

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下正恒國際控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何股份之邀請或要約。

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通函之內容概不負責，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通函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。



ZH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

正恒國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

非常重大收購交易

收購位於中國河南省之土地使用權

及

控股股東提供財務資助

董事會函件載於本通函第6至18頁。

2018年5月30日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	首次收購事項、第二次收購事項、第三次收購事項
「協議」	指	Huang女士與本公司於2017年9月27日就買賣Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本訂立之協議
「拍賣會」	指	鄭州市國土資源局舉辦以分別提呈出售首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊之公開拍賣會
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	正恒國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「首宗地塊代價」	指	人民幣635,420,000元，即首宗地塊土地使用權之首次收購事項之價格
「第二宗地塊代價」	指	人民幣458,650,000元，即第二宗地塊土地使用權之第二次收購事項之價格
「第三宗地塊代價」	指	人民幣610,070,000元，即第三宗地塊土地使用權之第三次收購事項之價格
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「財務資助」	指	根據首份貸款協議、第二份貸款協議及第三份貸款協議，正商應河南華府要求共同及分別提供人民幣635,420,000元、人民幣458,650,000元及人民幣610,070,000元之無抵押貸款

## 釋 義

「首次收購事項」	指	於2018年4月10日舉行之拍賣會，透過掛牌出售程序收購首宗地塊之土地使用權
「首份成交確認書」	指	鄭州市國土資源局於2018年4月10日向河南華府發出有關確認拍賣會之首次收購事項之土地拍賣成交確認書
「首宗地塊」	指	一宗位於中國河南省鄭州市惠濟區新城路南、新西街東之土地，總用地面積為79,585.58平方米，許可容積率介乎1.0至3.3，於2018年4月10日舉行之拍賣會上提呈出售
「首份土地使用權出讓合同」	指	河南華府與鄭州市國土資源局就首宗地塊於2018年4月24日所訂立之國有建設土地使用權出讓合同及其任何補充協議
「首份貸款協議」	指	河南華府與正商於2018年4月10日就首宗地塊提供人民幣635,420,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府於首份貸款協議日起可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「河南華府」	指	河南正商華府置業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方

## 釋 義

「鄭州市國土資源局」	指	鄭州市國土資源局
「最後可行日期」	指	2018年5月25日，即於本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	本公司主席、行政總裁兼執行董事張敬國先生
「Huang女士」	指	本公司非執行董事兼控股股東Huang Yanping女士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國法律」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次收購事項」	指	於2018年4月10日舉行之拍賣會，透過掛牌出售程序收購第二宗地塊之土地使用權
「第二份成交確認書」	指	鄭州市國土資源局於2018年4月10日向河南華府發出有關確認拍賣會之第二次收購事項之土地拍賣成交確認書
「第二宗地塊」	指	一宗位於中國河南省鄭州市惠濟區幸運路南、新西街東之土地，總用地面積為63,391.95平方米，許可容積率介乎1.0至2.5，於2018年4月10日舉行之拍賣會上提呈出售

## 釋 義

「第二份土地使用權出讓合同」	指	河南華府與鄭州市國土資源局就第二宗地塊於2018年4月24日所訂立之國有建設土地使用權出讓合同及其任何補充協議
「第二份貸款協議」	指	河南華府與正商於2018年4月10日就第二宗地塊提供人民幣458,650,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府於第二份貸款協議日起可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三次收購事項」	指	於2018年4月12日舉行之拍賣會，透過掛牌出售程序收購第三宗地塊之土地使用權
「第三份成交確認書」	指	鄭州市國土資源局於2018年4月16日向河南華府發出有關確認拍賣會之第三次收購事項之土地拍賣成交確認書
「第三宗地塊」	指	一宗位於中國河南省鄭州市惠濟區娛樂路東、幸運路南之土地，總用地面積為84,309.66平方米，許可容積率介乎1.0至2.5，於2018年4月12日舉行之拍賣會上提呈出售

## 釋 義

「第三份土地使用權 出讓合同」	指	河南華府與鄭州市國土資源局就第三宗地塊於2018年4月27日所訂立之國有建設土地使用權出讓合同及其任何補充協議
「第三份貸款協議」	指	河南華府與正商於2018年4月12日就第三宗地塊提供人民幣610,070,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府於第三份貸款協議日起可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算
「總代價」	指	人民幣1,704,140,000元，為首宗地塊代價、第二宗地塊代價及第三宗地塊代價之總額
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「正商」	指	河南正商置業有限公司，於中國成立之有限公司，由Huang女士最終控制
「百分比」	指	百分比



ZH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

正恒國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

執行董事：

張敬國先生

(主席兼行政總裁)

張國強先生

註冊及主要辦事處：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心24樓

非執行董事：

Huang Yanping 女士

獨立非執行董事：

劉俏博士

劉達先生

馬運弢先生

敬啟者：

非常重大收購交易  
收購位於中國河南省之土地使用權  
及  
控股股東提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為2018年4月10日及2018年4月12日有關收購事項之公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

董事會欣然公佈，本公司間接全資附屬公司河南華府(i)於2018年4月10日分別以代價人民幣635,420,000元(就第一宗地塊)及人民幣458,650,000元(就第二宗地塊)；及(ii)於2018年4月12日以代價人民幣610,070,000元(就第三宗地塊)，成功於鄭州市國土資源局舉辦之國有建設土地使用權出讓拍賣會中透過掛牌出售程序投得三宗地塊之土地使用權。



## 董事會函件

首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊之價值將為其各自之代價。

### 首宗地塊

首宗地塊位於中國河南省鄭州市惠濟區新城路南、新西街東，總用地面積為79,585.58平方米，許可容積率介乎1.0至3.3。首宗地塊指定為住宅用地，使用年限為70年。人民幣317,710,000元已支付作為用於首宗地塊拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2018年4月10日發出首份成交確認書，且河南華府與鄭州市國土資源局已於2018年4月24日訂立首份土地使用權出讓合同。

於2018年4月10日，正商與河南華府訂立首份貸款協議，向河南華府提供人民幣635,420,000元之財務資助。

### 首份成交確認書

日期：2018年4月10日

訂約方：河南華府；及  
鄭州市國土資源局

該地塊編號：鄭政出[2018] 45#

代價：人民幣635,420,000元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南華府已支付人民幣317,710,000元作為首宗地塊拍賣會之保證金。首宗地塊代價之付款條款詳情載於首份土地使用權出讓合同。

### 首份土地使用權出讓合同之主要條款

日期：2018年4月24日

訂約方：河南華府(作為承讓人)；及  
鄭州市國土資源局(作為出讓人)

## 董事會函件

- 該地塊位置 : 中國河南省鄭州市惠濟區新城路南、新西街東
- 總用地面積 : 79,585.58平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率須介乎1.0至3.3
- 土地使用權性質 : 住宅用途
- 土地使用權年限 : 70年
- 代價之付款條款 : (1) 河南華府已於2018年4月8日支付人民幣317,710,000元作為首宗地塊拍賣會之保證金
- (2) 餘額人民幣317,710,000元須於首份土地使用權出讓合同日期起60曆日內支付
- 移交日期 : 於2018年7月23日或之前
- 建造開始 : 於2019年4月23日或之前
- 建造完成 : 於2021年10月23日或之前

現時預期首宗地塊將用作發展住宅物業。根據許可容積率，首宗地塊之估計最高總建築面積將約為262,633平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,568,000,000元。首宗地塊之建築工程將進行邀請招標。

### 第二宗地塊

第二宗地塊位於中國河南省鄭州市惠濟區幸運路南、新西街東，總用地面積為63,391.95平方米，許可容積率介乎1.0至2.5。第二宗地塊指定為住宅用地，使用年限為70年。人民幣229,400,000元已支付作為用於第二宗地塊拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2018年4月10日發出第二份成交確認書，且河南華府與鄭州市國土資源局已於2018年4月24日訂立第二份土地使用權出讓合同。

## 董事會函件

於2018年4月10日，正商與河南華府訂立第二份貸款協議，向河南華府提供人民幣458,650,000元之財務資助。

### 第二份成交確認書

日期：2018年4月10日

訂約方：河南華府；及  
鄭州市國土資源局

該地塊編號：鄭政出[2018] 46#

代價：人民幣458,650,000元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南華府已支付人民幣229,400,000元作為第二宗地塊拍賣會之保證金。第二宗地塊代價之付款條款詳情載於第二份土地使用權出讓合同。

### 第二份土地使用權出讓合同之主要條款

日期：2018年4月24日

訂約方：河南華府(作為承讓人)；及  
鄭州市國土資源局(作為出讓人)

該地塊位置：中國河南省鄭州市惠濟區幸運路南、新西街東

總用地面積：63,391.95平方米

土地使用權條件：許可容積率須介乎1.0至2.5

土地使用權性質：住宅用途

土地使用權年限：住宅使用年限為70年

## 董事會函件

- 代價之付款條款 : (1) 河南華府已於2018年4月8日支付人民幣229,400,000元作為第二宗地塊拍賣會之保證金
- (2) 餘額人民幣229,250,000元須於第二份土地使用權出讓合同日期起60日內支付
- 移交日期 : 於2018年7月23日或之前
- 建造開始 : 於2018年4月23日或之前
- 建造完成 : 於2021年10月23日或之前

