

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下正商實業有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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通函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
及
股東特別大會通告

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

正商實業有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第6至16頁。獨立董事委員會(定義見本文)函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問(定義見本文)建泉融資致本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見本文)函件載於本通函第18至30頁。

本公司謹訂於2020年12月8日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(定義見本文)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上代表委任表格以供於本公司股東特別大會上使用。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.zensunenterprises.com>)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥，並交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2020年12月6日(星期日)上午10時正)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特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據視為撤銷論。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據視為撤銷論。

根據香港政府對社交距離、個人及環境衛生之指令以及衛生署衛生防護中心發佈之預防COVID-19(定義見本文)指引，本公司將於股東特別大會上實施額外預防措施，包括但不限於：

- 強制性體溫篩查；
- 佩戴外科口罩；及
- 不分發公司禮品或茶點。

本公司強烈建議股東(定義見本文)委任股東特別大會主席為彼等之受委代表就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。務請股東細閱本通函第(i)頁了解進一步詳情，並留意COVID-19之發展情況。視乎COVID-19之發展情況，本公司可能會作出變動，實施進一步預防措施，並可能適時就有關措施刊發進一步公告。

本文內所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

2020年11月18日

股東特別大會之預防措施

根據香港政府對社交距離、個人及環境衛生之指令以及衛生署衛生防護中心(「衛生防護中心」)發佈之預防2019冠狀病毒病(「COVID-19」)指引，為保障股東、投資者、董事、員工及其他股東特別大會參與者的健康與安全，本公司將於股東特別大會上實施預防措施，包括但不限於：

- (1) 每位與會者於整個股東特別大會期間及股東特別大會會場內均須佩戴外科口罩。建議與會者於出席股東特別大會時，相互之間始終保持適當社交距離。
- (2) 進入股東特別大會會場前，所有人士必須進行強制性體溫篩查。體溫為37.3攝氏度或以上的任何人士或出現流感症狀的任何人士，可能會被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求即刻離開股東特別大會會場。
- (3) 將不提供任何茶點，亦無任何公司禮品。
- (4) 出席股東特別大會的任何人士須時刻保持良好的個人衛生習慣。
- (5) 鑒於COVID-19疫情帶來的持續風險，及為保護股東，本公司支持採納預防措施，並提醒股東毋須為了行使投票權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席為彼等之受委代表就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。
- (6) 建議股東留意COVID-19的發展情況。視乎COVID-19之發展情況，本公司可能會作出變動，實施進一步預防措施，並可能適時就有關措施刊發進一步公告。
- (7) 閣下可瀏覽衛生防護中心網站(www.chp.gov.hk)及香港政府關於COVID-19的網站(www.coronavirus.gov.hk)，查閱有關COVID-19的健康教育資料及最新發展情況。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	17
建泉融資函件.....	18
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：

「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
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「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

釋 義

「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(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
「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，有關詳情載於本通函第6至16頁所載董事會函件「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
「全權信託」	指	由董事Huang女士作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人和控股股東成立的全權信託
「生效日期」	指	本通函第6至16頁所載董事會函件「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	本公司謹訂於2020年12月8日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及(倘適用)批准載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告所載之決議案
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之召開股東特別大會之通告

釋 義

「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、其項下擬進行之該等交易及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
「最後可行日期」	指	2020年11月12日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「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，就本通函而言，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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份
「股東」	指	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	具有本通函第6至16頁所載董事會函件內「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



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)

執行董事：

張敬國先生(主席兼行政總裁)

張國強先生

非執行董事：

Huang Yanping 女士

獨立非執行董事：

劉達先生

劉俏博士

馬運弢先生

敬啟者：

香港註冊辦事處

及主要營業地點：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

24樓

持續關連交易
2021年主服務協議
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2020年10月21日有關(其中包括)2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)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；(ii)獨立財務顧問建泉融資就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之推薦建議函件；及(iv)股東特別大會通告。

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；(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；及(iv)本公司日期為2020年10月21日之公告，內容有關2021年主服務協議及2021年至2023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)為滿足過往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。

