

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。

本公佈僅供參考，並不構成於任何司法權區收購、購買或認購證券之邀請或要約。



**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)

**可能主要交易  
就國際醫療房地產投資信託於紐約證券交易所之  
建議發售及轉板而  
視作出售一間附屬公司**

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月一日(美國時間)，GMR就建議發售及申請上市轉板，將GMR股份於紐約證券交易所上市，向美國證券交易委員會遞交S-11表格。目前，GMR股份乃根據「GMRE」代號在場外交易買賣。GMR擬申請以「GMR」代號將GMR股份於紐約證券交易所上市。

於上市轉板後，根據GMR與IAM訂立之管理協議，本公司擬繼續直接向GMR提供管理服務並直接向GMR收取經常性管理費。建議發售完成後，GMR預期與IAM訂立經修訂管理協議，當中將載有日後管理費之計算。管理協議之條款(包括費用安排、開支規定及終止費規定)將於建議發售完成後生效，包括每年GMR股東股權1.5%之基本管理費及取決於GMR表現之激勵性報酬。IAM之管理協議不受本公司於GMR之股權投資金額影響。董事會相信，建議發售及GMR日後之集資將加強其資本基礎，從而增加向GMR收取之管理費收入。

倘進行建議發售及上市轉板，本公司於上述者完成後所持GMR之發行在外普通股之百分比預期將被大幅攤薄。建議發售將構成上市規則第14.29條項下之視作出售事項，而董事會認為，此舉可能構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。因此，建議發售將須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則，主要交易須待股東批准後，方可作實。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於並無股東於該交易擁有重大權益，故倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。經上市規則第14.44條所允許，由於本公司已自控股股東獲取股東書面批准以取代召開股東大會，故本公司毋須就批准交易召開股東大會。本公司將根據上市規則於實際可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載列(其中包括)建議發售及上市轉板之進一步詳情。預期通函將於二零一六年四月二十六日或之前寄發。

上市轉板及建議發售須待(其中包括)證券交易委員會宣佈最終註冊聲明生效後，方可作實。因此，股東及本公司有意投資者務請注意，概不保證GMR股份之建議發售及上市轉板將會進行，或於何時可進行。因此，股東及本公司有意投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

本公司將於適當時候就建議發售及上市轉板另行刊發公佈。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月一日(美國時間)，GMR就建議發售及申請上市轉板，將GMR股份於紐約證券交易所上市，向美國證券交易委員會遞交1933年證券交易法項下有關若干房地產公司之註冊聲明(「S-11表格」)。建議發售將透過發售最高發售價合共100,000,000美元之新GMR股份實行。發售股份之發售價將由GMR及包銷商經磋商後釐定。目前，GMR股份乃根據「GMRE」代號在場外交易買賣。GMR擬申請以「GMR」代號將GMR股份於紐約證券交易所上市。

Wunderlich已獲GMR委任為建議發售及上市轉板之主包銷商以及建議發售完成後一年期間內之財務顧問。

## 禁售協議

本集團將與包銷商同意，(惟若干情況例外)於未經包銷商事先書面同意之情況下，不會在GMR刊發招股章程日期起計180日期間出售或以其他方式轉讓或妨礙或訂立任何交易，以直接或間接轉讓全部或部分普通股股份或可轉換為、兌換為或行使作為建議發售完成時本集團所擁有或其後本集團所收購之任何普通股股份之證券。

## 有關GMR之資料

GMR目前為本公司持有99.9%權益之附屬公司。GMR為馬里蘭州公司，從事收購持牌醫療設施房地產資產之業務。GMR專注在二級市場向市場佔有率高之領先診療營運商收購醫院及其他急性或急性後醫療護理中心，並根據長期三重淨租約向單一市場領先營運商出租各項物業。GMR由IAM管理及擔任顧問。於購買日期，GMR之目標為已全部租出、已訂立租賃合約或長期三重淨租約之醫療保健設施。GMR可能根據售後回租或類似安排收購現有醫療保健設施，或可能以合約形式購買正在開發且建成後符合營運商規格之設施。其大部分營運商租戶為聯營執業私家醫生之營運商租戶、社區醫院營運商租戶及屬於所營運市場中之領先診療營運商之公司醫療護理連鎖營運商。

根據GMR按照美國公認會計原則編製之綜合財務報表，截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年八月三十一日止年度以及截至二零一四年十二月三十一日止四個月之除稅前後經審核綜合虧損淨額以及GMR於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 美元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止四個月 美元	截至 二零一四年 八月三十一日 止年度 美元
除稅前虧損淨額	(1,609,247)	(409,870)	(652,206)
稅項	-	-	-
除稅後虧損	(1,609,247)	(409,870)	(652,206)
		於二零一五年 十二月三十一日 美元	於二零一四年 十二月三十一日 美元
權益淨值(虧損)		(138,608)	1,726,239

