

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佈之內容概不負責，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公佈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

(前稱恒輝企業控股有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

**截至二零一五年十二月三十一日止九個月之
末期業績公佈**

業績

正恒國際控股有限公司(前稱恒輝企業控股有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止九個月之綜合業績，連同本公佈所載上一個財政年度之比較數字。

於二零一五年十一月二十七日，本公司宣佈董事會已決議將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本綜合末期業績涵蓋二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止九個月期間。本公佈所載由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日止上一個財政年度之比較數字未必可作直接比較，敬希股東垂注。

綜合損益及其他全面收益賬

二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間

	附註	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
收益	3	43,960	60,661
銷售成本		<u>(14,124)</u>	<u>(15,343)</u>
毛利		29,836	45,318
其他收入		2,146	2,631
其他收益及虧損	4	29,811	11,888
行政開支		(60,266)	(99,417)
銷售及市場推廣開支		(5,534)	–
融資成本	5	(13,322)	(10,248)
分佔一間聯營公司虧損		(61)	(1,288)
分佔一間合營企業虧損		<u>(353)</u>	<u>(209)</u>
除稅前虧損	6	(17,743)	(51,325)
所得稅開支	7	<u>(1,450)</u>	<u>(4,005)</u>
期間／年度虧損		<u>(19,193)</u>	<u>(55,330)</u>
其他全面收益(開支)			
於隨後可能重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務而產生之匯兌差額		(13,015)	(46,340)
於隨後將不會重新分類至損益之項目：			
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業 之物業重估收益		17,036	–
		<u>4,021</u>	<u>(46,340)</u>
期間／年度全面開支總額		<u>(15,172)</u>	<u>(101,670)</u>
應佔期／年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(19,655)	(54,920)
非控股權益		462	(410)
		<u>(19,193)</u>	<u>(55,330)</u>
應佔全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(15,562)	(99,727)
非控股權益		390	(1,943)
		<u>(15,172)</u>	<u>(101,670)</u>
每股虧損(港仙)	8		
基本及攤薄		<u>(0.47)</u>	<u>(1.42)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		21,197	34,685
投資物業		1,085,984	844,901
於一間聯營公司之權益		–	2,782
於一間合營企業之權益		–	731
收購投資物業之按金		3,250	775
可供出售金融資產		–	2,718
已抵押銀行存款		9,239	6,711
		<u>1,119,670</u>	<u>893,303</u>
流動資產			
存貨		258	200
待售發展中物業		801,878	–
應收賬款、按金及預付款項	9	15,289	31,298
按公平值計入損益之金融資產		9,812	39,855
可收回稅項		2,916	–
已抵押銀行存款		30,669	56,649
受限制銀行結餘		1,468	1,335
銀行結餘及現金		202,787	47,087
		<u>1,065,077</u>	<u>176,424</u>
分類為持作出售之投資物業	10	1,342	99,142
		<u>1,066,419</u>	<u>275,566</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	136,220	23,419
銀行及其他借貸—於一年內到期		158,938	210,564
融資租約承擔		–	205
應付關連公司款項		143,832	–
應付最終控股公司款項		26,740	–
來自一間關連公司之貸款		182,486	–
銀行透支		7,748	–
稅項負債		2,464	282
		<u>658,428</u>	<u>234,470</u>
流動資產淨值		<u>407,991</u>	<u>41,096</u>
資產總值減流動負債		<u>1,527,661</u>	<u>934,399</u>

	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
資本及儲備		
股本	557,626	189,595
儲備	<u>541,155</u>	<u>557,265</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,098,781	746,860
非控股權益	<u>(7,178)</u>	<u>(7,568)</u>
權益總額	<u>1,091,603</u>	<u>739,292</u>
非流動負債		
已收租賃按金	955	1,609
銀行及其他借貸—於一年後到期	267,986	188,937
來自一間關連公司之貸款	154,747	—
融資租約承擔	—	561
遞延稅項負債	<u>12,370</u>	<u>4,000</u>
	<u>436,058</u>	<u>195,107</u>
權益及非流動負債總額	<u>1,527,661</u>	<u>934,399</u>

綜合財務報表附註

二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間

1. 編製基準及會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

除於各報告期間結算日按公平值計量之投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨品及服務時所給予代價之公平值計算。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂：

香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本期間，應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同經營權益之會計法 ²
香港會計準則第1號修訂本	主動披露 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	折舊與攤銷可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或注入 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資主體：應用合併例外情況 ²
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於決定生效當日或之後開始之年度期間生效