現時預期第二宗地塊將用作發展住宅物業。根據許可容積率，第二宗地塊之估計最高總建築面積將約為158,480平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,104,000,000元。第二宗地塊之建築工程將進行邀請招標。

### 第三宗地塊

第三宗地塊位於中國河南省鄭州市惠濟區娛樂路東、幸運路南，總用地面積為84,309.66平方米，許可容積率介乎1.0至2.5。第三宗地塊指定為住宅用地，使用年限為70年。人民幣305,050,000元已支付作為用於第三宗地塊拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2018年4月16日發出第三份成交確認書。河南華府與鄭州市國土資源局於2018年4月27日訂立第三份土地使用權出讓合同。

於2018年4月12日，正商與河南華府訂立第三份貸款協議，向河南華府提供人民幣610,070,000元之財務資助。

### 第三份成交確認書

- 日期 : 2018年4月16日
- 訂約方 : 河南華府；及  
鄭州市國土資源局
- 該地塊編號 : 鄭政出[2018] 50#

## 董事會函件

代價 : 人民幣610,070,000元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南華府已支付人民幣305,050,000元作為第三宗地塊拍賣會之保證金。第三宗地塊代價之付款條款詳情載於第三份土地使用權出讓合同。

### 第三份土地使用權出讓合同之主要條款

日期 : 2018年4月27日

訂約方 : 河南華府(作為承讓人)；及  
鄭州市國土資源局(作為出讓人)

該地塊位置 : 中國河南省鄭州市惠濟區娛樂路東、幸運路南

總用地面積 : 84,309.66平方米

土地使用權條件 : 許可容積率須介乎1.0至2.5

土地使用權性質 : 住宅用途

土地使用權年限 : 住宅使用年限為70年

代價之付款條款 : (1) 河南華府已於2018年4月10日支付人民幣305,050,000元作為第三宗地塊拍賣會之保證金  
(2) 餘額人民幣305,020,000元須於第三份土地使用權出讓合同日期起60日內支付

移交日期 : 於2018年7月26日或之前

建造開始 : 於2019年4月26日或之前

建造完成 : 於2021年10月26日或之前

## 董事會函件

現時預期第三宗地塊將用作發展住宅物業。根據許可容積率，第三宗地塊之估計最高總建築面積將約為210,774平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,485,000,000元。第三宗地塊之建築工程將進行邀請招標。

### 控股股東提供財務資助

於2018年4月10日，正商(由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制之公司)與河南華府訂立首份貸款協議，據此，正商同意應河南華府要求提供人民幣635,420,000元用於首宗地塊之無抵押貸款，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府於首份貸款協議日起可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為首次收購事項以及發展首宗地塊提供資金。

於2018年4月10日，正商(由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制之公司)與河南華府訂立第二份貸款協議，據此，正商同意應河南華府要求提供人民幣458,650,000元用於第二宗地塊之無抵押貸款，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為第二次收購事項以及發展第二宗地塊提供資金。

於2018年4月12日，正商(由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制之公司)與河南華府訂立第三份貸款協議，據此，正商同意應河南華府要求提供人民幣610,070,000元用於第三宗地塊之無抵押貸款，惟正商有酌情權可要求即時還款。河南華府可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款金額以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為第三次收購事項以及發展第三宗地塊提供資金。

由於Huang女士為董事兼本公司控股股東，各財務資助將以正商向河南華府提供財務資助之形式構成一項關連交易。然而，由於財務資助並非以本集團之任何資產作抵押，且董事認為財務資助乃按一般(或更優惠)之商業條款提供，故根據上市規則第14A.90條，財務資助獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

## 進行收購事項之理由及裨益

董事會相信，收購事項符合本集團擴大於中國河南省及其他一、二線城市發展之策略。董事亦認為，收購事項乃屬收益性質之交易，且於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司將繼續根據其整體策略尋求可行商機，並利用本集團之財務、人力及技術資源，提升其專案數量、資產規模和品牌形象。

## 有關訂約方之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運以及證券買賣及投資。

本公司間接全資附屬公司河南華府為於中國成立之公司，屬物業發展公司。正商為一間於中國成立之公司，由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制。

鄭州市國土資源局(即首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊之土地使用權出讓人)為中國政府機關，負責(其中包括)管理有關中國河南省鄭州市國有土地之土地規劃、轉讓及出讓土地使用權之審議及批准，以及發出各類土地證書。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鄭州市國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

## 收購事項對本公司之財務影響

由於本集團將以正商提供之財務資助撥付總代價，故本集團之總資產及總負債將於首次收購事項完成後相應增加約人民幣635,420,000元、於第二次收購事項完成後相應增加約人民幣458,650,000元、於第三次收購事項完成後相應增加約人民幣610,070,000元。除上述收購事項之影響外，本公司認為緊隨收購事項後，本集團盈利將不會受到任何重大影響。鑒於中國河南省物業市場之未來前景，預期收購事項將改善本集團日後之交易前景，董事亦認為，收購事項將於該等物業發展項目完成後為本集團之收益及盈利基礎帶來貢獻，惟有關貢獻程度須取決於本集團日後表現而定。

## 本集團之財務及交易前景

收購事項完成後，本集團將繼續主要從事物業發展、物業投資及管理以及酒店營運業務，並在香港、中國及海外市場尋求於可接受風險範圍內提高盈利能力之投資機會。

本集團將主要透過預售及銷售本集團物業所得款項、其他營運內部產生之現金流量以及來自商業銀行及金融機構之借貸，償還來自正商之財務資助。日後，本集團相信未來支持項目建設及土地收購活動之資金需求將以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具提供。

本集團致力管理流動資產水平，以確保有充足現金流量應對業務所產生任何突如其來之現金需要。本集團亦將繼續評估可用財務資源以不斷支持我們業務需求，並計劃及調整我們之發展時間表，或因應我們當時現有財務狀況及現金需求推行成本控制措施。

本集團擬繼續使用現有資本資源，並尋求新資金來源，以具成本效益方式維持及發展我們之業務。

## 中國

本公司於2016年度開始充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋找能為股東帶來豐厚潛在回報之各種合適項目。本集團於2016年下半年成功投得五幅地塊，總代價約為人民幣22.9億元。該等地塊均位於中國河南省鄭州市。其中一幅新地塊已於2016年開始建設工程，另外四幅新地塊之移交程序已於2017年第一季度完成。於2016年12月31日，本集團在鄭州市擁有三個在建項目，即正商興漢花園、正商經開廣場及正商書香銘築項目。正商興漢花園及正商經開廣場已於2017年第四季度完工。基於當前建設進展及交付時間表，預期正商書香銘築項目將於2019年第四季度完工。



## 董事會函件

於2017年及2018年第一季度，本集團繼續成功於掛牌出售及收購程序向獨立第三方分別投得14宗及20宗大型地塊及若干另外中小型地塊。

- (a) 於2017年4月，本集團兩次成功以代價人民幣2,890,000,000元及人民幣1,210,000,000元於中國北京市分別投得兩宗佔地面積分別約53,213.75平方米(為住宅及教育用地)及約41,170.23平方米(為住宅、商業及辦公用地)之地塊之土地使用權。預計該兩個發展項目將於2021年第二季度前完工；
- (b) 於2017年7月，本集團成功以代價人民幣2,205,000,000元於鄭州市投得一宗佔地面積62,286.39平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權。預計該發展項目將於2020年第三季度前完工；
- (c) 於2017年9月，本集團五次成功於中國河南省登封市投得以下五宗地塊之土地使用權：(i)佔地面積約46,898.78平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣106,228,500元；(ii)佔地面積約27,210.04平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣65,312,000元；(iii)佔地面積約50,435.88平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣130,496,250元；(iv)佔地面積約15,991.63平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣25,429,400元；及(v)佔地面積約32,986.48平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣52,448,800元。預計該等發展項目將於2020年第三季度及2021年第一季度前逐步完工；
- (d) 於2017年11月，本集團三次成功於中國河南省許昌市投得以下三宗地塊之土地使用權：(i)佔地面積約59,989平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣175,400,000元；(ii)佔地面積約55,460平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣179,000,000元；及(iii)佔地面積約60,948平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣250,500,000元。預計該等發展項目將於2020年第四季度及2021年第四季度前逐步完工；
- (e) 於2017年12月，本集團三次成功投得以下地塊之土地使用權，包括於中國河南省鄭州市之一幅地塊：(i)佔地面積約58,337.95平方米(為住宅用地)，代價為人民幣1,825,000,000元；以及於中國河南省新鄉市之兩

## 董事會函件

幅地塊：(ii) 佔地面積約45,591.03平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣441,093,215元；及(iii) 佔地面積約36,711.87平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣347,477,850元。預計該等發展項目將於2021年第一季度及2022年第一季度前逐步完工；

