

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。

**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

於二零二二年八月十二日，賣方、買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股權，即目標公司51%股權及銷售貸款，代價總額為人民幣102,000,000元，由買方以現金支付予賣方。

目標公司為本集團及晉江百宏的合營企業，主要在中國從事房地產開發。於本公告日期，合營企業的項目已基本竣工，且約90%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的任何權益，而目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

經考慮當前的市場狀況及日益嚴峻的經營環境，董事會認為，通過出售事項變現本公司對目標公司的投資，可為本集團提供即時現金流入，從而增加本集團的流動性，並使其能夠滿足其營運資金需求，降低本集團的債務水平及有助於穩定本集團的整體運營，符合本公司、其股東及其債權人的利益。

### 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

二零二二年八月十二日

### 訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

### 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銷售貸款的利益。待售股權佔目標公司股權的51%。

### 代價

出售事項的代價總額為人民幣102,000,000元，包括待售股權的代價人民幣36,572,400元及銷售貸款的代價人民幣65,427,600元。代價須由買方於以下三個階段以現金向賣方支付：

- (i) 人民幣28,000,000元須由買方於相關工商登記機關完成有關買方獲轉讓待售股權的登記手續(「工商登記」)後三個營業日內向賣方支付；
- (ii) 人民幣62,000,000元須由買方於完成工商登記後21個營業日內向賣方支付；及
- (iii) 人民幣12,000,000元須由買方於(a)賣方已提供目標公司的總承包商的確認函及(b)賣方完成該協議中規定的所有交割義務(包括但不限於交接目標公司的公司印鑑及印章，及落實目標公司董事、監事及高級管理層變動)後七日內向賣方支付。

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) 目標公司於二零二二年五月三十一日的估定資產淨值約人民幣101.4百萬元，其根據北京寧邦鴻合資產評估事務所(普通合夥)編製的估值報告得出；
- (ii) 買方償還賣方平安貸款的部分，以促使解除下文「其他契諾」所載的股權質押；
- (iii) 賣方對目標公司作出的出資額；
- (iv) 目標公司的現時財務狀況及於二零二二年六月三十日的未經審核資產價值人民幣999,390,624元；
- (v) 目標公司結欠賣方的款項合計人民幣93,468,000元；及
- (vi) 下文「出售事項的理由及所得款項用途」一節所述的出售事項理由。

### 其他契諾

於本公告日期，待售股權及目標公司餘下49%股權已分別由賣方及晉江百宏以平安銀行為受益人予以質押，以作為一筆目標公司自平安銀行獲取的本金額為人民幣140百萬元的貸款融資(「平安貸款」)及其項下不時的應計利息的擔保(統稱「股權質押」)。

為加快解除股權質押令出售事項得以進行：

- (i) 賣方同意，於訂立該協議後三日內，其將與晉江百宏聯絡，以支付一筆相當於晉江百宏(作為目標公司控股49%的股東)應佔平安貸款部分的款項(即本金額人民幣68.6百萬元及直至實際還款日期就該款項的應計利息)至目標銀行於平安銀行的銀行賬戶，用以償還平安貸款的本金及利息(「**49%還款**」)；
- (ii) 買方同意，於作出49%還款的同日，其將支付一筆相當於賣方(作為目標公司控股51%的股東)應佔平安貸款部分的款項(即本金額人民幣71.4百萬元及直至實際還款日期就該款項的應計利息)，用以償還平安貸款的本金及利息(「**51%還款**」)；
- (iii) 賣方同意，於作出51%還款的同日，其將協調平安銀行以完成有關解除股權質押的手續及完成工商登記；及

(iv) 目標公司同意，於買方支付上文所述51%還款(被視為買方代表目標公司作出的預付款)後21日內，其將向買方悉數支付相等於51%還款的款項。

## 完成

根據該協議條款，(i)自完成工商登記之日起，賣方不再持有待售股權的任何權益，且有關於待售股權的所有權利及義務將由買方取得及承擔；及(ii)買方完成51%還款的付款義務後，銷售貸款的利益讓渡予買方應視為完成。賣方須與晉江百宏聯絡，以完成與目標公司有關的一切必要交接安排，且賣方管有的目標公司的所有文件、牌照、公司印鑑及財產均須於完成工商登記後30日期間內移交予買方。

