

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**  
(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  
及  
股東特別大會通告**  
本公司之財務顧問



**獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問**



正商實業有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第5至18頁。獨立董事委員會(定義見下文)函件載於本通函第19至20頁。獨立財務顧問建泉融資致本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見下文)之函件載於本通函第21至39頁。

股東特別大會(定義見下文)謹訂於2019年12月20日(星期五)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，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。該代表委任表格亦公佈於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://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，並交回本公司香港股份過戶登記分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2019年12月18日(星期三)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表決。

本通函提及之所有日期及時間均為香港日期及時間。

2019年12月3日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	19
建泉融資函件 .....	21
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：

「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
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門進行一般銀行業務之任何日子(星期六、星期日或公眾假期或於上午9時正至下午5時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨」警告信號之日子除外)
「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

## 釋 義

「生效日期」	指	載於本通函第5至18頁之董事會函件「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	本公司將於2019年12月20日(星期五)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，以考慮及酌情批准載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告內所載之決議案
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-3頁所載召開股東特別大會之通告
「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
「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
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，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，為就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向獨立股東提供意見而成立

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為獲本公司委任之獨立財務顧問，以就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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除張先生、Huang女士及彼等各自之聯繫人以外之股東
「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
「最後可行日期」	指	2019年11月27日，即確定若干資料以供載入本通函之最後可行日期
「上市規則」	指	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，詳情載於本通函第5至18頁之董事會函件「管理及銷售服務框架協議」一段「將予提供之該等服務」分段
「張先生」	指	本公司主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生
「Huang女士」	指	本公司非執行董事兼控股股東Huang Yanping女士

## 釋 義

「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
「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，詳情載於本通函第5至18頁之董事會函件「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
「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	具有公司條例第15條所賦予之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「年期」	指	具有本通函「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



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)

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：

註冊辦事處及

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

持續關連交易  
管理及銷售服務框架協議  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2019年11月4日有關(其中包括)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之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)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之詳情；(ii)獨立董事委員會就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之推薦建議；(iii)獨立財務顧問建泉融資就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致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。

## 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。



## 董事會函件

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及年度上限，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建築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建築面積銷售價格之固定百分比費用：(i)待售之可銷售建築面積；(ii)可銷售建築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。

## 付款條款

付款條款將受個別協議的條款規限，儘管如此：

- (a) 管理服務的最高比例費用不得超過5%，應按發展中總建築面積於每半年末支付。發展中總建築面積每半年的釐定日期應為6月30日及12月31日及發展中總建築面積應不遲於釐定日期後10個營業日由本集團通知永鑽集團，而永鑽集團應於收到有關通知日期5個營業日內以書面形式告知本集團對有關半年發展中總建築面積的任何異議。倘本集團並無收到任何異議，則發展中總建築面積應視為最終面積及本集團將向永鑽集團出具發票，而發票金額應於出具發票日期30日內予以支付；及
- (b) 銷售服務的最高比例費用不得超過2%，應按所銷售總建築面積於每半年末支付。所銷售總建築面積每半年的釐定日期應為6月30日及12月31日及所銷售總建築面積應不遲於釐定日期後10個營業日由本集團通知永鑽集團，而永鑽集團應於收到有關通知日期5個營業日內以書面形式告知本集團對有關半年所銷售總建築面積的任何異議。倘本集團並無收到任何異議，則所銷售總建築面積應視為最終面積及本集團將向永鑽集團出具發票，而發票金額應於出具發票日期30日內予以支付。

## 過往交易金額

於最後可行日期，本集團並無向永鑽集團提供該等服務。

## 董事會函件

### 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	2020年	2021年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
管理及銷售服務框架協議項下 之交易之年度上限	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建築面積銷售價格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建築面積之銷售價格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建築面積；及(ii) 永鑽集團於年期內之可銷售建築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。

## 董事會函件

### 管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易佔本集團之比例

就本集團於中國之物業發展業務而言，本集團銷售物業時按物業銷售合約規定自客戶收取預付款項，並於交付物業後在履約責任獲達成時確認為收益。任何尚未交付之已收客戶預付銷售所得款項將計入本集團流動負債項下之合約負債。於2019年6月30日，合約負債之賬面值約人民幣17,100,000,000元，主要為發展中已預售物業交付前已收客戶預付銷售所得款項。本集團將在項目落成後及根據物業銷售合約規定之方式按項目或發展階段向客戶交付該等已預售物業。

於2019年6月30日，本集團於中國擁有30個發展中及籌劃中之進行中綜合物業項目，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。本集團預期該等物業項目將於2019年至2023年逐步落成並按項目或發展階段交付予客戶。根據本集團現時之發展進程及交付時間表，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度分別將有4個、8個及10個新落成綜合物業項目。該等物業項目之若干單位已於2019年6月30日已預售予客戶及於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度預期將交付之估計可出售／可租賃建築面積均載於下表：

