

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之任何損失承擔任何責任。

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)

須予披露交易
出售附屬公司

出售事項

於二零二三年六月二十一日，賣方、買方、上海翊夏、目標公司、項目公司、長投正利及正榮地產控股訂立該協議，據此賣方已同意出售而買方已同意購買待售股權(相當於目標公司的80%股權)及待售債權，總代價為人民幣75,000,000元。

目標公司為本集團與上海翊夏的合營企業，主要於中國從事房地產開發。於本公告日期，該合營企業的項目仍在建設中，且約21%的可出售物業已售出。出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司、項目公司及長投正利的任何權益；目標公司將不再作為本集團的附屬公司入賬；而項目公司及長投正利將不再作為本集團的合營企業入賬。

經考慮(其中包括)當前市況及日益嚴峻的經營環境後，董事會認為，藉出售事項變現本公司在目標公司的投資，不僅可為本集團提供即時現金流入，更能增加本集團的流動性，減輕本集團對目標公司及項目公司的資金責任，有助穩定本集團的整體營運，而此乃符合本公司、其股東及債權人的利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年六月二十一日

訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；
- (iii) 上海翊夏；
- (iv) 目標公司；
- (v) 項目公司；
- (vi) 長投正利；及
- (vii) 正榮地產控股。

將予出售資產

根據該協議，賣方已同意向買方出售待售股權及待售債權的利益。待售股權佔目標公司股權的80%。

代價

出售事項的總代價為人民幣75,000,000元，當中包括待售股權的代價為人民幣1元及待售債權的代價人民幣74,999,999元。

代價乃由賣方與買方經計及以下因素後按一般商業條款公平磋商釐定：

- (i) 賣方對目標公司的出資額為人民幣12,930,800元；
- (ii) 目標公司在二零二二年十二月三十一日的經審核負債淨額人民幣15,331,447元；
- (iii) 截至該協議日期，目標公司結欠賣方的金額人民幣190,153,708元；
- (iv) 放棄就賣方未履行其按於目標公司之股權比例對項目公司出資的義務而對賣方提出的所有索賠；及

(v) 下文「進行出售事項的理由及所得款項用途」一節中所述進行出售事項的理由。

買方須按以下方式以現金向賣方支付代價：

- (i) 人民幣40,000,000元須在以下所有條件獲達成後翌日由買方支付予賣方：
 - (a) 完成向相關工商登記機關辦理將待售股權轉讓予買方且買方已被登記為待售股權的擁有人的登記手續(「工商登記」)；
 - (b) 目標公司及買方均已接獲待售債權轉讓通知(「待售債權轉讓通知」)；
 - (c) 買方提名的人員已獲委任為目標公司、項目公司及長投正利的法定代表人、董事、監事及總經理；及
 - (d) 賣方完成移交賣方所管有目標公司、項目公司及長投正利的公司印章、公章、銀行令牌及未使用支票以及相關許可證；及
- (ii) 人民幣35,000,000元將於賣方完成移交賣方所管有目標公司、項目公司及長投正利的所有餘下賬目、記錄、文件、合約、許可證及其他財產並更換公司印章及公章後三(3)個營業日內由買方支付予賣方。

完成

在該協議簽署後的兩(2)個營業日內，賣方、買方及上海翊夏須提交相關文件以安排工商登記。

賣方亦須通過向目標公司發出待售債權轉讓通知，將賣方在待售債權項下享有的所有權利及利益(包括相關本金及利息)轉讓予買方。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司、項目公司及長投正利的任何股權或權益；目標公司將不再作為本集團的附屬公司入賬；而項目公司及長投正利將不再作為本集團的合營企業入賬。

擔保

正榮地產控股、買方及上海翊夏各自分別持有項目公司40%、50%及10%的實益股權，已於二零二一年四月簽立一份以平安銀行為受益人的擔保，藉以按其各自在項目公司的實益股權比例，為項目公司就平安銀行本金金額為人民幣850,000,000元的貸款融資的還款義務提供擔保。在待售股權轉讓完成後，買方、上海翊夏、目標公司及項目公司應共同協助正榮地產控股安排解除正榮地產控股所簽立的擔保，而買方須承擔正榮地產控股的擔保義務。

