

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。

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。本公告所述證券不會根據證券法登記，除非已獲豁免遵守證券法登記規定或基於毋須遵守證券法登記規定的交易，否則不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程形式進行。相關招股章程將載有有關提出要約的公司及其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。

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)

發行400,000,000美元二零二六年到期年息6.63%的優先票據

於二零二一年一月四日，本公司及附屬公司擔保人與渣打銀行、滙豐、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、德意志銀行、高盛(亞洲)有限責任公司、國泰君安國際、海通國際、摩根大通、東亞銀行有限公司及瑞銀訂立購買協議，內容有關票據發行。

本公司擬根據本公司的綠色債券框架動用票據發行所得款項淨額再次撥付現有債項。本公司或會因應不斷變化的市況調整計劃，並重新分配所得款項淨額的用途。

本公司擬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的方式上市(如發售備忘錄所述)發出的票據合資格上市確認函。票據獲接納於聯交所上市並不視為本公司或票據價值的指標。

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月四日，本公司連同附屬公司擔保人與渣打銀行、滙豐、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、德意志銀行、高盛（亞洲）有限責任公司、國泰君安國際、海通國際、摩根大通、東亞銀行有限公司及瑞銀訂立購買協議，內容有關票據發行。

購買協議

日期：二零二一年一月四日

購買協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 渣打銀行；
- (d) 滙豐；
- (e) 法國巴黎銀行；
- (f) 建銀國際；
- (g) 里昂證券；
- (h) 招銀國際；
- (i) 德意志銀行；
- (j) 高盛（亞洲）有限責任公司；
- (k) 國泰君安國際；
- (l) 海通國際；
- (m) 摩根大通；
- (n) 東亞銀行有限公司；及
- (o) 瑞銀。

渣打銀行、滙豐、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、德意志銀行、高盛（亞洲）有限責任公司、國泰君安國際、海通國際、摩根大通、東亞銀行有限公司及瑞銀已獲委任為票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初始買家。德意志銀行亦是票據發行的獨家綠色結構顧問。經董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，渣打銀行、滙豐、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、德意志銀行、高盛（亞洲）有限責任公司、國泰君安國際、海通國際、摩根大通、東亞銀行有限公司及瑞銀均為獨立第三方，並非本公司的關連人士。

票據及附屬公司擔保並無亦不會根據證券法或任何州的證券法登記。票據及附屬公司擔保將由票據的初始買家僅於美國境外遵照證券法S規例提呈發售及出售，除非已獲豁免遵守證券法登記規定或基於毋須遵守證券法登記規定的交易，否則不得在美國提呈發售或出售。票據及附屬公司擔保不會向香港公眾人士提呈發售。

票據的主要條款

下文概述票據及契約的若干條文。此概要不應視作完整並須參考契約、票據、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)的條文，以確保其完整性。

提呈發售的票據

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額為400,000,000美元的票據。除非根據相關條款提前贖回，票據將於二零二六年一月七日期到。

發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

利息及利息支付日期

票據將自二零二一年一月七日(包括該日)起按年息6.63%計息，自二零二一年七月七日起須於一月七日及七月七日每半年期末支付。

票據的地位

票據(1)是本公司的一般責任；(2)較明確次於票據受償權利的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(3)至少在受償權利方面與現有票據及本公司所有其他無抵押及非後償債項處於同地位(惟根據適用法律受該等無抵押及非後償債項的任何優先權所限)；(4)由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)提供優先擔保，惟受若干限制所限；(5)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任(如有)，惟以充當有關抵押品的資產價值為限；及(6)實際次於票據項下並無提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

違約事件

票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠於到期時、提前清還時、贖回時或其他情況下到期及應付的票據本金(或溢價，如有)；(b)拖欠任何到期及應付的票據利息，且持續拖欠30日；(c)未能履行或違反契約項下有關資產整合、合併及出售的若干契諾條文，且本公司未能以契約所述方式作出或實現購買要約；(d)本公司或其若干附屬公司未能履行或違反契約或票據項下任何其他契諾或協議(上文第(a)、(b)或(c)條指明的違約除外)，且該違約或違反自受託人或持有票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後，持續30日；(e)就本公司或其若干附屬公司就任何債務拖欠未償還本金額合共10.0百萬美元或以上的有關債務而言，(i)發生導致有關債務持有人宣佈有關債務於其指定到期日之前到期及應付的違約事件及／或(ii)未能於到期時支付本金；(f)就付款對本公司或其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的所有有關最終判決或命令的尚未付款或清還金額合共超過10.0百萬美元(而該金額超出本公司保險公司根據適用保單同意支付的額度)的該最終判決或命令後連續60日期間，並無因等待上訴或其他情況而暫緩執行；(g)對本公司或其任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)，根據破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願訴訟或其他程序於連續60日期間內仍未被撤回及擱置；(h)本公司或其任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)進行自願破產或破產保護程序；或同意根據任何該等法律在非自願訴訟中接受寬免命令；或同意委任本公司或其任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)或就本公司或其任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)其所有或絕大部分物業及資產的接管人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，或同意上述人士接管本公司或任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)的所有或絕大部分的物業及資產；或為債權人利益進行任何全面受讓；或(i)任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的責任，或除契約准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由而不再具十足效力及效用。