	於2019年 6月30日	截至12月31日止財政年度			其後餘下 財政年度
		2019年	2020年	2021年	
已預售及預期將予交付之 估計可出售／可租賃 建築面積(平方米)	1,666,724	572,077	627,797	441,747	25,103
於2019年6月30日已預售及 預期將予交付之可出售／ 可租賃建築面積之百分比(%)	100%	34%	38%	26%	2%

於2019年6月30日之合約負債預期將根據截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度之項目交付時間表於本集團收益中確認。

## 董事會函件

基於經計及(i)交付後將予確認之合約負債；(ii)項目交付時間表；及(iii)本集團項目之銷售時間表後作出之估計，董事會預期本集團於截至2021年12月31日止三個財政年度各年之收益將會增加。下表載列於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度之估計收益以及管理及銷售服務框架協議下之該等交易之年度上限佔本集團估計收益之比例：

	截至2021年			截至2021年 12月31日 止三個財政 年度之合計 人民幣百萬元
	截至12月31日止財政年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	220	310	200	730
估計收益(附註1)	9,035	10,292	11,322	30,649
	(附註2)			
交易比例(%)	2.4%	3.0%	1.8%	2.4%

附註：

- (1) 估計收益包括預期將於有關財政年度確認之合約負債。然而，建築工程延誤，監管批准及其他程序可能會對本集團之項目時間表造成不利影響。因此，於截至2021年12月31日止三個年度將予確認之實際收益金額可能有別於本通函所述之預期金額。
- (2) 本集團截至2019年12月31日止財政年度之估計收益包括截至2019年9月30日止九個月之收益約人民幣469,000,000元以及截至2019年12月31日止三個月之估計收益約人民幣8,566,000,000元。

截至2019年9月30日止九個月，本集團已確認收益約人民幣469,000,000元，其中大部分來自出售現有已落成物業。本集團於截至2018年12月31日止年度之收益約人民幣601,740,000元，而截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年將予確認之合約負債金額預期將遠遠高於2018年，乃由於本集團於截至2018年12月31日止年度(本集團於該年度的收益乃主要來自出售現有已落成物業)並無交付新落成物業發展項目。

依賴關連人士

董事認為，本集團將不會過度依賴Huang女士及其聯繫人，且本公司之業務是可持續的，理由如下：

- (a) 於訂立管理及銷售服務框架協議前，本集團並無向永鑽集團提供管理服務及銷售服務。此外，本集團於截至2018年12月31日止財政年度之收益金額約為人民幣601,500,000元(不包括來自向永鑽集團提供管理服務及銷售服務之收入)。訂立管理及銷售服務框架協議的理由是其可將本集團打造成於中國物業發展之旗艦集團，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；及
- (b) 如上表所示，於截至2021年12月31日止三個財政年度管理及銷售服務框架協議下之交易之年度上限佔估計收益之各自比例僅介乎1.8%至3.0%及總比例為2.4%。有關比例被認對本集團於截至2021年12月31日止三個財政年度之估計收益而言並不重大。

因此，本集團之收益並無構成對Huang女士及其聯繫人之嚴重依賴。不論本集團與Huang女士及其聯繫人之業務關係如何，本集團從事五項營運業務，包括於中國之物業發展、於美國對美洲房地產投資信託(「AHR」)進行之物業投資及管理以及向國際醫療房地產投資信託提供之物業管理、AHR以外之物業投資、證券買賣及投資以及酒店業務，以維持健康可持續的發展。

## 內部控制措施

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整體利益。



## 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、品牌推广及市場推廣，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。

## 董事會函件

由於Huang女士為全權信託之授出人及保護人及張先生為Huang女士之配偶，故張先生及Huang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

於最後可行日期，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

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

Joy Town Inc. (持有7,697,492,188股股份(佔本公司於最後可行日期之全部已發行股本約74.77%)之控股股東)及其聯繫人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

## 董事會函件

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放棄投票。

隨函附奉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，並交回本公司香港股份過戶登記分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2019年12月18日(星期三)上午10時正前)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，並就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(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。

### 按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會作出之任何表決必須以按股數投票方式進行，惟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時除外。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則第57條就股東特別大會提呈之每一項決議案要求以按股數投票方式表決。表決結果之公佈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

本公司將於2019年12月17日(星期二)至2019年12月20日(星期五)期間(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權利。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2019年12月16日(星期一)下午4時30分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳準誠有限公司之辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

## 推薦建議

董事(包括經考慮建泉融資意見之獨立非執行董事)認為，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乃(i)按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)就獨立股東而言屬公平合理；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之決議案。

