

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2024年到期之160,000,000美元12.50厘優先票據**

茲提述本公司日期為2021年9月16日有關建議發行票據之公佈。

### **票據發行**

董事會欣然宣佈，於2021年9月16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、海通國際、建銀國際、盛源證券、交銀國際、萬海證券、東建資管、中州國際及萬盛金融控股就發行於2024到期之160,000,000美元12.50厘優先票據訂立購買協議。

本公司擬將建議發行票據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。本公司或會應市況變動調整其計劃，並因而重新調配所得款項淨額用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所發出之票據合資格上市確認函。票據獲聯交所接納不應被視為本公司或票據之價值指標。

茲提述本公司日期為2021年9月16日有關建議發行票據之公佈。

董事會欣然宣佈，於2021年9月16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、海通國際、建銀國際、盛源證券、交銀國際、萬海證券、東建資管、中州國際及萬盛金融控股就票據發行訂立購買協議。

## 票據發行

### 購買協議

日期：2021年9月16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) 海通國際；
- (f) 建銀國際；
- (g) 盛源證券；
- (h) 交銀國際；
- (i) 萬海證券；
- (j) 東建資管；
- (k) 中州國際；及
- (l) 萬盛金融控股。

國泰君安國際、海通國際、建銀國際、盛源證券及交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，而萬海證券、東建資管、中州國際及萬盛金融控股為票據發行之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、海通國際、建銀國際、盛源證券、交銀國際、萬海證券、東建資管、中州國際及萬盛金融控股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。

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。票據、母公司擔保及附屬公司擔保根據證券法S規例以離岸交易形式在美國境外提呈發售，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。票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

**MiFIDII專業人士／僅限ECP／無PRIIP重要資訊文件**—製造商目標市場(MiFIDII產品管理)僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於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。

## 票據之主要條款

以下為票據主要條款的簡要摘要。

### 發售之票據

待完成若干條件後，本公司將發行於2024年4月23日到期本金總額為160,000,000美元之票據，除非根據其條款提前贖回。

### 發售價

票據發售價將為票據本金額之99.965%。

### 利息

票據將按年利率12.50厘計息，須自2022年4月23日起於每年4月23日及10月23日每半年期末支付，惟就2021年9月23日(包括該日)至2022年4月23日(惟不包括該日)期間之第一筆利息將於2022年4月23日支付除外。

### 票據之地位

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

票據之違約事件包括(其中包括)：(a)於到期時、提前清還時、贖回時或其他時間拖欠任何到期及應付之票據本金(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之所有有關最終判決或命令之尚未付款或清還金額合共超過10,000,000美元(或其美元等值)之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之適用破產、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之任何適用破產、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)拒絕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)項所指之違約事件除外)發生並根據契約持續,則受託人或持有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之水平獲得彌償及/或擔保及/或預先融資),宣佈票據之本金、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,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**

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

票據可在下列情況下贖回：

- (1) 於2024年4月23日之前，本公司可選擇隨時及不時贖回全部而非部分票據，贖回價相等於票據本金額之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2024年4月23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，按所贖回票據本金額112.50%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。

## 票據發行之理由

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，以及美國、新加坡及其他國家及地區。根據中國房地產業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，本集團一直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。根據中國房地產業協會及中國房地產評估於2020年3月出版之《中國房地產500強企業研究》，本集團於2020年在中國房地產500強企業中名列第46。

本公司擬將建議發行票據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。本公司或會應市況變動調整其計劃，並因而重新調配所得款項淨額用途。

## 票據上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所就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)發出之票據合資格上市確認函。票據獲聯交所接納不應被視為本公司或票據之價值指標。

預期票據將獲穆迪投資者服務公司評為「B3」級。

## 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：

「萬海證券」	指	萬海證券有限公司
「董事會」	指	董事會
「交銀國際」	指	交銀國際證券有限公司
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「中州國際」	指	中州國際證券有限公司
「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	母公司擔保人、本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司



「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，當中訂明票據之條款及條件(包括契諾、違約事件、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)，為本公司於票據項下之責任提供擔保
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將予發行之於2024年到期之160,000,000美元12.50厘優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「東建資管」	指	東建資產管理有限公司
「母公司擔保」	指	母公司擔保人將就票據提供之擔保
「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，將為票據提供擔保
「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
「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、海通國際、建銀國際、盛源證券、交銀國際、萬海證券、東建資管、中州國際、萬盛金融控股、本公司及附屬公司擔保人就根據同步票據發行發售及出售票據訂立之日期為2021年9月16日之協議
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「盛源證券」	指	盛源證券有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	本公司之若干現有附屬公司，將於票據發行日期為票據提供擔保
「英國」	指	英國
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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、Honor Challenge Investment Limited、Vigor Capital Holdings Limited、永鑽環球有限公司、輝勝企業有限公司及Total Star Development Limited，均屬為票據提供擔保之母公司擔保人之附屬公司
「萬盛金融控股」	指	萬盛金融控股有限公司
「%」	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，2021年9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。