董事會函件

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(總佔地面積約為1.14百萬平方米)所產生之該等交易預測金額；

董事會函件

- (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(總佔地面積約為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。

於最後可行日期，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

於最後可行日期，《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，並於訂立個別協議前繼續就合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務發出招標邀請。

就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務有關之合約而言，本集團應向本集團存備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。

董事會函件

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) 招標之技術規格包括建築規劃、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、往績及過往與本集團之工作經驗(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訂之報價。

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的個別協議。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。

董事會函件

2021年主服務協議項下擬進行之交易佔本集團總建築成本之比例

下表載列2021年至2023年之年度上限佔本集團截至2019年12月31日止財政年度之實際總建築成本及截至2023年12月31日止四個財政年度之預測總建築成本之比例：

	截至		截至12月31日止財政年度		
	2019年12月31日止	2020年(預測)	2021年(預測)	2022年(預測)	2023年(預測)
	財政年度(實際)				
2021年主服務協議項下					
之年度上限(人民幣百萬元)	不適用	不適用	3,212	2,555	1,778
實際/預測總建築成本(附註)					
(人民幣百萬元)	9,766	9,619	13,797	14,766	15,147
年度上限佔截至					
2019年12月31日止年度					
之實際總建築成本之比例	不適用	不適用	32.9%	26.2%	18.2%
年度上限佔同年					
之預測總建築成本之比例	不適用	不適用	23.3%	17.3%	11.7%

附註：截至2023年12月31日止四個財政年度之預測總建築成本乃根據以下各項估計：
 (i) 本集團與其供應商/承包商根據協定的發展時間表及進度訂立之合約所載之建築成本；(ii) 歷史平均建築成本乘以本集團持有之正在發展及規劃中之地塊之估計可出售建築面積；及(iii) 歷史平均建築成本乘以本集團於2020年第三季度後及截至2023年12月31日止三個財政年度預期將收購作為未來發展之地塊之估計可出售建築面積。

內部控制措施

本公司已採納下列措施及機制規管及監察2021年主服務協議項下擬進行之該等交易：

1. 評審委員會應負責根據主要標準評審就承包服務所提交之每份標書及報價之條款及條件並確保其符合本集團之業務營運規定。評審委員會之成員(a)應由董事會委員會(由執行董事張先生及張國強先生以及本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事劉達先生組成)提名；及(b)應包括本集團招標及採購部主管、本集團區域公司總經理及本集團物業發展項目之項目經理。

董事會函件

2. 本公司應存備一份具備與正商發展集團相若之資歷、技能、知識及經驗以及良好聲譽及信譽之授權承包商之名單，以就承包服務發出招標或報價邀請。
3. 當正商發展集團就提供承包服務經評審委員會評估後獲選為服務供應商時，本集團之招標及採購部將根據2021年主服務協議之條款編製個別協議草案，且個別協議之費用應根據承包服務之定價政策釐定。
4. 個別協議草案應由財務部及內部審核部審查以確保條款符合2021年主服務協議，且有關個別協議之費用連同執行個別協議之費用將不超過2021年至2023年之年度上限。
5. 個別協議草案其後應由負責監督本公司關連交易之執行董事批准。
6. 財務部將根據2021年主服務協議定期監察本集團之實際交易金額。
7. 獨立非執行董事應根據上市規則第14A.55至14A.59條每年審閱2021年主服務協議項下擬進行之該等交易。
8. 本公司核數師應每年就上市規則第14A.56條所載事宜向董事會呈報。

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，本集團透過公開拍賣掛牌出售程序及收購擁有自有物業項目之公司持續努力擴大其土地儲備。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。

董事會函件

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僅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)認為在就提供承包服務選擇服務供應商及個別協議定價時，「2021年主服務協議」一段「定價政策」分段所載之方法及程序將確保定價按一般商業條款或更佳條款釐定，同時保持將予提供之承包服務之質量，因此認為(i) 2021年主服務協議及該等

董事會函件

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。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

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及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股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約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