- (f) 於2018年1月，本集團四次成功投得以下地塊之土地使用權，包括於中國河南省鄭州市之一幅地塊：(i) 佔地面積約50,920.98平方米(為住宅、商業及金融用地)，代價為人民幣1,146,000,000元；以及於中國河南省新鄭市之三幅地塊：(ii) 佔地面積約43,470.40平方米(為住宅用地)，代價為人民幣800,870,000元；(iii) 佔地面積約46,805.08平方米(為住宅用地)，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iv) 佔地面積約45,515.87平方米(為住宅用地)，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目將於2021年第一季度及2022年第一季度前逐步完工；
- (g) 於2018年3月，本集團十六次成功以總代價人民幣312,420,000元於中國河南省鞏義市投得十六宗總佔地面積約743,799.14平方米(為住宅、商業及公共設施用地)之地塊之土地使用權。預計該等發展項目將於2020年第四季度前逐步完工。

繼本集團於中國實施業務營運擴張策略之後，董事會於未來數年將繼續致力在中國河南省鄭州市及其他一、二線城市物色新物業發展項目並競投中國其他經揀選地塊之土地使用權。

除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋求潛在夥伴合作，以開拓資本資源、減少前期資本投資及促進項目發展。管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀態度，並將透過利用其本身優勢及憑藉正商之全國網絡及業務資源，加快其中國發展項目之物業發展及銷售。正商帶來之協同效益將提高本集團於中國房地產行業之地位。

### 美國

於最後可行日期，本集團擁有於紐約證券交易所(「紐約交易所」)上市之房地產投資信託Global Medical REIT, Inc. (「GMR」)之12.0%股權及美國場外交易公司American Housing REIT, Inc. (「AHR」)之99%股權，該兩間信託均由Inter-American Management, LLC (「IAM」)經營及管理，而IAM為本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支，由具備深厚美國房地產市場知識之資深專業團隊帶領。

## 1. GMR

本集團於GMR發售後繼續根據GMR與IAM訂立之管理協議，直接向GMR提供管理服務及自GMR收取經常性管理費。預期GMR進行未來集資活動將提升其資本基礎，從而提高將自GMR收取之管理費收入。

## 2. AHR

AHR目前由本公司控制99%權益，主要於德克薩斯州、佛羅里達州、喬治亞州及北卡羅萊納州擁有單棟出租單位組合。根據本集團尋求高於平均年化收益之策略，本集團已重新審視當前AHR之物業投資組合，並將其投資由單棟出租單位多樣化至長者住房社區，以把握美國當前退休群體及安老行業強勁需求之潛在機會。本集團已訂立兩份購買協議以收購美國兩套長者住房院舍，即Oxford Grant McKinney及Glen Carr House，總代價為27,600,000美元。該兩項交易均於2017年4月完成。

### 其他業務

本集團對新加坡物業市場仍保持謹慎態度，預期在可見將來於該市場不會作出重大投資。非核心日本酒店業務方面，本集團正尋找潛在買家以出售酒店或業務，使本集團能以最有效方式調配資源，並積極尋求方法提高其整體盈利能力，達致自負盈虧。

### 概述

本公司將善用本集團之財務、人力及技術資源，提升其專案數量、資產規模和品牌形象。

### 上市規則涵義

經考慮首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊於惠濟區之位置互相連接，董事會已自行合併首宗地塊之首次收購事項、第二宗地塊之第二次收購事項及第三宗地塊之第三次收購事項。由於計算收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.07條，收購事項合共構成本公司之非常重大收購交易。由於各收購事項(i)涉及透過中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關(定義見上市規則)收購中國政府土地；及(ii)由本集團(為上市規則第14.04(10B)條定義之「合資格發行人」)於日常及一般業務過程中獨資承擔，故各收購事項被視為上市規則

## 董事會函件

第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，根據上市規則第14.33A條，各收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守有關股東批准之規定。

由於Huang女士為董事兼本公司控股股東，各財務資助將以正商向河南華府提供財務資助之形式構成一項關連交易。然而，由於財務資助並非以本集團之任何資產作抵押，且董事認為財務資助按一般(或更優惠)之商業條款作出，故根據上市規則第14A.90條，財務資助獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於並無股東於收購事項中擁有重大權益，故倘本公司將就批准收購事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。然而，根據上市規則，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟豁免遵守股東批准之規定，故本公司將毋須就批准收購事項召開股東特別大會。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，有關首次收購事項之首份成交確認書及首份土地使用權出讓合同之條款；有關第二次收購事項之第二份成交確認書及第二份土地使用權出讓合同之條款；以及有關第三次收購事項之第三份成交確認書及第三份土地使用權出讓合同之條款均屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於收購事項及首份土地使用權出讓合同、第二份土地使用權出讓合同及第三份土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

因此，倘本公司須舉行股東特別大會以考慮及批准收購事項，則董事(包括獨立非執行董事)將推薦股東投票贊成批准收購事項之決議案。

### 其他資料

閣下亦請留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照(僅供參考)

承董事會命  
正恒國際控股有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
張敬國  
謹啟

2018年5月30日

## 1. 經審核綜合財務報表

本集團截至2015年12月31日止九個月、截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度之財務資料於下列已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.zhsuccess.com>)刊發之文件中披露：

- 本公司於2016年4月28日刊發截至2015年12月31日止九個月之年報(第60至169頁)；
- 本公司於2017年4月25日刊發截至2016年12月31日止年度之年報(第77至185頁)；及
- 本公司於2018年4月25日刊發截至2017年12月31日止年度之年報(第86至198頁)。

## 2. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至2015年12月31日止九個月、截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度之業績及其他資料的管理層討論及分析，主要分別摘錄自本公司截至2015年12月31日止九個月、截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度之年報。除文義另有所指外，本通函所用詞彙分別與本公司截至2015年12月31日止九個月、截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度之年報所界定著具有相同涵義。

### (i) 截至2015年12月31日止九個月

#### 業務回顧

##### 本公司業務

本公司於一九六五年成立，專注於物業開發、物業投資及買賣、酒店營運以及證券買賣及投資。有關主要物業之詳情，請參閱載於第171頁之主要物業概要一節。

#### (a) 中國物業發展

本集團於期間擁有兩個在建物業發展項目，其中一個位於鄭州市西北地區，面積為34,439平方米，許可容積率為1.0至2.0之間；而另一個則位於鄭州市經濟技術開發區，佔地約48,000平方米，建築面積約為296,000平方米。預期該等項目將分別於二零一七年最後一季及

二零一八年第一季完成。該等項目之若干座數已開始預售，並於二零一八年才確認收益。期間並無確認收益，惟錄得銷售及市場營銷開支5,500,000港元。

*(b) 酒店業務*

酒店業務分部於期間之收益約為5,100,000港元(二零一四/一五年：6,700,000港元)。分部虧損約為800,000港元(二零一四/一五年：4,700,000港元)。

*(c) 證券買賣及投資*

本集團之證券業務於期間錄得1,500,000港元之收益，而經營溢利則為約1,200,000港元(二零一四/一五年：6,400,000港元及16,400,000港元)，主要由於因應期間股市下跌而減持證券組合。

*(d) 美州房地產投資信託(「AHR」)及國際醫療房地產投資信託(「GMR」)於美國之物業投資及管理*

AHR及GMR於美國之物業投資及管理分部為本集團貢獻約26,200,000港元之收益(二零一四/一五年：30,400,000港元)及約13,100,000港元之經營虧損(二零一四/一五年：3,100,000港元)，包括投資物業之公平值收益約1,300,000港元(二零一四/一五年：4,400,000港元)。

*(e) AHR及GMR以外之物業投資*

AHR及GMR以外之物業投資分部為本集團貢獻約10,800,000港元之收益(二零一四/一五年：17,000,000港元)及約5,800,000港元之經營虧損(二零一四/一五年：經營溢利9,400,000港元)，包括投資物業之公平值虧損約11,800,000港元(二零一四/一五年：公平值收益2,600,000港元)。

*(f) 其他投資*

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有RSI International Systems Inc. (「RSI」) (該公司於加拿大證券交易所創業板上市)已發行股本約22%投票權。本集團於期間分佔RSI虧損約60,000港元，並確認減值虧損2,500,000港元。

## 競爭

物業發展市場競爭激烈。我們與其他中國物業發展商競爭，其中

部分發展商的往績、財務或其他資源及經驗可能優於我們。我們與其他物業發展商競爭以收購土地發展及爭取客戶。

物業市場競爭激烈。我們在租金、服務質素及效率方面與其他業主展開競爭。我們與其他業主競爭以爭取客戶。

辦公室租賃市場競爭激烈。我們的競爭對手為商用房地產業主，尤其是擁有鄰近我們物業之物業業主。該等激烈的競爭包括位置及租金等因素。該競爭可能會對我們出租單位之能力及收取租金之金額造成重大負面影響。

### 財務回顧

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止九個月（「期間」）錄得收益44,000,000港元及毛利29,800,000港元（二零一四／一五年：60,700,000港元及45,300,000港元）。收益及毛利主要來自物業投資業務。期間其他收益及虧損（主要為收購Vigor Capital Holdings Limited之權益之議價收購、投資物業公平值減少、就聯營公司權益確認之減值虧損、就應收投資對象款項確認之減值虧損及匯兌虧損）為收益淨額29,800,000港元。本期間行政開支為60,300,000港元，去年則為99,400,000港元，主要由於員工成本（包括董事薪酬）減少及於上一個財政年度與第二上市及其他集資活動之法律和專業費。期間本公司擁有人應佔虧損約為19,700,000港元（二零一四／一五年：54,900,000港元）。

