

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。

本公告並不構成於美國或該等要約、遊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遊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，且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200,000,000美元的優先永續資本證券

茲提述本公司日期為二零一九年六月十二日的公告，內容有關優先永續資本證券發行。

於二零一九年六月十二日，本公司與認購方就優先永續資本證券發行訂立認購協議。

本公司計劃以優先永續資本證券發行所得款項淨額為其現有債務進行再融資。本公司或會因應變動的市況調整其計劃，並因此可能重新分配所得款項淨額的用途。

本公司將尋求優先永續資本證券於聯交所上市。本公司已收到聯交所就優先永續資本證券僅以向專業投資者發行債務的方式上市(如發售通函所述)發出的優先永續資本證券合資格上市確認函。優先永續資本證券獲聯交所接納不應被視為本公司或優先永續資本證券的價值指標。

茲提述本公司日期為二零一九年六月十二日的公告，內容有關優先永續資本證券發行。董事會欣然宣佈，於二零一九年六月十二日，本公司與認購方就優先永續資本證券發行訂立認購協議。

認購協議

日期：二零一九年六月十二日

認購協議訂約方

(a) 本公司；

(b) 認購方。

德意志銀行、渣打銀行、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、Goldman Sachs (Asia) L.L.C.、海通國際、東亞銀行有限公司及滙豐已獲委任為優先永續資本證券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已獲委任為優先永續資本證券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。經董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，德意志銀行、渣打銀行、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、Goldman Sachs (Asia) L.L.C.、海通國際、東亞銀行有限公司及滙豐已獲委任為優先永續資本證券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均為獨立第三方，並非本公司及其關連人士的關連人士。

優先永續資本證券並無亦不會根據證券法登記。優先永續資本證券將由優先永續資本證券的認購方僅於美國境外遵照證券法S規例發售及出售，且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。優先永續資本證券不會向香港的公眾人士提呈發售。

優先永續資本證券的主要條款及條件

下文概述優先永續資本證券的若干條文。此概要不應視作完整並須參考本公司所提供的優先永續資本證券的條文，以確保其完整性。

提呈發售的證券

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額為 200,000,000 美元的優先永續資本證券。

發行價

優先永續資本證券的發行價將為優先永續資本證券本金額的 100%。

分派

在優先永續資本證券的條款及條件規限下，優先永續資本證券賦予權利，從發行日起按適用分派率(定義見下文)收取分派(各為「分派」)。優先永續資本證券的拖欠分派應每半年於各分派支付日以美元支付，而首個分派支付日為二零二零年一月二十五日。

分派率

適用於優先永續資本證券的分派比率(「分派率」)：

- (i) 就自發行日(包括該日)起至首個重設日(不包括該日)止期間而言為初步分派率；及
- (ii) 就(A)自首個重設日(包括該日)起至緊隨首個重設日後的重設日(不包括該日)期間及(B)自首個重設日後各重設日(包括該日)起至緊隨的下一個重設日(不包括該日)期間而言，為相關重設分派率。

調升分派率

於發生控制權變動觸發事件或相關債務違約事件後，除非本公司發出不可撤回贖回通知，或受託人收到證據指有關事件於事件發生後 30 日不再存在，否則當時分派率及其後分派率將自有關事件發生後 30 日(包括該日)起調升年息率 5%，直至該事件糾正或補救為止。

調減分派率

倘於發生控制權變動觸發事件或相關債務違約事件後調升分派率，而隨後向受託人提供有關證據時有關事件不再存在，則分派率應自受託人收到有關證據後第30個曆日(包括該日)起調減年息率5%。

優先永續資本證券的地位

優先永續資本證券是本公司的直接、無條件、無抵押及非後續的一般責任；相對明確次於優先永續資本證券受償權利的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；至少在受償權利方面與本公司所有其他無抵押及非後償債項處於同等地位(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)；實際次於本公司所有及未來的有抵押責任(惟以充當有關擔保的抵押品的價值為限)；實際次於本公司附屬公司的所有現有及未來責任；及有關優先永續資本證券的付款在結構上次於本公司附屬公司的負債(包括本公司現有票據的附屬公司擔保)。