## 其他資料

敬請閣下垂注本通函第19至20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致獨立股東之推薦建議，以及本通函第21至39頁載列之建泉融資函件，當中載有其就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

2019年12月3日



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)

敬啟者：

**持續關連交易  
管理及銷售服務框架協議**

吾等提述本公司日期為2019年12月3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。經考慮管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易之條款以及建泉融資提供之意見，吾等認為，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乃(i)按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

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

馬運弢先生  
獨立非執行董事

謹啟

2019年12月3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 管理及銷售服務框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就管理及銷售服務框架協議及其項下擬進行之交易（「該等交易」）及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2019年12月3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 貴公司日期為2019年11月4日內容有關管理及銷售服務框架協議之公佈。於2019年11月4日， 貴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 貴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。 貴公司預期，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度，管理及銷售服務框架協議項下 貴集團將向永鑽集團提供之該等服務之各年年度上限將分別為人民幣220,000,000元、人民幣310,000,000元及人民幣200,000,000元。

根據董事會函件，該等交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。因此，根據上市規則第14A章，管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。



## 建泉融資函件

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事劉達先生、劉俏博士及馬運強先生組成，乃成立以就(i)管理及銷售服務框架協議及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)該等交易是否符合貴公司及股東之整體利益及是否於貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就批准管理及銷售服務框架協議、該等交易及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)持續關連交易(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)；及(iii)有關管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限之現有委聘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(定義見上市規則)收取任何利益。吾等認為，吾等可獨立就管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限達成意見。

### 吾等意見之基準

在達致吾等有關管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限之意見時，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(包括但不限於有關該等交易之公佈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所信、意見、預期及意向之所有聲明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要事實或資料被隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供由貴公司、其管理層及／或顧問所表達意見之合理性。



## 建泉融資函件

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，亦無其他事項遺漏以致通函內任何聲明或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分內容概不負責，惟本意見函件除外。

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、永鑽集團或彼等各自之股東、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，亦無考慮管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限對 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、經濟及其他實際狀況，以及吾等可取得之資料。務請股東注意，市場及經濟狀況變動等後續發展可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就於最後可行日期後發生之事件更新、修改或重申吾等之意見。本意見函件內容概不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

就本意見函件中自己刊發或其他公開所得資料來源摘錄之資料，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，吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何調查。

此外，股東應注意，由於年度上限乃關於未來事項及根據直至2021年12月31日整個期間不一定會維持有效之假設進行估計，且其不能代表來自管理及銷售服務框架協議之收益預測或將錄得之成本。因此，吾等就管理及銷售服務框架協議下將產生之實際收益及成本與建議年度上限之一致程度不發表意見。

## 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 該等交易之背景及理由

#### 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店經營以及證券買賣及投資。

下文載列 貴集團截至2019年及2018年6月30日止六個月及截至2018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2019年6月30日止六個月之中期報告（「2019年中期報告」）及截至2018年12月31日止年度之年報：

	截至 2019年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 2018年 6月30日 止六個月 (未經審核 及重列) 人民幣千元	截至 2018年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2017年 12月31日 止年度 (經審核 及重列) 人民幣千元
收益	327,890	321,533	601,470	1,100,419
期間／年度溢利	37,487	28,825	28,492	131,602

貴集團之收益主要來自中國之物業發展業務。自2018年以來，貴集團採納向客戶提供「高品質」產品之策略，據此，貴集團大部分物業發展項目指定為整裝交付。為與該策略一致及鑒於整裝需更長發展時間，貴集團於2018年並無交付新落成物業發展項目，而於2017年已成功啟動兩個已落成物業項目的首批交付。為此，貴集團於2018年之收益較過往年度下降約45.3%。於截至2019年6月30日止六個月，貴集團之收益與過往年度同期相比維持相對穩定。鑒於貴集團於中國物業發展業務之優異表現，貴集團自截至2017年12月31日止年度以來已能夠扭轉其虧損局面，並於直至目前之兩個連續財政年度為持續淨溢利狀態。

## 建泉融資函件

參照2019年中期報告，貴集團於物業發展業務方面繼續實施主動策略，並繼續努力於中國擴充土地儲備。於2019年上半年，貴集團已收購6幅土地。該等土地總佔地面積約為288,000平方米，估計總建築面積約為1,000,000平方米，增加了於中國的土地儲備。該等土地的成功收購補足了貴集團集中於河南省鄭州市及中國其他一、二線城市擴大業務營運之策略。於2019年6月30日，貴集團於中國擁有2個已落成之物業項目及30個發展中及籌劃中之進行中綜合物業項目(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。有關貴集團上述30個進行中物業項目之預期竣工及交付時間表，股東可參閱董事會函件「管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易佔本集團之比例」一節。誠如董事告知，貴集團將於適當時候調整其業務擴張節奏及項目發展進程。

