

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**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)

**根據一般授權配售新股份**

**配售代理**



### 根據一般授權配售新股份

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月八日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意作為本公司之配售代理按盡力基準以配售價每股配售股份0.33港元向不少於六名承配人配售配售股份(最多1,235,363,993股新股份)。

配售股份相當於本公告日期現有已發行股份總數約12.00%，及經悉數配發及發行配售股份擴大後已發行股份總數約10.71%(假設於配售協議日期與配售事項完成日期期內本公司股本並無變動)。

假設配售股份根據配售事項獲悉數發行，則配售事項的最高所得款項總額估計約為407.7百萬港元，而最高所得款項淨額經扣除配售費，經紀佣金，專業費用及所有本公司可能從配售事項中承擔的相關費用後估計約為401.1百萬港元。

配售事項所得款項淨額約401.1百萬港元之(i) 90%擬用於貸款之償還；及(ii) 10%擬用於一般營運資金。配售事項完成後，每股配售股份淨發行價約0.32港元。

配售事項之完成須待配售協議項下之先決條件獲達成後，方可作實。由於配售事項未必會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月八日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意作為本公司之配售代理按盡力基準以配售價每股配售股份0.33港元配售配售股份(最多1,235,363,993股新股份)。

## 配售協議

配售協議之主要條款及條件如下：

### 日期

二零二零年五月八日(交易時段後)

### 訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 德林證券(香港)有限公司；及

金利豐證券有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 配售費用

本公司將支付相等於配售價乘以經配售代理實際配售之配售股份總數目之金額的1.5%的配售佣金。配售佣金乃由本公司與配售代理按公平原則磋商，並經參考(其中包括)市場費率及股份之價格表現而釐定。

## 承配人

根據配售協議，配售代理將按盡力基準促使將配售股份配售予不少於六名承配人(彼等將為由配售代理或其代表選定及物色之專業、機構或其他投資者)。

配售代理將在可行及合法之情況下盡合理努力確保承配人(倘適用，連同彼等各自之最終實益擁有人)將為獨立於本公司及其關連人士，及彼此之間之第三方，且與彼等概無關連或聯繫，及並無一致行動。

## 配售股份之數目

不多於1,235,363,993股新股份，相當於(i)現有已發行股份總數約12.00%；及(ii)經悉數配發及發行配售股份擴大後已發行股份總數約10.71%(假設於配售協議日期與配售事項完成日期期內本公司股本並無變動)。

## 配售價

配售價0.33港元相當於：

- (i) 股份於配售協議日期在聯交所所報之收市價每股0.335港元折讓約1.49%；及
- (ii) 股份於緊接配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.322港元溢價約2.48%。

配售價乃由本公司與配售代理經參考股份之現行市價及近期成交量後按公平原則磋商釐定。

假設配售事項全數完成，則每股配售股份淨發行價(經扣除上述配售佣金及其他相關開支後)約為0.32港元。

## 配售股份之地位

配售股份一經配發及發行，在各方面將與配發及發行配售股份當日之其他現有已發行股份享有同等權益，包括有權收取在任何時候參照在配發及發行之日或之後的記錄日期所宣派、作出或派付之股息及其他分派。

## 配售事項之條件

配售事項之完成須待下列條件獲達成或豁免(倘許可)後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會已批准配售股份上市及買賣(且有關上市及批准隨後並無遭撤回)；
- (b) 除配售事項外，自配售協議日期至完成日期期間，本公司概無建議及／或完成發行新股份或其他證券(包括任何購股權，認股權證或可換股證券)，除非獲得配售代理的事先同意(而該同意並無遭無理拒絕或延遲)；
- (c) 無任何具有司法管轄權的法院或其他政府機構制定、發布、頒布、執行或訂立任何法律、規則、法規、判決、裁定、法令、初步或永久性禁令或其他有效且有約束力的命令，禁止或以其他方式禁止完成配售；
- (d) 本公司已就落實簽立、完成及履行配售協議之責任及其他條款取得一切必要之同意、批准、授權及／或豁免；
- (e) 本公司之聲明、保證及承諾於完成日期在各重大方面均屬真實及正確，猶如於及截至該日所作出，惟倘任何有關聲明及保證明確表示於較早日期則除外，在此情況下，有關聲明及保證於該較早日期均屬真實及正確；及
- (f) 配售代理及本公司各自於完成日期或之前須在各重大方面已履行或遵守配售協議規定其須予履行或遵守之所有協議及契諾。

