang女士成立並作為委託人和保護人的全權信託所擁有，因此，本公司之控股股東Joy Town Inc.持有7,697,492,188股本公司股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約66.76%，將須於股東特別大會上就批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之本公司決議案放棄投票。除上述人士外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限擁有任何重大權益，且須就批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之本公司決議案放棄投票。本公司已成立獨立董事委員會，就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限是否屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見。

一份載有(其中包括)(a)有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之進一步資料；(b)建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見函件；(c)獨立董事委員會關於2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之推薦意見函件；及(d)股東特別大會通告之通函將於2020年11月12日或之前寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「2016年至2018年之年度上限」	指	詳列於本公司日期為2015年12月22日之公告及本公司日期為2016年1月22日之通函，截至2016年、2017年及2018年12月31日止各財政年度，根據主服務協議，本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額
「2017年補充協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2017年2月21日之補充協議，以修改主服務協議若干條款
「2018年補充協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2018年10月11日之補充協議，以修改經重續2017年主服務協議若干條款
「2021年主服務協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2020年10月21日之主服務協議
「2021年至2023年之年度上限」	指	截至2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度，根據2021年主服務協議，本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額，分別為人民幣3,212,000,000元、人民幣2,555,000,000元及人民幣1,778,000,000元
「評審委員會」	指	本公司為審閱承包服務的招標及報價而成立的評審委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	正商實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「承包服務」	指	由正商發展集團向本集團提供建築、工程及相關服務，有關詳情載於本公告「2021年主服務協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	本公告「2021年主服務協議」一段「先決條件」分段所載2021年主服務協議所載所有先決條件獲達成之日期
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事劉俏博士、劉達先生及馬運弢先生組成，以就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲本公司委任之獨立財務顧問，以就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之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	除根據上市規則須放棄就將於股東特別大會上提呈的決議案投票的股東以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司
「個別協議」	指	本集團任何成員公司與正商發展集團任何成員公司不時就於年期內任何時間提供承包服務及根據2021年主服務協議而訂立的個別協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主服務協議」	指	本公司與正商發展於2015年12月22日就正商發展集團向本集團提供承包服務及配套服務而訂立之協議
「張先生」	指	張敬國先生，為本公司之執行董事、主席、行政總裁及控股股東
「Huang女士」	指	Huang Yanping女士，為張先生配偶、本公司之非執行董事兼控股股東
「張小姐」	指	張惠琪小姐，張先生及Huang女士之女兒，且為本公司關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「經重續2017年主服務協議」	指	經2017年補充協議修訂之主服務協議

「經重續2018年 主服務協議」	指	經2018年補充協議修訂之經重續2017年主服務協議
「經修訂2017年至 2019年之年度上限」	指	詳列於本公司日期為2017年2月21日及2017年3月21日之公告以及本公司日期為2017年4月26日之通函，截至2017年、2018年及2019年12月31日止各財政年度，根據經重續2017年主服務協議，本集團應付正商發展集團之經修訂最高總年度交易金額
「經修訂2018年至 2020年之年度上限」	指	詳列於本公司日期為2018年10月11日之公告及本公司日期為2018年11月22日之通函，截至2018年、2019年及2020年12月31日止各財政年度，根據經重續2018年主服務協議，本集團應付正商發展集團經修訂最高總年度交易金額
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「年期」	指	具有本公告「2021年主服務協議」一段「年期」分段所載涵義
「該等交易」	指	根據2021年主服務協議擬進行之該等交易
「祥誠投資」	指	北京祥誠投資有限公司，一間於2010年7月26日在中國成立之有限公司

「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，根據中國法律成立之公司，且為本公司關連人士
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
正商實業有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
張敬國

香港，2020年10月21日

於本公告日期，執行董事為張敬國先生及張國強先生；非執行董事為Huang Yanping女士；及獨立非執行董事為劉達先生、劉俏博士及馬運弢先生。