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)

重續持續關連交易
2027年主服務協議

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

2027年主服務協議

茲提述本公司日期為2023年10月30日之公佈及日期為2023年11月20日之通函，內容有關(其中包括)2024年主服務協議、其項下擬進行之交易及2024年至2026年之年度上限。

2024年主服務協議將於2026年12月31日到期，而本公司擬繼續進行據此擬進行之交易，以滿足發展本集團物業項目所需之承包服務需求。因此，於2026年10月30日(交易時段後)，本公司與正商發展訂立2027年主服務協議，據此，本集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為本集團提供承包服務。

上市規則涵義

由於正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益，因此，正商發展為張小姐之佔多數控制權之公司。由於張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒，故根據上市規則第14A章，正商發展為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於2027年至2029年之年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且2027年至2029年之年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限須遵守公佈、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限。本公司已成立獨立董事委員會，就2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限是否屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之意見。

一份載有(其中包括)(a)有關2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之進一步資料；(b)建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之意見函件；(c)獨立董事委員會關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之推薦意見函件；及(d)股東特別大會通告之通函將於2026年11月20日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期為2023年10月30日之公佈及日期為2023年11月20日之通函，內容有關(其中包括)2024年主服務協議、其項下擬進行之交易及2024年至2026年之年度上限。

2024年主服務協議將於2026年12月31日到期，而本公司擬繼續進行據此擬進行之交易，以滿足發展本集團物業項目所需之承包服務需求。因此，於2026年10月30日(交易時段後)，本公司與正商發展訂立2027年主服務協議，據此，本集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為本集團提供承包服務。2027年主服務協議之主要條款載於下文。

2027年主服務協議的主要條款

日期

2026年10月30日

訂約方

(1) 本公司；及

(2) 正商發展作為服務供應商

標的事項

根據2027年主服務協議，本集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向本集團提供承包服務。本集團之相關成員公司可就於年期內提供承包服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按本集團編製並由本集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受2027年主服務協議之條款及條件規限。本集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於2027年1月1日或之後將予提供之承包服務之現有協議項下所有交易將自生效日期起受2027年主服務協議規管並須受2027年至2029年之年度上限之規限。

將予提供之該等服務

根據2027年主服務協議，正商發展集團將向本集團提供建築、工程及相關服務之承包服務，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、供應及安裝空調、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以及供電系統。

先決條件

2027年主服務協議、其項下擬進行之該等交易及2027年至2029年之年度上限須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。

年期

除非根據2027年主服務協議之條款提早終止，否則2027年主服務協議自2027年1月1日開始一直有效，直至2029年12月31日(包括該日)止。

年度上限

截至2029年12月31日止三個財政年度各年，正商發展集團根據2027年主服務協議將提供予本集團之承包服務有關之建議2027年至2029年之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
2027年主服務協議項下該等交易之2027年至2029年之年度上限	984.0	741.0	591.0

2027年至2029年之年度上限乃經參考下列各項後釐定：

(i) 下文「過往交易金額」分段所披露之過往交易金額；

(ii) 於截至2027年、2028年及2029年12月31日止各財政年度有關本集團持有且已完成招標或報價程序並授予正商發展集團之正在發展中之地塊(總佔地面積約為2.63百萬平方米)所產生之該等交易預測金額，分別約為人民幣673.0百萬元、人民幣484.0百萬元及人民幣380.0百萬元；

(iii) 於截至2027年、2028年及2029年12月31日止各財政年度有關本集團持有且日後須進行招標或報價程序之正在發展及規劃中之地塊(總佔地面積約為0.40百萬平方米)所產生之該等交易預測金額，分別約為人民幣221.0百萬元、人民幣189.0百萬元及人民幣157.0百萬元；及

(iv) 該等交易預測金額之10%額外緩衝，作為就開發本集團持有作發展用途且正在規劃中並須進行招標或報價程序之地塊之承包服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

過往交易金額

本集團根據2024年主服務協議於截至2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度以及截至2026年9月30日止九個月就提供承包服務向正商發展集團已付及應付之實際交易金額分別為約人民幣1,489.7百萬元、人民幣542.9百萬元及人民幣311.0百萬元。

於本公佈日期，董事確認本集團根據2024年主服務協議已付及應付正商發展集團之實際交易金額仍符合且不超過2024年至2026年之年度上限。

定價政策

為奉行良好企業管治，本集團在其承包服務採購過程中採納內部控制措施(其詳情載於本公佈「內部控制措施」一段)。

就與採購合約金額人民幣2.0百萬元或以上之承包服務有關之合約而言，本集團應向本集團保存之授權承包商名單中至少三名具備從事建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。