(a)至(d)段所載之條件不可獲本公司或配售代理豁免。本公司及配售代理各自將盡其最大努力促使達成上文所載之條件。

## 配售事項之完成

配售事項將於達成配售事項之所有條件後之第四個營業日或本公司與配售代理將以書面協定之有關其他時間或日期完成。

## 發行配售股份之一般授權

配售股份將根據當時之股東於二零一九年六月十二日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權獲配發及發行。根據一般授權，董事獲授權配發及發行之新股份總數為1,235,363,993股新股份(最多為於二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會日期已發行股份總數(即6,176,819,969股)之20%)。直至本公告日期，概無根據一般授權發行任何新股份，而於悉數配售配售股份後，配售事項將動用約100%之一般授權。因此，發行配售股份將毋須取得股東批准。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

## 配售協議終止

於配售協議日期至於完成日期完成配售協議期間：

- (a) 倘配售事項之任何條件並未於二零二零年五月二十八日(即最後截止日期)前達至配售代理及本公司滿意或獲配售代理及本公司豁免，則配售協議以及配售代理及本公司於該協議項下各自之責任將即時停止及終止(而任何訂約方毋須採取任何進一步行動)；
- (b) 配售協議可由其訂約方相互協定予以終止；或
- (c) 倘於配售協議日期至完成日期上午八時正期間，任何以下事項發展、發生或生效：
  - (i) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例出現任何變動，而任何一個配售代理絕對認為足以或可能或很有可能對本公司或其任何附屬公司整體之財務狀況構成重大不利影響；
  - (ii) 不可抗力性質的任何事件或情況(包括但不限於政府行動、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴亂、經濟制裁、疫症、恐怖主義活動、戰爭及天災)，而該等情況涉及或影響香港或與本集團任何成員公司有關之任何司法權區；

- (iii) 香港或與本集團任何成員公司有關之任何司法權區之任何相關機關宣佈商業銀行活動全面停止，或香港或與本集團任何成員公司有關之任何司法權區之商業銀行或外匯交易或證券結算或交收服務受到任何嚴重干擾情況；
- (iv) 本公司因任何理由被禁止根據配售協議之條款提呈發售、配發或發行任何配售股份；
- (v) 任何頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排或本集團任何成員公司訂立任何債務償還安排或本集團任何成員公司訂立任何決議案將本集團任何成員公司清盤或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司所有或部份重大資產或事務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；
- (vi) 地方、國家或國際金融、政治或經濟狀況、金融、銀行、資本市場、外幣匯率、信貸違約掉期價格、二級債券價格或外匯管制出現任何重大不利變動(不論是否屬永久性)，或出現非配售代理或本公司所能控制之任何事件或連串事件；
- (vii) 香港或與本集團任何成員公司有關之任何司法權區之任何稅務、外匯管制、外幣匯率或外匯監管出現任何重大不利變動或影響或任何外匯管制之實施；或
- (viii) 因特殊財務情況或其他類似原因股份或證券於聯交所之買賣全面停止、暫停或受重大限制，

且任何一個配售代理絕對認為，上述情況(i)可能或將會對(A)發售及分派配售股份之成功或(B)配售股份於二級市場買賣造成嚴重損害，或(ii)使營銷配售股份屬(A)不切實際或(B)不可取，因此在任何該等情況下，配售代理可透過向本公司發出合理書面通知終止配售協議，而毋須向本公司負上任何責任，而本公司亦毋須根據配售協議支付任何佣金。

## 進行配售事項之理由及裨益及所得款項之用途

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。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止之年度報告(「年度報告」)所披露，本集團於二零一九年十二月三十一日之銀行及其他借款及現金及現金等價值，分別約為202億人民幣及約為32億人民幣。於本公告日期，將於截至二零二零年十二月三十一日止之到期銀行及其他借款約為52億人民幣。

監於目前的市況，董事認為，配售事項為本公司籌集額外資本以償還於二零二零年十二月三十一日止期間到期的銀行及其他借款(「貸款之償還」)的機會，從而改善公司的流動資金，借貸能力和資產負債比率，同時拓寬股東基礎。本公司已考慮其他可供本集團使用的集資方式，例如債務融資，供股和公開招股。由於債務融資將導致額外的利息負擔，本公司認為以股本形式為本集團的融資需求提供資金是審慎的做法，不會增加本集團的融資成本。另一方面，供股或公開招股通常涉及上市文件以及其他申請和行政程序，因此需要更長的時間進行。由於近期市場動盪，考慮到進行供股或公開發售所需時間相對較長及其所需的文件，進行供股或公開發售可能不利於本公司，也不利於提高成本效益。因此，本公司認為，按一般授權發行股份是本集團降低資產負債比率及擴大業務發展資本基礎的更理想解決方案。

