

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，並明確表示概不就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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

本公告並不構成於美國或該等要約、游說或銷售於根據任何其他司法權區證券法登記或取得資格前屬違法的任何該等司法權區出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本公告所提述證券不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記，除根據美國證券法登記規定獲豁免登記或不受美國證券法登記規定所規限的交易外，概不可於未有登記的情況下在美國境內或向美籍人士(定義見美國證券法S規例(「S規例」))或代表美籍人士或為美籍人士利益提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程形式進行，有關招股章程可向本公司獲取，並將載有關於本公司及管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國登記任何部分證券。

**zhenro 正榮地產**

**Zhenro Properties Group Limited**

**正榮地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158)

配售現有股份  
及  
根據一般授權  
先舊後新認購新股份

配售代理



## 配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十九日，本公司、賣方與配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方已同意委任配售代理，而配售代理亦已同意擔任賣方之代理人及盡力促使買方按配售價購買最多達244,756,000股現有股份；及(b)賣方已有條件同意按認購價(與配售價相同)認購，而本公司亦已有條件同意按認購價配發及發行最多244,756,000股新股份，各情況下按照配售及認購協議的條款及受該協議所載條件規限。

244,756,000股之配售股份相當於：(a)本公告日期已發行股份總數約5.94%；及(b)完成認購事項後經擴大已發行股份總數約5.60%（假設自本公告日期至認購事項完成，除本公司配發及發行認購股份外，已發行股份總數不會有任何變動）。

配售股份將配售予不少於六(6)名獨立承配人，而彼等及其各自最終實益擁有人乃(a)獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連；及(b)獨立於賣方及賣方一致行動人士且與彼等並非一致行動人士。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

配售及認購協議可根據當中所載終止條文終止。此外，認購事項須待配售及認購協議項下條件達成後，方告完成。由於配售事項及／或認購事項未必一定會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十九日，本公司、賣方與配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方已同意委任配售代理，而配售代理亦已同意擔任賣方之代理人及盡力促使買方按配售價購買最多達244,756,000股現有股份；及(b)賣方已有條件同意按認購價（與配售價相同）認購，而本公司亦已有條件同意按認購價配發及發行最多244,756,000股新股份，各情況下按照配售及認購協議的條款及受該協議所載條件規限。

## 配售及認購協議

### 日期

二零一九年七月十九日

### 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 配售代理。

### 賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東之一歐宗榮先生全資擁有。

於本公告日期，賣方持有合共2,278,525,000股股份（包括配售股份），佔本公告日期已發行股份總數約55.26%。

### 配售代理

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人各自均：(a)獨立於本公司及本公司的關連人士且與彼等概無關連；及(b)獨立於賣方及賣方一致行動人士且與彼等並非一致行動人士。

配售事項及認購事項的詳情載列如下。

### 配售事項

#### 配售事項及配售股份數目

賣方已同意委任配售代理，而配售代理亦已同意擔任賣方之代理人及盡力促使買方，根據配售及認購協議的條款及受該協議所載條件規限，按配售價購買最多達244,756,000股現有股份。

244,756,000股之配售股份相當於：(a)本公告日期已發行股份總數約5.94%；及(b)完成認購事項後經擴大已發行股份總數約5.60%（假設自本公告日期至認購事項完成，除本公司配發及發行認購股份外，已發行股份總數不會有任何變動）。

## 配售股份之權利

配售股份出售時將不附帶一切留置權、押記、產權負擔及其他第三方權利，並連同截至配售及認購協議日期所有附帶之權利，包括有權收取配售及認購協議日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及分派。配售股份與其他現有股份在各方面享有同等權益。

## 承配人

配售股份之承配人將完全由配售代理決定，惟須遵守上市規則及收購守則的規定。

配售股份將配售予不少於六(6)名獨立承配人，而彼等及其各自最終實益擁有人乃(a)獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連；及(b)獨立於賣方及賣方一致行動人士且與彼等並非一致行動人士。