倘出現及持續發生契約項下的違約事件(上文第(g)及(h)條指明的違約除外),則受託人或當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可透過向本公司發出(倘該通知由持有人發出,則亦須向受託人發出)書面通知,而受託人須應該等持有人的書面要求,宣佈票據的本金、溢價(如有)以及應計及未付利息即時到期及應付。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應付。倘本公司或其任何重大附屬公司(或綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)發生上文第(g)及(h)條指明的違約事件,則當時未償還票據本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將自動成為及即時到期及應付,而毋須由受託人或任何持有人作出任何宣佈或其他行動。

契諾

票據及規管票據的契約將限制本公司及其若干附屬公司進行以下各項的能力,其中包括:

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股;
- (b) 宣派股息;
- (c) 作出投資或其他指明的受限制付款;
- (d) 發行或出售其若干附屬公司的股本;
- (e) 擔保其若干附屬公司的債務;
- (f) 出售資產;
- (g) 設立留置權;
- (h) 進行銷售及回租交易;
- (i) 從事獲准許業務之外的任何業務;
- (j) 為限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款的能力而訂立協議;
- (k) 與股東或聯屬公司進行交易;及
- (l) 進行整合或合併。

選擇性贖回票據

- (1) 倘於下文所載年度之一月七日(不包括二零二六年一月七日)起計十二個月期間內贖回，本公司可於二零二四年一月七日或之後隨時及不時贖回全部或部分票據，贖回價相等於下文所載所贖回票據本金額的百分比，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)：

期間	贖回價
二零二四年	102%
二零二五年	101%

- (2) 本公司可於二零二四年一月七日前隨時及不時選擇贖回全部(惟非部分)票據，贖回價相等於所贖回票據本金額的100%，另加截至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價以及應計及未付利息(如有)。
- (3) 本公司可於二零二四年一月七日前隨時及不時運用在股本發售中透過一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回票據本金總額最多35%，贖回價為所贖回票據本金額的106.63%，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)；惟於原發行日期原有發行的票據本金總額最少65%須於各次有關贖回後仍未償還，而任何有關贖回須於相關股本發售結束後60日內進行。

本公司將就任何贖回發出不少於30日且不多於60日的通知。

所得款項建議用途

本公司擬根據本公司的綠色債券框架動用票據發行所得款項淨額再次撥付現有債項。

票據將根據本公司的綠色債券框架(「綠色債券框架」)發行為「綠色債券」，旨在為符合ICMA Green Bond Principles 2018 (GBP)且具有環境效益的新增及現有項目及業務提供資金。綠色債券框架於本公司網站公佈。

上市

本公司擬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的方式上市(如發售備忘錄所述)發出的票據合資格上市確認函。票據獲接納於聯交所上市並不視為本公司或票據價值的指標。

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：

「二零一九年四月票據」	指	420,000,000美元二零二三年到期年息8.65%的優先票據
「二零二零年八月人民幣票據」	指	人民幣1,000,000,000元二零二一年到期年息7.40%的優先票據
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行
「董事會」	指	董事會
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「里昂證券」	指	中信里昂證券有限公司
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司
「本公司」	指	正榮地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則賦予該詞的涵義
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行
「董事」	指	本公司董事
「現有票據」	指	二零一九年二月票據、二零一九年三月票據、二零一九年四月票據、二零一九年十月票據、二零一九年十一月票據、二零二零年一月票據及二零二零年三月票據、二零二零年五月票據、二零二零年六月票據、二零二零年八月人民幣票據、二零二零年九月票據及二零二零年十一月票據
「二零一九年二月票據」	指	230,000,000美元二零二一年到期年息9.8%的優先票據
「高盛(亞洲)有限責任公司」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)將予訂立的書面協議，當中訂明票據的條款及條件，包括契諾、違約事件、票據利率及到期日
「二零二零年一月票據」	指	290,000,000美元二零二四年到期年息7.875%的優先票據
「二零二零年六月票據」	指	200,000,000美元二零二三年到期年息8.3%的優先票據
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據作出的有限追溯權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	未來將提供合營附屬公司擔保的本公司各附屬公司
「二零一九年三月票據」	指	310,000,000美元二零二二年到期年息9.15%的優先票據
「二零二零年三月票據」	指	200,000,000美元二零二一年到期年息5.6%的優先票據
「二零二零年五月票據」	指	200,000,000美元二零二四年到期年息8.35%的優先票據
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc
「二零二零年十一月票據」	指	200,000,000美元二零二一年到期年息5.95%的優先票據
「票據」	指	本公司將予發行的於二零二六年到期本金總額為400,000,000美元年息6.63%的優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「二零一九年十一月票據」	指	300,000,000美元二零二三年到期年息9.15%的優先票據
「二零一九年十一月人民幣票據」	指	人民幣700,000,000元二零二零年到期年息8.0%的優先票據
「二零一九年十月票據」	指	300,000,000美元二零二二年到期年息8.7%的優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「購買協議」	指	由(其中包括)渣打銀行、滙豐、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、德意志銀行、高盛(亞洲)有限責任公司、國泰君安國際、海通國際、摩根大通、東亞銀行有限公司、瑞銀、本公司與附屬公司擔保人就票據發行訂立的日期為二零二一年一月四日的購買協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「二零二零年九月票據」	指	350,000,000美元二零二五年到期年息7.35%的優先票據
「渣打銀行」	指	渣打銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	本公司若干附屬公司，將於票據發行日期就本公司於票據項下的責任提供擔保
「東亞銀行有限公司」	指	東亞銀行有限公司
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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，二零二一年一月五日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、陳偉健先生及劉偉亮先生，本公司非執行董事為歐國偉先生，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。