### 有關永鑽集團之資料

如董事會函件之摘錄，永鑽為一間於香港註冊成立之有限公司，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。誠如董事告知，於該等物業發展項目中之12個項目(「該等永鑽項目」)大多位於鄭州市，待根據管理及銷售服務框架協議開展實質性發展進程及銷售活動。

### 行業概覽

#### 中國物業市場

中國國家統計局於2019年2月在<http://www.stats.gov.cn>發佈初步估計，隨著國內物業行業擴張，房地產總投資額於2018年達約人民幣120,264億元，增長約9.5%；其中於住宅物業之投資上升約13.4%。於2018年房屋新開工總面積約20.934億平方米，較過往年度上升約17.2%，其中住宅物業新開工面積增長約19.7%。2018年商業樓宇銷售總面積約17.165億平方米，增長約1.3%；其中住宅物業銷售面積增長約2.2%。2018年商業樓宇總銷售額約人民幣149,973億元，增長約12.2%，其中住宅物業銷售額增長約14.7%。

### 鄭州市物業市場

鄭州市為中國中東部地區河南省之省會，並為中國十五個一線城市之一。根據鄭州市統計局於2019年6月在<http://tjj.zhengzhou.gov.cn>發佈之統計數據，鄭州市物業行業之發展已初見成效。儘管房地產總投資按年比略微下降約3.0%至2018年之約人民幣3,258億元，總銷售面積約37,100,000平方米及總銷售額約人民幣3,134億元分別較過往年度增長約19.8%及17.2%。2018年住宅樓宇總銷售面積約33,300,000平方米及住宅樓宇銷售額約為人民幣2,716億元，分別較過往年度增長約21.8%及19.3%。

### 建築管理服務及房地產銷售服務行業

根據中國指數研究院於2019年4月9日刊發之標題為《代建行業發展正當時 綠城代建的2018成績單》之研究報告，由於監管政策及市場結構改革，中國房地產企業已開闢多元化發展道路。專注於品牌及管理輸出之輕資產建築管理模式成為房地產企業之新的利潤增長點。此外，根據易居(中國)企業控股有限公司(「易居」)於2018年6月1日刊發之標題為《綠城中國控股：走向輕資產業務模式》之研究報告，隨著物業市場之參與者越來越多、行業集中度上升及政府監管更加嚴格，傳統的重資產開發模式已經不再有利可圖，且在若干方面較過去承受更高風險。因此，中國許多大型及發展時間較長的房地產企業重組其業務，從重資產模式向輕資產模式轉型，更加注重品牌價值、管理能力及諮詢服務等無形資產。易居亦表示，儘管中國建築管理服務行業目前規模相對較小，但預期將有巨大增長潛力。事實上，該行業於美國佔物業市場約30%，而其在中國之物業市場僅佔不到2%。

就房地產銷售服務行業而言，根據中國銀河證券研究院於2019年7月5日刊發之標題為《房地產經紀行業：多業態群雄割據，行業O2O化成趨勢》之研究報告，中國十大房地產代理之平均代理銷售額於2018年達約人民幣2,109億元，且其平均收益增長於2018年維持穩定於約2.3%。2018年房地產銷售代理行業之市場總規模約為人民幣1,260億元，預期隨著中國物業市場之持續擴張，房地產銷售代理行業之市場總規模將於2022年超過人民幣2,000億元。

根據公開可得資料，中國指數研究院為一間大型獨立房地產研究機構，於中國各地擁有超過15個辦事處，且其擁有經驗豐富之研究團隊，可覆蓋全中國300個城市之實時交易數據。易居為一間從事房地產交易服務及於聯交所上市之公司(股份代號：2048)。戴德梁行(一間提供房地產市場研究及諮詢服務之獨立全球房地產服務公司)發佈之研究報告顯示，誠如易居日期為2018年7月10日之上市招股章程所載，易居之房地產代理服務收益於2017年一手房市場佔比最大及其房地產經紀網絡商店數量於2017年12月31日排名第二。中國銀河證券研究院為一間向政府部門及監管機構、私人公司、國際及機構投資者提供研究及／或諮詢服務的研究機構，由中國銀河證券股份有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：6881))管理。經考慮(i)彼等報告發佈的日期較新；(ii)與中國建築管理服務及房地產銷售服務之相關性；及(iii)基於彼等各自發佈方背景之可信度後，吾等已參考本分節的該等研究報告。

