

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佈之內容概不負責，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佈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

(前稱正恒國際控股有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

**持續關連交易
管理及銷售服務框架協議**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



管理及銷售服務框架協議

於2019年11月4日，本公司與永鑽訂立管理及銷售服務框架協議，據此，永鑽集團將有條件委任本集團作為其服務提供商，以於自生效日期起至2021年12月31日止之年期內向永鑽集團提供該等服務。

上市規則涵義

於本公佈日期，永鑽之全部已發行股本由全權信託(擁有本公司已發行股本約74.77%權益之控股股東)全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，永鑽為本公司之關連人士，及根據管理及銷售服務框架協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於基於年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%且年度上限超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限，並就管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限是否按一般或更優商業條款訂立及屬公平合理，且是否符合本公司及股東整理利益向獨立股東提供意見。本公司已委任建泉融資有限公司(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)受規管活動之持牌法團)為獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限之進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於2019年11月25日或前後寄發予股東。

緒言

於2019年11月4日，本公司與永鑽訂立管理及銷售服務框架協議，據此，永鑽集團將有條件委任本集團作為其服務提供商，以向永鑽集團提供該等服務。管理及銷售服務框架協議之主要條款載於下文。

管理及銷售服務框架協議

日期

2019年11月4日

訂約方

- (1) 本公司(作為服務提供商)；及
- (2) 永鑽。

標的事項

根據管理及銷售服務框架協議，永鑽集團將有條件委任本集團作為其服務提供商，以於年期內向永鑽集團提供該等服務。永鑽集團之相關成員公司可就於年期內提供該等服務不時與本集團之成員公司訂立個別協議，而個別協議之條款應受管理及銷售服務框架協議之條款及條件規限。

將予提供之該等服務

本集團將根據管理及銷售服務框架協議向永鑽集團提供之該等服務包括管理服務及銷售服務。

本集團將向永鑽集團提供之管理服務應為初步項目管理服務，包括(其中包括)：(i)開展調查及可行性研究；(ii)進行工程設計及規劃；(iii)代表永鑽集團就建築場地之質量及安全與相關中國政府部門聯絡；(iv)監察工程建設合同；(v)檢查工程承包商之最終驗收報告；(vi)代表永鑽集團監督項目實施情況並組織進行最終驗收；(vii)調查項目之潛在客戶；(viii)協助永鑽集團進行項目定位；及(ix)提供項目之規劃設計管理及初期階段之管理服務。

本集團將向永鑽集團提供之銷售服務應為銷售管理服務，包括(其中包括)：(i)制定項目下將予出售之物業之銷售策略及銷售時間表；(ii)執行項目下將予出售之物業之銷售及促銷計劃；(iii)就項目下將予出售之物業向永鑽集團提供銷售代理服務；(iv)負責預售及公開出售項目下將予出售之物業；及(v)有關預售及公開出售項目下將予出售之物業之管理服務。

先決條件

管理及銷售服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會批准管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易，方可作實。

年期

管理及銷售服務框架協議應自生效日期開始一直有效，直至2021年12月31日(包括該日)止，惟根據管理及銷售服務框架協議提早終止除外。

定價政策

管理服務之費用應根據以下定價政策釐定：

- (a) 倘項目所處地點存在有關釐定管理服務費用之任何規則、規例及行政措施，則本集團收取之管理服務費用應根據該等規則、規例及行政措施釐定；
- (b) 倘項目所處地點不存在有關釐定管理服務費用之任何規則、規例及行政措施，則本集團收取之管理服務費用應根據房地產發展行業之行業指導價釐定；及
- (c) 倘項目所處地點既不存在有關釐定管理服務費用之任何規則、規例及行政措施亦不存在房地產發展行業之行業指導價，則本集團收取之管理服務費用將為本集團與永鑽集團經考慮下列各項後按合理公平基準釐定之發展中總樓面面積銷售價格之固定百分比費用：(i)發展中土地面積；(ii)發展中土地面積之每平方米預期銷售價格及項目之預期發展進程；及(iii)外聘顧問對獨立第三方於可資比較交易中收取之管理服務之現行市場價格之意見。本集團與永鑽集團應確保有關管理服務之個別協議須按一般或更佳商業條款訂立。

