

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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。本公佈並不構成亦並非在美國境內要約或招攬購買或認購證券之一部份。證券並無亦將不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或向美國任何州份之任何證券監管機構或其他司法權區登記。證券乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售及在未根據證券法登記或獲豁免有關登記之情況下，不得在美國境內提呈發售或出售。證券將不會於美國或提呈發售受限制或禁止之任何其他司法權區進行公開發售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出，該招股章程可自本公司索取，並將載有關於本公司及其管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國境內登記發售之任何部份。

本公佈及有關據此提呈發行新票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)(「金融服務與市場法」)第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料之任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」)發佈。於英國，據此提呈發售之新票據僅針對有關人士作出，而本公佈涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公佈或其任何內容採取行動或加以依賴。



**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)

**發行於2023年到期之200,000,000美元12.5厘優先票據**

茲提述本公司日期為2021年8月31日及2021年9月8日有關交換要約及同步新票據發行之公佈(「該等公佈」)。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於2021年9月8日，本公司、母公司擔保人及附屬公司擔保人與國泰君安國際、交銀國際、建銀國際、東興證券(香港)、海通國際、盛源證券、德林證券及中泰國際就根據同步新票據發行發行新票據訂立購買協議。本集團擬將同步新票據發行所得現金淨額用於對將於一年內到期之現有中長期境外債務進行再融資。

待交換要約及同步新票據發行完成後，本公司將於同步新票據發行時發行57,580,000美元新票據及根據交換要約發行142,420,000美元新票據，合共發行本金總額為200,000,000美元之新票據。

**無PRIIP重要資訊文件**—由於新票據並不適用於歐洲經濟區及英國的零售投資者，故並無編製PRIIP重要資訊文件。

本公司將尋求新票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所就新票據僅以向專業投資者發行債務之方式上市(如發售備忘錄所述)發出之新票據合資格上市確認函。新票據獲聯交所接納不應被視為本公司或新票據之價值指標。

茲提述本公司日期為2021年8月31日及2021年9月8日有關交換要約及同步新票據發行之公佈(「該等公佈」)。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

### 現有票據交換要約

交換要約於2021年9月7日下午4時正(倫敦時間)到期。

就提呈交換之現有票據而言，待交換要約之先決條件獲達成或豁免後，交換要約中獲有效接納及交換之現有票據的合資格持有人將於結算日收取交換代價。待交換要約完成後，本公司預期將根據交換要約發行142,420,000美元新票據。

### 有關同步新票據發行之購買協議

日期：2021年9月8日

#### 購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 母公司擔保人；
- (c) 附屬公司擔保人；
- (d) 國泰君安國際；
- (e) 交銀國際；
- (f) 建銀國際；
- (g) 東興證券(香港)；
- (h) 海通國際；
- (i) 盛源證券；
- (j) 德林證券；及
- (k) 中泰國際。

就根據同步新票據發行發售及出售新票據而言，國泰君安國際、交銀國際及建銀國際為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而東興證券(香港)、海通國際、盛源證券、德林證券及中泰國際為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，國泰君安國際、交銀國際、建銀國際、東興證券(香港)、海通國際、盛源證券、德林證券及中泰國際各自均為獨立第三方且並非本公司及其關連人士之關連人士。

**無PRIIP重要資訊文件**—由於新票據並不適用於歐洲經濟區及英國的零售投資者，故並無編製PRIIP重要資訊文件。

新票據、母公司擔保及附屬公司擔保未曾亦將不會根據證券法登記。新票據、母公司擔保及附屬公司擔保僅會由新票據之初始買方根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售，而不得在美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或不受證券法登記規定規限之交易除外。新票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

### **新票據之主要條款**

下文為新票據及契約若干條文之概要。本概要並不完備，且應與契約、新票據、母公司擔保、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)之條文一併閱讀，以確保其完整性。

### **發售價**

同步新票據發行下新票據之發售價為新票據本金額之100%。

### **金額及期限**

待交換要約及同步新票據發行的先決條件獲達成或豁免後，本公司將於同步新票據發行時發行57,580,000美元新票據及根據交換要約發行142,420,000美元新票據，本金總額為200,000,000美元，將於2023年9月13日到期，除非根據其條款提前贖回。