董事會函件

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。

本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥，並交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2020年12月6日(星期日)上午10時正)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特別大會或其任何續會並於會上投票。

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，並就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限是否按照一般商業條款或更佳條款訂立且是否屬公平合理以及是否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(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)已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上所有表決將以投票方式進行(主席決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則第57條要求以投票方式表決股東特別大會提呈之每項決議案。有關表決結果之公告將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所規定之方式刊發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2020年12月3日(星期四)至2020年12月8日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確認股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2020年12月2日(星期三)下午4時30分前交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理登記手續。

董事會函件

推薦意見

董事(包括經考慮建泉融資意見之獨立非執行董事)認為,2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限(i)按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行;(ii)屬公平合理;及(iii)符合本公司及股東之整體利益。因此,獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准2021年主服務協議、其項下擬進行之該等交易及2021年至2023年之年度上限之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函第17頁載列之獨立董事委員會函件,當中載有其考慮建泉融資之意見後就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限致獨立股東之推薦建議,以及本通函第18至30頁載列之建泉融資函件,當中載有其就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
正商實業有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
張敬國
謹啟

2020年11月18日



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)

敬啟者：

**持續關連交易
2021年主服務協議**

吾等提述本公司日期為2020年11月18日之通函(「通函」)，本函件亦為通函其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限是否(i)按一般或更佳商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)屬公平合理；(iii)符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，並就於股東特別大會進行投票提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及建泉融資意見函件。經考慮2021年主服務協議、該等交易以及建泉融資提供之意見，吾等認為，2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限乃(i)按一般或更佳商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

劉達先生

獨立非執行董事

劉俏博士

獨立非執行董事

謹啟

馬運弢先生

獨立非執行董事

2020年11月18日

建泉融資函件

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之函件之全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

持續關連交易 2021年主服務協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，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，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為2020年11月18日之通函（「通函」）（本意見函件構成其中一部分）所載之董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為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；(ii) 貴公司日期為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2017年補充協議；及(iii) 貴公司日期為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2018年補充協議。由於經重續2018年主服務協議將於2020年12月31日終止，及為滿足因過往年度 貴集團土地儲備快速增加而引起之開發 貴集團物業項目所需之承包服務需求，於2020年10月21日， 貴公司與正商發展訂立2021年主服務協議，據此， 貴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 貴集團提供承包服務，直至2023年12月31日（包括當日）為止。此外，根據 貴公司目前估計，建議2021年至2023年之年度上限於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年分別設定為人民幣3,212百萬元、人民幣2,555百萬元及人民幣1,778百萬元。

建泉融資函件

根據董事會函件，就 貴公司而言，該等交易構成上市規則第14A章項下之不獲豁免持續關連交易。因此，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申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事劉達先生、劉俏博士及馬運弢先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i) 2021年主服務協議(包括2021年至2023年之年度上限)之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)該等交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東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年之年度上限之決議案應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲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。

吾等之獨立性

於最後可行日期，除就(i) 2018年補充協議(日期為2018年11月22日之已刊發通函)；(ii)認購新股份(日期為2019年5月23日之已刊發通函)；(iii)持續關連交易(日期為2019年12月3日之已刊發通函)；及(iv)主要及關連收購(日期為2020年5月25日之已刊發通函)而作為 貴公司獨立財務顧問外，吾等與 貴公司於過往兩年內概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，吾等可獨立就2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限達成意見。

吾等意見之基準

在達致吾等有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述(包括但不限於 貴公司有關該等交易之公告及通函所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述於作出時均為真實、準確及完整，及直至股東特別大會日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函中有關 貴集團管理層之見解、意見、預期及

建泉融資函件

意向之所有陳述經詳細查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問所發表並提供予吾等的意見之合理性。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔所有責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，當中亦無其他事項遺漏以致通函或其內所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等（作為獨立財務顧問）概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、正商發展集團或彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見完全基於於最後可行日期之市場、財務、經濟及其他現行狀況，以及吾等可取得之資料。務請股東注意，隨後發展（包括市場及經濟狀況出現變動）可能影響及／或改變吾等之意見，吾等概無責任考慮於最後可行日期後發生之事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等之意見。本意見函件內容概不應被構成為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