本公司選擇贖回

本公司可選擇向優先永續資本證券持有人及受託人發出不少於30日及不超過60日的通知(有關通知不可撤回)，於下列時間贖回全部(而非部分)優先永續資本證券：

- (i) 於首個重設日；或
- (ii) 於首個重設日後的任何營業日(各為「贖回日」)。

上述任何有關通知期間屆滿後，本公司有責任於有關贖回日按其本金額連同累計至指定贖回日期止的任何分派(包括拖欠的任何分派及任何額外分派金額)贖回優先永續資本證券。

購買

本公司或其任何附屬公司可隨時及不時以任何價格在公開市場或以其他方式購買優先永續資本證券。

預期發行日期

二零一九年六月十九日

所得款項建議用途

本公司擬動用優先永續資本證券發行所得款項淨額為現有債務進行再融資。

上市及評級

本公司將尋求優先永續資本證券於聯交所上市。本公司已收到聯交所就優先永續資本證券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)發出的優先永續資本證券合資格上市確認函。優先永續資本證券獲接納於聯交所上市並不視為本公司或優先永續資本證券價值的指標。

預期優先永續資本證券將獲穆迪投資者服務公司評為B2級。

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美元於二零二三年到期年息8.65%的優先票據
「東亞銀行有限公司」	指	東亞銀行有限公司
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	就首個重設日而言，商業銀行及外匯市場結算付款及開放經營一般業務(包括於香港、紐約及倫敦進行外匯交易及外幣存款)的任何日子
「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，在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
「分派支付日」	指	每年一月二十五日及七月二十五日，由二零二零年一月二十五日(包括該日)開始
「現有票據」	指	二零一八年六月票據、二零一八年十月票據、二零一九年一月票據、二零一九年二月票據、二零一九年三月票據及二零一九年四月票據
「二零一九年二月票據」	指	230,000,000 美元於二零二一年到期年息 9.8% 的優先票據
「首個重設日」	指	二零二二年一月二十五日，或倘該日並非營業日，則為隨後下一個營業日
「Goldman Sachs (Asia) L.L.C.」	指	Goldman Sachs (Asia) L.L.C.
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「初步分派率」	指	每年 10.25%
「初步息差」	指	8.414%
「發行日」	指	二零一九年六月十九日
「二零一九年一月票據」	指	200,000,000 美元於二零二零年到期年息 8.6% 的優先票據

「二零一八年六月票據」	指	400,000,000 美元於二零二零年到期年息 10.5% 的優先票據
「二零一九年三月票據」	指	200,000,000 美元於二零二二年到期年息 9.15% 的優先票據
「二零一八年十月票據」	指	350,000,000 美元於二零二一年到期年息 12.5% 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
「相關重設分派率」	指	有關相關重設日的國庫利率(定義見優先永續資本證券的條款及條件)另加初步息差加上遞進息率
「重設日」	指	各首個重設日及首個重設日後每三個曆年後的各日
「優先永續資本證券」	指	本公司將在認購協議的條款及條件規限下發行本金總額 200,000,000 美元的優先永續資本證券
「優先永續資本證券發行」	指	本公司根據認購協議建議發行優先永續資本證券
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「渣打銀行」	指	渣打銀行
「遞進息率」	指	每年 5%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	德意志銀行、渣打銀行、法國巴黎銀行、建銀國際、里昂證券、招銀國際、Goldman Sachs (Asia) L.L.C.、海通國際、東亞銀行有限公司及滙豐已獲委任為優先永續資本證券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
「認購協議」	指	將由(其中包括)認購方與本公司就優先永續資本證券發行所訂立日期為二零一九年六月十二日的協議
「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，二零一九年六月十三日

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。