

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)

**有關收購興城控股有限公司
全部已發行股本之主要及關連交易
及控股股東之財務資助**

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

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年3月31日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意收購目標公司之全部已發行股本，總代價為人民幣2,368,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於完成時由買方以現金支付。

控股股東之財務資助

董事會進一步宣佈，於2020年3月31日，Joy Town與本公司訂立貸款協議，據此，Joy Town同意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，Joy Town有權酌情要求即時還款。財務資助所得款項將用於撥資收購事項。

上市規則之涵義

主要交易

由於有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

關連交易

收購事項

於本公佈日期，Huang女士為非執行董事，透過其實益擁有之公司，於7,697,492,188股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份數目之約74.77%。張先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)為Huang女士之配偶。因此，根據上市規則第14A章，Huang女士(本公司控股股東兼董事)及張先生(本公司控股股東兼董事)被視作本公司之關連人士。

由於賣方為由Huang女士實益擁有並最終控制之公司，故根據上市規則第14A章，訂立協議構成關連交易。因此，訂立協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項，須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

控股股東提供之財務資助

於本公佈日期，Joy Town持有7,697,492,188股股份，佔本公司已發行股份數目之約74.77%。因此，根據上市規則第14A章，Joy Town(本公司控股股東)被視作本公司之關連人士。與收購事項有關之財務資助構成Joy Town以本公司為受益人提供財務資助之形式之關連交易。

然而，由於財務資助未以本集團任何資產作抵押，且董事認為財務資助乃按正常商業條款或更佳條款訂立，故根據上市規則第14A.90條，財務資助獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易以及投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將就獨立股東召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項。

一份載有(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立估值師就物業項目發佈之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問之意見函件；(v)上市規則項下須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於2020年4月23日或之前由本公司寄發予股東。

完成須待條件獲達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年3月31日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意收購目標公司之全部已發行股本，總代價為人民幣2,368,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於完成時由買方以現金支付。

協議之主要條款概述如下：

協議

日期： 2020年3月31日

訂約方： 輝勝企業有限公司(賣方)；及

星豐發展有限公司(買方)，本公司之間接全資附屬公司

將予收購之資產

根據協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購目標公司之全部已發行股本。

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標集團之財務資料將綜合併入本集團賬目。

代價

代價為人民幣2,368,000,000元。根據協議之條款及條件，代價將於完成時由買方以現金支付。

代價是參考(其中包括)下列各項並經公平磋商後釐定：

1. 獨立估值師發佈之目標集團物業項目指示性估值人民幣3,084,900,000元(相當於約3,371,795,700港元)；
2. 目標集團於2019年12月31日之未經審核資產淨值約人民幣685,181,000元(相當於約748,902,833港元)；
3. 目標集團未經審核重估資產淨值約人民幣2,368,854,000元(相當於約2,589,157,422港元)(「重估資產淨值」)，其透過(i)目標集團於2019年12月31日之未經審核資產淨值；及(ii)因獨立估值師評估之目標集團物業項目指示性估值而導致目標集團所產生之未經審核資產淨值增加約人民幣1,683,673,000元(相當於約1,840,254,589港元)相加予以釐定；
4. 下文「目標集團之資料」一節所述之目標集團之業務發展及未來前景；及
5. 下文「訂立收購事項之理由及裨益」一節所述之訂立收購事項之理由及裨益。

條件

完成須待(包括但不限於)以下條件達成(或豁免)後方可作實：

- (i) 獨立股東(有權投票且根據上市規則無需放棄投票)於本公司股東大會上根據上市規則相關條文、本公司組織章程細則以及香港適用法律及法規通過所有批准本公司訂立協議及履行其項下擬進行交易(包括但不限於收購事項)之決議案；
- (ii) 賣方根據協議於此日期提供之保證於完成日期仍屬準確；
- (iii) 買方已獲得獨立估值師對物業項目評估之初步估值報告，報告之有效日期不早於2020年4月20日，且物業項目之價值不低於人民幣3,084,900,000元；及
- (iv) 就協議項下擬進行之交易而言：
 - (i) 已於所有適用政府實體作出一切必要備案或登記手續；
 - (ii) 已根據本公司合理信納之條款及條件自所有適用政府實體獲取一切必要之政府授權；
 - (iii) 概無提出或威脅採取任何法律程序，力圖限制、禁止、宣稱非法或以其他方式質疑或干預或取得救濟。