倘本意見函件之資料乃摘錄自已刊發或其他公開資料來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，而吾等並無就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立調查。

此外，股東應注意，由於2021年至2023年之年度上限與未來事件相關，而其估計依據的假設未必於截至2023年12月31日止整個期間內維持有效，故其並不代表2021年主服務協議將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會對2021年主服務協議將錄得的實際收益或成本與建議2021年至2023年之年度上限的相符程度發表意見。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 2021年主服務協議之背景及理由

貴集團之資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及銷售服務以及證券買賣及投資。

下文載列 貴集團截至2020年及2019年6月30日止六個月以及截至2019年12月31日止兩個年度之綜合財務資料概要，分別摘錄自 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告（「2020年中期報告」）及截至2019年12月31日止年度之年度報告（「2019年年報」）：

	截至2020年 6月30日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2019年 6月30日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2019年 12月31日止 年度 (經審核) 人民幣千元	截至2018年 12月31日止 年度 (經審核) 人民幣千元
收益	2,237,563	327,890	8,887,186	601,470
期間/年度溢利	109,086	37,487	1,151,458	28,492

如上表所示，貴集團於2019年錄得驚人財務業績，總收益及溢利淨額較上一年度分別增長約1,377.6%及3,941.3%。經參考2019年年報，於2019年，貴集團於中國之物業發展業務為 貴集團貢獻收益約人民幣8,796.0百萬元（2018年：約人民幣521.8百萬元）及分部溢利約人民幣1,907.3百萬元（2018年：約人民幣8.4百萬元）。分部收益及分部溢利顯著增長乃由於 貴集團於2019年交付若干新落成物業項目所致。如上表所示，於截至2020年6月30日止六個月，儘管爆發COVID-19疫情，但 貴集團財務表現繼續保持強勁增長勢頭，總收益及溢利淨額較2019年同期分別增長約582.4%及191.0%。經參考2020年中期報告，上述收益及溢利淨額顯著增長乃因 貴集團於2020年第二季度交付新落成物業項目以及提供於中國之項目管理及銷售服務產生新收益來源所致。

建泉融資函件

據董事所告知，自2017年第二季度以來，貴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，貴集團透過公開拍賣掛牌出售程序及收購擁有自有物業項目之公司持續努力擴大其土地儲備。自2017年起之年度及直至2020年第三季度，貴集團成功完成收購132幅地塊之土地使用權。尤其是於2020年前三個季度，貴集團收購52幅地塊之土地使用權，為貴集團在中國的土地儲備帶來總佔地面積約為2.2百萬平方米，估計可出售總建築面積約為4.8百萬平方米。

於2020年9月30日，貴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5.5百萬平方米，估計總建築面積約為14.4百萬平方米，估計可出售總建築面積約為11.1百萬平方米。就估計可出售總建築面積而言，貴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6.9百萬平方米大幅增加約60.9%至2020年9月30日之約11.1百萬平方米。土地收購持續成功，與貴集團擴展其中國河南省業務營運之策略相互配合。誠如董事所述，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。

正商發展集團之資料

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。

據董事所告知，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，且有關資質及經驗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。此外，正商發展集團能夠配合貴集團物業項目之發展計劃。因此，董事認為，正商發展集團有能力就開發貴集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

就吾等之盡職審查而言，吾等已要求並取得：(i)正商發展集團持有之建築及工程資格證書之副本；及(ii)有關正商發展集團於中國提供承包服務之往績記錄之資料。

中國及河南省物業市場概覽

中國物業市場

根據中國國家統計局於2020年1月在<http://www.stats.gov.cn>發佈最新統計數據，隨著國內物業行業擴張，房地產總投資額於2019年達約人民幣132,194億元，較過往年度增長約9.9%；其中於住宅物業之投資達約人民幣97,071億元，增長約13.9%。於2019年房屋新開工總面積約2,271.5百萬平方米，較過往年度上升約8.5%，其中住宅物業新開工面積達約1,674.6百萬平方米，上升約9.2%。於2019年商業樓宇銷售總面積維持穩定為約1,715.6百萬平方米；其中住宅物業銷售面積較過往年度增長約1.5%。於2019年商業樓宇總銷售額約人民幣159,725億元，較過往年度增長約6.5%，其中住宅物業銷售額增長約10.3%。