### 該等交易之理由

誠如上文所述，貴集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店經營以及證券買賣及投資。於2019年6月30日，貴集團於中國擁有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。董事會認為該等交易將與貴集團之現有業務具有協同效應，同時減少貴集團與永鑽集團間業務機遇之競爭。董事會預期貴集團將集中精力管理及籌辦貴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，此舉將令貴集團及永鑽集團之物業發展項目均可獲益。因此，董事會認為未來管理層可以集中精力將貴集團發展為旗艦集團，重點關注中國之物業發展。

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貴集團之收入來源多元化，並為貴集團之溢利注入新動力。董事會相信，貴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。

誠如本意見函件「有關貴集團之資料」分節所述，貴集團之收益主要來自中國之物業發展業務。鑒於該主要業務之優異表現，貴集團自截至

2017年12月31日止年度以來已能夠扭轉其虧損局面，並於直至目前之兩個連續財政年度為持續淨溢利狀態。參照2019年中期報告，貴集團於物業發展業務方面繼續實施主動策略，並繼續努力於中國擴充土地儲備。近年該等土地的成功收購補足了貴集團集中於鄭州市及中國其他一、二線城市擴大業務營運之策略。就此而言，吾等注意到該等永鑽項目之絕大多數亦位於鄭州市。從上文所述者判斷，吾等同意董事之意見，認為該等交易將與貴集團之現有業務具有協同效應，同時減少貴集團與永鑽集團間業務機遇之競爭。該等交易亦可令致貴集團集中精力管理及籌辦貴集團及永鑽集團之物業發展項目(二者均主要位於鄭州市)之發展、品牌推廣及市場推廣。此外，憑藉本意見函件「行業概覽」分節所述中國物業市場之整體發展，建築管理服務及房地產銷售行業將可受益及享有積極發展前景。因此，該等交易(作為貴集團邁入該等行業的踏腳石)將可使貴集團之收入來源多元化，並為貴集團之溢利注入新動力，更何況是將貴集團打造成為中國房地產行業之旗艦企業。

經考慮有關該等交易之上述理由，吾等同意董事所認為的該等交易符合貴公司及股東之整體利益及於貴集團日常及一般業務過程中進行的意見。

## 2. 管理及銷售服務框架協議之主要條款

### 日期

2019年11月4日

### 訂約方

- (1) 貴公司(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貴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



## 建泉融資函件

員公司可於年期內就提供該等服務不時與 貴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

貴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。

貴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，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。

貴集團將向永鑽集團提供之銷售服務應為銷售管理服務，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。

### 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

管理服務費用應根據以下定價政策釐定：

- (i) 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 貴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；

- (ii) 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 貴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
- (iii) 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 貴集團收取之管理服務費用將為 貴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建築面積銷售價格之固定百分比費用：(a)發展中土地面積；(b)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(c)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。 貴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。

銷售服務費用應根據以下定價政策釐定：

- (i) 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 貴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；
- (ii) 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 貴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
- (iii) 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 貴集團收取之銷售服務費用將為 貴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建築面積銷售價格之固定百分比費用：(a)待售之可銷售建築面積；(b)可銷售建築面積之每平方米預期銷售價格；及(c)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。 貴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。

根據上述定價政策，董事向吾等確認， 貴集團目前預期 貴集團就管理服務及銷售服務可收取之費用將分別為5%（「管理服務費用」）及2%（「銷售服務費用」），連同管理服務費用統稱「該等服務費用」之固定百分比費用。

### 行業研究

經向董事查詢後，吾等了解到於最後可行日期 貴集團並無向永鑽集團或任何獨立第三方提供該等服務。因此，吾等無法進行相關比較以評估該等服務費用。儘管如此，吾等獲董事進一步告知，該等服務費用乃 貴集團經考慮外聘顧問（「行業顧問」）對管理服務及銷售服務各自之市場價格之意見（「行業研究」）後釐定。

就盡職調查而言，吾等已查詢(i) 貴公司聘請行業顧問之遴選準則及條款；(ii) 行業顧問就編製行業研究有關之資格及經驗；及(iii) 行業顧問就編製行業研究所進行的工作。經與董事討論，吾等了解到行業顧問的選擇乃基於其獨立性、全球影響力、廣泛的行業覆蓋率及於首次公開發售實踐方面的豐富經驗而作出。吾等已審閱 貴公司與行業顧問訂立之委任書及行業顧問提供之其他相關資料，且吾等對行業顧問就編製行業研究之聘用條款、資格和經驗感到滿意。經研究行業研究後，吾等注意到，於中國提供與管理服務類似之服務之市場收費通常佔合約總額之3%至5%，而於中國提供與銷售服務類似之服務之市場收費則一般為交易總額之2%。因此，管理服務費用為正常市場價格之上限，而銷售服務費用則相等於正常市場價格。