有關目標公司、項目公司及長投正利的資料

目標公司

目標公司為一間在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。於本公告日期，目標公司由賣方及上海翊夏分別擁有80%及20%股權。目標公司為本集團及上海翊夏的合資企業，主要在中國從事房地產開發。

目標公司通過項目公司持有一幅位於南京市江北新區的地塊50%的土地使用權，該地塊總佔地面積約為48,786.26平方米，規劃作住宅及商業用途。於本公告日期，合資企業項下的項目正在建設中，且約21%的可出售物業已售出。

目標公司於二零二二年十二月三十一日的經審核負債淨額約為人民幣15,331,447元。目標公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅前虧損淨額	24.3	3.9
除稅後虧損淨額	24.3	3.9

視乎最終審核的結果，預期本集團將會自出售事項實現虧損約人民幣102.9百萬元，此乃參考目標公司結欠賣方的股東貸款金額、目標公司於二零二二年十二月三十一日的經審核負債淨額的80%及出售事項的總代價估計得出。

項目公司及長投正利

項目公司及長投正利均為於中國成立的有限公司。項目公司主要於中國從事房地產開發業務，而長投正利則主要於中國從事住宅室內裝飾及建築工程業務。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，項目公司及長投正利均由目標公司及買方分別持有50%及50%股權。

有關本集團的資料

本集團

本公司為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。本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業開發及物業租賃。

賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的附屬公司，主要於中國從事物業開發。

正榮地產控股

正榮地產控股為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事投資及開發。

有關其他參與各方的資料

買方

買方為一間於中國成立的有限公司。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期：

- (i) 買方主要於中國從事物業開發、建築及諮詢業務；
- (ii) 買方由長江產業投資集團有限公司全資擁有，而長江產業投資集團有限公司則由湖北省人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有；及
- (iii) 買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上海翊夏

上海翊夏為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期：

- (i) 上海翊夏由上海建和致遠房地產有限公司全資擁有，而上海建和致遠房地產有限公司則分別由杜鵬飛及薛玉婷擁有60%及40%的股權；及
- (ii) 上海翊夏及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項的理由及所得款項用途

目標公司為本集團與上海翊夏的合資企業，主要於中國從事房地產開發。於本公告日期，該合資企業的項目仍在建設中，且約21%的可出售物業已售出。考慮到目前市況以及日益嚴峻的經營環境，該項目及其鄰近的物業開發項目之售價普遍下降20%至30%，項目銷情因而受重大影響，故此本集團預期需要更長時間方能變現其於該項目的投資，而本集團亦對經目標公司保留該項目的投資能否取得正投資回報表示存疑。經審視該項目業務及經營狀況（特別是其售價下跌及銷售表現緩慢）、目標公司目前正處於虧損狀態並錄得負債淨額以及繼續經目標公司投資該項目會最終導致本集團投資回報為負的風險後，董事會認為，藉出售事項變現本公司在目標公司的投資，不僅可為本集團提供即時現金流入，更能增加本集團的流動性，減輕本集團對目標公司及項目公司的資金責任，有助穩定本集團的整體營運，而此乃符合本公司、其股東及債權人的利益。

本集團目前擬將出售事項所得款項用於一般營運資金用途。

董事認為，該協議的條款（包括代價及付款條款）乃按一般商業條款公平磋商釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部均低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「該協議」	指	賣方、買方、上海翊夏、目標公司、項目公司、長投正利及正榮地產控股就出售事項所訂立日期為二零二三年六月二十一日 的股權及貸款轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「長投正利」	指	南京長投正利裝飾工程有限公司，一間於中國成立的有限公司
「本公司」	指	正榮地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有 限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6158)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售待售股權及待售債權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關 連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	南京長投正邦置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「買方」	指	湖北長江產業載體投資開發有限公司(前稱為湖北房地產投資 集團有限公司)，一間於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「待售股權」	指	目標公司80%股權
「待售債權」	指	目標公司於該協議日期未償還及結欠賣方約人民幣190,153,708元的金額
「上海翊夏」	指	上海翊夏企業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	南京正琪置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由賣方及上海翊夏擁有80%及20%的股權
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「賣方」	指	南京正奈置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的附屬公司
「正榮地產控股」	指	正榮地產控股股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
正榮地產集團有限公司
 董事會主席
劉偉亮

香港，二零二三年六月二十一日

於本公告日期，執行董事為劉偉亮先生及李洋先生，非執行董事為歐國偉先生，以及獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生。