

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)

**持續關連交易  
物業管理總框架協議之補充協議  
及  
修訂年度上限**

**補充協議及修訂年度上限**

茲提述本公司日期為2020年4月17日及2020年4月23日之公佈，內容有關（其中包括）物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易以及年度上限。

興業物聯集團將為本集團售樓處及樣板房提供物業管理及增值服務，故其所提供物業管理及增值服務之規模及範圍預期有所擴大，有鑒於此，於2020年8月28日，本公司與興業物聯訂立補充協議，以修訂物業管理總框架協議之若干條款。此外，董事會亦建議修訂截至2022年12月31日止三個財政年度各年物業管理總框架協議項下擬進行之交易之年度上限。

**上市規則涵義**

於本公佈日期，興業物聯之全部已發行股本由張女士（作為保護人）控制的豐華信託間接擁有約56.59%權益。張女士為主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女，因此，根據上市規則第14A.07(4)條，興業物聯為本公司之關連人士。

鑒於根據與興業物聯集團於物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下將予提供之物業管理及增值服務有關之經修訂年度上限計算得出之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，補充協議及其項下擬進行之交易以及經修訂年度上限構成本公司之持續關連交易並須重新遵守公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 補充協議

茲提述本公司日期為2020年4月17日及2020年4月23日之公佈，內容有關（其中包括）物業管理總框架協議及其項下擬進行之交易以及年度上限。

誠如本公司日期為2020年4月17日之公佈所披露，於2020年2月18日，本公司與興業物聯訂立物業管理總框架協議，據此，本集團已委任興業物聯集團為其服務供應商，於2020年3月9日起至2022年12月31日期間向本集團提供物業管理及增值服務。

興業物聯集團將為本集團售樓處及樣板房提供物業管理及增值服務，故其所提供物業管理及增值服務之規模及範圍預期有所擴大，有鑒於此，於2020年8月28日，本公司與興業物聯訂立補充協議，以修訂物業管理總框架協議之若干條款。此外，董事會亦建議修訂截至2022年12月31日止三個財政年度各年物業管理總框架協議項下擬進行之年度上限。補充協議須待於興業物聯股東特別大會上取得興業物聯獨立股東之批准後方可作實。

## 主要條款

經補充協議修訂之物業管理總框架協議之主要條款概述如下：

日期：2020年8月28日

訂約方：(1) 興業物聯；及  
(2) 本公司。

標的事項：根據物業管理總框架協議，興業物聯集團將向本集團提供下列物業管理（經補充協議修訂）及增值服務：

- 物業管理服務，包括（其中包括）保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等。

根據補充協議，興業物聯集團將向本集團提供之物業管理及增值服務將予以修訂，以包括：

- (i)在管物業之公共區域；(ii)售樓處及樣板房；及(iii)本集團指定之專用區域（視情況而定）之物業管理服務，包括（其中包括）保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養及客戶服務；及
- 增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等。

先決條件：補充協議及其項下擬進行之交易須待興業物聯之獨立股東於興業物聯之股東特別大會上批准後方可作實。

年期：補充協議將自補充協議所載之先決條件全部達成之日開始。物業管理總框架協議之年期將自2020年3月9日開始，持續直至及包括2022年12月31日，除非根據物業管理總框架協議之條款提前終止。

定價政策（經補充協議修訂）：收費基準視乎所提供物業管理及增值服務之性質而定。

就(i)在管物業之公共區域；(ii)售樓處及樣板房之綠化及園藝服務；及(iii)本集團指定之專用區域之物業管理服務而言，費用將基於興業物聯集團正管理之建築面積每平方米之單位價格收取。

就售樓處及樣板房之物業管理服務（不包括綠化及園藝服務）而言，費用將基於按興業物聯集團提供服務產生之成本加價約8%釐定之每月固定金額收取。

就增值服務而言，費用將基於單位價格或按興業物聯集團提供服務產生之成本最少加價8%釐定之固定金額收取。

就公共區域需要物業管理服務之各個別物業項目而言，本集團須在開發過程中向至少三家具備相關資質及能力之機構（包括興業物聯集團）發出投標邀請。就其他物業管理及增值服務（包括向售樓處、樣板房及本集團指定之專用區域提供之物業管理服務以及增值服務）而言，本集團須取得至少三家具備相關資質及能力之機構（包括興業物聯集團）之報價。

本公司評估委員會將參考下列標準評估就物業管理及增值服務提交之投標或報價：

- (i) 報價或投標價格（有關價格應參考地方政府及／或有關監管機構規定之標準費用或物業管理費定價指引（如有）釐定）；
- (ii) 潛在服務供應商之資質、行業聲譽及背景（財務及擁有權）；
- (iii) 過往合作經驗及我們對其過往表現之評估（如有）；及
- (iv) 就興業物聯集團提交之報價或投標而言，服務費及條款對本集團而言應不遜於獨立第三方將報價之標準費用及提供之條款。

據董事所知，興業物聯集團將於計及下列各項後釐定其投標或報價價格：(i)物業之性質及位置；(ii)所需服務之範圍及質量；(iii)預期營運成本（包括員工成本、分包成本、材料成本及營運管理開

支)；(iv)地方政府及／或有關監管機構規定之標準費用或物業管理費定價指引(如有)；(v)通常就未售出物業提供之物業管理費之50%折扣；及(vi)潛在競爭對手之定價。得分最高之服務供應商將被選定，本公司將與該服務供應商訂立合約，其中費用將為中標服務供應商之投標價格或所提報價。