期間每股基本虧損為0.47港仙，而去年則為1.42港仙。

### 流動資金及資金來源

於二零一五年四月二十二日，本公司完成每持有十股現有股份獲發一股本公司股份之公開發售。所得款項總額約36,600,000港元籌集作本集團營運現金流用途。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之權益總額約為1,091,600,000港元（二零一五年三月三十一日：739,300,000港元），本集團之銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款則約為244,200,000港元（二零一五年三月三十一日：111,800,000港元），主要以美元、港元、人民幣、新加坡元及日圓列值。總借貸增至約942,500,000

港元(二零一五年三月三十一日：400,300,000港元)，主要由於期間來自關連人士之貸款及應付關連人士款項以及用作收購GMR於美國之醫療設施及於中國發展物業發展項目之銀行融資。借貸主要以人民幣、美元、港元及新加坡元列值。於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.6(二零一五年三月三十一日：1.2)，資產負債比率則為31.9%(二零一五年三月三十一日：24.7%)。資產負債比率定義為總借貸減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率。

#### 有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 於二零一五年四月十四日，Expats Residences Pte Ltd. (「Expats」) 與一名第三方個體買方訂立期權購買協議，據此，Expats同意以代價2,530,000新加坡元向買方提呈出售位於新加坡40 Dakota Crescent #09-13(郵編：399939)之住宅單位。買方於二零一五年四月二十九日接受報價且於二零一五年七月完成購買事項；
- (b) 於二零一五年八月三日，GMR與Associates Properties, LP訂立買賣協議(於二零一五年九月四日補充)，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於9970 Mountain View Drive, West Mifflin, Pennsylvania, United States名為West Mifflin Office and Surgery Centre之醫療設施，收購價為10,750,000美元。收購事項於二零一五年九月二十五日完成；
- (c) 於二零一五年九月三十日，GMR與Star MedReal, LLC訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於4100 Mapleshade Lane, Plano, Texas 75075, United States名為Star Medical Center Hospital之醫院，收購價為17,500,000美元。收購事項已於二零一六年一月完成；
- (d) 於二零一五年十月二日，本公司與Huang Yanping女士(「Huang女士」)訂立買賣協議，據此，Huang女士已同意出售且本公司已同意收購Vigor Capital Holdings Limited(間接持有中國一個物業發展項目)之全部權益，代價為405,000,000港元，已由本公司以發行本公司1,350,000,000股普通股份予Huang女士之代名人Joy Town Inc.之方式支付。收購事項於二零一五年十一月二十四日完成；
- (e) 於二零一五年十月六日，GMR與R&K Healthcare Real Estate, LLC.訂立購買協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於



2600 West Pleasant Run Road, Lancaster, Texas 75146, United States  
名為Crescent Medical Centre之醫院，收購價為20,500,000美元。收購事項於其後失效；

- (f) 於二零一五年十二月十四日，GMR與六名賣方訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售六棟醫院診所組合，總面積約52,266平方呎，收購價為20,000,000美元。五棟設施位於田納西州及一棟位於密西西比州。收購事項於二零一五年十二月三十一日完成。

### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團已簽約但仍未撥備收購兩項投資物業之承擔達約294,500,000港元(二零一五年三月三十一日：8,300,000港元)。其中一項約135,600,000港元之收購已於二零一六年一月完成，而約158,900,000港元之另一項收購已於報告期間結算日後失效。

### 遵守法規

基於本集團業務之性質，董事認為並無有關環境保護的任何特定法律或法規會對本集團之營運造成重大影響。

### 與僱員、客戶及供應商之關係

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。本集團另可向合資格僱員授出購股權。

關係乃生意之根本，本集團深悉此原則，故會與客戶保持密切關係以滿足其當下及長期之需要。

基於業務之性質，本集團並無任何對其營運有重大影響之主要供應商，惟本集團致力與供應商維持公平及合作之關係。

### 社會責任與服務及環境政策

本集團致力維持其業務及所在社區之長遠可持續發展。我們審慎

經營業務、盡責專注地執行管理決策，以推動此業務模式。

### 與利益相關人士的溝通

本公司與客戶、員工、監管機構及公眾人士等利益相關人士保持持續緊密聯繫。本公司透過具建設性之溝通，努力平衡各利益相關人士之意見及利益，從而為本公司與所在社區釐定長遠的發展方向。

#### 客戶

客戶意見對本集團之業務營運極為重要。本集團已建立不同渠道維持租客與本集團之間的互動溝通。

#### 員工

勤奮而專注的員工是公司之骨幹。本公司重視忠誠勤奮之員工。此外，本公司採納非歧視之招聘與僱用守則，並致力提供安全及健康之工作環境。

#### 政府／社區

我們意識到向本地社區貢獻之重要性，以及鼓勵我們員工與本地及全國慈善團隊、學校及其他機構建立緊密關係，以協助當地建立經濟上可持續性更強的環境。本公司竭力遵守本公司業務所在司法權區之法律與規例。

#### 工作環境質素

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用43名員工。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)共計21,400,000港元。

本集團致力提供平等機會以及營運員工政策，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工(不論性別、年齡、種族、宗教或殘疾)。員工對我們持續成功及盈利能力非常重要。因此，本公司致力吸納及挽留人才，使彼等於本集團著重公平、互相尊重及誠信等信念之工作環境中致力達成目標。本集團非常重視僱員之事業發展並按本集團之需要提供廣泛及

持續培訓。本集團為僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而回報與員工表現掛鉤，並每年檢討薪酬、工作情況、花紅及獎勵制度。福利包括醫療保障、強積金及長期服務獎。

本集團致力為其全體員工提供一個健康及安全之工作環境，並遵守一切適用之健康及安全法例及法規。本集團亦就職業健康及安全事宜與僱員進行溝通。

### 環境保護

本集團致力以對環境負責任之態度行事。本集團透過回收及使用環保文具，加上一系列節約用紙及能源之措施而更有效地使用資源及減少廢物。

### 營運守則

本集團一直堅持最高的道德標準。所有僱員獲發其必須遵守之行為守則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式之利益。守則亦列明本集團員工應如何處理利益衝突。

### 主要風險及不明朗因素

#### (i) 物業投資

投資物業之估值及會計處理方法可能會導致未來資產減值，而後者將按經營虧損入賬。投資物業之估值由估值師於年末進行，而任何盈餘／虧損均按公平值收益／虧損計入損益及其他全面收益表。投資物業之市值受物業市況、利率及政治環境等多項因素影響。公平值收益／虧損會對本集團之年度溢利造成重大影響。

本集團投資物業之出租率及入住率或未如理想，可對本集團之盈利能力造成不利影響。董事將緊密監察市場發展，並於有需要時調整營運策略。

#### (ii) 財務投資

財務投資業務方面，上市證券投資組合之市價變動可能對本集團之盈利能力造成重大影響。根據香港財務報告準則，不論售出與否，上市證券收益／虧損須按持作買賣投資之公平值收益／

虧損計入損益及其他全面收益表。故股票價格之變動對本集團之盈利能力可能有正面或負面之影響。董事將密切留意股票市場，並調整投資組合以提高股東回報。

本集團亦面對物業投資業務客戶之信貸風險。物業租賃業務有潛在違約風險。

### (iii) 匯率波動風險

絕大部分收益、開支、資產及負債以新加坡元、港元、美元、人民幣及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團將來可能會制定外匯對沖政策，為涉及日圓、人民幣及新加坡元之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

#### 本集團金融工具相關風險

本集團存在若干與其金融工具相關的風險。有關如何降低該等風險之風險政策詳情載於綜合財務報表附註32。

#### 估計不確定性之主要來源

有關於二零一五年十二月三十一日之估計不確定性主要來源之詳情載於綜合財務報表附註4。

### 年結後之重大事項

於報告期間結算日後，

- (i) 本集團已訂立兩份協議以收購兩項位於美國之投資物業，總代價約20,200,000美元；及

- (ii) 本集團已將GMR可換股債券本金額15,000,000美元轉換為1,176,656股GMR普通股，並將於GMR之股權由99.5%增至99.9%。

(ii) 截至2016年12月31日止年度

**業務及財務回顧**

本集團於本年度內錄得收益79,600,000港元及毛利61,400,000港元(同期：44,000,000港元及29,800,000港元)。收益及毛利主要來自物業投資及管理業務。本年度其他收益及虧損入賬為虧損淨額24,800,000港元(同期：收益淨額29,800,000港元)。本年度行政開支及銷售開支分別為57,200,000港元及13,900,000港元，而同期則分別為60,300,000港元及5,500,000港元。本年度本公司擁有人應佔虧損約為56,700,000港元(同期：19,700,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損增加主要由於(i)於二零一六年完成有關GMR於紐約證券交易所之股份發售及轉板上市(「GMR發售」)而被視作出售GMR所產生之虧損淨額；及(ii)於報告期間結算日，按公平值計入損益之金融資產之公平值下降，乃計入其他收益及虧損。

