

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 185)

#### 自願公告

#### 出售附屬公司

#### 出售事項

本公佈乃由本公司自願作出，並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 14 章或第 14A 章項下的本公司須予披露交易。

董事局欣然公佈，於 2020 年 7 月 9 日（美國時間），本公司與 Busch 先生（作為賣方）及買方（作為買方）訂立股份購買協議，據此，(i) 本公司同意出售而買方同意購買 850 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 85%；(ii) Busch 先生同意出售而買方同意購買 150 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 15%，經完成營運資金調整後之總代價約為 17,600,000 美元，有關代價將根據股份購買協議之條款予以支付。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再與本公司之賬目綜合入賬。

#### 緒言

本公佈乃由正商實業有限公司（「本公司」）自願作出。

本公司董事局欣然公佈，於 2020 年 7 月 9 日（美國時間），本公司與 Busch 先生（作為賣方）及買方（作為買方）訂立股份購買協議，據此，(i) 本公司同意出售而買方同意購買 850 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 85%；(ii) Busch 先生同意出售而買方同意購買 150 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 15%，經完成營運資金調整後之總代價約為 17,600,000 美元，有關代價將根據股份購買協議之條款予以支付。

## 出售事項

### 出售資產

根據股份購買協議：

- (a) 本公司同意出售而買方同意購買 850 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 85%；及
- (b) Busch 先生同意出售而買方同意購買 150 股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本之 15%。

股份購買協議之完成與股份購買協議之簽署同步落實。

### 代價

經完成營運資金調整後，出售目標公司之全部已發行股本之總代價約為 17,600,000 美元，其中(i) 85%將由買方於完成日期以現金向本公司作出支付；(ii) 15%將由買方於完成日期以現金向 Busch 先生作出支付。

於完成時，買方、賣方及託管代理將簽立為期 18 個月之託管協議，據此，(i) 本公司；及(ii) Busch 先生將均以賣方為受益人按彼等各自於目標公司之權益百分比共同於託管賬戶中存入價值合共 180 萬美元之買方普通股及長期激勵計劃單位，以應對任何其後針對賣方而作出之彌償申索。買方於年期結束時於託管賬戶持有之任何託管股份及託管長期激勵計劃單位將由託管代理按本公司及 Busch 先生各自於目標公司之權益百分比向彼等發放。

代價乃經賣方及買方公平磋商並經計及買方與 IAM（作為管理人）訂立之經修訂及重列之管理協議項下之終止費用（有關費用乃根據買方應付 IAM 之平均年度基本管理費及平均年度獎勵補償費計算得出）後達致。

### 出售事項各方的資料

買方為美國一間房地產投資信託，於紐約證券交易所上市。於本公佈日期，本集團擁有買方約 8.3% 之股權。買方目前專注於在美國收購技術頂尖、持有牌照的專科醫療設施，於 2019 年 12 月 31 日，其擁有 68 項專科醫療及保健設施，可租賃淨面積約 278 萬平方呎。根據經修訂及重列之管理協議，IAM 為買方之資產、營運及事務之房地產投資信託管理人。

Busch 先生為目標公司之行政總裁，監管目標公司於美國之所有房地產投資信託管理及房地產活動。Busch 先生亦為買方之主席、總裁及行政總裁。根據截至 2019 年 12 月 31 日止年度之百分比率，由於目標集團之資產比率、收益比率及利潤比率較本公司之而言低於 5%，故目標集團構成本公司之非重要附屬公司，而 Busch 先生並非本公司之關連人士。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

### 進行出售事項之理由及裨益

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業發展、物業投資及管理、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資。

根據買方與 IAM（作為管理人）訂立之經修訂及重列之管理協議，於緊隨買方之股東權益超過一定數額當日後的曆季完結前，買方之獨立董事將釐定內化買方之管理是否符合買方及其股東之最佳利益。倘買方之獨立董事建議買方尋求內化，則買方可終止與 IAM 訂立之經修訂及重列之管理協議。

於 2020 年 6 月，特別委員會（全部由買方董事局之獨立且無利益關係之成員組成）向買方之董事局建議，透過接納其現有管理人 IAM 內化買方之管理將符合買方及其股東之最佳利益。因此，為內化買方之管理，買方與賣方訂立股份購買協議，以收購目標公司之全部已發行資本。

經計及(i) 出售事項之代價將為買方應付 IAM 之平均年度基本管理費及平均年度獎勵補償費之倍數；(ii) 出售事項將為本集團帶來豐厚收益；及 (iii) 出售事項之所得款項淨額將產生用作本集團一般營運資金用途之直接現金流入，董事（包括獨立非執行董事）認為，股份購買協議及出售事項之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公佈乃由本公司自願作出，並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 14 章或第 14A 章項下的本公司須予披露交易。

### 出售事項之財務影響

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再與本公司之賬目綜合入賬。本集團將不再向買方提供管理服務，且不再自買方收取管理費收入。

基於經完成營運資金調整後之出售事項之代價（即約 17,600,000 美元之 85%）及根據美國普遍接納之會計原則計算之目標集團於 2019 年 12 月 31 日之綜合資產淨值約 388,000 美元，預期本公司將錄得出售事項淨收益約人民幣 100,521,000 元。出售事項之淨收益之確切金額將於本集團之綜合損益及其他全面收益表內入賬，並須待本公司核數師於完成時對目標集團之綜合資產淨值進行審閱及審核所確認。預期出售事項之

所得款項淨額約為 13,705,000 美元（相當於約人民幣 96,209,100 元）將用作本公司之一般營運資金。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「完成營運資金」	指	目標集團於 2020 年 6 月 30 日之流動資產淨值以及賣方與買方協定之其他費用及開支
「本公司」	指	正商實業有限公司，一間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）
「完成」	指	完成股份購買協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份購買協議向買方出售本公司持有之目標公司之 850 股股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「IAM」	指	Inter-American Management LLC，一間特拉華公司，為目標公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Busch 先生」	指	Jeffrey Busch 先生
「買方」	指	Global Medical REIT, Inc.，一家美國房地產投資信託，本公司於本公佈日期在當中擁有約 8.3% 股權
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「人民幣」	指	人民幣
「賣方」	指	本公司及 Busch 先生
「股份購買協議」	指	本公司及 Busch 先生（作為賣方）與買方所訂

立日期為 2020 年 7 月 9 日（美國時間）之股份  
購買協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Inter-American Group Holdings Inc.，一間特拉 華公司，為本公司擁有 85%權益之附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

承董事局命  
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 7 月 10 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。

就本公佈而言，人民幣兌美元已按 1.00 美元兌人民幣 7.02 元之匯率換算，而美元亦按相同匯率換算為人民幣。匯率（倘適用）僅供說明之用，並不構成任何金額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。