

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)

**持續關連交易
物業工程總框架協議
及
物業管理總框架協議**

物業工程總框架協議

於2020年2月18日，本公司與興業物聯訂立物業工程總框架協議，據此，本集團將委任興業物聯集團為其服務供應商，於生效日期起至2022年12月31日期間向本集團提供物業工程服務。

物業管理總框架協議

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，本集團將委任興業物聯集團為其服務供應商，於生效日期起至2022年12月31日期間向本集團提供物業管理及增值服務。

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章，興業物聯為本公司之關連人士及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於生效日期及中國就新冠肺炎疫情實施封鎖過後，中國現已開始復工復產。於本公佈日期，於物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自項下之年度上限的各適用百分比率低於5%，故物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行之交易以及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自之年度上限須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。於本公佈日期，物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自項下自生效日期起產生之交易總額均低於3,000,000港元。

緒言

於2020年2月18日，本公司與興業物聯訂立物業工程總框架協議及物業管理總框架協議，據此，本集團將有條件委任興業物聯集團為其服務供應商，向本集團分別提供物業工程服務及物業管理及增值服務。物業工程總框架協議及物業管理總框架協議的主要條款載列如下。

物業工程總框架協議

日期

2020年2月18日

訂約方

- (1) 興業物聯；及
- (2) 本公司。

標的事項

根據物業工程總框架協議，本集團將有條件委任興業物聯集團為其服務供應商，以於年期內向本集團提供物業工程服務。興業物聯集團的有關成員公司可不時與本集團成員公司就於年期內提供物業工程服務訂立個別物業工程協議，而個別物業工程協議的條款受物業工程總框架協議的條款及條件規限。

將提供服務

興業物聯集團根據物業工程總框架協議將向本集團提供的服務為物業工程服務，包括就開發中物業提供規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統。

先決條件

物業工程總框架協議須待上市後方可作實。上市於2020年3月9日進行及完成。

年期

物業工程總框架協議自生效日期開始，持續直至及包括2022年12月31日，除非根據物業工程總框架協議提前終止。

定價政策

物業工程服務的費用乃考慮本集團所要求服務複雜性及範圍後釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。

本集團及興業物聯集團須確保有關物業工程服務的個別物業工程協議按正常或更佳商業條款訂立。

過往交易額

於訂立物業工程總框架協議之前，向本集團提供之物業工程服務構成於經重續2018年主服務協議項下擬進行的承包服務及配套服務的一部分。

截至2019年12月31日止三個財政年度，本集團就獲提供物業工程服務(作為承包服務及配套服務的一部分)與興業物聯附屬公司產生的實際交易額分別為零、約人民幣4,200,000元及人民幣13,300,000元。

物業工程總框架協議的年度上限

本公司預期，截至2022年12月31日止三個財政年度各年，興業物聯集團根據物業工程總框架協議將向本集團提供的物業工程服務之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2020年 人民幣	2021年 人民幣	2022年 人民幣
物業工程總框架協議的年度上限	18,500,000	26,500,000	34,000,000

物業工程總框架協議的各年度上限乃參考下列因素釐定：

- (a) 過往交易額；
- (b) 根據本集團於上市前於經重續2018年主服務協議項下按規定進行的相關投標程序後委聘興業物聯附屬公司提供物業工程服務的物業協議提供服務的餘下合約價值；
- (c) 基於目前發展進度及2020年至2022年的發展計劃，本集團開發中及計劃開發需要物業工程服務的物業項目數目；及
- (d) 考慮到其他服務供應商收取的服務費、中國經濟增長及預期通脹率，興業物聯集團就物業工程服務收取服務費的預期年度增幅。

物業管理總框架協議

日期

2020年2月18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，本集團將有條件委任興業物聯集團為其服務供應商，以於年期內向本集團提供物業管理及增值服務。興業物聯集團的有關成員公司可不時與本集團成員公司就於年期內提供物業管理及增值服務訂立個別物業管理協議，而個別物業管理協議的條款受物業管理總框架協議的條款及條件規限。

將提供服務

根據物業管理總框架協議，興業物聯集團將向本集團提供的服務包括物業管理及增值服務。

興業物聯集團將向本集團提供的物業管理及增值服務指針對本集團保留的出售前竣工物業及停車位提供包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養等在內的物業管理服務及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在內的增值服務。

先決條件

物業管理總框架協議須待上市後方可作實。上市於2020年3月9日進行及完成。

年期

物業管理總框架協議自生效日期開始，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提前終止。

定價政策

物業管理及增值服務的費用將於考慮下列因素後釐定：

- (a) 物業類型及位置；
- (b) 所需服務範圍及質量；
- (c) 服務供應商的預期經營成本(包括員工成本、分包成本、物料成本及營運管理開支)；
- (d) 地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；
- (e) 服務供應商一般就未出售物業提供50%物業管理費折扣；及
- (f) 潛在競爭對手定價。

