

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之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何股份之邀請或要約。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該內容而引致之任何損失承擔任何責任。



有關收購
中國北京土地使用權之
主要交易

董事會函件載於本通函第4至13頁。

2019年10月25日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	收購於2019年9月12日舉辦之拍賣會上透過掛牌出售程序之地塊之土地使用權
「拍賣會」	指	北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局於2019年9月12日舉行以提呈出售地塊之公開拍賣會
「北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局」	指	北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局
「北京上瑞」	指	北京上瑞置業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京興福集地資產管理有限公司」	指	北京興福集地資產管理有限公司，於中國成立之有限公司，主要從事(其中包括)資產管理、企業管理及施工總承包
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「成交確認書」	指	由北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局就確認於拍賣會所進行收購事項於2019年9月12日發出的土地交易成交確認書
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「地塊代價」	指	人民幣1,512,830,000元，即收購事項之價格
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「地塊」	指	一幅位於中國北京市大興區瀛海鎮東至瀛義街、西至瀛通街、南至瀛宏路、北至瀛志路的土地
「土地使用權出讓合同」	指	北京上瑞與北京興福集地資產管理有限公司於2019年9月26日所訂立有關地塊之土地使用權出讓合同及其任何補充協議
「最後可行日期」	指	2019年10月21日，即於本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國法律」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「正商置業」	指	河南正商置業有限公司，於中國成立之有限公司，由本公司董事兼控股股東Huang女士間接全資擁有及控制
「%」	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

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

非執行董事：

Huang Yanping女士

獨立非執行董事：

劉俏博士

劉達先生

馬運弢先生

敬啟者：

有關收購
中國北京土地使用權之
主要交易

茲提述本公司日期為2019年9月12日及2019年9月17日有關收購事項之公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

董事會欣然公佈，於2019年9月12日，本公司間接全資附屬公司北京上瑞以代價人民幣1,512,830,000元成功於北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局就轉讓集體建設用地土地使用權所舉辦之拍賣會上，透過掛牌出售程序投得地塊之土地使用權。

地塊之價值應為其各自之代價。

地塊

該地塊位於中國北京市大興區瀛海鎮東至瀛義街、西至瀛通街、南至瀛宏路、北至瀛志路，總佔地面積約為55,608.04平方米，許可容積率不高於2.5。該地塊指定作住宅用途，使用年限70年。該地塊現時由北京興福集地資產管理有限公司持有以進行前期土地管理工作，並令其土地使用權可於拍賣會上提呈出售。為數人民幣500,000,000元已予支付，作為該地塊於拍賣會之保證金。北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局於2019年9月12日發出成交確認書。北京上瑞與北京興福集地資產管理有限公司已於2019年9月26日訂立土地使用權出讓合同。本集團將由內部資源撥付收購事項及該地塊之發展。

成交確認書

日期：2019年9月12日

訂約方：北京上瑞；及

北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局

地塊編號：京土集使掛(興)[2019]002號

代價：人民幣1,512,830,000元(經拍賣會投標後達致)。北京上瑞已支付為數人民幣500,000,000元作為該地塊之拍賣會保證金。有關地塊代價之付款條款詳情載於土地使用權出讓合同。

土地使用權出讓合同之主要條款

日期：2019年9月26日

訂約方：北京上瑞(作為承讓人)；及

北京興福集地資產管理有限公司(作為出讓人)

董事會函件

- 地塊位置 : 中國北京市大興區瀛海鎮東至瀛義街、西至瀛通街、南至瀛宏路、北至瀛志路
- 總佔地面積 : 55,608.04平方米
- 土地使用權條款 : 許可容積率不高於2.5
- 土地使用權性質 : 住宅用途
- 土地使用權年限 : 住宅用途，使用年限為70年
- 代價之付款條款 : (1) 北京上瑞於2019年8月23日已支付為數人民幣500,000,000元，作為該地塊之拍賣會保證金
- (2) 餘額人民幣1,012,830,000元須於土地使用權出讓合同日期起25個工作日內支付
- 交接日期 : 自與北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局就土地使用權出讓合同存檔完成日期起計10日內
- 建築工程動工 : 於2020年12月31日或之前
- 建築工程竣工 : 於2022年12月30日或之前