就與採購合約金額低於人民幣2.0百萬元之承包服務有關之合約而言，本集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之機構之報價。

評審委員會將按照下列主要標準評估就承包服務所提交之投標或報價：

(i) 投標或報價定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標、服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；

(ii) 招標之技術規範包括建築規劃、技能、質量及工程時間表；及

(iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在本集團之工作經驗(如有)。

倘本公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則本公司或會重新評估所需之服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述評估標準所評得分最高之服務供應商將獲授就本集團之相關承包服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之一名成員公司根據評估標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中承包服務費用將為正商發展集團之該成員公司之投標價格或所提報價。

付款條款

付款應根據項目進度，並參考承包服務之個別協議項下之服務計劃之竣工時間表作出。

內部控制措施

本公司已採納下列措施及機制規管及監察2027年主服務協議項下擬進行之該等交易：

1. 評審委員會應負責根據主要標準評審就承包服務所提交之每份標書及報價之條款及條件並確保其符合本集團之業務營運規定。評審委員會之成員應(a)由董事會委員會(由執行董事張先生及張國強先生以及本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事劉達先生組成)提名；及(b)包括本集團招標及採購部主管、本集團區域公司總經理及本集團物業發展項目之項目經理。

2. 本公司應存備一份具備與正商發展集團相若之資歷、技能、知識及經驗以及良好聲譽及信譽之授權承包商之名單，以就承包服務發出招標或報價邀請。

3. 當正商發展集團就提供承包服務經評審委員會評估後獲選為服務供應商時，本集團之招標及採購部將根據2027年主服務協議之條款編製個別協議草案，且個別協議之費用應根據承包服務之定價政策釐定。

4. 個別協議草案應由本集團財務部及內部審核部審查以確保條款符合2027年主服務協議，且有關個別協議草案之費用連同執行個別協議之費用將不超過2027年至2029年之年度上限。

5. 個別協議草案其後應由負責監督本公司關連交易之執行董事批准。

6. 財務部將根據2027年主服務協議定期監察本集團之實際交易金額。

7. 獨立非執行董事及核數師應根據上市規則第14A.55至14A.59條每年審閱2027年主服務協議項下擬進行之該等交易。

8. 本公司核數師應每年就上市規則第14A.56條所載事宜向董事會呈報。

訂立2027年主服務協議及2027年至2029年之年度上限之理由及裨益

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、酒店營運以及證券買賣及投資。於過往年度，本集團已為其房地產發展業務建立充足的土地儲備。

於2026年9月30日，本集團於中國擁有88個已落成之物業項目及／或項目分期及18個進行中綜合物業項目。有關項目構成本集團之土地儲備，總佔地面積約為6.3百萬平方米及估計總建築面積約為13.5百萬平方米。而土地儲備將為本集團提供發展中估計可出售／租賃建築面積約2.5百萬平方米及規劃中估計建築面積約2.3百萬平方米。歷經過去數年之土地收購，本集團為未來三年在中國之物業開發業務打造並維持堅實之土地儲備，並在河南省佔有一席之地。受經濟低迷的持續影響，中國整體房地產市場持續面臨公眾購買力下降，因此本集團將於不久將來更加專注於發展其土地儲備中之現有及新物業發展項目。然而，本集團管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀態度，因此，董事會將保持開放心態，於未來數年將繼續集中在河南省鄭州市及中國其他選定一、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。

正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供承包服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目及配合本集團物業項目之發展計劃。因此，董事會認為，正商發展集團仍有能力就開發本集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

經考慮開發本集團18個現行物業項目及／或項目分期之預測交易金額後，本集團擬訂立2027年主服務協議連同2027年至2029年之年度上限，董事相信，此舉將使本集團能夠應付因應本集團土地儲備而對開發本集團物業項目所需之強勁承包服務需求，並將足以應付本集團未來三至四年的發展所需。

執行董事張先生及非執行董事兼本公司控股股東Huang女士因張小姐(為張先生及Huang女士之女兒)於正商發展之權益而被視為於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限中擁有重大權益。因此,張先生及Huang女士已就有關2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之本公司董事會決議案放棄投票。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後提供彼等意見之構成獨立董事委員會之獨立非執行董事,以及已就此放棄投票之張先生及Huang女士)認為(i)2027年主服務協議及該等交易之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立,實屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益;及(ii)2027年至2029年之年度上限屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及正商發展集團之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。