條件(i)及(iv)各項概不得由任何協議訂約方予以豁免。條件(ii)及(iii)中任何條件的全部或部分可由本公司於任何時間透過書面通知賣方予以豁免。

達成條件之最後完成日期為2020年11月30日。倘條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，除非賣方及買方共同同意進一步延長最後完成日期，否則協議訂約方並無義務完成收購事項，且協議可由協議其中一方透過書面通知另一方而終止。

完成

完成將於所有條件達成或獲豁免(按其條款擬或可於完成時達成之條件除外)後第三個營業日或於訂約方可能書面協定之其他日期落實。

完成後，目標集團成員公司將成為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合併入本集團之財務業績。

本集團之資料

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。

買方為一間於香港成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

目標集團之資料

目標集團由賣方成立及發展，收購目標集團之成本於目標集團之資產淨值中予以反映。賣方已收購目標集團，總代價約為人民幣500,000,000元。

目標公司

目標公司於2020年1月2日成立，是一間於香港註冊成立之投資控股公司。於本公佈日期，目標公司之全部已發行股本由賣方持有。

河南尚濱

河南尚濱為根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公佈日期，河南尚濱之全部股本權益由目標公司持有。

新鄭興城

新鄭興城為根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公佈日期，新鄭興城之全部股本權益由目標公司持有。

洛陽正商

洛陽正商為根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事物業發展。於本公佈日期，洛陽正商之全部股本權益由新鄭興城持有。