目前預計該地塊將用於住宅用途之物業開發。根據許可容積率計算，該地塊建築工程之建築面積估計約為108,059平方米。該地塊之建築工程有待進行招標。

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的其中一個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要交易。由於收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故收購事項被視為

上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項僅須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守有關股東批准之規定。

進行收購事項之理由及裨益

董事會相信，收購事項能配合本集團擴大於中國河南省及其他一、二線城市發展之策略。董事繼而認為，收購事項為於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行之交易，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司仍將根據其整體策略繼續尋求可行之商機。本公司將利用本集團在資金、人員及技術等方面之優勢，提升其專案數量、資產基礎及品牌形象。

訂約方之資料

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。

北京上瑞為於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及物業發展公司。

北京興福集地資產管理有限公司為於中國成立之公司，主要從事(其中包括)資產管理、企業管理及施工總承包。北京興福集地資產管理有限公司為由北京市大興區人民政府國有資產監督管理委員會控制之公司。

北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局為中國地方政府機關並負責(其中包括)管理有關中國北京市大興區國有土地及集體建設用地之土地規劃、轉讓及出讓土地使用權之審議及批准，以及發出各類土地證書。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京興福集地資產管理有限公司及北京市規劃和自然資源管理委員會大興分局及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

收購事項對本公司之財務影響

由於本集團有意動用其本身的資金為收購事項之代價撥支，因此，預期於收購事項完成後不會對本集團資產總值及負債總額造成重大財務影響。本公司認為，緊隨收購事項後，本集團盈利將不會受到任何重大影響。鑒於中國河南省

及其他一、二線城市物業市場之未來前景，預期收購事項將改善本集團日後之營業前景，且董事認為收購事項將於該物業發展項目完成後為本集團之收益及盈利基礎帶來貢獻，惟有關貢獻程度將取決於物業市場及本集團之日後表現而定。

本集團之財務及營業前景

收購事項完成後，本集團將繼續主要從事物業發展、物業投資及管理以及酒店營運業務，並在香港、中國及海外市場尋求於可接受風險範圍內提高盈利能力之投資機會。

本集團將主要透過預售及銷售本集團物業所得款項、其他營運內部產生之現金流量以及來自商業銀行及金融機構之借貸，償還正商置業所提供之現有財務資助。日後，本集團相信以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具足以滿足未來支持項目建設及土地收購活動之資本需求。

本集團致力管理流動資產水平，以確保有充裕現金流量應對業務營運所產生任何突如其來之現金需要。本集團亦將繼續評估可用財務資源以不斷支援業務需求，並計劃及調整發展時間表，或因應當時之財務狀況及現金需求推行成本控制措施。

本集團擬繼續使用現有資本資源，並尋求新資金來源，以具成本效益方式維持及發展業務。

中國

於2018年，本集團透過掛牌出售及收購程序向不同地方、政府國土資源局及獨立第三方收購51宗地塊。已於2018年完成之若干大型土地收購事項詳情概述如下：

- (a) 於2018年1月，本集團四次成功投得以下地塊之土地使用權，包括(i)於中國河南省鄭州市之一宗佔地面積約50,920.98平方米之地塊，作為住宅、商業及金融用地，代價為人民幣1,146,000,000元；以及於中國河南省新鄭市之三幅地塊：(ii)佔地面積約43,470.40平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣800,870,000元；(iii)佔地面積約46,805.08平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iv)佔地面積約45,515.87平方米作為住宅用地，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目將分別於2020年及2021年第四季度以及2022年第一季度前逐步完工；