據董事所深知,正商發展集團之主要業務包括於中國之承包服務及投資控股。

上市規則涵義

由於正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益,祥誠投資由張小姐擁有98%權益,因此,正商發展為張小姐之佔多數控制權之公司。由於張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒,故根據上市規則第14A章,正商發展為本公司之關連人士。因此,根據上市規則第14A章,該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於2027年至2029年之年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%,且2027年至2029年之年度上限超過10,000,000港元,根據上市規則第14A章,2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限須遵守公佈、通函及獨立股東批准之規定。

我們注意到，該等交易之代價比率(定義見上市規則)高於上一次重續2024年主服務協議。董事認為，代價比率較高乃由於不同因素之綜合影響所致，包括但不限於中國當前嚴峻之房地產市場環境導致股價大幅下跌，因此整個物業市場行業(包括本集團)之市值均有所下跌。截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止三個財政年度各年，2024年主服務協議項下有關承包服務之2024年至2026年之年度上限分別為人民幣2,330.0百萬元、人民幣2,134.0百萬元及人民幣1,516.0百萬元。經考慮過往之2024年至2026年之年度上限，以及本集團物業項目之發展計劃及於截至2027年、2028年及2029年12月31日止財政年度各年正商發展集團獲授之物業項目數目，董事認為2027年主服務協議項下之建議2027年至2029年之年度上限(i)已獲下調(與2024年至2026年之年度上限相比)，以反映物業市場狀況；(ii)須滿足發展本集團所需之承包服務需求，以維持本集團之業務營運；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限。由於(i)正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益；(ii)張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒；及(iii) Joy Town Inc.最終由Huang女士成立並作為委託人和保護人的全權信託所擁有，因此，本公司之控股股東Joy Town Inc.持有1,377,439,892股本公司股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本約71.99%，將須於股東特別大會上就批准2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之本公司決議案放棄投票。除上述人士外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限擁有任何重大權益，且須就批准2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之本公司決議案放棄投票。本公司已成立獨立董事委員會，就2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限是否屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之意見。

一份載有(其中包括)(a)有關2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之進一步資料;(b)建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之意見函件;(c)獨立董事委員會關於2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限之推薦意見函件;及(d)股東特別大會通告之通函將於2026年11月20日或之前寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外,本公佈所用詞彙具有以下涵義:

「2024年主服務協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2023年10月30日之主服務協議
「2024年至2026年之年度上限」	指	詳列於本公司日期為2023年10月30日之公佈及本公司日期為2023年11月20日之通函,截至2024年12月31日、2025年12月31日 及2026年12月31日 止三個財政年度,根據2024年主服務協議,本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額
「2027年主服務協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2026年10月30日之主服務協議
「2027年至2029年之年度上限」	指	截至2027年、2028年及2029年12月31日止各財政年度,根據2027年主服務協議,本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額,分別為人民幣984,000,000元、人民幣741,000,000元及人民幣591,000,000元
「評審委員會」	指	本公司為審閱承包服務的招標及報價而成立的評審委員會
「董事會」	指	董事會
「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
「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	由正商發展集團向本集團提供建築、工程及相關服務，有關詳情載於本公佈「2027年主服務協議的主要條款」一段「將予提供之該等服務」分段
「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
「生效日期」	指	本公佈「2027年主服務協議的主要條款」一段「先決條件」分段所載2027年主服務協議所載所有先決條件獲達成之日期
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限
「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
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事劉達先生、馬運弢先生及李惠群博士組成，以就2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，可從事證券及期貨條例第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，就2027年主服務協議、該等交易及2027年至2029年之年度上限作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除根據上市規則須放棄就將於股東特別大會上提呈的決議案投票的股東以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司

「個別協議」	指	本集團任何成員公司與正商發展集團任何成員公司不時就於年期內任何時間提供承包服務及根據2027年主服務協議而訂立的個別協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「張先生」	指	張敬國先生，為本公司之執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東
「Huang女士」	指	Huang Yanping女士，為張先生配偶、本公司之非執行董事兼控股股東
「張小姐」	指	張惠琪小姐，張先生及Huang女士之女兒，且為本公司關連人士
「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
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	本公司股份持有人
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「年期」	指	具有本公佈「2027年主服務協議的主要條款」一段「年期」分段所載涵義
「該等交易」	指	根據2027年主服務協議擬進行之該等交易
「祥誠投資」	指	北京祥誠投資有限公司，一間於2010年7月26日在中國成立之有限公司

「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),根據中國法律成立之公司,且為本公司關連人士
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「%」	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,2026年10月30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、馬運弢先生及李惠群博士。