3. 收益及分部資料

二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
---	--

收益分析如下：

租金收入	35,487	41,086
酒店業務收入	5,113	6,666
按公平值計入損益之金融資產股息收入	1,492	6,343
物業管理費收入	1,513	6,276
利息收入	355	290
	<u>43,960</u>	<u>60,661</u>

向本公司董事會(「董事會」)，即主要營運決策者(「主要營運決策者」)報告作資源分配及分部表現評估之資料是以本集團不同業務活動為基礎。此亦是本集團組織及管理之基準。

於本期間，本集團已擴展其於中國之物業發展業務，故構成一項新經營及可報告分部。

因此，本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告分部如下：

- a) 證券買賣及投資
- b) American Housing REIT, Inc. (「AHR」) 及 Global Medical REIT, Inc. (「GMR」) (均為本集團附屬公司) 於美國之物業投資及管理
- c) AHR及GMR以外之物業投資
- d) 酒店業務
- e) 中華人民共和國(「中國」)物業發展

本集團於香港、美利堅合眾國(「美國」)、新加坡及日本擁有物業投資及管理業務。除AHR及GMR於美國經營業務外，其他地區之物業投資業務合併作一個可報告分部。

本集團按可報告及經營分部之收益、業績及資產分析如下：

分部收益及業績

	分部收益		分部業績	
	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月 三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月 三十一日 千港元
證券買賣及投資	1,492	6,393	1,216	16,432
AHR及GMR於美國之物業 投資及管理	26,191	30,389	(13,067)	(3,079)
AHR及GMR以外之物業投資	10,809	16,973	(5,783)	9,400
酒店業務	5,113	6,666	(858)	(4,658)
中國物業發展	-	-	(6,996)	-
其他	355	240	114	(133)
	43,960	60,661	(25,374)	17,962
未分配公司收入			441	102
未分配公司開支			(36,820)	(67,175)
其他收益及虧損			45,477	-
未分配融資成本			(1,053)	(717)
分佔聯營公司之虧損			(61)	(1,288)
分佔合營企業之虧損			(353)	(209)
除稅前虧損			(17,743)	(51,325)
所得稅開支			(1,450)	(4,005)
期間/年度虧損			(19,193)	(55,330)

4. 其他收益及虧損

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
收購附屬公司之議價收購	47,738	-
持作買賣投資公平值(減少)增加	(131)	10,764
投資物業之公平值(減少)增加	(10,492)	6,996
就可供出售金融資產確認之減值虧損	-	(616)
就應收被投資公司款項確認之減值虧損	(4,625)	(1,721)
就於一間聯營公司之權益確認之減值虧損	(2,540)	-
出售合營企業之收益	279	-
出售投資物業之收益	226	-
出售可供出售金融資產之收益	2,055	-
就貿易及其他應收款項撇銷壞賬	(107)	(851)
出售物業、廠房及設備之虧損	(258)	(10)
匯兌虧損淨額	(2,334)	(2,674)
	29,811	11,888

5. 融資成本

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
下列各項之利息：		
銀行及其他貸款	13,261	9,985
融資租賃	21	20
來自一間關連公司之貸款	3,893	-
其他融資成本	40	243
	17,215	10,248
減：於待售發展中物業資本化之金額	(3,893)	-
	13,322	10,248

本期間內資本化之貸款成本乃源自年利率為4%(二零一五年三月三十一日：無)之指定借款。

6. 除稅前虧損

二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
---	--

除稅前虧損經扣除下列各項：

員工成本總額：

董事薪酬	6,952	19,480
其他員工：		
薪金及其他福利	14,011	22,254
退休福利計劃供款	475	821
	21,438	42,555

核數師薪酬

—核數服務	1,810	1,710
—非核數服務	160	168
經營租賃付款	2,489	2,617
物業、廠房及設備折舊	1,196	2,164

經計入：

投資物業租金收入	35,487	41,086
減：直接支出		
—與期間／年度內產生租金收入之投資物業有關	(8,832)	(9,994)
—與並無產生租金收入之投資物業有關	(517)	(299)
	(9,349)	(10,293)
	26,138	30,793

7. 所得稅開支

二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
---	--

開支包括：

香港利得稅	-	-
於其他司法權區之稅項	913	275
遞延稅項	537	3,730
	1,450	4,005

該期間／年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國企業所得稅按該等公司應課稅溢利之25%適用所得稅率計算。

由於期／年內並無於香港及中國產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表就香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