董事會函件

- (b) 於2018年3月，本集團十六次成功於中國河南省鞏義市投得十六宗總佔地面積約743,799.14平方米之地塊(作為住宅、商業及公共設施用地)之土地使用權，總代價為人民幣312,420,000元。預計該等發展項目將於2020年第四季度前逐步完工；
- (c) 於2018年4月，本集團四次成功投得以下地塊之土地使用權，其中三宗位於中國河南省鄭州市：(i)佔地面積約79,585.58平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣635,420,000元；(ii)佔地面積約63,391.95平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣458,650,000元；(iii)佔地面積約84,309.66平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣610,070,000元；及(iv)一宗於中國河南省許昌市佔地面積約62,832平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣284,500,000元。預計該等發展項目將於2021年第四季度前逐步完工；
- (d) 於2018年6月，本集團七次成功以總代價人民幣134,890,000元於中國河南省鞏義市投得七宗總佔地面積約243,903.45平方米之地塊(作為住宅、商業及住宿餐飲用地)之土地使用權。預計該等發展項目將於2021年第一季度前逐步完工；
- (e) 於2018年8月，本集團五次成功投得以下地塊之土地使用權，包括(i)於中國湖北省武漢市之一宗佔地面積約46,888平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣656,440,000元；以及於中國河南省鄭州市之四宗地塊：(ii)佔地面積約68,818.90平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣2,480,000,000元；(iii)佔地面積約44,426.12平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣241,640,000元；(iv)佔地面積約31,005.38平方米之地塊，作為零售、批發、餐飲、酒店及商業融資用地，代價為人民幣270,960,000元；及(v)佔地面積約54,297.57平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣746,300,000元。預計該等發展項目將分別於2020年及2021年第二季度、2021年第三季度及2022年第四季度前逐步完工；
- (f) 於2018年9月，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一宗佔地面積約45,504.68平方米之地塊(作為住宅用地)之土地使用權，代價為人民幣1,740,000,000元。預計該發展項目將於2021年第四季度前完工；

董事會函件

- (g) 於2018年10月，本集團兩次成功於中國河南省鄭州市惠濟區投得以下地塊之土地使用權：(i)佔地面積約40,941.43平方米之地塊，作為住宅用地，代價為人民幣326,480,000元；及(ii)佔地面積約14,646.68平方米之地塊，作為零售、商業、餐飲及旅館用地，代價為人民幣114,320,000元。預計該等發展項目將分別於2022年第二季度及2021年第二季度前逐步完工；
- (h) 於2018年11月，本集團五次成功於中國河南省鄭州市上街區投得以下兩宗地塊之土地使用權：(i)佔地面積約47,846.72平方米，代價為人民幣132,210,000元；(ii)佔地面積約50,148.08平方米，代價為人民幣138,560,000元；以及於中國河南省新鄉縣之三宗地塊：(iii)佔地面積約30,360.30平方米，代價為人民幣42,534,800元；(iv)佔地面積約66,051.30平方米，代價為人民幣65,688,000元；及(v)佔地面積約54,106.80平方米，代價為人民幣53,809,300元。該五宗地塊均為商業及住宅用地。預計首兩個發展項目將於2022年第二季度前完工，而其餘三個發展項目預計將於2022年第四季度前完工；及
- (i) 於2018年12月，本集團兩次成功於中國河南省新鄉縣投得以下地塊之土地使用權：(i)佔地面積約58,642平方米，代價為人民幣58,319,500元；及(ii)佔地面積約52,386.70平方米，代價為人民幣52,098,600元。該兩宗地塊為商業及住宅用地。預計該兩個發展項目將於2022年第四季度前完工。

於2019年首六個月，本集團已完成以下大型土地收購事項：

- (a) 於2019年1月11日，本集團成功於中國河南省鄭州市高新區投得一宗佔地面積約51,395.40平方米之地塊(作為住宅用地)之土地使用權，代價為人民幣672,600,000元。預計該發展項目將於2022年第三季度前完工；
- (b) 於2019年1月16日，本集團成功於中國河南省鄭州市上街區投得一宗佔地面積約93,643.23平方米之地塊(作為商業用地)之土地使用權，代價為人民幣216,700,000元。預計該發展項目將於2022年第三季度前完工；