緊隨配售事項完成後，預期不會有承配人成為本公司之主要股東。

## 配售價

配售價為每股股份4.95港元，相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.05港元折讓約1.98%；
- (ii) 股份於最後交易日前(包括該日)最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份5.13港元折讓約3.51%；及
- (iii) 股份於最後交易日前(包括該日)最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份5.082港元折讓約2.60%。

配售價為本公司、賣方與配售代理經參考股份現行市價後按公平原則磋商釐定。董事認為，配售價及配售及認購協議之條款及條件為公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 配售事項之完成

配售事項並非以完成認購事項為條件。配售事項為無條件，惟配售代理有權在若干情況下終止配售及認購協議(誠如下文「終止配售及認購協議」所述)。預期配售事項將於二零一九年七月二十四日或之前(或配售及認購協議訂約方可能書面協定的有關其他時間或日期)完成。

## 認購事項

### 認購股份

賣方已有條件同意按認購價(與配售價相同)認購，而本公司亦已有條件同意按認購價配發及發行認購股份(乃新股份，其數目相等於根據配售事項出售配售股份的數目)，且在配售及認購協議之條款及條件規限下不附帶任何留置權、押記、抵押權益、產權負擔及敵對申索。

假設根據配售事項出售244,756,000股配售股份，則認購股份數目將為244,756,000股，相當於：(a)本公告日期已發行股份總數約5.94%；及(b)完成認購事項後經擴大已發行股份總數約5.60%(假設自本公告日期至認購事項完成日期，除本公司配發及發行認購股份外，已發行股份總數不會有任何變動)。

該244,756,000股認購股份按每股股份面值0.00001美元計的合計面值為2,447.56美元並按最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.05港之市價為1,236,017,800港元。

### 認購股份的地位

認購股份於繳足股款後與認購事項完成當日其他已發行股份在各方面享有同等權益，包括有權收取認購事項完成日期後任何時間宣派、作出或支付之所有股息及其他分派。

### 發行認購股份的一般授權

認購股份將根據於二零一九年股東週年大會上以通過股東決議案方式授予董事之一般授權(以配發、發行及以其他方式處理不超過二零一九年股東週年大會日期已發行股份總數20%之本公司證券)發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多824,600,000股新股份。於本公告日期，仍有824,600,000股新股份可根據一般授權予以發行。

### 認購價

認購價與配售價相同，即每股認購股份4.95港元。

扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計將約為每股認購股份4.90港元。

## 認購事項之條件

認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會已批准認購股份上市及買賣（且有關上市及批准其後並無於交付認購股份之正式股票前被撤回）；
- (b) 根據配售及認購協議之條款得以完成配售事項；及
- (c) 概無相關政府、政府性、半政府性、法定或監管機構、法院或機關授出任何命令或作出任何決定，可能令認購事項失效、不可依法執行或不合法、或限制或禁止進行認購事項或對認購事項施加任何額外重大條件或義務（不包括不會對本公司及／或賣方進行認購事項的法定能力產生重大不利影響的有關命令或決定）。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。配售及認購協議並未規定訂約各方有權豁免上述條件。

## 認購事項之完成

認購事項將於認購事項最後一項條件達成之日後第二個營業日，或賣方與本公司可能以書面協定之較遲時間及／或日期完成，惟不得遲於配售及認購協議日期後第14日（即二零一九年八月二日）完成。

倘該等條件未能於二零一九年八月二日或本公司與賣方可能協定之較遲日期達成，則賣方與本公司於認購事項下的義務及責任將告無效及失效，且本公司或賣方均不得向對方就認購事項索償，惟因任何先前違反事項或於該終止前產生的任何權利及補求措施除外。

根據上市規則第14A章，倘認購事項未能於配售及認購協議日期起計14日內完成，則認購事項將被視為本公司之不獲豁免關連交易，在該情況下，本公司需要發出一份通函及舉行股東特別大會尋求獨立股東批准，始可進行認購事項。倘有需要及必要，本公司將遵照上市規則作出適當公告。