本年度每股基本虧損為0.97港仙，而同期則為0.47港仙。

本公司董事(「董事」)並無建議派付本年度股息。

**物業發展**

本集團於本年度在中國鄭州擁有三個在建項目，即正商興漢花園、正商經開廣場及正商書香銘築項目。基於當前建設進展及交付時間表，該等項目預期將分別於二零一七年第四季度、二零一八年第一季度及二零一九年第四季度完工。除這三個在建項目之外，於二零一六年第

四季度，本集團於鄭州市國土資源局舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中成功投得四幅編號分別為2016-012、2016-114、2016-127及2016-143地塊之土地使用權。該等地塊位均於中國河南省鄭州市。該四幅地塊的交付已於二零一七年第一季度逐步完成。

繼本集團於中國河南省實施業務運營擴張策略之後，董事會於未來幾年將繼續物色新物業發展項目及專注競投在中國河南省鄭州市及其他一線及二線城市之其他可選擇地塊的土地使用權。

### 酒店業務

本年度內酒店業務分部之收益由5,100,000港元約增加37%至7,000,000港元。分部虧損約為900,000港元(同期：900,000港元)。

### 於美國AHR及GMR之物業投資及管理

於美國AHR及GMR(均由本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支Inter-American Management, LLC(「IAM」)經營及管理)之物業投資及管理分部為本集團貢獻收益約47,400,000港元(同期：26,200,000港元)及產生分部虧損約32,000,000港元(同期：13,100,000港元)。於二零一六年七月，GMR完成GMR發售，而本集團於GMR中擁有之權益由99.9%攤薄至14.8%。由於GMR發售構成視作出售本集團於GMR中擁有之權益連同失去其控制權的交易，此後，GMR不再為本公司之附屬公司。本年度內來自GMR發售之虧損淨額導致分部虧損增加。於GMR發售後，根據GMR與IAM訂立的經修訂管理協議，本集團繼續為GMR提供管理服務而收取物業管理費用收入。

### AHR及GMR以外之物業投資

AHR及GMR以外之物業投資分部為本集團貢獻約16,100,000港元(同期：10,800,000港元)之收益及約8,000,000港元之分部溢利(同期：分部虧損5,800,000港元)。分部溢利改善乃由於本年度內所錄得之略微投資物業公平值減值約300,000港元與同期錄得之減值約11,800,000港元相比。

### 證券買賣及投資

本年度內本集團之證券業務錄得收益8,700,000港元，而分部虧損則約為14,800,000港元，而同期則錄得收益1,500,000港元及分部溢利約

1,200,000港元。於GMR發售後，本集團將其於GMR之投資重新分類為指定為按公平值計入損益。大幅增加之證券業務收益及分部虧損乃主要分別來自已收GMR之股息及於報告期間結算日其公平值減少所致。

### 其他投資

本年度內本集團已出售RSI(一間於加拿大證券交易所創業板上市之公司)之全部權益，代價約為1,500,000加元，並錄得收益淨額約8,400,000港元。

### 流動資金及資金來源

於二零一六年五月十二日，本公司與八名認購人訂立認購協議。據此，認購人有條件同意按認購價每股認購股份0.20港元以現金認購而本公司有條件同意向認購人配發及發行合共795,400,000股本公司新普通股股份，但受六個月禁售期間規限。該項交易已於二零一六年五月三十日完成，籌得之所得款項淨額約為159,000,000港元，擬用作本集團一般營運資金及償還負債以及當出現投資機遇時作為本公司未來發展基金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之權益總額約為1,157,000,000港元(二零一五年：1,091,600,000港元)，本集團之銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款總額約為270,700,000港元(二零一五年：244,200,000港元)，主要以美元、港元、人民幣、新加坡元及日圓列值。總借貸增至約1,444,000,000港元(二零一五年：942,500,000港元)，主要來自本年度就中國物業發展項目的一間關連公司之貸款。借貸總額主要以人民幣、美元、港元及新加坡元列值。於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.3(二零一五年：1.6)，資產負債比率則為31.7%(二零一五年：31.9%)。資產負債比率定義為總借貸減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率。

### 有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 於二零一六年一月八日，GMR與Marina Towers LLC訂立買賣協議，據此，賣方將出售而GMR將收購位於709 South Harbor City Boulevard, Melbourne, Florida 32901, United States名為「**Marina**

Towers」之醫院，收購價為15,500,000美元。該項收購已於二零一六年三月完成；

- (b) 於二零一六年二月二十三日，GMR與Cherry Hills Real Estate, LLC訂立買賣協議，據此，賣方將出售而GMR將收購位於Westland, Michigan, United States之流動手術中心及醫療辦公大樓，收購價為4,750,000美元。該項收購已於二零一六年三月完成；
- (c) 於二零一六年四月十九日，GMR與Paper Mill Partners, L.P.及Ridgewood Surgery Center, L.P.訂立買賣協議，據此，賣方將出售而GMR將收購位於美國Wyomissing佔地17,000平方呎之醫療辦公大樓及6,500平方呎之眼科手術中心，總代價約為9,200,000美元。該項交易已於二零一六年七月完成；
- (d) 於二零一六年五月二十三日，本公司、Hotel Room Xpress Pte. Ltd.、恒鋒融資有限公司及特速信貸有限公司與Ernest W. Moody Revocable Trust訂立購股協議，據此，本集團已同意出售而買方已同意購買RSI之8,031,664股股份，現金代價約為1,500,000加元。該項交易已於二零一六年六月完成；
- (e) 於二零一六年六月二十八日，GMR、IAM及Global Medical REIT, Inc(國際醫療房地產投資信託)與Wunderlich Securities, Inc.(作為協議列明若干包銷商之代表)就GMR發售訂立包銷協議。於二零一六年七月一日，GMR完成其股份發售及以每股10.00美元之價格發行13,043,479股普通股，所得款項總額為130,434,790美元。另外，於二零一六年七月十一日，包銷商悉數行使超額配股權，致使GMR以每股10.00美元之價格額外發行1,956,521股普通股，所得款項總額為19,565,210美元。GMR於GMR發售中所發行之股份總數(包括超額配股權股份)為15,000,000股，而本集團於GMR中擁有之權益由99.9%攤薄至14.8%。因此，GMR不再為本公司之附屬公司；及



- (f) 本集團於二零一六年七月一日、二零一六年十一月二十三日、二零一六年十二月九日、二零一六年十二月十五日及二零一六年十二月二十三日分別以代價人民幣185,000,000元、人民幣802,000,000元、人民幣348,340,000元、人民幣610,870,000元及人民幣346,580,000元成功於鄭州市國土資源局就透過掛牌出售程序轉讓國有土地使用權所舉辦之拍賣會中投得五幅編號分別為2016-11、2016-012、2016-114、2016-127及2016-143地塊之土地使用權。第一幅地塊之土地使用權詳情載於本公司日期為二零一六年七月四日之公佈內，餘下四幅地塊之詳情載於本公司日期為二零一七年一月十八日之通函內。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就有關本集團物業之買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭融資之擔保擁有或然負債約人民幣408,400,000元(約456,000,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及任何罰款。本集團將有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。董事認為，由於違約風險不大，故並無就擔保合約於本年度之綜合財務報表作出撥備。

另外，於二零一六年十二月三十一日，本公司已就Corporate Residence Pte Ltd(一間由新海逸集團有限公司及本集團分別擁有90%及10%權益之公司)所獲銀行融資按比例向銀行提供2,100,000新加坡元(約11,300,000港元)擔保。

### 資產抵押

於報告期間結算日，以下資產已抵押予若干銀行及一間金融機構作為本集團獲授若干銀行融資及若干物業買家獲授按揭融資之質押：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	461,439	774,684
分類為持作出售之投資物業	28,818	–
物業、廠房及設備	11,664	11,975
已抵押銀行存款	12,794	39,908
按公平值計入損益之金融資產	–	8,177
	<u>514,715</u>	<u>834,744</u>

此外，於二零一五年十二月三十一日，已抵押若干附屬公司之股份，以作為本集團獲授若干銀行融資之抵押。

### 外匯風險

絕大部分之收益、開支、資產及負債於有關集團實體以港元、美元、新加坡元、人民幣及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團現時並無進行任何對沖或其他類似活動。倘有需要，本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及新加坡元、人民幣及日圓之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

### 人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及表現掛鈎花紅。本公司獲得強制性公積金計劃管理局頒發二零一五至一六年度「積金好僱主」獎，以嘉許其履行僱主之法律責任及為僱員提供更佳退休保障。本集團亦

可向合資格僱員授出購股權。於本年度，員工成本總額(包括董事酬金)為22,100,000港元(同期：21,400,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用40名僱員。