董事會函件

- (c) 於2019年1月29日，本集團與一間由Huang女士最終控制之公司訂立股份轉讓協議，以透過收購持有地塊之公司全部股權之方式收購一幅位於中國河南省鄭州市佔地面積約13,442.23平方米之地塊(作為商業用地)，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年第四季度前完工；
- (d) 於2019年5月29日，本集團兩次成功於中國河南省鄭州市管城區投得以下地塊(作為住宅用地，配有地下室以供運輸服務之用)之土地使用權，(i)佔地面積約28,608.73平方米，代價為人民幣288,190,000元；及(ii)佔地面積約45,604.51平方米，代價為人民幣459,080,000元。預計該兩個發展項目將於2022年第四季度前完工；及
- (e) 於2019年6月29日，本集團成功以代價人民幣251,823,300元於中國河南省登封市投得一宗佔地面積約55,404.64平方米之地塊(作為住宅用地)之土地使用權。預計該發展項目將於2022年第四季度前完工。

繼本集團於中國實施業務營運擴充策略之後，董事會於未來數年將繼續在中國河南省鄭州市及其他一、二線城市物色新物業發展項目並競投中國其他經揀選地塊之土地使用權。

除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋求潛在夥伴合作，以開拓資本來源、減少前期資本投資及促進項目發展。管理層對房地產行業之長期發展前景保持審慎樂觀態度，並將透過利用其本身優勢及憑藉正商置業之全國網絡及業務資源，加快其中國發展項目之物業發展及銷售。正商置業帶來之協同效益將提高本集團於中國房地產行業之地位。

美國

於最後可行日期，本集團擁有於紐約證券交易所上市之房地產投資信託Global Medical REIT, Inc. (「GMR」) 約10.5%股權及American Housing REIT, Inc. (「AHR」) 之99%股權，該兩項信託均由Inter-American Management, LLC (「IAM」) 經營及管理，而IAM為本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支，由具備深厚美國房地產市場知識之資深專業團隊帶領。

1. GMR

根據GMR與IAM訂立之經修訂管理協議，本集團繼續直接向GMR提供房地產投資信託管理服務並自GMR收取經常性管理費。於2018年，GMR以14項醫療保健設施收購事項持續擴充其資產基礎。於2018年12月，本集團已於GMR包銷公開發售中認購GMR之1,111,111股新股份，總代價約為10百萬美元，並於認購股權後將其於GMR之股權由約12%增加至約14%。預期GMR未來進行集資活動將進一步提升其資本基礎，從而提高將自GMR收取之管理費收入。

2. AHR

AHR目前由本公司控制99%權益，主要於德克薩斯州、佛羅里達州、喬治亞州及北卡羅萊納州擁有單棟出租單位組合。除單棟出租單位外，AHR將其投資分散至長者住房社區，以把握美國當前退休群體及安老行業強勁需求之潛在機會，從而取得高於平均年化收益。

其他業務

本集團將定期審查新加坡之物業市場，以於可見將來開拓商機。

概述

本公司將善用本集團之財務、人力及技術資源，提升其於中國、美國及海外具商業發展機會之專案數量、資產規模及品牌形象。

上市規則之涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的其中一個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要交易。由於收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關(按上市規則所賦予之涵義)收購中國政府土地；及(ii)由本集團(作為上市規則第14.04(10B)條所賦予之涵義的「合資格發行人」)於日常及一般業務過程中獨資承擔，故收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項僅須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守有關股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於概無股東於該等收購事項中擁有重大權益，故倘本公司將就批准收購事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。然而，根據上市規則，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定，故本公司將毋須就批准收購事項召開股東特別大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項為於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行之交易，且有關收購事項之成交確認書及土地使用權出讓合同之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於收購事項及土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