## 終止配售及認購協議

不論配售及認購協議載有任何事項，倘於配售完成日期上午八時正（香港時間）之前任何時間：

(A) 下列事件形成、發生或生效：

- (i) 發生任何事件、發展或轉變（不論屬本地、全國或國際，亦不論是否構成配售及認購協議日期之前、當日及／或之後發生或持續發生之一連串事件、發展或轉變之一部分），包括有關政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、監管或其他性質事宜之現況之事件或轉變，而導致或可能導致政治、經濟、財政、金融、監管或股市狀況出現重大不利轉變，而配售代理合理認為，有關事件將對配售事項之順利進行產生重大不利影響；或
- (ii) 本公司之財務狀況出現任何重大不利轉變，而配售代理合理認為，有關事件就配售事項而言屬重大；或
- (iii) 基於特殊金融情況或其他原因而對在聯交所買賣之證券全面實施任何禁售、暫停買賣或重大限制，而配售代理合理認為，有關事件將對配售事項之順利進行產生重大不利影響；或
- (iv) 本地、全國或國際證券市場之狀況出現任何重大不利轉變，而配售代理合理認為，有關事件將對配售事項之順利進行產生重大不利影響；或
- (v) 香港或本集團相關之任何其他司法權區頒佈任何新法例或法規，或現有法例或法規出現變更，或任何法院或其他主管機關對法例或法規之詮釋或應用之任何轉變，而倘配售代理合理認為，任何有關新法律或變更可能對本集團之業務或財務前景及／或配售事項之順利進行產生重大不利影響；或
- (vi) 香港或本集團相關之其他司法權區的稅項或外匯管制（或實施外匯管制）出現變動或發展，及倘配售代理合理認為，任何有關變動或發展將對配售事項之順利進行產生重大不利影響；或
- (vii) 向本集團任何成員公司展開任何訴訟或索償，而有關行動已經或可能對本集團之業務或財務狀況產生重大不利影響，且配售代理合理認為，有關行動將對配售事項之順利進行產生重大不利影響；或

(viii) 香港或中國爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或香港或中國宣佈國家進入緊急或戰爭狀態；或

(ix) 於任何期間任何暫停股份買賣（惟就配售及認購協議項下有關任何交易而暫停不超過兩(2)個營業日除外）；或

(B) 配售代理知悉任何違反配售及認購協議所載任何陳述及保證之情況，或於配售及認購協議日期或之後且於配售完成日期前出現任何事件或發生任何事宜，而其倘於配售及認購協議前出現或發生，可能使任何有關陳述及保證於任何重大方面成為失實或不準確，或賣方已嚴重違反配售及認購協議之任何其他條文；或本公司之財務狀況出現對配售事項而言屬重大之任何不利變動，

在任何上述情況下，配售代理可透過向賣方發出書面通知終止配售及認購協議，且毋須向賣方承擔任何責任，惟有關通知於配售完成日期上午八時正之前收到。

於本公告日期，董事會並不知悉有發生任何上述事件。

## 禁售承諾

根據配售及認購協議的條款，

(a) 受配售事項完成及配售及認購協議所載之豁免所規限，賣方已向配售代理承諾（除根據配售及認購協議出售配售股份外），自配售及認購協議日期起直至配售及認購協議日期後90個曆日期間，賣方不會並將促使其代名人、由其或與相關的信託（不論個別或共同，亦不論直接或間接）控制的公司（本集團除外）不會（在未經配售代理事先書面同意下）：(i) 提呈、借出、抵押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買，或以其他方式轉讓或處置（不論有條件或無條件、直接或間接，或以其他方式）任何股份（包括將予配發及發行的認購股份，但不包括配售股份）或當中的任何權益或可轉換或可行使或可交換或基本類似於任何有關股份或權益的任何證券或(ii) 訂立任何掉期或類似協議轉讓有關股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易是否透過交付股份或有關其他證券以現金或其他方式結算或(iii) 宣佈任何意向進行或落實上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易，惟配售代理書面豁免（有關豁免不得無故拒給）則除外；及