## 建議發售

根據建議發售，目前擬透過公開發售之形式於美國提呈發售GMR股份以供獨立第三方有意投資者按最高發售價合共100,000,000美元購買。預期建議發售完成後，本集團於GMR之權益將由99.9%攤薄至低於20%。因此，GMR將不再為本公司之附屬公司，並將重新分類為本集團之可供出售金融資產。預期建議發售之所得款項將主要用於GMR向財務機構償還按揭貸款14,750,000美元；償還由本集團持有GMR發行之部分可換股債券；收購GMR籌劃中之物業；及餘下者將用作一般營運資金。

## 進行建議發售及上市轉板之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及買賣、酒店業務以及證券買賣及投資。

誠如本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈及本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所披露，本公司已制定一項三線發展策略（「發展策略」），專注於房地產投資信託，包括(i)透過於美國投資及發展房地產投資信託建立產品組合；(ii)憑藉直接管理該等房地產投資信託而產生經常性管理費；及(iii)透過潛在上市籌集資金。根據管理協議，GMR由IAM直接管理。IAM為本公司於美國之房地產投資信託管理分支，聘用對美國房地產市場具備豐富經驗之資深房地產管理專業團隊，包括發展商、管理人員及投資者。GMR與IAM所訂立之管理協議讓GMR於GMR與IAM之各自初步期限內有限度終止協議，直至二零一九年及其後為止。

本公司透過策略收購專注發展GMR之房地產組合，包括涉及專門治理高度急性病症之醫療設施。於二零一四年，GMR收購位於內布拉斯加州奧馬哈之急性護理醫院及位於北卡羅萊納州阿什維爾之整形外科中心。於二零一五年，GMR收購位於賓夕凡尼亞州匹茲堡之眼科中心及位於田納西州大都市統計區孟斐斯由六間持牌病人護理設施所組成之組合。GMR額外收購三項醫療物業：於二零一六年一月二十八日收購位於德克薩斯州普萊諾之醫療中心；於二零一六年四月一日收購位於佛羅里達州墨爾本之醫療辦公大樓；及於二零一六年四月一日收購位於密歇根州韋斯特蘭之醫療辦公大樓及流動手術中心。

GMR目前於美國之醫療保健設施組合包括位於八個州份之12項設施，可租賃面積約為244,329平方呎，截至二零一六年三月三十一日已全部出租，加權平均餘下租期為11年。GMR之12項醫療保健設施已租予七名租戶，加權平均樓齡為10年。截至二零一五年十二月三十一日，其所有年度基本租金來自三重淨租約，據此，其營運商租戶承擔有關醫療保健設施之所有營運開支，包括但不限於房地產稅、公用事業費用、物業保險、例行保養及維修及物業管理。此結構令GMR毋須增加若干營運開支，並提供更多可預測及可靠現金流入。GMR之三重淨租約一般包括租金上調條款，旨在每年增加租金收益。

本公司認為，現時透過將GMR轉移至美國主要證券交易所上市以實施三線發展策略在商業上屬成熟可行。董事會認為，建議發售及上市轉板將確保GMR可涉足股本及債務資本市場之獨立集資平台，使GMR能夠獨立籌集資金，並透過策略收購支持其發展。於紐約證券交易所上市亦將增強GMR之信貸狀況透明度，以便評級機構及金融機構進行分析及按美國之醫療房地產投資信託信貸評級借出款項。上市轉板將因應建議發售進行，並導致本公司於GMR之權益被大幅攤薄。GMR於進行上市轉板之同時，擬自截至二零一六年十二月三十一日止應課稅年度開始決定以房地產投資信託形式繳納美國聯邦所得稅。僅於本公司目前在GMR之股權被大幅攤薄時，GMR方符合資格獲得房地產投資信託地位。

於上市轉板後，根據GMR與IAM訂立之管理協議，本公司擬繼續直接向GMR提供管理服務並直接向GMR收取經常性管理費。建議發售完成後，GMR預期與IAM訂立經修訂管理協議，當中將載有日後管理費之計算。管理協議之條款(包括費用安排、開支規定及終止費規定)將於建議發售完成後生效，包括每年GMR股東股權1.5%之基本管理費及取決於GMR表現之激勵性報酬。IAM之管理協議不受本公司於GMR之股權投資金額影響。董事會相信，建議發售及GMR日後之集資將加強其資本基礎，從而增加向GMR收取之管理費收入。

董事認為，建議發售及上市轉板將不會對GMR或本公司之業務模式造成任何重大變動，而上市轉板及建議發售實屬公平合理，並符合GMR、本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

控股股東於二零一五年七月二十七日收購本公司之控股權益。由於控制權變更(定義見收購守則)後24個月內股權攤薄涉及本集團視作出售GMR之權益，故股權攤薄可能引致上市規則第14.92條項下事宜。