假設配售股份根據配售事項獲悉數發行，則配售事項的最高所得款項總額估計約為407.7百萬港元(相當於約372.6百萬人民幣)，而最高所得款項淨額經扣除配售費，經紀佣金，專業費用及所有本公司可能從配售事項中承擔的相關費用後估計約為401.1百萬港元(相當於約366.6百萬人民幣)。本公司擬將所得款項淨額(i) 90%用於貸款之償還；及(ii) 10%用於一般營運資金。配售事項完成後，每股配售股份淨發行價約0.32港元。

基於以上考慮，董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議之條款及據此擬進行之交易(包括配售，配售價及應付配售代理之配售佣金)均屬公平及合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 本公司於過往十二個月內進行之集資活動

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項之擬用途	於本公告日期之 所得款項之實際用途
2019年5月2日及 2019年8月15日	於2019年8月15日按 每股認購價發行 4,117,879,979股股份 (根據2019年5月2日的 認購協議，每股認購 股份認購價為0.38港元)	約為1,562.9百萬港元	(i) 約625.1百萬港元， 用於我們兩個在 建物業項目的建設 費用，即正商河家 二期及正商豐華 上境；  (ii) 約625.1百萬港元用 於償還截至2019年 12月31日止期間到 期的銀行貸款；  (iii) 約156.4百萬港元 用於通過中國相關 政府部門舉行之 公開拍賣掛牌出售 程序取得之土地使 用權之收購成本；  (iv) 約156.3百萬港元 用於一般營運資 金，其中(a)約60.3 百萬港元用於行政 開支；(b)約76.0 百萬港元用於銷售 及市場推廣開支； (c)約20.0百萬港元 用於本集團的項目 前期規劃成本。	所有所得款項之淨額 淨已按擬用途使用

除上文所披露外，董事確認，本公司於緊接本公告日期前十二個月並無進行任何涉及發行其股本證券的集資活動。



## 本公司股權架構之變動

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配售事項完成後(假設所有配售股份獲悉數配售及於配售事項完成前並無進一步發行或購回股份)之股權架構：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後(假設所有配售股份獲悉數配售)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Joy Town Inc. (附註)	7,697,492,188	74.77%	7,697,492,188	66.76%
公眾股東				
承配人	-	-	1,235,363,993	10.71%
其他公眾股東	2,597,207,760	25.23%	2,597,207,760	22.53%
<b>總計</b>	<b>10,294,699,948</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,530,063,941</b>	<b>100.00%</b>

附註：該等股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由Huang Yanping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，而Huang Yanping女士及Zhang Huiqi女士為該全權信託之受益人。Joy Town Inc.由正商集團有限公司全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited則由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，故Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本成為全權信託的資產。Huang Yanping女士均為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited唯一董事，而張敬國先生為正商集團有限公司唯一董事。

配售事項之完成須待配售協議項下之先決條件獲達成後，方可作實。由於配售事項未必會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	董事會
「營業日」	香港銀行開門辦理業務之任何日子(星期六、星期日或公眾假期或於上午9時正至下午5時正期間任何時間在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)
「完成日期」	所有條件獲達成後之第四個營業日或本公司與配售代理將以書面協定落實配售事項完成之有關其他時間或日期
「本公司」	正商實業有限公司，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」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「德林證券」	德林證券(香港)有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「一般授權」	當時之股東透過於二零一九年六月十二日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及處理於該日已發行股份總數最多不超過20%之新股份(即最多1,235,363,993股新股份)
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區

「港元」	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	並非本公司之關連人士，且獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士且與彼等概無關連之獨立第三方
「金利豐證券」	金利豐證券有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「承配人」	由配售代理或其代表選定及物色之任何專業、機構或其他投資者，按配售協議所載條款及在配售協議所載條件規限下認購任何配售股份
「配售事項」	按盡力基準配售合共最多1,235,363,993股根據配售協議之條款將予配發及發行之新股份
「配售代理」	德林證券及金利豐證券之統稱，及單獨為「各配售代理」
「配售協議」	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零二零年五月八日之有條件配售協議
「配售價」	每股配售股份0.33港元
「配售股份」	根據配售事項將予配售之最多1,235,363,993股新股份
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股份」	本公司已發行股本中之股份

「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	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5月8日

於本公告日期，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。

就本公告而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.914元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。匯率(倘適用)僅供說明之用，並不構成任何金額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。