

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。



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)

**(1) 尚未償還之2021年到期12.8厘優先票據
(ISIN編碼：XS2051656739／通用編碼：205165673)
之交換要約；及
(2) 建議發行新優先票據**

於2021年8月31日，本公司就身處美國境外的非美國籍人士所持有的現有票據展開交換要約。交換要約乃按照交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下作出。

本公司已委託國泰君安國際、交銀國際及海通國際為交換要約的交易經理。本公司亦已委託D.F. King為資料及交換代理。有關交換要約的條款及條件之詳細描述，合資格持有人務請參閱交換要約備忘錄。

本公司正在進行一項發行及出售額外新票據的獨立同步發售項目。同步新票據發行能否完成須視乎市況而定。倘同步新票據發行順利完成，本公司將會把同步新票據發行的現金所得款項淨額用於對現有票據及將於一年內到期的現有中長期境外債務進行再融資。於發行後，在同步新票據發行中出售的任何額外新票據將按與交換要約中發行的相應新票據相同的條款出售，並與其構成單一系列。

本公司將尋求新票據於聯交所上市。已就新票據上市(如發售備忘錄所述，方式為僅向專業投資者進行債務發行)接獲聯交所關於新票據具備上市資格的確認。新票據獲聯交所接納不應被視為交換要約、本公司或新票據具一定優點的指標。

股東、現有票據合資格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本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／或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證券或現有票據時務請審慎行事。

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。

(1) 交換要約

緒言

本公司提出按照交換要約備忘錄所載的條款及條件交換由合資格持有人所持有的任何及所有未償還現有票據，詳情於下文「交換要約的條款概要」一節概述。

交換要約受交換要約備忘錄所載的若干條件所規限，包括本公司明確斷定進行交換要約符合其最佳利益。

儘管本公佈有任何相反規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，則本公司可決定延期、撤回或終止交換要約，並修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

進行交換要約之同時，本公司正在進行一項發行及出售額外新票據之獨立同步發售項目。倘實行同步新票據發行，本公司將會把同步新票據發行之現金所得款項淨額用於對現有票據及將於一年內到期的現有中長期境外債務進行再融資。於發行後，在同步新票據發行中出售的任何額外新票據將按與交換要約中發行的相應新票據相同的條款出售，並與其構成單一系列。國泰君安國際、交銀國際、建銀國際及海通國際正就同步新票據發行擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

交換要約並非在美國境內提出，而交換要約備忘錄亦不會在美國派發或向任何美國籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益進行。交換要約備忘錄並非在美國或向任何美國籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益或在要約出售該等證券(包括新票據及其任何擔保)屬非法的任何其他司法權區作出的證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國提呈發售、出售或交付。新票據及相關擔保概無亦將不會根據美國證券法或美國任何州份或其他司法權區的證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美國籍人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售或交付。

交換要約的條款概要

根據交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下，本公司正提出要約，以交換代價(定義見下文)交換其任何及所有未償還的現有票據。

於現有票據合資格持有人有效地接納交換要約並在其中進行交換後，自結算日(包括該日)起，將豁免任何及所有有關現有票據的權利(收取適用交換代價的相關部份之權利除外)，以及將解除及撤銷該等持有人於現時或將來可能因該等現有票據(包括其任何及所有應計但未支付的利息)而對本公司提出或與之相關的任何及所有申索。

根據交換要約獲接納的現有票據將於結算日交換，並將於其後被註銷。

交換代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納作交換的未償還現有票據每1,000美元的本金額而言，現有票據的合資格持有人將收取下列代價（「交換代價」）：

- (A) 新票據的本金總額1,000美元；
- (B) 應計利息；及
- (C) 代替新票據任何零碎金額的現金。

限期及利率

新票據之限期將為兩年，而有關新票據之最低年利率將不低於12.5%。

新票據之最終利率預期將按同步新票據發行之定價釐定。

簡要時間表

下文概述交換要約的預計時間表。務請注意，交換要約的屆滿日期、新票據結算以及下文所列的其他事件可能較下文所示時間提前或推遲。

本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出的任何延期且有權於屆滿前隨時終止交換要約而變更。除另有指明者外，下文提述的所有時間均指倫敦時間。

| 日期 | 事件 |
|------------|--|
| 2021年8月31日 | 交換要約開始，並經聯交所網站及交換網站以及透過Euroclear或Clearstream(如適用)公佈。 向現有票據的合資格持有人(即身處美國境外的非美國籍人士)提供交換要約備忘錄。 |