建議經修訂：根據補充協議，年度上限將修訂如下：

年度上限  
(經補充協議修訂)

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬 元	人民幣百萬 元	人民幣百萬 元
原年度上限	9.5	19.5	23.0
經修訂年度上限	21.0	66.0	66.0

除上文所披露者外，物業管理總框架協議之所有現有條款及條件維持不變。

### 過往交易額

截至2019年12月31日止三個財政年度，本集團就獲提供物業管理及增值服務與興業物聯附屬公司產生之實際交易額分別為零、約人民幣5,300,000元及人民幣8,600,000元。

### 訂立補充協議及修訂年度上限的理由及裨益

本集團已選擇興業物聯集團為本集團所開發之售樓處及樣板房提供物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、維修保養及客戶服務。由於興業物聯集團一直在為本集團所開發之該等非住宅物業之未售出物業提供物業管理及增值服務，本集團認為，向售樓處及樣板房提供之物業管理服務乃屬同類性質，故向售樓處及樣板房提供物業管理服務僅為興業物聯集團所提供之物業管理及增值服務現有規模及範圍之擴展。此外，董事認為，於選擇興業物聯集團提供的物業管理及增值服務的合約並為其定價時，物業管理總框架協議(經補充協議修訂)所載的定價政策可確保定價將具有競爭力並符合正常商業條款，同時保持所提供服務的質量。

截至2020年6月30日止六個月，興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務之未經審核實際交易額載列如下：

	截至2020年6月30日止六個月
	人民幣百萬元
截至2020年12月31日止年度之年度上限	9.5
未經審核實際交易額	3.3

於本公佈日期，興業物聯集團已獲選為本集團項目之16處售樓處及樣板房提供物業管理服務。預料到興業物聯集團將為本集團項目之售樓處及樣板房提供額外之物業管理及增值服務，董事會預計將超出物業管理總框架協議項下之年度上限，因此，董事會建議修訂年度上限。

經修訂年度上限乃參考下列因素釐定：

- (i) 截至2020年6月30日止六個月物業管理總框架協議項下產生之未經審核實際交易額；
- (ii) 本集團邀請興業物聯集團提供費用報價或選擇興業物聯集團提供物業管理服務之售樓處及樣板房之數目及規模；
- (iii) 本集團邀請興業物聯集團提供費用報價或選擇興業物聯集團提供物業管理服務之物業之交付日期及銷售時間表；
- (iv) 興業物聯集團透過報價取得本集團售樓處及樣板房中物業管理項目之歷史成功率；及
- (v) 預期交付日期、預期將交付之建築面積以及其他發展中物業中未售出物業及停車位未售出的預期部分保持不變。

由於Huang Yanping女士為豐華信託的財產授予人，而張敬國先生為Huang Yanping女士之配偶，故張敬國先生及Huang Yanping女士均被視作於補充協議、其項下擬進行之交易及經修訂年度上限中擁有重大權益，故已放棄就批准補充協議、其項下擬進行之交易及經修訂年度上限之本公司董事會決議案投票。除上述者外，概無其他董事於補充協議擁有重大權益並因而須放棄就批准補充協議、其項下擬進行之交易及經修訂年度上限之董事會決議案投票。

鑒於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為補充協議及其項下擬進行之交易的條款以及經修訂年度上限(a)符合正常商業條款；(b)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(c)屬公平合理，且補充協議之訂立符合本公司及股東之整體利益。

### 有關本集團及興業物聯集團的資料

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業務。

興業物聯為於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。

### 上市規則涵義

於本公佈日期，興業物聯之全部已發行股本由張女士（作為保護人）控制的豐華信託間接擁有約56.59%權益。張女士為主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女，因此，根據上市規則第14A.07(4)條，興業物聯為本公司之關連人士。

鑒於根據與興業物聯集團於物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下將予提供之物業管理及增值服務有關之經修訂年度上限計算得出之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，補充協議及其項下擬進行之交易以及

經修訂年度上限構成本公司之持續關連交易並須重新遵守公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 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2022年12月31日止三個財政年度各年，本集團就物業管理總框架協議項下之物業管理及增值服務應付興業物聯集團之最高年度交易額，即人民幣9,500,000元、人民幣19,500,000元及人民幣23,000,000元
「豐華信託」	指	由Huang Yanping女士作為財產授予人成立的家族信託，由Vistra Trust (BVI) Limited擔任受託人，由張女士擔任保護人以及由張女士及其後裔獲委任為酌情受益人
「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，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）
「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
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連的人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「物業管理總框架協議」	指	興業物聯與本公司於2020年2月18日就興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務訂立的協議

「張女士」	指 張惠琪女士，主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生與非執行董事Huang Yanping女士之女
「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
「物業管理及增值服務」	指 興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務，包括（其中包括）保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養及客戶服務，以及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等，其修訂本載於本公佈「補充協議」一段「主要條款」分段
「經修訂年度上限」	指 截至2022年12月31日止三個財政年度各年，本集團就物業管理總框架協議（經補充協議修訂）項下之物業管理及增值服務應付興業物聯集團之建議修訂最高年度交易額，即人民幣21,000,000元、人民幣66,000,000元及人民幣66,000,000元
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「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
「補充協議」	指 興業物聯與本公司就物業管理總框架協議而訂立之日期為2020年8月28日之補充協議
「興業物聯」	指 興業物聯服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9916）
「興業物聯集團」	指 興業物聯及其不時之附屬公司
「%」	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8月28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。