河南省物業市場

根據河南省統計局於2020年3月在<http://www.ha.stats.gov.cn>發佈最新統計數據，河南省物業行業之發展已初見成效，房地產總投資額於2019年達約人民幣7,465億元，較過往年度增長約6.4%；其中於住宅物業之投資達約人民幣6,055億元，增長約12.4%。於2019年房屋新開工總面積約158.4百萬平方米，較過往年度上升約7.9%，其中住宅物業新開工面積達約126.1百萬平方米，上升約10.3%。於2019年商業樓宇銷售總面積為約142.8百萬平方米，較過往年度增長約2.1%；其中住宅物業銷售面積增長約4.0%。

正如吾等上述獨立研究之有利發現所顯示，中國物業市場之未來前景可能穩定向好。

該等交易之理由

誠如上文所述，自2017年第二季度以來，貴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，貴集團透過公開拍賣掛牌出售程序及收購擁有自有物業項目之公司持續努力擴大其土地儲備，與貴集團擴展其業務營運之策略相互配合。有關貴集團過往財務表現及其物業發展分部內之業務營運之更多資料請股東參閱本意見函件「貴集團之資料」小節。

誠如本意見函件「正商發展集團之資料」小節項下所述，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，且有關資質及經驗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。此外，正商發展集團能夠配合貴集團物業項目之發展計劃。因此，董事認為，正商發展集團有能力就開發貴集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

經計及(i) 貴集團於2019年及2020年錄得驚人財務業績，原因為貴集團於中國之物業發展業務表現令人滿意；(ii) 貴集團擴展其於中國物業發展業務之策略；(iii) 正商發展集團之深厚背景；及(iv) 中國及河南省物業市場前景樂觀，吾等認同董事，認為該等交易於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。

2. 2021年主服務協議之主要條款

下文概述摘錄自董事會函件之2021年主服務協議之主要條款：

日期： 2020年10月21日

訂約方： (1) 貴公司；及
(2) 正商發展作為服務供應商

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。

標的事項： 根據2021年主服務協議，貴集團將有條件委任正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向貴集團提供承包服務。貴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。個別協議將按貴集團編製並由貴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。貴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，正商發展集團將向貴集團提供建築、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。

定價政策

於最後可行日期，鑒於中國有關當局修訂政策，貴集團之物業項目不再符合《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。儘管如此，據董事所告知，為奉行良好企業管治，貴集團在其承包服務採購過程（「**內部採購過程**」）中採納內部控制措施，並於訂立個別協議前繼續就合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務發出招標邀請。

就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務有關之合約而言，貴集團應向貴集團存備之授權承包商名單（「**授權承包商名單**」）中至

建泉融資函件

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，貴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建築承包商之報價。

評審委員會將按照下列主要評估標準(「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 貴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) 招標之技術規格包括建築規劃、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、往績及過往與 貴集團之工作經驗(如有)。

倘 貴公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則 貴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訂之報價。

根據上述標準所評得分最高之投標者將獲授就承包服務訂立的個別協議。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相關成員公司之投標價格或所提報價。

建泉融資函件

就上述內部採購過程而言，吾等已(i)要求 貴公司提供 貴集團相關內部控制政策及授權承包商名單之副本；及(ii)與董事就執行整個過程進行討論。根據吾等已取得之文件及與董事之討論，吾等獲悉授權承包商名單上載列足夠具備能力之合資格建築承包商供 貴集團挑選，以就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務有關之合約發出招標邀請。就合約金額低於人民幣2百萬元之合約而言， 貴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建築承包商之報價。 貴集團已成立評審委員會，其成員應(a)由董事委員會(由執行董事張先生及張國強先生以及 貴公司審核委員會主席兼獨立非執行董事劉達先生組成)提名；及(b)包括 貴集團招標及採購部主管、 貴集團區域公司總經理及 貴集團物業發展項目之項目經理，以根據上文所強調之客觀標準規範評估就承包服務所提交之投標或報價。