銷售服務之費用應根據以下定價政策釐定：

- (a) 倘項目所處地點存在有關釐定銷售服務費用之任何規則、規例及行政措施，則本集團收取之銷售服務費用應根據該等規則、規例及行政措施釐定；
- (b) 倘項目所處地點不存在有關釐定銷售服務費用之任何規則、規例及行政措施，則本集團收取之銷售服務費用應根據房地產發展行業之行業指導價釐定；及
- (c) 倘項目所處地點既不存在有關釐定銷售服務費用之任何規則、規例及行政措施亦不存在房地產發展行業之行業指導價，則本集團收取之銷售服務費用將為本集團與永鑽集團經考慮下列各項後按合理公平基準釐定的待售總樓面面積銷售價格之固定百分比費用：(i)待售之可銷售樓面面積；(ii)可銷售樓面面積之每平方米預期銷售價格；及(iii)外聘顧問對獨立第三方於可資比較交易中收取之銷售服務之現行市場價格之意見。本集團與永鑽集團應確保有關銷售服務之個別協議須按一般或更佳商業條款訂立。

過往交易金額

於本公佈日期，本集團並無向永鑽集團提供該等服務。

年度上限

本公司預期，截至2021年12月31日止三個財政年度各年，本集團根據管理及銷售服務框架協議將向永鑽集團提供之該等服務之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
管理及銷售服務框架協議 項下之年度上限	220,000,000	310,000,000	200,000,000

各年度上限已參考下列各項釐定：

- (a) 本集團按本集團與永鑽集團根據下列各項釐定之發展中總樓面面積銷售價格5%之固定百分比費用可予收取之有關管理服務之估計費用：(i)永鑽集團於年期內之發展中土地面積；(ii)永鑽集團於年期內之發展中土地面積之每平方米預期銷售價格及項目之預期發展進程。5%之固定百分比費用乃本集團經考慮外聘顧問對管理服務市場價格之意見後釐定；及
- (b) 本集團按本集團與永鑽集團根據下列各項釐定之待售總樓面面積之銷售價格2%之固定百分比費用可予收取之有關銷售服務之估計費用：(i)永鑽集團於年期內之待售之可銷售樓面面積；及(ii)永鑽集團於年期內之可銷售樓面面積之每平方米預期銷售價格。2%之固定百分比費用乃本集團經考慮外聘顧問對銷售服務市場價格之意見後釐定。

內部控制

本公司已製訂內部程序及控制措施，以確保管理及銷售服務框架協議項下擬進行之該等交易妥為控制及監察。該等內部程序及控制措施由本公司各單位進行及監督：

- (a) 當永鑽集團就提供管理服務及／或銷售服務與本集團進行接洽時，本集團負責提供管理服務及／或銷售服務之業務單位將根據管理及銷售服務框架協議之條款編製個別協議，並根據管理服務及／或銷售服務之定價政策釐定個別協議之費用；
- (b) 個別協議草擬本應由財務部門及內部審核部門進行審閱，以確保條款與管理及銷售服務框架協議一致以及有關個別協議連同已簽立個別協議之費用將不超過年度上限；
- (c) 隨後個別協議草擬本應由負責監督本公司關連交易之執行董事批准；
- (d) 財務部門將就本集團管理及銷售服務框架協議項下之實際交易金額進行定期監察；
- (e) 根據上市規則第14A.55至14A.59條，管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易須遵守下列獨立非執行董事之年度審閱規定；及
- (f) 本公司核數師應就上市規則第14A.56條所載之事宜每年向董事會報告。

鑒於上文所述之定價政策及內部控制措施，董事認為已採取適當措施確保管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之利益。

訂立管理及銷售服務框架協議之理由與裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運以及證券買賣及投資。於2019年6月30日，本集團於中國擁有2個已落成之物業項目及30個現行發展中及籌劃中之綜合物業項目(共81幅地塊)，總佔地面積約為3,700,000平方米及估計總建築面積約為10,100,000平方米或估計可出售／可租賃建築面積約為7,100,000平方米。

