

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)

主要交易  
位於中國河南省之土地使用權  
之該等收購事項  
及  
控股股東提供財務資助

董事會函件載於本通函第7至21頁。

2017年1月18日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
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，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	首次收購事項、第二次收購事項、第三次收購事項及第四次收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「拍賣會」	指	鄭州市國土資源局分別舉辦以提呈出售首宗地塊、第二宗地塊、第三宗地塊及第四宗地塊之公開拍賣會
「董事會」	指	本公司董事會
「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802,000,000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348,340,000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610,870,000元，即第三宗地塊土地使用權之第三次收購事項之價格
「第四宗地塊代價」	指	人民幣346,580,000元，即第四宗地塊土地使用權之第四次收購事項之價格
「控股股東」	指	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57.95%
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「財務資助」	指	正商已同意根據首份貸款協議、第二份貸款協議、第三份貸款協議及第四份貸款協議應河南興漢要求共同及分別提供為期兩年之人民幣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元無抵押貸款
「首次收購事項」	指	於2016年11月23日舉行之拍賣會，透過公開投標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2016年11月25日向河南興漢發出有關確認拍賣會之首次收購事項之成交確認書
「首宗地塊」	指	於2016年11月23日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省鄭州市航海東路以北與經開第十七大街以西交匯處，總佔地面積約55,631.14平方米，許可容積率不高於3.5之土地
「首份土地使用權出讓合同」	指	河南興漢與鄭州市國土資源局於2016年12月9日所訂立有關首宗地塊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	河南興漢與正商於2016年11月23日就提供為期兩年之人民幣802,000,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議。河南興漢於首份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算

## 釋 義

「第四次收購事項」	指	於2016年12月23日舉行之拍賣會，透過公開投標程序收購第四宗地塊之土地使用權
「第四份成交確認書」	指	鄭州市國土資源局於2016年12月26日向河南興漢發出有關確認拍賣會之第四次收購事項之成交確認書
「第四宗地塊」	指	於2016年12月23日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省鄭州市綠達路以北與紅松路以東交匯處，總佔地面積約89,024.83平方米，許可容積率介乎1.1至2.2之土地
「第四份土地使用權出讓合同」	指	河南興漢與鄭州市國土資源局於2017年1月4日所訂立有關第四宗地塊之國有建設土地使用權出讓合同及其任何補充協議
「第四份貸款協議」	指	河南興漢與正商於2016年12月23日就提供為期兩年之人民幣346,580,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議。河南興漢於第四份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「河南興漢」	指	河南興漢正商置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，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

## 釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「鄭州市國土資源局」	指	鄭州市國土資源局
「該等地塊」	指	首宗地塊、第二宗地塊、第三宗地塊及第四宗地塊
「最後可行日期」	指	2017年1月12日，即於本通函付印前就確定本通函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2016年12月9日舉行之拍賣會透過公開投標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2016年12月12日向河南興漢發出有關確認拍賣會之第二次收購事項之成交確認書

## 釋 義

「第二宗地塊」	指	於2016年12月9日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省鄭州市綠達路以北與毓秀路以西交匯處，總佔地面積約94,426.1平方米，許可容積率介乎1.1至2.0之土地
「第二份土地使用權出讓合同」	指	河南興漢與鄭州市國土資源局於2016年12月23日所訂立有關第二宗地塊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	河南興漢與正商於2016年12月9日就提供為期兩年之人民幣348,340,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議。河南興漢於第二份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三次收購事項」	指	於2016年12月15日舉行之拍賣會，透過公開投標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2016年12月19日向河南興漢發出有關確認拍賣會之第三次收購事項之成交確認書

## 釋 義

「第三宗地塊」	指	於2016年12月15日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省鄭州市新城路以南與娛樂路以東交匯處，總佔地面積約98,973.44平方米，許可容積率介乎1.0至3.0之土地
「第三份土地使用權出讓合同」	指	河南興漢與鄭州市國土資源局於2016年12月30日所訂立有關第三宗地塊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	河南興漢與正商於2016年12月15日就提供為期兩年之人民幣610,870,000元無抵押貸款所訂立之貸款協議及其任何補充協議。河南興漢於第三份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算
「總代價」	指	人民幣2,107,790,000元，為首宗地塊代價、第二宗地塊代價、第三宗地塊代價及第四宗地塊代價之總額
「美國」	指	美利堅合眾國
「正商」	指	河南正商置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由Huang女士最終控制
「百分比」	指	百分比

中國實體註有「\*」之英文名稱為其中文名稱之譯名，載入本通函僅供參考之用，不應被視為其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