### 市場可資比較分析

吾等不僅依賴行業研究，亦會進行獨立研究以評估服務費用之公平性及合理性。為此，吾等已查閱於2016年10月至2019年10月止期間（即於管理及銷售服務框架協議日期前大約三年期間，聯交所上市公司向彼等之關連

## 建泉融資函件

人士於中國提供類似該等服務之服務涉及新訂或續訂或修訂之持續關連交易(「可資比較交易」)，以提供合理樣本數量。據吾等所深知及所信，吾等認為吾等所識別之十宗可資比較交易屬詳盡。下表列示可資比較交易之相關資料：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	服務類型	服務範圍	費用	物業項目 之所在地
2019年4月9日	中國廣核電力 股份有限公司 (1816)	管理服務	主要包括工程前期工作 服務、勘察設計及技 術服務、工程項目管 理服務、工程總承包 服務、招標管理服務、 物項銷售及其他工程 服務。	10%	整個中國
2018年11月13日	廈門國際港務 股份有限公司 (3378)	管理服務	就碼頭的營運及辦公室 物業的管理提供綜合 物業管理服務。	2%至3%	廈門市
2018年11月7日	方圓房地產服務 集團有限公司 (8376)	銷售服務	售前推廣服務、銷售代 理服務、租賃代理服 務及綜合服務。	相關通函 未作說明	主要分佈在廣 州市以外的 珠江三角洲 地區

## 建泉融資函件

通函日期	公司名稱 (股份代號)	服務類型	服務範圍	費用	物業項目 之所在地
2018年11月5日	碧桂園服務控股有限公司(6098)	銷售服務	就於相應的物業開發項目的大批量銷售期之後仍未售出的(i)車位提供銷售及租賃代理服務；及(ii)物業單位提供銷售代理服務。	4.50%	整個中國
2018年9月19日	雅居樂雅生活服务股份有限公司(3319)	銷售服務	營銷服務，包括但不限於就物業提供營銷和銷售服務。	0.8%至1%	整個中國
2018年9月13日	中昌國際控股集團有限公司(859)	管理服務	項目管理服務範圍包括(i)規劃及發展之管理；(ii)建築設計之管理；(iii)成本管理；(iv)施工管理；及(v)竣工驗收及交付管理。	高於2%	主要分佈於粵港澳大灣區及長江三角洲地區
2018年5月15日	雅居樂雅生活服务股份有限公司(3319)	管理及銷售服務	於物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業管理的諮詢服務。營銷服務，包括但不限於就物業提供營銷及銷售服務。	管理服務為每平方米人民幣9元，銷售服務為1.2%至1.4%	整個中國

## 建泉融資函件

通函日期	公司名稱 (股份代號)	服務類型	服務範圍	費用	物業項目 之所在地
2018年5月10日	美瑞健康國際 產業集團有限 公司(2327)	銷售服務	物業銷售及顧問諮詢服 務。	1%至2.5%	主要分佈在江 蘇省及安徽 省
2017年10月11日	建發國際投資 集團有限公司 (1908)	管理及 銷售服務	設計、營運、銷售及 行政管理。	總費用8%	南平市
2016年12月15日	開易控股有限 公司(2011)	銷售服務	銷售物業項目，包括 相關銷售策劃、組織 及推廣活動。	5.5%至6.5%	主要分佈於 北京市、吉 林市、浙江 省、山東省 及海南省

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

誠如上表所示，於大多數可資比較交易中，覆蓋中國多個地區甚至整個中國的物業項目乃按固定百分比費率收取費用。該等數據顯示，類似於該等服務之服務費率與中國境內相關物業項目之所在地並不直接相關。此外，吾等從上表注意到，五宗可資比較交易涉及提供類似於管理服務之服務。該等可資比較交易中，上市公司收取之費率介乎約1.25%至10%。誠如聯交所網站刊登之相關通函所述，所有有關費率均被視為公平且合理。另一方面，誠如上表所示，七宗可資比較交易涉及提供類似於銷售服務之服務。該等可資比較交易中，上市公司收取之費率介乎約0.8%至6.5%。亦誠如聯交所網站刊登之相關通函所述，所有有關費率均被視為公平且合理。經比較後，吾等注意到該等服務費用屬可資比較交易之市場範圍內且在市場中頗為正常。