## 前景及展望

本集團將繼續主要從事物業發展、物業投資及管理以及酒店業務，及於香港、中國及海外市場尋求於可接受風險範圍內增強盈利能力之投資機會。

### 中國

本集團近期成功投得該等地塊有助其於中國河南省實施業務運營擴張策略，因此，董事會於未來幾年將繼續專注競投在中國河南省鄭州市及其他一線及二線城市之其他可選擇地塊的土地使用權。此外，本公司將充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋找適合、具發展潛力之項目，回饋股東。除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋覓潛在夥伴合作關係，以開拓資本資源、減少前期資金投資及促進項目發展。管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀態度，並將透過充分利用自身優勢及正商之全國網絡及業務資源，加快位於中國之發展項目之物業發展及銷售。正商帶來之協同效益有助提高本集團於中國房地產行業之地位。

### 美國

美國方面，本集團擁有一項於紐約證券交易所上市之房地產投資信託GMR 14.8%股權及一項於美國場外交易上市之房地產投資信託AHR 99%股權，均由IAM經營及管理，而IAM為本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支，由具備深厚美國房地產市場知識之資深專業團隊帶領。

#### 1. GMR

如上文所述，本集團於GMR已發行股本之持股百分比減少至約14.8%，而本集團已繼續根據GMR與IAM於GMR發售後訂立之經修訂管理協議，直接向及自GMR提供管理服務及收取經常

性管理費。預期GMR進行未來集資活動，將進一步提升其資本基礎，從而提高將向GMR收取之管理費收入。

## 2. AHR

AHR於二零一零年在場外交易上市。AHR目前由本公司控制99%權益，主要於德克薩斯州、佛羅里達州、喬治亞州及北卡羅萊納州擁有單棟出租單位組合。本集團之策略為尋求高於平均年度收益，為把握美國當前退休群體及安老行業產生之強勁需求之潛在機會，本集團已重新審視當前AHR之物業投資組合，並將投資從單棟出租單位分散至長者住房社區。於二零一七年二月後，本集團已訂立兩份協議以收購美國兩套長者住房院舍，即Oxford Grand McKinney及Glen Carr House，總代價為27,600,000美元(約213,700,000港元)，以擴大AHR物業投資組合。

### 其他業務

本集團對新加坡物業市場仍保持謹慎態度，且不預期在可見將來作出重大投資。就非核心日本酒店業務方面，本集團在尋覓潛在買家以出售酒店或運營以使本集團得以最有效方式配置資源，並積極尋求方法加強其整體盈利能力，達至自負盈虧。

### 概述

本公司將善用本集團之財務、人力及技術資源，以加強其投資組合、資產基礎及品牌形象。

### (iii) 截至2017年12月31日止年度

#### 管理層討論及分析

#### 末期業績及股息

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約1,272,000,000港元及毛利約425,600,000港元，較同期之營業額約79,600,000港元增加1,498%，較同期之毛利約61,400,000港元增加593%。

二零一七年之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利的大幅增加主要歸功本集團自二零一五年起擴展於中國的物業發展業務。本集團於二零一七年已完成並交付其首兩個物業發展項目。

本集團於二零一七年的其他虧損淨額約4,700,000港元，而於二零一六年的其他虧損淨額則約為24,800,000港元。本集團於二零一七年的其他虧損淨額主要由於按公平值計入損益之金融資產之公平值減少約14,000,000港元(二零一六年：約23,400,000港元)及匯兌虧損淨額約2,900,000港元(二零一六年：匯兌收益淨額約2,400,000港元)的綜合影響所致，抵銷了投資物業公平值增加的約12,400,000港元(二零一六年：約1,400,000港元)。其他虧損淨額大幅減少乃由於GMR於二零一六年七月在紐約證券交易所(「紐交所」)進行股份發售及轉板上市而涉及之GMR視作出售虧損之一次性影響所致。

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一六年的約13,900,000港元增加306%至二零一七年的約56,400,000港元。本集團的行政開支由二零一六年的約57,200,000港元增加46%至二零一七年的約83,400,000港元。有關增加與本集團於中國的物業發展業務在截至二零一七年十二月三十一日止年度進行的進一步業務擴展相一致。

本集團所得稅開支由二零一六年的約4,600,000港元增加至二零一七年的約122,700,000港元。有關增加主要由於源自二零一七年中國物業發展業務之經營溢利產生之中國企業所得稅及中國土地增值稅增加所致。

基於上述原因，本公司擁有人本年度應佔本集團溢利約為152,500,000港元(二零一六年：本公司擁有人應佔虧損約56,700,000港元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為2.47港仙(二零一六年：每股虧損0.97港仙)。

董事會並無建議派付本年度股息(二零一六年：無)。

## 業務回顧

### 中國物業發展

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業發展業務為本集團貢獻收益約1,190,800,000港元(二零一六年：無)及分部溢利約

271,300,000港元(二零一六年：分部虧損約18,000,000港元)。收益及分部溢利的大幅增加乃由於在二零一七年交付首兩個已落成物業發展項目所致。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團不斷於中國河南省及北京之獨立第三方提呈出售及收購過程中成功投得地塊。本集團的成功投標進一步補足其集中於河南省鄭州市及中國其他一二線城市擴大業務營運之策略。本集團持續努力擴大其土地儲備。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團完成其首兩個物業發展項目(分別為正商興漢花園及正商經開廣場)，總建築面積(「**建築面積**」)約379,000平方米。正商興漢花園為住宅項目，而正商經開廣場則為集辦公室及公寓於一體的商業綜合體項目。於該兩個物業發展項目完成後，本集團已根據買賣協議之相關條款於二零一七年第四季度向客戶交付該等物業。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國共有2個完成之物業項目及14個發展中及規劃中項目，估計總建築面積共計約為3,500,000平方米。本集團在項目發展業務中採取主動模式，並將適時調整其業務發展步伐及項目發展進程。

#### 於美國AHR及GMR之物業投資及／或管理

截至二零一七年十二月三十一日止年度，透過Inter-American Management, LLC(「IAM」)(由本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支)於美國AHR及GMR進行之物業投資及管理為本集團貢獻收益約43,600,000港元(二零一六年：約47,400,000港元)及產生分部虧損約100,000港元(二零一六年：約32,000,000港元)。分部虧損大幅減少乃GMR於二零一六年七月在紐交所進行股份發售及轉板上市而涉及之GMR視作出售虧損之一次性影響所致。根據GMR與IAM訂立的管理協議，於GMR發售後，本集團繼續為GMR提供管理服務而收取物業管理費用收入。

此外，本集團已於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購美國兩套長者住房院舍，即Oxford Grand McKinney及Glen Carr House。有關收購為本集團帶來新的租金收入並增加投資物業之公平值，進而改善整體分部業績。

### AHR及GMR以外之物業投資

截至二零一七年十二月三十一日止年度，AHR及GMR以外之物業投資分部為本集團貢獻約15,100,000港元(二零一六年：約16,100,000港元)之收益及約13,200,000港元之分部溢利(二零一六年：約8,000,000港元)。分部溢利改善乃由於本年度內所錄得之投資物業公平值減值增幅較大，與改善的市況一致。

### 證券買賣及投資

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之證券業務錄得收益約16,900,000港元，而分部溢利則約為3,500,000港元，而二零一六年則錄得收益約8,700,000港元及分部虧損約14,800,000港元。增加之收益及分部溢利乃主要由於二零一七年投資於GMR產生之股息收入之全年影響所致。

### 酒店業務

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，酒店業務分部之收益由約7,000,000港元減少至約5,600,000港元，亦導致分部虧損約1,900,000港元(二零一六年：約900,000港元)。

### 其他投資

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售非上市海外股本投資之全部權益，代價約為500,000港元。於過往年度，該等股本投資先前獲分類為可供出售金融資產，其後於參考預計未來現金流入審閱其可回收金額後，於損益錄得減值虧損。年內完成出售交易因而確認收益淨額約500,000港元。

### 財務回顧

#### 流動資金及資金來源

#### 流動資金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括已抵押按金及受限制銀行結餘)之賬面值增加約320%至約1,137,100,000

港元(二零一六年：約270,700,000港元)。現金及銀行結餘總額主要以人民幣、港元、美元、新加坡元及日圓列值。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干銀行結餘及按金已抵押予若干銀行及金融機構，作為本集團獲授銀行融資及本集團物業買家獲授按揭貸款融資之抵押。於二零一七年十二月三十一日，已抵押按金合共約為119,200,000港元(二零一六年：約12,800,000港元)。

#### 本集團資產之資本架構、借貸及押記

本集團資本架構包括負債淨額，即包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項，減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押按金及本公司擁有人應佔股權，包括已發行股本及儲備。於二零一七年十二月三十一日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別為約14,223,600,000港元(二零一六年：約1,173,300,000港元)及約1,379,600,000港元(二零一六年：約1,163,100,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團借貸總額包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項約15,360,700,000港元(二零一六年：約1,444,000,000港元)，其中約10,713,800,000港元(二零一六年：約1,287,100,000港元)須於一年內或按要求償還，而約4,646,900,000港元(二零一六年：約156,900,000港元)須於一年後償還。借貸總額主要以人民幣、美元、新加坡元及港元列值。

於二零一七年十二月三十一日，授予本集團之若干銀行及金融機構融資連同授予本集團物業買家之按揭貸款融資已由賬面總值約12,582,600,000港元(二零一六年：514,700,000港元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、持作出售之物業、待售發展中物業及已抵押按金作抵押。此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股份已抵押，以獲授本集團若干銀行融資。