服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。本集團及興業物聯集團須確保有關物業管理及增值服務的個別物業管理協議按正常或更佳商業條款訂立。

過往交易額

於訂立物業管理總框架協議之前，向本集團提供之物業管理及增值服務構成於經重續2018年主服務協議項下擬進行的承包服務及配套服務的一部分。

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(作為承包服務及配套服務的一部分)與興業物聯附屬公司產生的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。

物業管理總框架協議的年度上限

本公司預期，截至2022年12月31日止三個財政年度各年，興業物聯集團根據物業管理總框架協議將向本集團提供的物業管理及增值服務之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2020年 人民幣	2021年 人民幣	2022年 人民幣
物業管理總框架協議的 年度上限	9,500,000	19,500,000	23,000,000

物業管理總框架協議的各年度上限乃參考下列因素釐定：

- (a) 過往交易額；
- (b) 計及提早交付物業的可能性，本集團基於目前發展進度及2020年至2022年的發展計劃將交付的物業及預期交付日期；及
- (c) 本集團已交付或將交付需要物業管理及增值服務的物業過往及預計未出售建築面積的百分比。

訂立物業工程總框架協議及物業管理總框架協議的理由及裨益

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。於2019年12月31日，本集團於中國擁有六個已完成物業項目及30個進行中綜合物業項目，合共79幅開發及規劃中地塊，總佔地面積約3,520,000平方米，估計總建築面積約9,540,000平方米。

董事會相信興業物聯集團具備向本集團提供物業工程服務及物業管理及增值服務的必要資質及經驗。

基於(i)物業工程總框架協議及物業管理總框架協議項下的現行費用定價政策；(ii)興業物聯上市前，其附屬公司根據經重續2018年主服務協議提供物業工程服務及物業管理及增值服務，且其項下個別協議的條款與物業工程總框架協議及物業管理總框架協議項下個別協議類似；及(iii)其他獨立第三方就各物業工程服務及物業管理及增值服務的收費水平，董事(包括獨立非執行董事)認為物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行之交易的條款以及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自之年度上限(a)符合正常或更佳商業條款；(b)於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(c)屬公平合理，且物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行交易之訂立以及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自之年度上限符合本集團及股東之整體利益。

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女士均被視作於物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行之交易中擁有重大權益，故已放棄就批准物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行交易之本公司董事會決議案投票。除上述者外，概無其他董事於物業工程總框架協議及物業管理總框架協議擁有重大權益而須放棄就批准物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行交易之本公司董事會決議案投票。

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、物業投資及管理、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資。

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章，興業物聯為本公司之關連人士及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於生效日期及中國就新冠肺炎疫情實施封鎖過後，中國現已開始復工復產。於本公佈日期，於物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自項下之年度上限的各適用百分比率低於5%，故物業工程總框架協議及物業管理總框架協議及項下擬進行之交易以及物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自之年度上限須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。於本公佈日期，物業工程總框架協議及物業管理總框架協議各自項下自生效日期起產生之交易總額均低於3,000,000港元。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「配套服務」	指	屬附屬性質但有關交付承包服務之服務，包括但不限於行政、支薪、人力資源及處置建築廢物
「年度上限」	指	截至2022年12月31日止三個財政年度各年，本集團就物業工程服務及物業管理及增值服務(視情況而定)應付興業物聯集團之最高年度交易總額

「豐華信託」	指	由Huang Yanping女士作為財產授予人於2019年8月16日成立的家族信託，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(前稱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)
「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	建築、工程及相關服務，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、空調供應及安裝、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及供電系統
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	上市日期，即2020年3月9日
「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彼等概無關連的人士或公司
「個別物業工程協議」	指	本集團任何成員公司與興業物聯集團任何成員公司可能不時就於年期內任何時間根據物業工程總框架協議提供物業工程服務訂立的個別協議
「個別物業管理協議」	指	本集團任何成員公司與興業物聯集團任何成員公司可能不時就於年期內任何時間根據物業管理總框架協議提供物業管理及增值服務訂立的個別協議
「上市」	指	興業物聯股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「物業工程總框架協議」	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工程服務訂立的協議
「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
「主服務協議」	指	本公司與正商發展於2015年12月22日就正商發展集團相關成員公司向本集團提供承包服務及配套服務訂立的協議
「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
「物業工程服務」	指	興業物聯集團向本集團提供物業工程服務，詳情載於本公佈「物業工程總框架協議」一段「將提供服務」分段
「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，詳情載於本公佈「物業管理總框架協議」一段「將提供服務」分段
「經重續2018年主服務協議」	指	經本公司與正商發展訂立日期為2017年2月21日及2018年10月11日之補充協議修訂之主服務協議
「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
「年期」	指	具有本公佈「物業工程總框架協議」及「物業管理總框架協議」各段「年期」分段所載涵義
「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

「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)，一間根據中國法律成立的公司，為本公司之關連人士
「正商發展集團」	指	正商發展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4月17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。