因此，倘本公司須舉行股東特別大會以考慮及批准收購事項，則董事(包括獨立非執行董事)將推薦股東投票贊成批准收購事項之決議案。

其他資料

閣下亦請留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

2019年10月25日

1. 經審核綜合財務報表

本集團截至2016年12月31日止年度、截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度之財務資料於下列已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.zensunenterprises.com>)刊發之文件中披露：

- 本公司於2017年4月25日刊發截至2016年12月31日止年度之年報(第77至185頁)；
- 本公司於2018年4月25日刊發截至2017年12月31日止年度之年報(第86至198頁)；及
- 本公司於2019年4月25日刊發截至2018年12月31日止年度之年報(第97頁至第225頁)。

2. 營運資金

經計及預期完成該等收購事項以及本集團可獲得之財務資源及銀行融資(包括現有財務資助)後，且在並無不可預見之情況下，董事認為，本集團將自本通函日期起計至少12個月有充足營運資金應付其需要。

3. 債務聲明

2019年8月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團擁有尚未償還借貸約人民幣28,193.8百萬元，包括按揭貸款約人民幣41.1百萬元、銀行及其他貸款約人民幣15,476.3百萬元、債券約人民幣715.6百萬元以及來自關連公司之貸款及應付關連公司款項約人民幣11,960.8百萬元。本集團之租賃負債約人民幣6.2百萬元。就本集團及為本集團之物業買家就按揭提供之融資及財務擔保由本集團賬面總值約人民幣20,134.5百萬元之若干土地及樓宇、投資物業、發展中物業以及已抵押按金作抵押。此外，本集團若干附屬公司之股份已作抵押，以取得本集團所獲授之若干銀行及金融機構融資。若干銀行及金融機構融資由Huang女士連同其配偶控制之關連公司擔保。本集團概無就該等擔保向該等關連公司抵押任何資產。

於2019年8月31日，本集團就有關本集團物業之買家與若干銀行訂立按揭貸款之按揭融資提供之擔保，為數約人民幣5,962百萬元。該等擔保將於以下時間解

除(以較早發生者為準)：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出所有權證書並完成按揭之取消登記。

除上述及集團內公司間負債外，於2019年8月31日營業持間結束時，本集團並無擁有其他尚未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、財務租賃或租購承擔、承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

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) 於本公司股份中的權益

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，彼被視為於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Haung女士成立並作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人的全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。正商集團有限公司由Notable Reward Limited全資擁有，其為Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股份成為全權信託的資產。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。

好倉

- (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	約佔相聯法團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	100
Huang女士	Notable Reward Limited	受控法團 權益(附註)	1	100
Huang女士	正商集團有限公司	受控法團 權益(附註)	1	100
Huang女士	Joy Town Inc.	實益擁有人 (附註)	1	100

附註：7,697,492,188股股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由Haung女士成立並作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人的全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。正商集團有限公司由Notable Reward Limited全資擁有，其為Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股份成為全權信託的資產。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。

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或彼等各自之聯繫人士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」一節所披露者外，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」一節所披露者外，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士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正商置業、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。

本公司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：

於本公司股份之好倉

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.直接持有，其最終由Haung女士成立並作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人的全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。正商集團有限公司由Notable Reward Limited全資擁有，其為Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股份成為全權信託的資產。Huang女士均為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited唯一董事而張先生為正商集團有限公司唯一董事。

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11日，本集團成功以代價人民幣672,600,000元於中國河南省鄭州市鞏義區投得一宗位地面積約51,395.40平方米(為住宅用途)之地塊之土地使用權。預期該發展項目將於2022年第三季前完工。

於2019年1月29日，本集團與一間(由Huang女士最終控制的公司)訂立一份股份轉讓協議，以通過收購持有地塊之公司之全部股權之方式收購一幅位於中國河南省鄭州市佔地面積約13,422.23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，且預期該發展項目將於2021年第四季前完工。