董事會認為管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易與本集團之現有業務具有協同效應，同時減少本集團與永鑽集團間業務機遇之競爭。董事會預期本集團將集中精力管理及籌辦本集團及永鑽集團之物業發展項目之發展、品牌推廣及市場推廣，此舉將令本集團及永鑽集團之物業發展項目均獲益。因此，董事會認為未來管理層可以集中精力將本集團發展為旗艦集團，重點關注中國之物業發展。本集團將透過提供該等服務，加強對受管理服務及銷售服務規限之永鑽集團旗下之該等項目之了解，本集團或會考慮直接收購相應項目公司或地塊用於其自身發展。

此外，董事會認為向中國其他物業開發商提供管理服務在市場上廣受歡迎，業務潛力巨大，且管理服務及銷售服務將可使本集團之收入來源多元化，並為本集團之溢利注入新動力。董事會相信，本集團擁有必要之專業知識及技術可向中國其他物業開發商提供管理服務，並將隨著此業務分部不斷發展而聘用更多員工。

根據(i)管理及銷售服務框架協議之費用之當前定價政策；(ii)物業發展及管理員工之成本；及(iii)各管理服務及銷售服務之其他獨立第三方所收取之市場價格，董事(不包括組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，其將於考慮獨立財務顧問出具之意見後發表意見)認為，管理及銷售服務框架協議之條款及其項下擬進行之交易及年度上限乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，且訂立管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易及年度上限符合本集團及股東之整體利益及將為本集團帶來溢利。

由於Huang Yanping女士為全權信託之授出人及保護人及張敬國先生為Huang Yanping女士之配偶，故張敬國先生及Huang Yanping女士均被認為於管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益及已於本公司批准管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於管理及銷售服務框架協議擁有重大權益及須於本公司批准管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關本集團及永鑽集團之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運以及證券買賣及投資。

永鑽為一間於香港註冊成立之有限公司，及其主要業務為投資控股。於2019年6月30日，其為在中國從事物業發展業務之37間於中國成立之公司之控股公司，而永鑽集團於中國參與32個物業發展項目或項目階段。

上市規則涵義

於本公佈日期，永鑽之全部已發行股本由全權信託(擁有本公司已發行股本約74.77%權益之控股股東)全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，永鑽為本公司之關連人士，及根據管理及銷售服務框架協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於基於年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%且年度上限超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限。

Joy Town Inc. (持有7,697,492,188股股份(佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約74.77%)之控股股東)及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限之本公司決議案進行投票。除上述者外及據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄就批准管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限之本公司決議案進行投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限，並就管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限是否按一般或更優商業條款訂立及屬公平合理，且是否符合本公司及股東整理利益向獨立股東提供意見。本公司已委任建泉融資有限公司(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)受規管活動之持牌法團)為獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(i)管理及銷售服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限之進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於2019年11月25日或前後寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	截至2021年12月31日止三個財政年度各年，就該等服務而言，永鑽集團應付本集團之最高總年度交易金額
「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(前稱正恒國際控股有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：185)
「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
「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
「全權信託」	指	由Huang Yanping女士(董事)成立並作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited(控股股東)作為受託人之全權信託

「生效日期」	指	載於本公佈「管理及銷售服務框架協議」一段「先決條件」分段之管理及銷售服務框架協議所載之全部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管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易以及年度上限
「永鑽」	指	永鑽環球有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，由全權信託全資擁有及為本公司之關連人士
「永鑽集團」	指	永鑽及其不時之附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無關連之人士或公司
「個別協議」	指	本集團任何成員公司與永鑽集團任何成員公司就於年期內及根據管理及銷售服務框架協議隨時提供服務而可能不時訂立之個別協議
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「管理及銷售服務 框架協議」	指	本公司與永鑽於2019年11月4日就本集團向永鑽集團提供之服務而訂立之協議

「管理服務」	指	本集團向永鑽集團提供之初步項目管理服務，詳情載於本公佈「管理及銷售服務框架協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售服務」	指	本集團向永鑽集團提供之銷售管理服務，詳情載於本公佈「管理及銷售服務框架協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「該等服務」	指	管理服務及銷售服務
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予之涵義
「年期」	指	具有本公佈「管理及銷售服務框架協議」一段「年期」分段所載之涵義
「%」	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，2019年11月4日

於本公佈日期，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。