為驗證內部採購過程，吾等已進一步向 貴公司要求及取得說明 貴集團過往曾進行之內部採購過程之若干流程文件。此外，吾等已審閱(i) 貴集團(作為服務接受方)與正商發展集團(作為服務供應商)於2018年至2020年期間就根據經重續2018年主服務協議提供承包服務所訂立之個別協議；及(ii) 貴集團(作為服務接受方)與其他獨立服務供應商所訂立之類似個別協議，且吾等注意到，該等協議之主要條款(例如付款及擔保條款)彼此相似。

鑒於上文所述，吾等認為2021年主服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

3. 2021年至2023年之年度上限

下表載列截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年之2021年至2023年之年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
2021年至2023年之年度上限	3,212	2,555	1,778

建泉融資函件

據 貴公司告知，2021年至2023年之年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 經重續2018年主服務協議項下之過往交易金額；
- (ii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年有關 貴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(總佔地面積約為1.1百萬平方米)(「已招標地塊」)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日止三個年度各年有關 貴集團持有日後須進行招標或報價程序且正在發展及規劃中之地塊(總佔地面積約為2.0百萬平方米)(「將招標地塊」，連同已招標地塊統稱為「該等地塊」)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，作為就開發該等地塊之承包服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

為評估2021年至2023年之年度上限之公平性及合理性，吾等已就釐定2021年至2023年之年度上限之基準向董事作出查詢，並獨立審閱相關計算過程。吾等已向 貴公司索取並獲得已招標地塊及將招標地塊之完整清單。吾等注意到已招標地塊已根據內部採購過程完成相關投標或報價程序，當中正商發展集團得分最高，並獲 貴集團授予及委聘作為已招標地塊建築工程之承包服務及開發相關物業項目之服務供應商。就將招標地塊而言，鑒於正商發展集團之實力、經驗及過往能配合 貴集團物業項目發展計劃之歷史，預期其將不時成功中標。

2021年至2023年之年度上限乃經參考該等地塊之建築計劃後估計，該計劃列明各物業項目之開發時間表以及於每個建築階段將產生之預算建築及工程成本。吾等已向 貴公司索取並獲得上述建築計劃，並就建築規模及預算建築及工程成本之明細與董事商討。基於吾等與董事之商討，吾等瞭解到大部分該等地塊之建築已經／預期將於(視情況而定)2019/2020年度開始施工並將於2022/2023年度竣工。就於該等地塊各自建築期內物業項目之預期發展時間表而言，董事告知吾等將於建築期的首15個月內需要大量承包服務，即預期為2020年至2021年。於此情

建泉融資函件

況下，吾等認同董事之意見，2021年至2023年之年度上限(主要按2021年至2023年就承包服務應付正商發展集團之預算總建築及工程成本之預期比例計算)於2021年為最高，其後逐步降低誠屬合理。另一方面，鑒於建築期屬中長期，實際建築及工程成本或會因通脹及／或市價之潛在增長及任何不可預見因素而有別於預算。因此，吾等認同董事之意見，認為就計算2021年至2023年之年度上限而言設定額外緩衝屬合理，而吾等認為10%為可予接受。

鑒於上述2021年至2023年之年度上限之釐定基準，吾等認為2021年至2023年之年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

4. 相關上市規則之規定

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條之規定，據此，(i)該等交易之價值須受2021年主服務協議項下相關年度之2021年至2023年之年度上限所限制；(ii) 2021年主服務協議之條款(連同2021年至2023年之年度上限)必須每年經獨立非執行董事審閱；及(iii)獨立非執行董事對2021年主服務協議之條款(連同2021年至2023年之年度上限)之年度審閱詳情必須載入貴公司隨後發佈之年報及財務賬目內。此外，誠如上市規則第14A.56條所規定，貴公司核數師必須致函董事會確認(其中包括)該等交易乃根據貴公司之定價政策進行，以及並無超出2021年至2023年之年度上限。倘該等交易總額超出2021年至2023年之年度上限，或2021年主服務協議之條款有任何重大修訂，貴公司(經董事確認)須遵守規管持續關連交易之上市規則之適用條文。