付款條款

付款條款將受個別協議的條款規限，儘管如此：

- (i) 管理服務的最高比例費用不得超過5%，應按發展中總建築面積於每半年末支付。發展中總建築面積每半年的釐定日期應為6月30日及12月31日及發展中總建築面積應不遲於釐定日期後10個營業日由 貴集團通知永鑽集團，而永鑽集團應於收到有關通知日期5個營業日內以書面形式告知 貴集團對有關半年發展中總建築面積的任何異議。倘 貴集團並無收到任何異議，則發展中總建築面積應視為最終面積及 貴集團將向永鑽集團出具發票，而發票金額應於出具發票日期30日內予以支付；及
- (ii) 銷售服務的最高比例費用不得超過2%，應按所銷售總建築面積於每半年末支付。所銷售總建築面積每半年的釐定日期應為6月30日及12月31日及所銷售總建築面積應不遲於釐定日期後10個營業日由 貴集團通知永鑽集團，而永鑽集團應於收到有關通知日期5個營業日內以書面形式告知 貴集團對有關半年所銷售總建築面積的任何異議。倘 貴集團並無收到任何異議，則所銷售總建築面積應視為最終面積及 貴集團將向永鑽集團出具發票，而發票金額應於出具發票日期30日內予以支付。

鑒於(i)根據管理及銷售服務框架協議項下之定價政策，釐定該等服務費用將主要依據項目所在地之相關法規、規例及管理辦法，倘缺少上述各項，則依據物業發展行業之行業指導價格，且 貴集團與永鑽集團應確保有關該等服務之個別協議須按一般或更佳商業條款訂立；(ii)根據行業研究，管理服務費用為正常市場價格之上限而銷售服務費用則相等於正常市場價格；(iii)誠如前述一段所述之市場可資比較分析之結果所示，該等服務費用屬可資比較交易之市場範圍內且在市場中頗為正常；及(iv)鑒於該等服務費用乃主要根據發展中／所銷售總建築面積釐定(視情況而定)，則上述付款條款為切實可行，且相對而言更容易管理，吾等認為，該等服務費用及付款條款乃按一般商業條款釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 年度上限

下表顯示於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年之年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	220,000	310,000	200,000

據董事所告知，各年度上限已參考下列各項釐定：

- (i) 貴集團按 貴集團與永鑽集團根據下列各項釐定之發展中總建築面積銷售價格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 貴集團經考慮外聘顧問對管理服務市場價格之意見(即行業研究)後釐定；及
- (ii) 貴集團按 貴集團與永鑽集團根據下列各項釐定之待售總建築面積之銷售價格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建築面積；及(ii) 永鑽集團於年期內之可銷售建築面積之每平方米預期銷售價格。2%之固定百分比費用乃 貴集團經考慮外聘顧問對銷售服務市場價格之意見(即行業研究)後釐定。

就釐定上文所強調年度上限之基準而言，吾等已向 貴公司索取並獲得該等永鑽項目之完整列表以及有關項目土地面積及可銷售建築面積、預期銷售價格、建設及發展規劃、竣工及銷售之預期時間表之詳細資料。誠如上述，該等永鑽項目大部分位於鄭州市。此外，根據 貴公司提供之資料，吾等注意到，該等永鑽項目中僅有一個項目已於2019年竣工，餘下項目均處於發展階段，且預期竣工時間大多在2020年至2021年之間，惟有一個項目在2022年。鑒於 貴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，將主要為發展之規劃階段及建設階段所需，預期於2019年至2020年該等永鑽項目根據各自之建設規劃處於規劃階

段及建設階段時將產生大部分管理服務費用。反之，貴集團將向永鑽集團提供之銷售服務應為銷售管理服務，將主要為該等永鑽項目基本竣工後所需。在此情況下，預期於2020年至2021年該等永鑽項目準備上市時將產生大部分銷售服務費用。另一方面，為證實該等永鑽項目之預期銷售價格之合理性，吾等已要求貴公司向吾等提供該等永鑽項目之近期物業銷售合約，由此吾等注意到預期銷售價格與近期市場交易價格相當。

誠如上文所述，(i)管理服務費用根據該等永鑽項目於年期內發展中總土地面積及該等土地面積之每平方米預期銷售價格，並經參考該等土地面積於年期內之預期發展進程後按5%之固定百分比費用計算；及(ii)銷售服務費用根據該等永鑽項目於年期內之總可銷售建築面積及該等可銷售建築面積之每平方米預期銷售價格按2%之固定百分比費用計算。鑒於有關釐定年度上限之基準，吾等認為年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 依賴關連人士