\* 僅供參考



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

張世澤先生

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：

### 主要交易

位於中國河南省之土地使用權

之該等收購事項

及

控股股東提供財務資助

### 緒言

茲提述本公司日期為2016年11月24日、2016年12月9日、2016年12月15日及2016年12月23日內容有關該等收購事項之公佈。

董事會欣然公佈，本公司間接全資附屬公司河南興漢分別於2016年11月23日、2016年12月9日、2016年12月15日及2016年12月23日分別以代價人民幣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讓轉讓國有土地使權所舉辦之拍賣會中投得首宗地塊、第二宗地塊、第三宗地塊及第四宗地塊之國有土地使用權。

## 首宗地塊

首宗地塊位於中國河南省鄭州市航海東路東以北與經開第十七大街以西交匯處，佔地面積為55,631.14平方米，許可容積率不高於3.5。首宗地塊指定作商業及商務用途，使用年限為40年。人民幣240,000,000元已予支付作為拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2016年11月25日向河南興漢發出首份土地拍賣成交確認書，而河南興漢與鄭州市國土資源局已於2016年12月9日訂立有關首次收購事項之首份土地使用權出讓合同。

董事會進一步宣佈，於2016年11月23日，正商與河南興漢訂立首份貸款協議，向河南興漢提供人民幣802,000,000元之兩年財務資助。

由於計算首次收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，首次收購事項構成本公司一項主要交易。由於首次收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故首次收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，首次收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)首次收購事項之進一步詳情及上市規則規定之該等其他資料。

## 首份成交確認書

日期：2016年11月25日

訂約方：本公司間接全資附屬公司河南興漢；

鄭州市國土資源局

該地塊編號：2016-012

## 董事會函件

代價 : 人民幣802,000,000元，乃於鄭州市國土資源局所舉辦之拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣240,000,000元作為拍賣會之保證金。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 : 2016年12月9日

訂約方 : 鄭州市國土資源局(作為出讓人) ;  
本公司間接全資附屬公司河南興漢(作為承讓人)

該地塊位置 : 中國河南省鄭州市航海東路東以北與經開第十七大街以西交匯處

總佔地面積 : 55,631.14平方米

土地使用權條件 : 許可容積率不高於3.5

土地使用權性質 : 商業及商務用途

土地使用權年限 : 40年

代價之付款條款 : (1) 河南興漢已支付人民幣240,000,000元作為拍賣會之保證金  
(2) 於2017年1月7日前須支付人民幣161,000,000元  
(3) 於2017年2月6日前須支付餘款人民幣401,000,000元

移交日期 : 於2017年3月8日或之前

## 董事會函件

建造開始                               ：    於2017年12月8日或之前

建造完成                               ：    於2019年12月8日或之前。

現時預期首宗地塊將用作商業及商務用途之物業發展。根據許可容積率，預期首宗地塊最高總建築面積將約為194,708.99平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣654,800,000元。首宗地塊之發展項目預期將作為整體建造及完工。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綠達路以北與毓秀路以西交匯處，佔地面積為94,426.1平方米，許可容積率介乎1.1至2.0。第二宗地塊指定作住宅用途，使用年限為70年。人民幣174,200,000元已予支付作為拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2016年12月12日向河南興漢發出第二份土地拍賣成交確認書，而河南興漢與鄭州市國土資源局已於2016年12月23日訂立有關第二次收購事項之第二份土地使用權出讓合同。

董事會進一步宣佈，於2016年12月9日，正商與河南興漢訂立第二份貸款協議，向河南興漢提供人民幣348,340,000元之兩年財務資助。

由於計算第二次收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，第二次收購事項構成本公司一項主要交易。由於第二次收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故第二次收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，第二次收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)第二次收購事項之進一步詳情及上市規則規定之該等其他資料。

第二份成交確認書

- 日期 : 2016年12月12日
- 訂約方 : 本公司間接全資附屬公司河南興漢 ;  
鄭州市國土資源局
- 該地塊編號 : 2016-114
- 代價 : 人民幣348,340,000元，乃於鄭州市國土資源局所舉辦之拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣174,200,000元作為拍賣會之保證金。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 : 2016年12月23日
- 訂約方 : 鄭州市國土資源局(作為出讓人) ;  
本公司間接全資附屬公司河南興漢(作為承讓人)
- 該地塊位置 : 中國河南省鄭州市綠達路以北與毓秀路以西交匯處
- 總佔地面積 : 94,426.1平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率介乎1.1至2.0
- 土地使用權性質 : 城鎮住宅用途
- 土地使用權年限 : 70年

## 董事會函件

代價之付款條款 : (1) 河南興漢已支付人民幣174,200,000元作為拍賣會之保證金

(2) 第二宗地塊代價餘款須於2017年2月21日前支付

移交日期 : 於2017年3月21日或之前

建造開始 : 於2017年12月23日或之前

建造完成 : 於2020年6月23日或之前

現時預期第二宗地塊將用作城鎮住宅用途之物業發展。預期第二宗地塊最高總建築面積將約為188,852.2平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,070,800,000元。第二宗地塊之發展項目預期將作為整體建造及完工。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新城路以南與娛樂路以東交匯處，總佔地面積為98,973.44平方米，許可容積率介乎1.0至3.0。第三宗地塊指定作城鎮住宅用途，使用年限為70年。人民幣305,500,000元已予支付作為拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2016年12月19日向河南興漢發出第三份土地拍賣成交確認書，而河南興漢與鄭州市國土資源局已於2016年12月30日訂立有關第三次收購事項之第三份土地使用權出讓合同。