於本公告日期，目標公司結欠賣方的款項為人民幣93,468,000元。於出售事項完成後，買方將取得並承擔賣方就任何目標公司結欠／結欠目標公司款項的所有權利及義務，而賣方將不再享有任何權利，並將獲解除履行其與該等款項有關的義務。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，而目標公司將不再作為本集團的附屬公司入賬。

## 違約利息

倘買方未能於該協議訂明的時限內全面履行付款義務且無合理理由，買方須支付按未償還金額0.05%計算的每日違約利息予賣方。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一間於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，目標公司由賣方及晉江百宏分別擁有51%及49%股權。目標公司為本集團及晉江百宏的合營企業，主要於中國從事房地產開發。

目標公司持有位於泉州市晉江市陳埭鎮的地塊的土地使用權，該地塊的總佔地面積約20,165平方米，規劃作住宅及零售用途。於本公告日期，合營企業項下的項目已基本竣工，且約90%的可出售物業已售出。

目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣113.9百萬元。目標公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(6.55)	不適用*
除稅後溢利／(虧損)淨額	(5.17)	不適用*

\* 目標公司於二零二一年成立，因而未能獲得二零二零年的相關資料。

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49.6百萬元，此乃參考目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核資產淨值的51%、目標公司結欠賣方的款項及出售事項的代價總額人民幣102,000,000元計算得出。

## 有關參與各方的資料

### 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、物業租賃及商業物業管理。

### 賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事物業開發及物業租賃。

### 買方

買方為一間根據中國法律註冊的有限合夥企業，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) 買方主要於中國從事投資活動；
- (ii) 買方(a)由泉州市國投資產管理有限公司(「泉州國投資產管理」)持有約62.75%股權，該公司由泉州市國有資產管理監督管理委員會(「泉州國資委」)全資擁有；(b)由廈門熙蕊宸投資有限公司(「廈門熙蕊宸」)持有約31.37%股權，該公司由陳健泳(「陳先生」)、李

錦雄(「李先生」)及林曉文(「林先生」)分別持有60%、30%及10%股權；及(c)由福建省金同共益投資有限公司(「福建金同」)持有約5.88%股權；

- (iii) 買方的一般合夥人為福建金同(一間於中國註冊成立之公司)，並由(a)泉州國資委及(b)中和眾和(泉州)清算事務所有限責任公司分別最終擁有／控制40%及60%股權，而中和眾和(泉州)清算事務所有限責任公司由陳先生及李先生分別持有80%及20%股權；
- (iv) 買方的有限合夥人為(a)泉州國投資產管理，該公司由泉州國資委最終擁有；及(b)廈門熙蕊宸；及
- (v) 於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 出售事項的理由及所得款項用途

目標公司為本集團及晉江百宏的合營企業，主要在中國從事房地產開發。於本公告日期，合營企業的項目已基本竣工，且約90%的可出售物業已售出。經考慮當前的市場狀況及日益嚴峻的經營環境，董事會認為，通過出售事項變現本公司對目標公司的投資，可為本集團提供即時現金流入，從而增加本集團的流動性，並使其能夠滿足其營運資金需求，降低本集團的債務水平及有助於穩定本集團的整體運營，符合本公司、其股東及其債權人的利益。

董事認為，該協議的條款乃遵循一般商業條款公平磋商，屬公平合理且符合本公司、其股東及其債權人的整體利益。

### 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、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二二年八月十二日的股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「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銷售貸款
「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	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方
「晉江百宏」	指	晉江百宏房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	泉州雋德靜水投資合夥企業，一間根據中國法律註冊的有限合夥企業，為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	目標公司於該協議日期未償還及結欠賣方約人民幣93,468,000元的總金額
「待售股權」	指	目標公司51%股權

「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	泉州正朗置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，由賣方及晉江百宏分別持有51%及49%股權
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「賣方」	指	正榮財富(福建)置業有限公司，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  
 黃仙枝

香港，二零二二年八月十二日

於本公告日期，執行董事為黃仙枝先生、劉偉亮先生、李洋先生及陳偉健先生，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、王傳序先生及林華先生。