| 日期 | 事件 |
|-------------------------------|---|
| 2021年9月7日(倫敦時間下午四時正) | 交換屆滿期限，為有效提交現有票據的現有票據合資格持有人有權收取相關交換代價的截止日期及時間，此為現有票據合資格持有人參與交換要約的截止日期及時間。 |
| 2021年9月8日，或於交換屆滿期限後在切實可行情況下儘快 | 公佈(i)於交換屆滿期限之前所收取之提交交換金額以及將向合資格持有人發行以交換已有效提交、接納及交換之現有票據之新票據之最終本金總額；(ii)釐定新票據之最終利率；及(iii)同步新票據發行(如有)之定價。 |
| 2021年9月13日或前後 | 結付新票據、向已有效提交現有票據並獲接納進行交換之合資格持有人交付交換代價。 |
| 2021年9月14日或前後 | 新票據於聯交所上市。 |

提交現有票據的程序

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。

合資格持有人必須根據交換要約備忘錄所載的程序，於交換屆滿期限前有效提交其現有票據以根據交換要約進行交換，方可參與交換要約。

須代表各現有票據的實益擁有人呈交獨立指示。

提交以進行交換的現有票據僅可按最低本金額200,000美元(或按1,000美元的完整倍數遞增)提交。向任何合資格持有人發行新票據的本金總額將為最低本金額200,000美元(或按1,000美元的完整倍數遞增)；惟倘某合資格持有人選擇只將其部份現有票據交換為新票據，則所保留的現有票據的本金額最低必須為本金額200,000美元。

合資格持有人負責確保彼等的指示將可使其有權收取的新票據至少等於最低本金額200,000美元。會導致新票據本金額低於200,000美元的指示將被拒絕受理。

與交換要約有關的指示並不可撤回，惟根據適用法律的規定撤回者則另當別論。

交換要約的條件

本公司就實行交換要約的責任須待下列條件達成後，方可作實：

- 自交換要約備忘錄日期起至結算日，市場上並無出現重大不利變動；
- 本公司明確斷定，表示接納交換、支付交換代價及進行就此擬進行的交易符合本公司最佳利益；及
- 達成交換要約備忘錄所述的其他條件。

在適用法律規限下，倘本公司於結算日前尚未達成或獲豁免達成任何條件，本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約，直至達成或獲豁免達成條件為止。

所得款項用途

本公司將不會從交換要約收取任何現金所得款項。就交換要約交換的任何現有票據將被註銷。

交換要約之目的

本公司擬為現有票據進行再融資並改善其債務結構，使本公司能延長其債務期限、發展更為穩定、加強其資產負債表及改善現金流量管理。

(2) 同步新票據發行

緒言

本公司正在進行一項發行及出售額外新票據的獨立同步發售項目。同步新票據發行能否完成須視乎市況而定。國泰君安國際、交銀國際、建銀國際及海通國際正就同步新票據發行擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

倘實行同步新票據發行，本公司將會把同步新票據發行之現金所得款項淨額用於對現有票據及將於一年內到期的現有中長期境外債務進行再融資。

於發行後，在同步新票據發行中出售的任何額外新票據將按與交換要約中發行的相應新票據相同的條款出售，並與其構成單一系列。

預期同步新票據發行的定價條款將於作出任何有關定價後在可行情況下儘快公佈，或倘本公司決定不進行同步新票據發行(或其中任何部份)，則本公司將於作出有關決定後在切實可行情況下儘快公佈該決定。同步新票據發行預期於交換屆滿期限後在2021年9月8日或切實可行情況下儘快進行定價。然而，概不保證同步新票據發行必然將進行定價。倘並無就任何或全部額外新票據實行同步新票據發行，該等新票據的最終利率預期等於上文所載的最低利率，並將於確認就該等新票據不會實行同步新票據發行後在切實可行情況下儘快公佈。新票據的其他相關詳情亦將連同最終利率一併確認。

額外新票據上市

本公司將尋求額外新票據於聯交所上市。已就額外新票據上市(如發售備忘錄所述，方式為僅向專業投資者進行債務發行)接獲聯交所關於額外新票據具備上市資格的確認。額外新票據獲聯交所接納不應被視為交換要約、本公司或額外新票據具一定優點的指標。

進一步詳情

有關交換要約條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

D.F. King已獲委任為資料及交換代理。D.F. King的聯絡資料如下：倫敦：+44 20 7920 9700；香港：+852 3953 7231；電郵地址：zensus@dfkingltd.com。