新加坡所得稅按該期間／年度應課稅溢利之17%計算。根據相關新加坡稅務規例，本集團若干新加坡附屬公司於該期間／年度享有部分稅項豁免。

於美國之附屬公司需支付應課稅收入最多35%之聯邦所得稅及5%至9.99%(二零一五年三月三十一日：5%至8.25%)州所得稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體(即視為控股公司之分部)，就聯邦所得稅及州所得稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(19,655)</u>	<u>(54,920)</u>
	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千港元
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>4,197,949</u>	<u>3,867,147</u>

於本年度及過往年度每股攤薄虧損之計算方法並不假設本公司期／年內已發行之購股權獲行使，因為其會令每股虧損下降。

截至二零一五年三月三十一日止年度之普通股加權平均數已計及二零一五年四月完成之本公司每持有十股現有股份可獲發一股公開發售之紅利成分。

9. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	1,185	1,836
存放於經紀賬戶之存款	260	19,089
預繳營業稅	3,888	—
應收一間關連公司款項	912	—
其他應收款項、按金及預付款項	9,044	5,534
	<u>15,289</u>	<u>26,459</u>
應收一名投資對象款項	6,346	6,560
應收一名投資對象款項減值	(6,346)	(1,721)
	<u>—</u>	<u>4,839</u>
	<u>15,289</u>	<u>31,298</u>

貿易應收款項指租賃及酒店房間收入應收款項。

應收租金之結算條款為出示繳款通知書時結算。於美國，租賃應收款項初步由本集團委任作為收款代理人之物業經理接收。根據該等物業經理與本集團訂立之協議，該等物業經理須每月支付代本集團接收之租金。

酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。

根據發票日期，全部貿易應收款項賬齡均為0至60日且並無減值。

應收一間關連公司款項指就向SeD USA, LLC提供物業管理服務應收之款項。該款項須於每月月底結付，且按照發票日期及到期日將於六個月至一年內到期。

無逾期亦無減值之應收賬款涉及大部分近期並無拖欠記錄之客戶。已逾期但無減值之應收賬款乃由於本集團就該等結餘持有抵押品。根據以往經驗，管理層相信毋須作出額外減值撥備，因信貸質素並無重大轉變且該等結餘被視為將可全數收回。

期／年內，本集團已審閱應收一名投資對象款項之可收回金額，並認為須作出4,625,000港元(二零一五年三月三十一日：1,721,000港元)減值。

10. 分類為持作出售之投資物業

於本期間，本集團與獨立第三方訂立協議，以總現金代價約1,342,000港元出售若干位於美國之投資物業。本公司董事評估及總結已符合香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載之標準。因此，於二零一五年十二月三十一日，投資物業被分類為持作出售資產。於二零一五年十二月三十一日，分類為持作出售之投資物業之公平值乃參考合約銷售價而釐定。出售已完成，並已於報告期間結算日後全數收取代價。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以總現金代價約99,142,000港元出售若干位於新加坡之投資物業。出售已完成，並已於本期間全數收取代價。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
應付賬款	60,342	561
租賃按金	3,041	2,821
應付地產稅	2,544	1,052
已收及預收物業買家之按金	57,250	-
其他應付款項及應計費用	13,043	6,835
公開發售本公司股份之預收款項	-	11,299
就出售投資物業已收按金	-	851
	<u>136,220</u>	<u>23,419</u>

根據發票日期，全部貿易應付款項賬齡為一年內。

由於該等物業預期於報告期間結算日後十二個月以後才交付，故預期已收及預收物業買家之按金將於報告期間結算日後十二個月以後才轉撥至損益賬。

股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止九個月派付股息(截至二零一五年三月三十一日止上一個財政年度：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司二零一六年股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)及於會上表決之股東，本公司將於二零一六年六月二十一日(星期二)至二零一六年六月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一六年股東週年大會及於會上表決，未登記為本公司股份持有人之人士務請於二零一六年六月二十日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格交回本公司之股份登記處卓佳準誠有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理登記手續。

管理層討論及分析

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。

(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。預期該等項目將於二零一七年最後一季完成。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)，包括重估投資物業之公平值虧損約11,000,000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。

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(由中國一個物業發展項目間接持有)之全部權益，代價為405,000,000港元，已由本公司於二零一五年十一月二十四日以發行本公司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。