鑒於上述有關持續關連交易之上市規則明文規定，該等交易將受監督，因此獨立股東之利益將獲保障。

建泉融資函件

推薦意見

經計及上述因素及理由，吾等認為(i) 2021年主服務協議之條款(包括2021年至2023年之年度上限)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准2021年主服務協議、該等交易及2021年至2023年之年度上限之決議案，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關此方面之決議案。

此 致

正商實業有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
副董事總經理
忻若琪
謹啟

2020年11月18日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾15年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於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屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

(a) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要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)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

(i) 於股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
張先生	配偶權益(附註1)	7,697,492,188	66.76
Huang女士	受控法團權益 (附註2)	7,697,492,188	66.76

附註：

- (1) 張先生(本公司主席、行政總裁及執行董事)為Huang女士之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於Huang女士擁有權益之7,697,492,188股股份中擁有權益。
- (2) 7,697,492,188股股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Limited、正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益持有者 身份	所持股份數目	約佔
				已發行股本 百分比 (%)
Huang女士	Superior Glory Enterprises Limited	受控法團權益 (附註1)	1	100
Huang女士	Notable Reward Limited	受控法團權益 (附註1)	1	100
Huang女士	正商集團有限公司	受控法團權益 (附註1)	1	100
Huang女士	Joy Town Inc.	受控法團權益 (附註1)	1	100

附註：

- (1) 7,697,492,188股股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Limited、正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。
- (2) Huang女士為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited之唯一董事，而張先生為正商集團有限公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 資產權益

除「2019年12月31日後之重大收購事項」一段所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 合約權益

於2019年11月4日，本集團與永鑽環球有限公司訂立管理及銷售服務框架協議，據此，本集團將於自2019年12月20日起至2021年12月31日（包括該日）止之年期內向永鑽環球有限公司及其附屬公司提供管理服務及銷售服務。

由於永鑽環球有限公司為由Huang女士成立並作為委託人及保護人之全權信託間接全資擁有，而張先生為Huang女士之配偶，故Huang女士及張先生被視為於管理及銷售服務框架協議中擁有重大權益。

除上文所述者及2021年主服務協議外，於最後可行日期，概不存在仍生效且董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

(d) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，惟張先生及Huang女士均於河南正商置業有限公司（「正商置業」，連同其附屬公司統稱「正商置業集團」）中擁有權益。正商置業為一間由永鑽環球有限公司及其附屬公司及聯營公司間接全資擁有之公司，而(i) Huang女士為全資擁有永鑽環球有限公司全部已發行股本之全權信託之委託人及保護人及(ii)張先生為正商置業之董事。據董事所深知，正商置業於中國從事物業發展及相關業務。

作為正商置業之董事，張先生僅參與制訂其策略願景、方向及目標，並無參與日常管理，而正商置業集團高級管理層團隊獲指派進行日常管理，該管理層團隊成員並無與董事或本集團之高級管理層團隊重疊。由於本集團之高級管理層團隊獨立於正商置業之高級管理層團隊，因此本集團能夠獨立於正商置業之業務，並能按公平基準經營其業務。

(e) 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

3. 主要股東之權益

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於股份或相關股份中擁有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之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士(董事及本公司主要行政人員除外)如下：

於股份之權益之好倉

股東名稱	權益性質	所持股份數目	約佔 本公司 已發行股本 百分比 (%)
Vistra Trust (Singapore) Pte Limited	信託人(附註)	7,697,492,188	66.76
Superior Glory Enterprises Limited	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	66.76
Notable Reward Limited	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	66.76
正商集團有限公司	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	66.76
Joy Town Inc.	實益擁有人(附註)	7,697,492,188	66.76