本集團銀行及其他借貸附有與香港銀行同業拆息、新加坡元掉期利率、新加坡銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行貸款基準利率等國際貸款利率掛鈎之多項固定年利率(介乎每年4.35厘至每



年7.43厘)及浮動利率。本集團之利率風險主要來自浮動利率之銀行及其他借貸。於二零一七年十二月三十一日，除來自一間關連公司之貸款錄得之約31,100,000港元(二零一六年：約164,500,000港元)按下列較低者之固定利率計息外：(i)年利率4厘或(ii)在提取日期本集團能夠向銀行或金融機構借入相等於有關貸款金額之其他利率，餘下來自一間關連公司之貸款及應付關連人士之款項均為免息。

本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

本集團管理資本乃為確保本集團實體能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。鑒於本集團之擴建策略，本集團由關連公司籌集資金來源及繼續尋求外部融資渠道。本集團整體策略與過往年度保持不變。

#### 主要財務比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為1.3(二零一六年：1.3)，資產負債比率則為約63.9%(二零一六年：31.7%)。資產負債比率定義為借貸總額減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押存款相對資產總值之比率。資產負債比率增加主要歸因於截至二零一七年十二月三十一日止年度就擴充中國物業發展業務而產生來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項有所增加。

#### 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有關土地收購所產生之土地溢價及物業發展開支之資本承擔分別為約1,263,800,000港元(二零一六年：約1,356,400,000港元)及約2,795,100,000港元(二零一六年：約369,100,000港元)。

#### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就有關本集團物業之買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭融資之擔保擁有或然負債約1,184,600,000港元(二零一六年：約456,000,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及任何罰款。本集團將有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時解除：(i)物業買

家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。董事認為，由於違約風險不大，故並無就擔保合約於截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表作出撥備。

### 外匯風險

絕大部分之收益、開支、資產及負債於有關集團實體以港元、美元、人民幣、新加坡元及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團現時並無進行任何對沖或其他類似活動。倘有需要，本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及人民幣、新加坡元及日圓之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產之未來計劃

- (a) 於二零一七年二月十四日(美國時間)，本公司間接擁有98.82%權益之附屬公司American Senior Housing REIT, Inc.與兩名獨立第三方CBC Oxford McKinney, LLC及Oxford Derby Memory Care, LLC訂立兩份協議，以收購美國兩套長者住房院舍(即Oxford Grand McKinney及Glen Garr House)，代價分別為17,100,000美元及10,500,000美元。收購已於二零一七年四月完成。
- (b) 於二零一七年四月二十七日，本集團分別以代價人民幣2,890,000,000元及人民幣1,210,000,000元，成功於北京市國土資源局國土資源委員會就轉讓國有土地使用權所舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中投得中國北京市兩幅地塊之土地使用權。該等發展項目預期將於二零二一年第三季度前完工。
- (c) 於二零一七年七月，本集團亦成功以代價人民幣2,205,000,000元於中國河南省鄭州市投得一幅佔地面積62,286.39平方米(作住宅用途)地塊之土地使用權。預計該發展項目將於二零二零年第四季度前完工。
- (d) 於二零一七年九月二十日，本集團成功於中國河南省登封市投得三幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約46,898.78平方米(作住

宅用途)，代價為人民幣106,228,500元；(ii)佔地面積約27,210.04平方米(作住宅、商業(批發零售、住宿餐飲)用途)，代價為人民幣65,312,000元；及(iii)佔地面積約50,435.88平方米(作住宅、商業(批發零售、住宿餐飲)用途)，代價為人民幣130,496,250元。預計該等發展項目將於二零二一年第一季度前完工。

- (e) 於二零一七年九月二十一日，本集團成功於中國河南省登封市投得兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約15,991.63平方米(作住宅、商業(批發零售、住宿餐飲)用途)，代價為人民幣25,429,400元；(ii)佔地面積約32,986.48平方米(作住宅、商業(批發零售、住宿餐飲)用途)，代價為人民幣52,448,800元。預計該等發展項目將於二零二一年第一季度前完工。
- (f) 於二零一七年九月二十七日，本公司與Huang女士訂立協議，以收購Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本，總代價為1,060,953,720港元。於二零一八年一月三十日，本公司與Huang女士訂立補充協議，將最後完成日期修訂及延長至二零一八年八月一日。於二零一八年三月九日，本公司與Huang女士訂立終止協議，以終止該協議(經補充協議修訂)。
- (g) 於二零一七年十一月十日，本集團成功於中國河南省許昌市投得兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約59,989平方米(作住宅用途)，代價為人民幣175,400,000元；(ii)佔地面積約55,460平方米(作住宅用途)，代價為人民幣179,000,000元。預計該等發展項目將於二零二零年第四季度前完工。
- (h) 於二零一七年十一月二十三日，本集團成功以代價人民幣250,500,000元於中國河南省許昌市投得一幅佔地面積約60,948平方米(作住宅用途)地塊之土地使用權。預計該發展項目將於二零二零年第四季度前完工。
- (i) 於二零一七年十二月二十七日，本集團成功以代價人民幣1,825,000,000元於中國河南省鄭州市投得一幅佔地面積約58,337.95平方米(作住宅用途)地塊之土地使用權。預計該發展項目將於二零二一年第一季度前完工。

- (j) 於二零一七年十二月二十八日，本集團成功於中國河南省新鄉市投得兩幅地塊之土地使用權，分別為(i)以代價人民幣441,093,215元投得之佔地面積約45,591.03平方米(作住宅及商業用途)；(ii)以代價人民幣347,477,850元投得之佔地面積約36,711.87平方米(作住宅及商業用途)。預計該等發展項目將於二零二一年第一季度前完工。

### 僱員及薪酬政策

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及表現掛鈎花紅。本公司繼續獲得強制性公積金計劃管理局頒發二零一六至一七年度「積金好僱主」獎，以嘉許其履行僱主之法律責任及為僱員提供更佳退休保障。此外，本公司獲得強制性公積金計劃管理局頒發兩項新設獎項，包括二零一六至一七年度「積金供款電子化獎」及「推動積金管理獎」，以表揚其採用電子方式處理強積金行政事宜及致力鼓勵僱員積極管理其強積金。本公司已於二零一三年八月二十八日採納購股權計劃，而本集團亦可向合資格僱員授出購股權。截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工相關成本總額(包括董事酬金)約為39,000,000港元(二零一六年：22,100,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用89名僱員。

### 前景及展望

本集團將繼續主要從事物業發展、物業投資及管理以及酒店業務等業務，並於香港、中國及海外市場尋求於可接受風險範圍內增強盈利能力之投資機會。

本集團將主要透過預售及銷售本集團物業所得款項、其他營運內部產生之現金流量以及來自商業銀行及金融機構之借貸，償還來自控

股股東之財務資助。日後，本集團相信未來支持項目建設及土地收購活動之資金需求將以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具滿足。

本集團致力管理流動資產水平，以確保有充足現金流量應對業務所產生任何突如其來之現金需要。本集團亦將繼續評估可用財務資源以不斷支持我們業務需求，並計劃及調整我們之發展時間表，或因應我們當時現有財務狀況及現金需求推行成本控制措施。

本集團擬繼續使用現有資本資源，並尋求新資金來源，以具成本效益方式維持及發展我們之業務。

### 中國

本集團持續成功投得地塊有助其於中國實施業務營運擴張策略。因此，董事會於未來數年將繼續致力在河南省鄭州市及中國其他一線及二線城市物色新物業發展項目並競投中國其他經揀選地塊之土地使用權。

鑒於上述土地收購及持續物業發展項目之積極發展，本集團對物業發展建設工程之需求預期於短期內大幅增加。就此，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度與河南正商企業發展有限責任公司就主服務協議訂立補充協議（「補充協議」），將最終協議中同意由正商發展集團提供建設工程服務之期限延長至二零一九年十二月三十一日。其後，截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度經補充協議修訂之主服務協議年度上限已獲批准於二零一七年度增加。有關主服務協議補充協議及年度上限修訂之進一步資料，可於本公司日期為二零一七年四月二十六日之通函中查閱。

此外，本公司充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋求發展具潛力之合適項目，回饋股東。除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋覓潛在夥伴合作關係，以開拓資本來源、減少前期資金投資及促進項目發展。管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀

態度，並將透過充分利用自身優勢及正商之全國網絡及業務資源，加快位於中國之發展項目之物業發展及銷售。正商帶來之協同效益有助提高本集團於中國房地產行業之地位。

## 美國

於本公佈日期，本集團當前擁有一項於紐約證券交易所上市之房地產投資信託GMR 12%股權及一間美國場外交易公司AHR 99%股權，均由IAM經營及管理，而IAM為本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支，由具備深厚美國房地產市場知識之資深專業團隊帶領。

### 1. GMR

根據GMR與IAM訂立之管理協議，於GMR發售後，本集團繼續直接向GMR提供房地產投資信託管理服務並收取經常性管理費。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，GMR推出若干集資活動，包括包銷公開發售合共4,000,000股普通股。預期GMR未來進行集資活動將進一步提升其資本基礎，從而提高將向GMR收取之管理費收入。