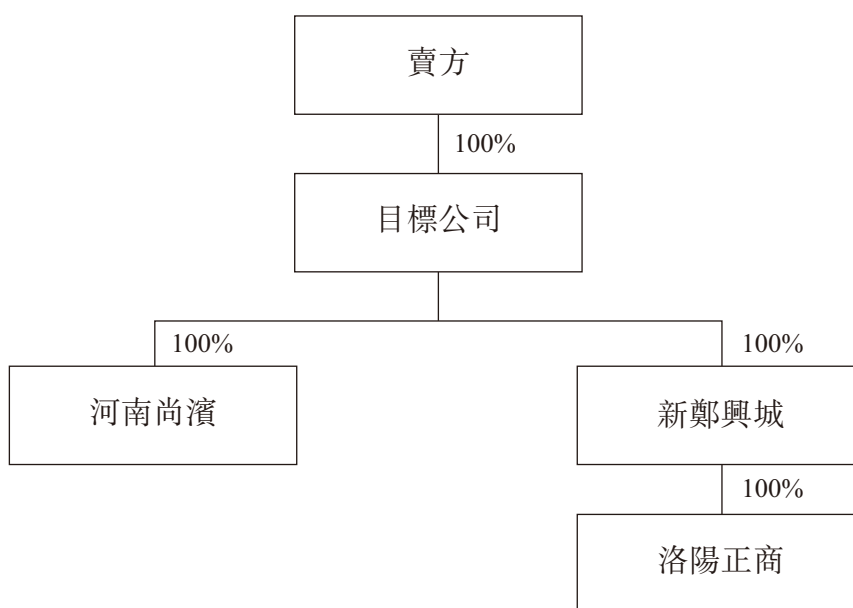
目標集團擁有或將予擁有之物業項目

於本公佈日期及完成後，目標集團將擁有位於中國河南省鄭州市及洛陽市之發展中物業，其附屬公司主要於中國從事物業發展。下表載列目標集團間接及全資擁有之物業項目之詳情：

物業項目：	濱河銘築 一期及二期	洛陽正商城北苑 一期、二期及三期	正商公主湖五期	正商公主湖 (環湖西岸)
註冊擁有人：	河南尚濱	洛陽正商	新鄭興城	新鄭興城
土地使用權證 簽發日期：	2016年11月10日	2014年4月29日/ 2019年10月17日/ 2019年10月17日	2015年10月8日/ 2015年10月8日/ 2015年10月8日/ 2018年10月18日	2018年1月23日
土地面積(平方米)：	31,462	52,728/ 52,772/ 69,555	39,439/ 44,581/ 42,316/ 28,565	40,819
位置：	河南省鄭州市 經開區經開 第十四大街東側 及經南九路南側	河南省洛陽市 澗西區西環路東側 及坦克路北側/ 河南省洛陽市 澗西區科文路與 渠南路交叉口 西南角/ 河南省洛陽市 澗西區科文路與 渠南路交叉口 東南角	河南省鄭州市 新村鎮華瑞路 東側及公主湖西側/ 河南省鄭州市 新村鎮華瑞路東側 及濱河南路南側/ 河南省鄭州市 新村鎮 鄭新高速西側及 華瑞路東側/ 河南省鄭州市 新村鎮華瑞路東側	河南省鄭州市 新村鎮新村北路 北側及 華瑞路西側

物業項目：	濱河銘築 一期及二期	洛陽正商城北苑 一期、二期及三期	正商公主湖五期	正商公主湖 (環湖西岸)
土地使用權年期：	40年	70年/ 住宅：70年 商業：40年/ 住宅：70年 商業：40年	70年	70年
土地用途類型：	商業	住宅/ 住宅及商業/ 住宅及商業	住宅	住宅
建築面積(平方米)：	119,251	185,261/ 174,149/ 243,443	61,919/ 69,992/ 66,436/ 57,130	80,244
預期/實際 竣工年度：	2020年6月30日	2018年12月20日/ 未釐定/ 未釐定	2021年12月31日	2020年11月20日
現況：	發展中	已竣工/持作發展/ 持作發展	發展中	發展中
容積率：	低於3.8	1至3.3之間/ 1至3.3之間/ 1至3.5之間	1至2之間	1至2之間

於本公佈日期及緊接完成前目標集團之股權架構載列如下：



目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度各年之合併財務資料：

	截至下列日期止財政年度	
	2018年12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	92,758	264,539
除稅後溢利	66,518	206,682

下文載列目標集團於2019年12月31日之合併財務狀況：

	於 2019年12月31日 人民幣千元 (未經審核)
淨資產	685,181

訂立收購事項之理由及裨益

誠如上文所披露者，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業務。

董事認為，收購事項為本集團將其業務擴張至河南省及中國其他一二線城市之策略提供補益。誠如本集團截至2019年6月30日止六個月之中期報告所述，本公司將繼續利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋求具潛力之合適項目之機會，回饋股東。目標集團於2019年12月31日在中國擁有四個發展中或持作發展物業發展項目，作為本集團之合適收購目標以迅速擴大其中國物業發展分部。

董事亦認為，收購事項能透過分享資源及利用本集團之管理專長，在本集團與目標集團之間創造協同效益。由於目標集團擁有與本集團類似之業務，於完成收購事項後，本集團能利用目標集團之現有資源，如項目發展人員、銷售人員、供應商及其他物業發展項目之若干合資格建築承包商。憑藉具備物業組合及相關專長之經擴大集團，本集團可承接更大規模之發展項目，進一步擴展及發展業務。

經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事(其意見將載於本公司經考慮獨立財務顧問之意見後將予刊發之通函內)，亦不包括Huang女士及張先生(因Huang女士於收購事項中擁有重大權益及張先生作為Huang女士之配偶而視為於收購事項中擁有權益，彼等均放棄投票))認為，收購事項符合本集團之利益，且協議之條款(包括但不限於代價)是按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