誠如董事會函件所述，董事認為，貴集團並無過度依賴Huang女士及其聯繫人，且貴公司之業務是可持續的，主要理由如下：

- (i) 於訂立管理及銷售服務框架協議前，貴集團並無向永鑽集團提供管理服務及銷售服務。此外，貴集團於截至2018年12月31日止年度之收益金額約人民幣601,500,000元並無來自向永鑽集團提供管理服務及銷售服務之收入。訂立管理及銷售服務框架協議的主要理由是其可將貴集團打造成於中國物業發展之旗艦集團，使貴集團之收入來源多元化，並為貴集團之溢利注入新動力；及
- (ii) 誠如董事會函件「管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易佔本集團之比例」一節所示，於截至2021年12月31日止三個年度各年之年度上限佔貴集團估計收益之各比例僅介乎約1.8%至3.0%，及倘就該等三個年度合併計算，比例僅約為2.4%。有關比例對貴集團於截至2021年12月31日止三個年度之估計收益而言並不重大。



## 建泉融資函件

經考慮 貴集團持續進行之物業項目之預期規模、竣工及交付時間表以及 貴集團於中國現有物業發展業務令 貴集團自截至2017年12月31日止年度起扭虧為盈之滿意表現，吾等認同董事之意見， 貴集團可能不會過度依賴Huang女士及其聯繫人，且 貴公司之業務是可持續的。

### 5. 相關上市規則之規定

誠如董事會函件所述， 貴集團已制訂一系列內部控制措施以監管該等交易。

此外，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管理及銷售服務框架協議項下相關年度之年度上限所限制；(ii)管理及銷售服務框架協議之條款(連同年度上限)必須每年經獨立非執行董事審閱；及(iii)獨立非執行董事對管理及銷售服務框架協議之條款(連同年度上限)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。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，以及並無超出年度上限。倘該等交易總額超出年度上限，或管理及銷售服務框架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適用條文。

憑藉 貴集團之內部控制措施及遵循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)管理及銷售服務框架協議之條款及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)該等交易符合貴公司及股東之整體利益及於貴集團日常及一般業務過程中進行。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管理及銷售服務框架協議、該等交易及年度上限之決議案，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

2019年12月3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登記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14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	74.77
Huang女士	受控法團權益(附註2)	7,697,492,188	74.77

#### 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(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全部已發行股本成為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Pte 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	相關法團名稱	權益 持有者身份	所持 股份數目	約佔已發行 股本之 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.	實益擁有人 (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(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全部已發行股本成為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Pte 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「2018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2018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**

除「2018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女士個別及共同被視作於河南正商置業有限公司、河南正商企業發展有限責任公司及／或其附屬公司及聯營公司中擁有權益。該等公司於中國從事建築、物業發展及相關業務。

由於董事會獨立於該等公司之董事會，故本公司有能力於公平之情況下經營其獨立於上述業務之業務。

## (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	74.77
Superior Glory Enterprises Limited	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	74.77
Notable Reward Limited	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	74.77
正商集團有限公司	受控法團權益(附註)	7,697,492,188	74.77
Joy Town Inc.	實益擁有人(附註)	7,697,492,188	74.77

附註：該等股份由Joy Town Inc.擁有，其最終由全權信託所擁有。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全部已發行股本成為全權信託的資產。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. 2018年12月31日後之重大收購事項

於2019年1月29日，本集團與1間由Huang女士最終控制之公司訂立股份轉讓協議，以通過收購持有地塊之公司之全部股權之方式收購1幅位於中國河南省鄭州市佔地面積約13,442.23平方米(為商業用地)之地塊，代價為人民幣50,000,000元。收購事項已於2019年2月完成，且預計該發展項目將於2021年第4季度前落成。

於2019年5月29日，本集團兩次成功投得中國河南省鄭州市管城區之土地使用權：(i)佔地面積約28,608.73平方米(為住宅用地及地下作交通服務用地)，代價為人民幣288,190,000元；及(ii)佔地面積約45,604.51平方米(為住宅用地及地下作交通服務用地)，代價為人民幣459,080,000元。預計該兩個發展項目將於2022年第4季度前落成。

除上文所披露者外，本集團於2018年12月31日後沒有訂立或完成董事擁有任何直接或間接權益之重大收購事項協議。

#### 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2018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	根據證券及期貨條例可進行第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2018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) 本公司之聯席秘書為郭柏成先生(香港會計師公會會員)及源秉民先生(英國特許秘書及行政人員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) 管理及銷售服務框架協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第19至20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21至39頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所載同意書。





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)

## 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2019年12月20日(星期五)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管理及銷售服務框架協議(定義及詳情見本公司日期為2019年12月3日之通函(「通函」)，標記為「A」之通函副本及標記為「B」之管理及銷售服務框架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2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度各年，本公司及其附屬公司就管理及銷售服務框架協議項下擬進行之交易將予提供之服務之年度上限(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文件及協議,並採取彼或彼等絕對酌情可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜,以落實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, 2019年12月3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2019年12月18日(星期三)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2019年12月17日(星期二)至2019年12月20日(星期五)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2019年12月16日(星期一)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、劉達先生及馬運弢先生。