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年第四季度前落成。

於2019年6月29日，本集團成功投得中國河南省登封市佔地面積約55,404.64平方米(為住宅用地)之土地使用權，代價為人民幣251,823,300元。預計該兩個發展項目將於2022年第四季前落成。

於2019年9月12日，本集團兩次成功投得中國河南省新鄭市之土地使用權：(i)佔地面積約50,456.59平方米(為住宅用地)，代價為人民幣174,070,000元；及(ii)佔地面積約33,728.72平方米(為住宅用地)，代價為人民幣116,360,000元，預計該兩個發展項目將於2022年第3季前落成。

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. 重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)由本集團成員公司於緊接最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立：

- (a) 於2017年9月27日，本公司以總代價1,060,953,720港元向Huang女士就收購Honor Challenge Investment Limited全部已發行股本訂立協議。於2018年1月30日，本公司與Huang女士訂立補充協議以修訂及延長最後完成日期至2018年8月1日。於2018年3月9日，本公司與Huang女士訂立終止協議以終止經補充協議修訂之協議；
- (b) 於2018年2月7日，本公司(作為發行人)、永鑽環球有限公司(作為擔保人)、尚乘環球市場有限公司(作為配售代理)及投資者就發行及銷售於2019年到期之200,000,000美元7.5%債券訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且落實。本公司於2018年2月14日已收妥所有認購的款項；
- (c) 於2018年4月18日，本公司(作為認購人)及中國首控集團有限公司(作為發行人)就有條件認購於2018年10月19日到期之47,000,000美元9.7%票據訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且於2018年4月落實；
- (d) 於2018年7月31日，本集團透過成立柏瑞愛建-興漢正商購房尾款資產支持專項計劃成功發行總額人民幣1,600,000,000元資產支持證券，分為兩個份額發行。有關發行計劃進一步資料已刊登於本公司2018年7月31日的公告內；
- (e) 於2018年12月12日，本集團以總代價約10,000,000美元於GMR包銷公開發售中認購了1,111,111股新GMR股份。於認購股權後，本集團於GMR持股量由約12%增加至約14%；

- (f) 於2019年1月22日，本公司(作為發行人)與永鑽環球有限公司(作為擔保人)、原銀證券有限公司(作為配售代理)及投資者就發行及出售於2020年到期的100,000,000美元8%債券訂立認購協議。所有認購協議內的所有先決條件已經達成及債券發行已經完成。本公司已於2019年1月28日收妥所有有關債券發行的認購款項；
- (g) 於2019年5月2日，本公司(作為發行人)與Joy Town Inc. (作為認購人)以總認購價約港幣1,564,800,000元(每股認購股份發行4,117,879,979股認購股份價港幣0.38元)訂立認購協議。於2019年8月15日，認購事項之所有條件已獲達成，故根據認購協議之條款及條件，股份認購事項已完成。有關詳情請參閱本公司於2019年5月23日所發出的通函；及
- (h) 於2019年9月25日，本公司(作為發行人)，正商集團有限公司(作為母公司擔保人)及本公司之若干現有非中國附屬公司和若干母公司擔保人之附屬公司(作為附屬公司擔保人)與國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)、中民證券(香港)有限公司、中信銀行(國際)有限公司和原銀證券有限公司(作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)就發行於2021年到期之220,000,000美元12.8%優先票據訂立購買協議。票據上市及買賣之批准已於2019年10月4日起生效。有關票據發行詳情，請參閱本公司於2019年9月26日及2019年10月3日所發出的公告。

7. 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。

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) 本公司之聯席公司秘書郭柏成先生(香港會計師公會會員)及為源秉民先生(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2019年11月8日(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可供查閱。

- (a) 本公司之經修訂大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定，自2018年12月31日(乃最近期刊發經審核賬目之日期)以來已刊發之每份通函副本；及
- (e) 本通函。