交換要約備忘錄將透過交換網站<https://sites.dfkingltd.com/zensus>以電子方式派發予合資格持有人。如欲索取交換要約備忘錄額外副本，應按上述聯絡方式向D.F. King提出。

一般資料

本公佈並非於美國或其他地方提呈購買證券的要約或購買證券的要約邀請，亦非出售證券的要約或出售證券的要約邀請。概無本公司或其任何附屬公司的證券正在或將根據美國證券法或美國任何州的證券法進行登記，且該等證券亦不得於美國提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法及任何適用州或當地證券法的登記規定或在不受該等登記規定所規限的交易中進行者則另當別論。證券目前或日後均不會於美國或任何其他司法權區公開發售。由於根據S規例 閣下屬美國境外的非美國籍人士，故此向 閣下提供本公佈。本通訊所載內容於提呈發售或出售證券屬違法的任何司法權區概不構成出售證券的要約或購買證券的要約邀請。

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。本公佈中的前瞻性陳述(包括(其中包括)與交換要約有關的陳述)是基於現時預期所得。該等陳述並非對未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受市場及現有票據及/或新票據價格變動、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變動、房地產行業變動及整體資本市場變動等眾多因素影響，實際事件及結果可能與本公佈所載描述存在很大差別。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以換取根據交換要約有效提交及接納以進行交換的現有票據。

於若干司法權區派發交換要約備忘錄受法律所限制。獲得交換要約備忘錄的人士須自行了解並遵守任何有關限制。交換要約備忘錄在有關要約或邀請未經授權的任何司法權區，或作出有關要約或邀請的人士並不符合資格如此行事或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區，並不構成亦不得用作對任何人士作出購買現有票據或新票據的要約或出售現有票據的邀請。本公司對任何人士違反任何適用於任何司法權區的限制並不承擔任何責任。

概不保證交換要約將告完成，且本公司保留權利，在任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免的情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換要約，及修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

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本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／或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。

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：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「應計利息」 | 指 | 直至結算日(不包括當日)，有效提交並獲接納作交換的現有票據的應計及未付利息，有關利息將以現金支付 |
| 「額外新票據」 | 指 | 本公司根據同步新票據發行將予發行的美元計值優先票據 |
| 「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 |
| 「結算系統」 | 指 | Euroclear及／或Clearstream(兩者或其一) |
| 「Clearstream」 | 指 | Clearstream Banking S.A. |
| 「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 |
| 「同步新票據發行」 | 指 | 本公司發行及出售額外新票據的同步發售項目 |
| 「交易經理」 | 指 | 國泰君安國際、交銀國際及海通國際為交換要約的交易經理 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「合資格持有人」 | 指 | 身處美國(定義見S規例)境外並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的非美國籍人士持有人，或代身處美國(定義見S規例)境外的非美國籍人士受益人持有賬戶連同透過Euroclear及Clearstream持有的現有票據的若干受信人 |
| 「Euroclear」 | 指 | Euroclear Bank SA/NV |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「交換代價」 | 指 | 現有票據的交換代價，其詳情載於本公佈「交換代價」一節 |
| 「交換屆滿期限」 | 指 | 2021年9月7日倫敦時間下午四時正(除非經本公司全權決定延長或提早終止) |
| 「交換要約」 | 指 | 本公司按照交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下作出的要約 |
| 「交換要約備忘錄」 | 指 | 日期為本公佈日期，內容有關交換要約的交換要約備忘錄 |
| 「交換網站」 | 指 | https://sites.dfkingltd.com/zensun ，為資料及交換代理為代存交換要約的相關文件而設立的網站 |
| 「現有票據」 | 指 | 本公司尚未償還的2021年到期339,000,000美元的12.8厘優先票據(ISIN編碼：XS2051656739，通用編碼：205165673) |
| 「本集團」 | 指 | 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 |
| 「持有人」 | 指 | 現有票據的持有人，或其中任何一位持有人 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「資料及交換代理」 | 指 | D.F. King，為交換要約的資料及交換代理 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「新票據」 | 指 | 本公司將予發行的美元計值優先票據，其將根據交換要約與本公司接納作交換的現有票據進行交換 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「S規例」 | 指 | 美國證券法S規例 |
| 「結算日」 | 指 | 結算日期，預期將為2021年9月13日或前後(除非交換要約被延長或提早終止) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美國證券法」 | 指 | 1933年美國證券法(經修訂) |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |
| 「%」 | 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8月31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。