- (b) 受配售事項完成所規限，本公司已向配售代理承諾（除配售及認購協議及可能根據本公司購股權計劃授出的任何購股權項下將予配發及發行的認購股份外），自配售及認購協議日期起直至配售及認購協議日期後90個曆日期間，其不會（在未經配售代理事先書面同意下）(i)配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購（不論有條件或無條件、直接或間接，或以其他方式）任何股份或股份中的任何權益或可轉換或可行使或可交換或基本類似於任何股份或股份中權益的任何證券或(ii)同意（不論有條件或無條件）進行或落實與上文(i)項所述的任何交易具有相同經濟效應的任何有關交易或(iii)宣佈任何意向進行或落實上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易，惟配售代理書面豁免（有關豁免不得無故拒給）則除外。

## 進行配售事項及認購事項之理由以及所得款項用途

本集團主要從事物業發展、物業租賃及商業物業管理。

認購事項的所得款項總額預期將為1,211,542,200港元。認購事項的所得款項淨額（經扣除本公司將承擔或產生之所有相關費用、成本及支出後）預期將約為1,199,300,000港元。因此，淨認購價（經扣除有關費用、成本及支出後）將約為每股認購股份4.90港元。

本公司擬將認購事項所得款項淨額於機會出現時用作未來可能投資，及作為本集團之一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，配售事項及認購事項將為籌集額外資金以鞏固財務狀況，及擴闊本集團股東基礎及資本基礎提供良機以促進未來發展，亦可增加股份的流通性。董事認為，配售及認購協議之條款（包括配售代理之佣金、配售價及認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 於過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月概無進行任何股本集資活動。

## 對本公司股權架構之影響

假設配售股份之最高數目（即244,756,000股現有股份）已根據配售事項向承配人進行配售，導致根據認購事項向賣方發行244,756,000股新股份及於本公告日期起至認購事項完成日期的已發行股份總數並無其他變動，本公司(a)於本公告日期；(b)緊隨配售事項完成後但於認購事項完成前；及(c)緊隨配售事項及認購事項完成後之股權如下：

|                                  | 於本公告日期               |            | 緊隨配售事項完成後<br>但於認購事項完成前 |            | 緊隨配售事項及<br>認購事項完成後   |            |
|----------------------------------|----------------------|------------|------------------------|------------|----------------------|------------|
|                                  | 股份數目                 | 概約(%)      | 股份數目                   | 概約(%)      | 股份數目                 | 概約(%)      |
| <b>董事及主要股東</b>                   |                      |            |                        |            |                      |            |
| 賣方 (附註1)                         | 2,278,525,000        | 55.26      | 2,033,769,000          | 49.33      | 2,278,525,000        | 52.17      |
| RoJing Limited<br>(附註1)          | 106,404,657          | 2.58       | 106,404,657            | 2.58       | 106,404,657          | 2.44       |
| Rojing ZR (PTC)<br>Limited (附註1) | 27,343               | 0.00066    | 27,343                 | 0.00066    | 27,343               | 0.00063    |
| RoSheng Limited<br>(附註2)         | 217,800,000          | 5.28       | 217,800,000            | 5.28       | 217,800,000          | 4.99       |
| Warm Shine Limited<br>(附註3)      | 217,140,000          | 5.27       | 217,140,000            | 5.27       | 217,140,000          | 4.97       |
| 黃仙枝先生 (附註4)                      | 4,569,000            | 0.11       | 4,569,000              | 0.11       | 4,569,000            | 0.10       |
| 王本龍先生 (附註4)                      | 2,436,000            | 0.06       | 2,436,000              | 0.06       | 2,436,000            | 0.06       |
| <b>公眾股東</b>                      |                      |            |                        |            |                      |            |
| 承配人 (附註5)                        | -                    | -          | 244,756,000            | 5.94       | 244,756,000          | 5.60       |
| 其他股東                             | 1,296,098,000        | 31.44      | 1,296,098,000          | 31.44      | 1,296,098,000        | 29.67      |
| 合計：                              | <u>4,123,000,000</u> | <u>100</u> | <u>4,123,000,000</u>   | <u>100</u> | <u>4,367,756,000</u> | <u>100</u> |