### **利息**

新票據將按年利率12.5厘計息，須自2022年3月13日起於每年3月13日及9月13日每半年期末支付。

## 新票據之地位

新票據為(1)本公司之一般債務；(2)較本公司現有及未來且受償次序明確排在新票據之後之任何債務享有優先受償權；(3)至少與本公司所有其他無抵押、非後償債務享有同等償付權利(惟須受有關無抵押及非後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)；(4)按優先基準由母公司擔保人、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)擔保，惟須受若干限制所規限；(5)實際後償於本公司、母公司擔保人、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)之有抵押債務(如有)，並以作為抵押品之資產價值為限；及(6)實際後償於非擔保人附屬公司(定義見契約)之所有現有及未來債務。

## 違約事件

新票據之違約事件包括(其中包括)：(a)於到期時、加速清還時、贖回時或其他時間拖欠任何到期及應付之新票據本金(或溢價，如有)；(b)拖欠任何到期及應付票據利息，且拖欠期達連續30日；(c)未履行或違反契約有關吸收、合併及出售資產之若干契諾條文、本公司或母公司擔保人未有按契約所述方式提出或完成要約購買；(d)母公司擔保人或本公司若干附屬公司未履行或違反契約或新票據之任何其他契諾或協定(上文第(a)、(b)或(c)項所述之違約事件除外)，且中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)或持有新票據本金總額25%或以上之持有人發出書面通知後，上述未履行或違反行為仍然持續30日；(e)對母公司擔保人或本公司若干附屬公司就所有有關債務之未償還本金額合共達10,000,000美元(或其美元等值)或以上之任何債務而言(不論該債務是否已存在或在此後創設)：(i)發生違約事件，導致新票據持有人宣佈有關債務必須在指定到期日前到期及應付；及/或(ii)於到期時無法支付本金；(f)就付款對母公司擔保人或本公司若干附屬公司作出一項或多項最終判決或命令且尚未付款或清還，而在發出造成對所有有關人士的所有有關最終判決或命令的尚未付款或清還金額合共超過10,000,000美元(或其美元等值)的最終判決或命令後連續60日期間，並無因待決上訴或其他情況而暫緩執行；(g)根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法例針對母公司擔保人或本公司若干附屬公司就其本身或其負債展開非自願案件或其他法律程序，旨在尋求委任母公司擔保人或其若干附屬公司之破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似負責人員或有關母公司擔保人或其若干附屬公司之任何主要部份財產及資產之上述委任，而該等非自願案件或其他法律程序於連續60日期間仍未被撤回及未被擱置，或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向母公司擔保人或其若干附屬公司發出寬免命令；(h)母公司擔保人或本公司若干附屬公司開始自願破產、無力償債或其他類似

程序，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；及(i)母公司擔保人、任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(如有)拒認或否認其於擔保項下之責任或(除契約准許外)任何擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用。

倘違約事件(上文第(g)或(h)項所述之違約事件除外)發生並根據契約持續，則受託人或持有新票據當時未償還本金總額最少25%之持有人可通過向本公司發出書面通知(若該通知是由持有人發出，則通知受託人)，而受託人須因應該等持有人書面要求(惟受託人須按其信納的水平獲得彌償及/或擔保及/或預先融資)，宣佈新票據之本金、溢價(如有)、應計及未付利息即時到期並須予支付。於宣佈提前清還後，該等本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將即時到期及須予支付。倘發生上文第(g)或(h)項所指之違約事件，受託人或任何持有人即使不作出任何宣佈或其他行動，新票據當時未償還本金、溢價(如有)以及應計及未付利息亦自動變為即時到期並須予支付。

### **契諾**

新票據、契約、母公司擔保、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)將限制本公司及其若干附屬公司進行(其中包括)以下各項之能力：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股；
- (b) 作出投資或其他指定之受限制付款；
- (c) 發行或出售受限制附屬公司之股本；
- (d) 擔保受限制附屬公司之債務；
- (e) 出售資產；
- (f) 增設留置權；
- (g) 進行售後租回交易；
- (h) 從事獲許可業務以外之任何業務；
- (i) 訂立可限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款之能力之協議；
- (j) 與股東或聯屬人士進行交易；及
- (k) 進行整合或合併。