控股股東之財務資助

董事會進一步宣佈，於2020年3月31日，Huang女士最終控制之公司Joy Town與本公司訂立貸款協議，據此，Joy Town同意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，Joy Town有權酌情要求即時還款。

財務資助所得款項將用於撥資收購事項。

上市規則之涵義

主要交易

由於有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

關連交易

收購事項

於本公佈日期，Huang女士為非執行董事，透過其擁有之公司，於7,697,492,188股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份數目之約74.77%。張先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)為Huang女士之配偶。因此，根據上市規則第14A章，Huang女士(本公司控股股東兼董事)及張先生(本公司控股股東兼董事)被視作本公司之關連人士。

根據賣方提供之資料，(i)賣方為Honor Challenge Investment Limited之全資附屬公司，而Honor Challenge Investment Limited由永鑽環球有限公司(「永鑽」)全資擁有；(ii)永鑽為HQ Neptune Investments Limited之全資附屬公司，而HQ Neptune Investments Limited由正商國際控股有限公司(「正商國際」)全資擁有。正商國際由正商集團有限公司(「正商集團」)全資擁有；及(iii)正商集團為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，Superior Glory Enterprises Limited之全部已發行股本為Huang女士成立並作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人之全權信託之資產。

由於賣方為由Huang女士實益擁有並最終控制之公司，故根據上市規則第14A章，訂立協議構成關連交易。因此，訂立協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項，須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

控股股東提供之財務資助

於本公佈日期，Joy Town持有7,697,492,188股股份，佔本公司已發行股份數目之約74.77%。因此，根據上市規則第14A章，Joy Town(本公司控股股東)被視作本公司之關連人士。與收購事項有關之財務資助構成Joy Town以本公司為受益人提供財務資助之形式之關連交易。

然而，由於財務資助未以本集團任何資產作抵押，且董事認為財務資助乃按正常商業條款或更佳條款訂立，故根據上市規則第14A.90條，財務資助獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易以及投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將就獨立股東召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項。

一份載有(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立估值師就物業項目發佈之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問之意見函件；(v)上市規則項下須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於2020年4月23日或之前由本公司寄發予股東。

完成須待條件獲達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據協議收購銷售股份
「協議」	指	賣方與買方於2020年3月31日就買賣目標公司銷售股份所訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開放辦理業務之任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	正商實業有限公司(前稱為正恒國際控股有限公司)，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	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「條件」	指	協議所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)而舉行及召開之股東特別大會
「財務資助」	指	根據貸款協議Joy Town應本公司請求提供之無抵押貸款人民幣2,368,000,000元
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「河南尚濱」	指	河南正商尚濱置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公佈日期為目標公司之全資附屬公司，且為目標集團之成員公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，就評估物業項目由本公司委任之獨立專業估值師
「Joy Town」	指	Joy Town Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，由Huang女士成立並作為委託人之全權信託最終擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2020年11月30日(或賣方及買方可能書面協定之其他日期)
「洛陽正商」	指	洛陽正商置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公佈日期為目標公司之間接全資附屬公司，且為目標集團之成員公司
「張先生」	指	張敬國先生，本公司之控股股東、主席、行政總裁兼執行董事

「Huang女士」	指	Huang Yanping女士，本公司之控股股東兼非執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業項目」	指	由河南尚濱、新鄭興城及洛陽正商於中國河南省鄭州市所承接之物業開發項目，詳情載於「目標集團之資料」一段
「重估資產淨值」	指	目標集團於2019年12月31日之未經審核重估資產淨值，經參考本公佈代價一段所載之基準及調整後釐定
「買方」	指	星豐發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	一股普通股，即目標公司全部已發行股本
「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	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	興城控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、河南尚濱、新鄭興城及洛陽正商
「賣方」	指	輝勝企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由Huang女士間接全資擁有

「新鄭興城」 指 新鄭正商興城置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公佈日期為目標公司之全資附屬公司，且為目標集團之成員公司

「%」 指 百分比

除另有指明外，於本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.093港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

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3月31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。