附註：

1. 賣方、RoJing Limited及Rojing ZR (PTC) Limited均由歐宗榮先生全資擁有。
2. RoSheng Limited乃由非執行董事歐國強先生全資實益擁有。
3. Warm Shine Limited乃由非執行董事歐國偉先生全資實益擁有。
4. 黃仙枝先生及王本龍先生各為執行董事。
5. 假設於認購事項完成前概無發行其他新股份且亦無回購現有股份，而配售股份之最高數目（即為244,756,000股股份）已配售予不少於六名獨立承配人。預期概無承配人將緊隨配售事項完成後成為本公司的主要股東。
6. 由於百分比數字已四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能不等於所示相關小計或百分比數字總計，惟Rojing ZR (PTC) Limited除外，百分比數字已四捨五入至小數點後五位。

配售及認購協議可根據當中所載終止條文終止。此外，認購事項須待配售及認購協議項下條件達成後，方告完成。由於配售事項及／或認購事項未必一定會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「二零一九年股東週年大會」 | 指 | 本公司於二零一九年五月二十四日舉行的股東週年大會，於會上(其中包括)授予董事一般授權的決議案已於會上獲股東正式通過                       |
| 「一致行動」        | 指 | 具有收購守則賦予該詞的涵義   |
| 「聯繫人」         |   | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「董事會」         | 指 | 董事會   |
| 「營業日」         | 指 | 香港的持牌銀行於其一般營業時間開放經營業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)                                     |
| 「本公司」         | 指 | 正榮地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市  |
| 「關連人士」        | 指 | 具有與上市規則賦予該詞的相同涵義  |
| 「董事」          | 指 | 本公司董事   |
| 「一般授權」        | 指 | 透過於二零一九年股東週年大會通過的股東決議案授予董事的一般授權，以配發、發行及以其他方式處理不超過於二零一九年股東週年大會日期已發行股份總數20%的本公司證券 |
| 「本集團」         | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」          | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港」          | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「最後交易日」       | 指 | 二零一九年七月十九日，即於交易時段後簽署配售及認購協議前的最後交易日  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「承配人」     | 指 | 由配售代理根據配售及認購協議促使購買配售股份的專業、機構或其他企業投資者                         |
| 「配售事項」    | 指 | 配售股份的配售代理根據配售及認購協議所載的條款及條件促使向承配人進行私人配售                       |
| 「配售代理」    | 指 | 建銀國際金融有限公司   |
| 「配售及認購協議」 | 指 | 本公司、賣方及配售代理於二零一九年七月十九日就配售事項及認購事項訂立的配售及認購協議                   |
| 「配售完成日期」  | 指 | 二零一九年七月二十四日(或配售及認購協議的訂約方可能書面協定的有關其他時間或日期)                    |
| 「配售價」     | 指 | 每股配售股份4.95港元   |
| 「配售股份」    | 指 | 由賣方實益擁有且將根據配售及認購協議出售的最多244,756,000股現有股份                      |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                            |
| 「證監會」     | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.00001美元的股份                                       |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「認購事項」    | 指 | 賣方根據配售及認購協議的條款及條件按認購價認購認購股份                                  |
| 「認購價」     | 指 | 賣方應付之每股認購股份價格，其應相等於配售價(即每股認購股份4.95港元)                        |
| 「認購股份」    | 指 | 本公司根據認購事項將向賣方配發及發行之最多244,756,000股新股份(相等於賣方根據配售事項實際出售的配售股份數目) |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                   |
| 「收購守則」 | 指 | 由證監會頒佈之公司收購及合併守則                                |
| 「美元」   | 指 | 美利堅合眾國的法定貨幣美元                                   |
| 「賣方」   | 指 | RoYue Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由控股股東之一歐宗榮先生全資擁有 |
| 「%」    | 指 | 百分比   |

承董事會命  
**正榮地產集團有限公司**  
 董事長  
**黃仙枝**

香港，二零一九年七月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、王本龍先生及陳偉健先生，本公司非執行董事為歐國強先生及歐國偉先生，以及本公司獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及林華先生。