## 選擇性贖回

新票據可在下列情況下贖回：

- (1) 於2023年9月13日之前，本公司可選擇隨時及不時贖回全部而非部分新票據，贖回價相等於新票據本金額之100%，另加於贖回日期之適用溢價及截至贖回日期(但不包括該日)之應計而未付利息(如有)。受託人或支付代理概不負責計算或驗證適用溢價。
- (2) 於2023年9月13日之前，本公司可隨時及不時以股本發售中一次或多次出售母公司擔保人普通股之所得款項現金淨額，按所贖回新票據本金額112.5%之贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)之應計而未付利息(如有)贖回新票據本金總額最多35%，惟於每次有關贖回後，於原發行日期原先發行之新票據本金總額至少65%仍未償還，且有關贖回須於相關股本發售結束後60日內進行。

## 上市規則之涵義

母公司擔保人為本公司之控股股東及非上市附屬公司擔保人由母公司擔保人全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，母公司擔保人及非上市附屬公司擔保人為本公司之關連人士。母公司擔保及非上市附屬公司擔保人就新票據提供之擔保將構成關連人士為本公司利益而提供之財務資助。有關財務資助乃按一般或更佳商業條款提供，且不以本集團之資產作抵押，因而獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下之所有申報、公佈及獨立股東批准之規定。

## 發行新票據之理由

本集團於1995年在鄭州成立，現已發展成為一家集房地產業務為一體的知名跨國集團。目前，本集團的業務網絡遍及河南省、北京、湖北、山東及海南省、香港以及日本、新加坡及其他國家及地區。根據中國房地產協會及中國房地產評估，以合約銷售及2012年至2018年售出的建築面積計，本集團為鄭州最大的住宅物業發展商。本集團亦已在河南省奠定了堅實的市場地位。

本集團擬將同步新票據發行所得款項淨額用於對將於一年內到期之現有中長期境外債務進行再融資。

## 新票據上市及評級

本公司將尋求新票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所就新票據僅以向專業投資者發行債務之方式上市(如發售備忘錄所述)發出之新票據合資格上市確認函。新票據獲聯交所接納不應被視為本公司或新票據之價值指標。

預期新票據將獲穆迪投資者服務公司評為「B3」級。

### 一般資料

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同步新票據發行須待交換要約備忘錄所載及該等公佈概述有關交換要約及同步新票據發行的先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概無保證交換要約及同步新票據發行將會完成。本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同步新票據發行的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約及同步新票據發行的若干先決條件。由於交換要約及同步新票據發行可能會或可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

於若干司法權區派發本公佈可能受法律所限制。獲得本公佈的人士須自行了解並遵守任何有關限制。

重要提示—交換要約僅適用於屬非美國籍人士(定義見S規例)及身處美國境外的投資者，而美國籍人士(定義見S規例)、代表美國籍人士或為其利益行事的人士及身處美國境內的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。



## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德林證券」	指	德林證券(香港)有限公司
「東興證券(香港)」	指	東興證券(香港)有限公司
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)訂立之書面協議，當中訂明新票據之條款及條件(包括契諾、違約事件、新票據利率及到期日)
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人將就新票據作出之有限索償擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	本公司之若干附屬公司(附屬公司擔保人除外)，為本公司於新票據項下之責任提供擔保
「新票據」	指	本公司根據交換要約及同步新票據發行將予發行之於2023年到期本金總額為200,000,000美元之美元計值優先票據
「母公司擔保」	指	母公司擔保人將就新票據提供之擔保
「母公司擔保人」	指	正商集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，將為新票據提供擔保
「PRIIP」	指	零售及保險投資產品組合(定義見歐盟規例第1286/2014號(經修訂))
「購買協議」	指	由(其中包括)國泰君安國際、交銀國際、建銀國際、東興證券(香港)、海通國際、盛源證券、德林證券、中泰國際、本公司及附屬公司擔保人就根據同步新票據發行發售及出售新票據訂立之日期為2021年9月8日之協議

「盛源證券」	指	盛源證券有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就新票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	本公司之若干現有附屬公司，將於發行新票據日期為新票據提供擔保
「英國」	指	英國
「非上市附屬公司擔保人」	指	正商國際控股有限公司、HQ Neptune Investments Limited、永鑽環球有限公司、Honor Challenge Investment Limited及輝勝企業有限公司，均屬為新票據提供擔保之母公司擔保人之附屬公司
「中泰國際」	指	中泰國際證券有限公司

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，2021年9月9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、劉俏博士及馬運波先生。