附註：該等股份由Joy Town Inc.擁有，其由全權信託最終擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本為全權信託的資產。Huang女士為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited之唯一董事，而張先生為正商集團有限公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有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之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或候任董事為於本公司股份或相關股份中擁有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之權益或淡倉之公司董事或僱員。

4. 2019年12月31日後之重大收購事項

於2020年3月31日，星豐發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與輝勝企業有限公司(由Huang女士間接全資擁有之公司，並為本公司之關連人士，作為賣方)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購興城控股有限公司(由賣方全資擁有之公司)之全部已發行股本，總代價為人民幣2,368,000,000元(「收購事項」)。Joy Town Inc.(由Huang女士成立並作為委託人及保護人之全權信託最終擁有之公司)與本公司訂立貸款協議，應本公司請求向本公司提供無抵押、免息貸款人民幣2,368,000,000元作為財務資助，以為收購事項撥資。收購事項已於2020年6月12日完成。

除上文所披露者外，本集團於2019年12月31日後並無訂立或完成董事擁有任何直接或間接權益之任何重大收購事項協議。

5. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營運狀況自2019年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

下列為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
建泉融資	一間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

建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，建泉融資自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，建泉融資概無擁有本集團任何成員公司之股本，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊及主要辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳準誠有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為源秉民先生(英國特許公司治理公會及香港特許秘書公會之資深會員)。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。

9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止正常營業時間內自上午9時正至下午6時正(星期六及公眾假期除外)，於本公司之香港主要營業地點香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓可供查閱。

- (a) 2021年主服務協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第17頁；
- (c) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第18至30頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。



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)

股東特別大會通告

茲通告正商實業有限公司(「本公司」)謹訂於2020年12月8日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認通函所述2021年主服務協議(定義及詳情見本公司日期為2020年11月18日之通函(「通函」)，標記為「A」之通函副本及標記為「B」之2021年主服務協議副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易以及其執行；
- (b) 批准於截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年，本公司及其附屬公司就2021年主服務協議項下擬進行之交易將予提供之承包服務(定義及詳情見通函)之2021年至2023年之年度上限(定義及詳情見通函)；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑,則本公司任何兩名董事),代表本公司簽立所有其他有關文件及協議,並採取彼或彼等絕對酌情可能認為必須、合宜、適宜或權宜之所有有關行動及事宜,以落實2021年主服務協議、其項下擬進行之交易、2021年至2023年之年度上限及其附帶或相關之所有事宜及/或使之生效。」

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
謹啟

香港, 2020年11月18日

註冊及主要辦事處:

香港中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心24樓

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東,均可委派其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如為股份聯名持有人,則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表就該等股份投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘超過一名該等聯名持有人出席上述大會,則經由排名首位之人士親身或委派代表投票後,其他聯名持有人概不得投票。就此而言,排名先後乃按本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權之受權人親筆簽署(如委任人為公司,則加蓋公司印鑑或由高級職員或獲正式授權之受權人親筆簽署),並連同經簽署或經公證人證明之授權書或其他授權文件(如有),最遲於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前(即2020年12月6日(星期日)上午10時正前),交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),方為有效。
4. 為確認股東符合出席大會之資格,本公司將於2020年12月3日(星期四)至2020年12月8日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會,所有股份過戶文件連同相關股票須於2020年12月2日(星期三)下午4時30分前交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會通告

5. 交付代表委任文據後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據視為撤銷論。
6. 倘8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於大會日期上午7時正或之後任何時間生效，大會將會延遲或休會。本公司將於聯交所網址(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網址(<http://www.zensunenterprises.com>)刊載公告，以通知本公司股東重新安排之會議日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告訊號生效，大會將如期舉行。在惡劣天氣之情況下，本公司股東應視乎各自之情況自行決定是否出席大會。
7. 本通告所註明日期及時間均指香港當地日期及時間。
8. 大會將以中文進行，且不會提供翻譯。

於本通告日期，董事會成員包括兩名執行董事張敬國先生及張國強先生；一名非執行董事Huang Yanping女士；及三名獨立非執行董事劉俏博士、劉達先生及馬運波先生。