報告期後事項

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%。

或然負債

於二零一五年十二月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團就授予一名投資對象(當中本集團擁有10%股權)之銀行融資向一間銀行作出之財務擔保尚未到期。倘擔保催收款項，須支付之總額約為11,500,000港元(二零一五年三月三十一日：11,900,000港元)。由於本公司董事認為違約之可能性極低，故本公司董事認為，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，擔保之公平值於首次確認時並不重大，因此並無於綜合財務狀況報表中確認。倘實際結果與預期有別，虧損撥備將於綜合財務報表確認。

外匯風險

本集團絕大部分收益、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。

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、醫療保險及與表現掛鈎花紅。本集團亦可向合資格僱員授出購股權。

於報告期間結算日，本集團聘用約43名僱員。

資產抵押

於報告期間結算日，以下資產已抵押予銀行作為獲取若干銀行融資之質押：

	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	11,975	23,255
投資物業	774,684	702,242
已抵押銀行存款	39,908	63,360
按公平值計入損益之金融資產	8,177	33,840
分類為持作出售之投資物業	-	99,142
	834,744	921,839

此外，於報告期間結算日，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。

前景

本集團將繼續主要從事物業發展、房地產投資及營運以及酒店管理業務，及於香港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

本公司將充分利用中國物業發展及新管理團隊之投資經驗，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，尋找發展項目。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河南正商置業有限公司(「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，本集團擁有兩宗場外交易上市房地產投資信託，即指由Inter-American Management, LLC(美洲國際管理公司) (「IAM」)管理的Global Medical REIT Inc.(國際醫療房地產信託)(「GMR」)及American Housing REIT Inc.(美洲房地產投資信託)(「AHR」)，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。

GMR

GMR正加速收購籌劃的項目及遷移到紐約證券交易所。完成後，本公司於GMR已發行股本之持股百分比將大幅減少，而本公司將繼續根據GMR與IAM訂立之管理協議，直接向及自GMR提供管理服務及收取經常性管理費。預期GMR進行發售及未來集資活動，將提升其資本基礎，從而提高將向GMR收取之管理費收入。

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。AHR主要於德薩斯州、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，力爭每季達致顯著高於平均之年度回報率。

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。就日本酒店業務方面，本集團目前正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。

管理層將繼續精簡企業架構及撤走表現乏善可陳之非核心業務，並根據整體策略尋求有利商機，以及密切監控市況並提高所有營運範疇，以提高本集團財務紀律水平並增強盈利能力，從而為股東帶來最佳回報。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.51(B)(1)條更新董事資料

根據上市規則第13.51(B)(1)條，於本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報日期後之董事資料變動載列如下：

本公司執行董事、行政總裁兼主席張敬國先生於二零一二年二月獲委任為鄭州銀行股份有限公司(其股份於二零一五年十二月二十三日於聯交所上市)之非執行董事。

本公司獨立非執行董事劉達先生於二零一五年十月十六日辭任隆基泰和控股有限公司(於香港聯交所上市)之獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。

證券交易之標準守則

本公司已遵循聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止九個月已全面遵守標準守則。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事劉達先生、劉俏博士及馬運弢先生組成，並已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審閱截至二零一五年十二月三十一日止九個月本集團經審核財務報表等審核及財務申報事宜。

經審核全年業績之初步公佈

二零一五年末期業績初步公佈所載有關截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等期間／年度之法定年度綜合綜合財務報表，惟源自該等綜合財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例附表6第3部第662(3)條向公司註冊處處長遞交截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一五年十二月三十一日止九個月之財務報表。

本公司核數師已報告本公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表。核數師報告並無保留意見，及並無根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載於二零一五年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況報表、二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間之綜合損益及其他全面收益賬以及相關附註內之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認與該期間經審核綜合財務報表所載數字一致。德勤•關黃陳方會計師行為本集團就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港核證應聘準則之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出保證。

企業管治常規守則

本公司已於整個期間採納上市規則附錄十四所載之原則，並已遵守當中所載企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文(「守則條文」)及(如適用)建議最佳常規，惟本公司並無根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為，張敬國先生擁有豐富物業業務經驗，應繼續出任主席兼行政總裁，此乃符合本公司之最佳利益。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公佈日期維持上市規則訂明之公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於二零一六年六月二十三日舉行股東週年大會，有關股東週年大會之通告將按上市規則及本公司組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年度報告將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.zhsuccess.com>「投資者關係」公佈以供閱覽。

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

香港，二零一六年三月三十日

於本公佈日期，執行董事為張敬國先生、張國強先生及張世澤先生；非執行董事為Huang Yanping女士；及獨立非執行董事為劉達先生、劉俏博士及馬運弢先生。