### 2. AHR

AHR目前由本公司控制99%權益，主要於德克薩斯州、佛羅里達州、喬治亞州及北卡羅萊納州擁有單棟出租單位組合。本集團之策略為尋求高於平均年度收益，為把握美國當前退休群體及安老行業產生之強勁需求之潛在機會，本集團已重新審視當前AHR之物業投資組合，並將投資從單棟出租單位分散至長者住房院舍。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已按總代價27,600,000美元收購美國兩套長者住房院舍(即Oxford Grand McKinney及Glen Carr House)，以擴大AHR物業投資組合。AHR目前正積極加快有關美國安老行業設施之收購計劃，以助於未來進行潛在國際證券交易所轉板上市之資本集資。

## 其他業務

本集團將定期審查新加坡物業市場以於可見將來發掘該市場商機。就非核心日本酒店業務方面，本集團在尋覓潛在買家以出售酒店或運

營以使本集團得以最有效方式配置資源，並積極尋求方法加強其整體盈利能力，達至自負盈虧。

#### 概述

本公司將善用本集團之財務、人力及技術資源，以加強其於中國、美國及海外的投資組合、資產基礎及品牌形象，提高業務增長機會。

### 3. 營運資金

經計及預期完成收購事項以及本集團可獲得之財務資源及銀行融資(包括財務資助)後，且在並無不可預見之情況下，董事認為，本集團將自本通函日期起計至少12個月有充足營運資金應付其需要。

### 4. 債務聲明

2018年4月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團擁有尚未償還借貸約23,211,100,000港元，包括按揭貸款約57,300,000港元、銀行及其他貸款約6,767,200,000港元、債券約1,569,700,000港元及來自關連公司之貸款及應付關連公司款項約14,816,900,000港元。就本集團及為本集團之物業買家就按揭提供之融資及財務擔保由本集團賬面值約18,285,600,000港元之若干土地及樓宇、投資物業、待售發展中物業以及已抵押按金作抵押。

於2018年4月30日，本集團就有關本集團物業之買家與若干銀行訂立按揭貸款之按揭融資提供之擔保，為數約1,999,900,000港元。該等擔保將於以下時間解除(以較早發生者為準)：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出所有權證書並完成按揭之取消登記。

除上述及集團內公司間負債外，於2018年4月30日營業時間結束時，本集團並無擁有尚未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、財務租賃或租購承擔、承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事之權益

### (a) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

#### (i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
張先生	配偶權益(附註2)	3,579,612,209	57.95
Huang女士	受控法團權益(附註1)	3,579,612,209	57.95



附註：

- (1) 3,579,612,209股股份由Huang女士全資實益擁有之Joy Town Inc.擁有。
- (2) 張先生(本公司主席、行政總裁及執行董事)為Huang女士之配偶，彼被視為於3,579,612,209股股份中擁有權益。

好倉

**(ii) 於本公司相聯法團Joy Town Inc. 股份中的權益**

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	約佔已發行 股份百分比 (%)
Huang女士	實益擁有人	1	100

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 資產權益**

除「2017年12月31日後之重大收購事項」一節所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 合約權益**

除協議、於2018年1月30日訂立的補充協議及於2018年3月9日去終止協議和補充協議的協議外，於最後可行日期，概不存在仍生效且董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

**(d) 於競爭業務之權益**

於最後可行日期，概無董事及其緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，惟張先生及Huang女士個別及共同被視作於正商、河南正商企業發展有限責任公司及／或其附屬公司及聯營公司中擁有權益。該等公司於中國從事建築、物業發展及相關業務。

本公司董事會獨立於該等公司之董事會，故本公司有能力於公平之情況下經營其獨立於上述業務之業務。

**(e) 董事之服務合約**

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

**3. 主要股東之權益**

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士(董事及本公司主要行政人員除外)如下：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
Joy Town Inc.	實益擁有人(附註1)	3,579,612,209	57.95
陳恒輝	實益擁有人(附註2)	322,580,166	5.22
陳玉嬌	實益擁有人(附註2)	322,580,166	5.22

附註：

- (1) Huang女士為Joy Town Inc.之唯一董事兼股東。
- (2) 該等股份由陳恒輝及陳玉嬌擁有。陳恒輝為陳玉嬌之配偶，彼等被視作於各自持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或候任董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

#### 4. 2017年12月31日後之重大收購事項

於2017年9月27日，本公司與Huang女士訂立協議，據此，Huang女士有條件同意出售，而本公司有條件同意收購Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本，總代價為1,060,953,720港元。

代價將透過(i)於協議完成時按每股代價股份0.223港元之發行價由本公司向Huang女士(或其代名人)配發及發行代價股份(即入賬列作繳足之4,212,000,000股新股份)；及(ii)於協議完成時，根據文據所載條款及條件，由本公司向Huang女士(或其代名人)發行本金額相等於121,677,720港元之可換股債券清償。於2018年1月30日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期後)，本公司與Huang女士訂立補充協議以修訂及延長最後完成日期至2018年8月1日。於2018年3月9日，本公司與Huang女士訂立終止協議以終止經補充協議修訂之協議。

有關收購Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本收購事項及其終止之詳情及進一步細節已於2017年9月27日、2018年1月30日及2018年3月9日刊登於聯交所網址(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網址(<http://www.zhsuccess.com>)之本公司公告內。

於二零一八年一月二十二日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約50,920.98平方米(作住宅、商務金融用途)，代價為人民幣1,146,000,000元。預計該發展項目將於二零二一年第一季度前完工。

於二零一八年一月二十二日，本集團成功於中國河南省新鄭市投得三幅地塊之土地使用權：(i) 佔地面積約43,470.40平方米(作住宅用途)，代價為人民幣800,870,000元；(ii) 佔地面積約46,850.08平方米(作住宅用途)，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iii) 佔地面積約45,515.87平方米(作住宅用途)，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目將於二零二二年第一季度前完工。

於二零一八年三月十六日，本集團成功於中國河南省鞏義市投得十六幅地塊之土地使用權，總佔地面積約743,799.14平方米(作住宅、商業及公共設施用途)，總代價為人民幣312,420,000元。預計該等發展項目將於二零二零年第四季度前完工。

於二零一八年四月二十日，本集團成功於中國河南省許昌市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約62,832平方米(作住宅用途)，代價為人民幣284,500,000元。預計該發展項目將於二零二二年二季度前完工。

## 5. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)由本集團成員公司於緊接最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立：

- (a) 於2016年5月12日，本公司與八名認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意以現金按認購價每股認購股份0.20港元向認購人配發及發行合共795,400,000股股份，惟須受為期六個月之禁售期所限。該交易已於2016年5月完成；
- (b) 於2016年5月23日，本公司、Hotel Room Xpress Pte. Ltd.、恒鋒融資有限公司及特速信貸有限公司與Ernest W. Moody Revocable Trust訂立購股協議，據此，本集團已同意出售而買方已同意購買RSI International Systems Inc.之8,031,664股股份，現金代價約為1,490,000加元。該交易已於2016年6月完成；
- (c) 於2016年6月28日，GMR、IAM、Global Medical REIT, LP(特拉華州一家有限責任合夥公司)及Wunderlich Securities, Inc.就提供及發售GMR股份訂立包銷協議；

- (d) 於2017年2月14日，本公司控制98.82%間接附屬公司AHR Senior Housing REIT, Inc.分別與兩名獨立第三方，CBC Oxford McKinney, LLC及Oxford Derby Memory Care, LLC訂立兩份協議以收購美國兩套長者住房院舍，即Oxford Grand McKinney及Glen Carr House，代價分別為17,050,000美元及10,500,000美元。該等交易已於2017年4月完成；
- (e) 於2017年9月27日，本公司以總代價1,060,953,720港元向Huang女士就收購Honor Challenge Investment Limited全部已發行股本訂立協議。於2018年1月30日，本公司與Huang女士訂立補充協議以修訂及延長最後完成日期至2018年8月1日。於2018年3月9日，本公司與Huang女士訂立終止協議以終止經補充協議修訂之協議；
- (f) 於2018年2月7日，本公司(作為發行人)、永鑽環球有限公司(作為擔保人)、尚乘環球市場有限公司(作為配售代理)及投資者就發行及銷售於2019年到期之200,000,000美元7.5%債券訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且落實。本公司於2018年2月14日已收妥所有認購的款項；及
- (g) 於2018年4月18日，本公司(作為認購人)及中國首控集團有限公司(作為發行人)就有條件認購於2018年10月19日到期之47,000,000美元9.7%票據訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且於2018年4月落實。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營運狀況自2017年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊及主要辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳準誠有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為源秉民先生(英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員)。

(d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至2018年6月13日(包括該日)止正常營業時間內自上午9時正至下午6時正(星期六及公眾假期除外)，於本公司之香港主要營業地點可供查閱。

- (a) 本公司之經修訂大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定，自2017年12月31日(乃最近期刊發經審核賬目之日期)以來已刊發之每份通函副本；及
- (e) 本通函。