上市轉板實行後，股權攤薄將令本公司無法避免分散及／或失去對GMR之控制權。然而，本公司認為，股權攤薄不過是完成上市轉板之必要先決條件，而上市轉板亦配合本公司之長遠發展策略。根據發展策略，本公司一直透過直接資助及拓展不同類別之房地產投資信託鞏固其房地產投資信託管理業務，而全部房地產投資信託均由IAM管理。由於GMR現時財政成熟並適合上市轉板，故透過於公開市場發行GMR股份進入更大型資本市場不僅為商業上自然合理之舉，且就本公司判斷而言亦符合股東之最佳利益。因此，本公司已向聯交所申請而聯交所亦已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.92條之規定。此豁免之條件為本公司透過公佈披露豁免(包括原因)詳情。

誠如前文所述，倘成功進行建議發售及上市轉板，本公司於建議發售及上市轉板完成後所持GMR之發行在外普通股之百分比預期將被大幅攤薄。建議發售將構成上市規則第14.29條項下之視作出售事項，而董事會認為，此舉可能構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。因此，建議發售將須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則，主要交易須待股東批准後，方可作實。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於並無股東於該交易擁有重大權益，故倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。經上市規則第14.44條所允許，由於本公司已自控股股東獲取股東書面批准以取代召開股東大會，故本公司毋須就批准交易召開股東大會。

## 一般事項

本公司將根據上市規則於實際可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載列(其中包括)建議發售及上市轉板之進一步詳情。預期通函將於二零一六年四月二十六日或之前寄發。

上市轉板及建議發售須待(其中包括)證券交易委員會宣佈最終註冊聲明生效後，方可作實。因此，股東及本公司有意投資者務請注意，概不保證GMR股份之建議發售及上市轉板將會進行，或於何時可進行。因此，股東及本公司有意投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

本公司將於適當時候就建議發售及上市轉板另行刊發公佈。

有關向美國證券交易委員會遞交之S-11表格之詳細資料，請參閱以下網站：

[https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1533615/000114420416092348/v435521\\_s11.htm](https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1533615/000114420416092348/v435521_s11.htm)

## 釋義

「董事會」	:	本公司董事會
「本公司」	:	正恒國際控股有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	:	Joy Town Inc.，Huang女士控制之公司，直接持有本公司3,579,612,209股股份，相當於本公司現有已發行股本約66.52%
「董事」	:	本公司董事
「股權攤薄」	:	本集團於GMR之股權因建議發售及上市轉板而被大幅攤薄
「GMR」	:	國際醫療房地產投資信託，為本公司擁有99.9%權益之附屬公司，其股份於場外交易上市
「GMR股份」	:	GMR每股面值0.001美元之普通股
「本集團」	:	本公司及其不時之附屬公司

「港元」	:	香港法定貨幣港元
「香港」	:	中華人民共和國香港特別行政區
「IAM」	:	美州國際管理公司，為本公司擁有85%權益之附屬公司
「獨立第三方」	:	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「上市規則」	:	聯交所證券上市規則
「上市轉板」	:	GMR股份之上市市場擬由場外交易轉至紐約證券交易所
「Huang女士」	:	Huang Yanping女士，本公司非執行董事兼控股股東
「紐約證券交易所」	:	紐約證券交易所
「發售價」	:	根據建議發售將予發行GMR股份之每股發售股份之最終發售價，將由GMR及包銷商經磋商後釐定
「發售股份」	:	GMR根據建議發售所發售之新GMR股份，連同(倘有關)根據超額配股權獲行使而配發及發行之任何額外GMR股份
「場外交易」	:	美國場外電子交易板
「超額配股權」	:	預期GMR根據包銷協議向包銷商授出之購股權，以要求GMR按發售價減包銷折扣額外配發及發行發售股份，目的純粹為補足超額配股，並可於GMR發行招股章程日期起計30日內隨時行使
「建議發售」	:	建議按發售價向美國之有意投資者(將為獨立第三方)進行之發行及發售，以認購最高發售價合共100,000,000美元之發售股份
「房地產投資信託」	:	房地產投資信託

「股份」	:	本公司股本中之普通股
「股東」	:	股份持有人
「聯交所」	:	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	:	香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或另行更改
「美國」	:	美利堅合眾國
「包銷商」 或「Wunderlich」	:	Wunderlich Securities, Inc.，提供股本銷售及交易服務以及投資銀行服務(如併購諮詢；重組；重新資本化；包銷；及私人配售)之經紀公司
「包銷協議」	:	有關建議發售之包銷協議，並將由(其中包括)GMR與包銷商訂立
「美元」	:	美國法定貨幣美元
「%」	:	百分比

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，二零一六年四月五日

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俏博士、劉達先生及馬運弢先生。