董事會進一步宣佈，於2016年12月15日，正商與河南興漢訂立第三份貸款協議，向河南興漢提供人民幣610,870,000元之兩年財務資助。

由於計算第三次收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，第三次收購事項構成本公司一項主要交易。由於第三次收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故第三次收購事

## 董事會函件

項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，第三次收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)第三次收購事項之進一步詳情及上市規則規定之該等其他資料。

### 第三份成交確認書

日期：2016年12月19日

訂約方：本公司間接全資附屬公司河南興漢；  
鄭州市國土資源局

該地塊編號：2016-127

代價：人民幣610,870,000元，乃於鄭州市國土資源局所舉辦之拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣305,500,000元作為拍賣會之保證金。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：2016年12月30日

訂約方：鄭州市國土資源局(作為出讓人)；  
本公司間接全資附屬公司河南興漢(作為承讓人)

該地塊位置：中國河南省鄭州市新城路以南與娛樂路以東交匯處

總佔地面積：98,973.44平方米

土地使用權條件：許可容積率介乎1.0至3.0

## 董事會函件

- 土地使用權性質 : 城鎮住宅用途
- 土地使用權年限 : 70年
- 代價之付款條款 : (1) 河南興漢已支付人民幣305,500,000元作為拍賣會之保證金
- (2) 第三宗地塊代價餘款須於2017年2月28日前支付。
- 移交日期 : 於2017年3月29日或之前
- 建造開始 : 於2017年12月30日或之前
- 建造完成 : 於2020年6月30日或之前

現時預期第三宗地塊將用作城鎮住宅用途之物業發展。預期第三宗地塊最高總建築面積將約為296,920.32平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,732,200,000元。第三宗地塊之發展項目預期將作為整體建造及完工。第三宗地塊之建築工程將進行邀請招標。

### 第四宗地塊

第四宗地塊位於中國河南省鄭州市綠達路以北與紅松路以東交匯處，佔地面積為89,024.83平方米，許可容積率介乎1.1至2.2。第四宗地塊指定作城鎮住宅用途，使用年限為70年。人民幣173,300,000元已予支付作為拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2016年12月26日向河南興漢發出土地拍賣第四份成交確認書，而河南興漢與鄭州市國土資源局已於2017年1月4日訂立有關第四次收購事項之第四份土地使用權出讓合同。

## 董事會函件

董事會進一步宣佈，於2016年12月23日，正商與河南興漢訂立第四份貸款協議，向河南興漢提供人民幣346,580,000元之兩年財務資助。

由於計算第四次收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，第四次收購事項構成本公司一項主要交易。由於第四次收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故第四次收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，第四次收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)第四次收購事項之進一步詳情及上市規則規定之該等其他資料。

### 第四份成交確認書

日期：2016年12月26日

訂約方：本公司間接全資附屬公司河南興漢；  
鄭州市國土資源局

該地塊編號：2016-143

代價：人民幣346,580,000元，乃於鄭州市國土資源局所舉辦之拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣173,300,000元作為拍賣會之保證金。第四宗地塊代價之付款條款詳情載於第四份土地使用權出讓合同。

### 第四份土地使用權出讓合同之主要條款

日期：2017年1月4日

訂約方：鄭州市國土資源局(作為出讓人)；  
本公司間接全資附屬公司河南興漢(作為承讓人)

## 董事會函件

- 該地塊位置 : 中國河南省鄭州市綠達路以北與紅松路以東交匯處
- 總佔地面積 : 89,024.83平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率介乎1.1至2.2
- 土地使用權性質 : 城鎮住宅用途
- 土地使用權年限 : 70年
- 代價之付款條款 : (1) 河南興漢已支付人民幣173,300,000元作為拍賣會之保證金
- (2) 第四宗地塊代價餘款須於2017年3月5日前支付。
- 移交日期 : 於2017年4月3日或之前
- 建造開始 : 於2018年1月4日或之前
- 建造完成 : 於2020年7月4日或之前

現時預期第四宗地塊將用作城鎮住宅用途之物業發展。預期第四宗地塊最高總建築面積將約為195,854.63平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣1,068,800,000元。第四宗地塊之發展項目預期將作為整體建造及完工。第四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2016年11月23日，正商(一間由本公司董事兼控股股東Huang女士最終控制之公司)與河南興漢訂立首份貸款協議，據此，正商同意應河南興漢要求提供

## 董事會函件

自首份貸款協議日起為期兩年之人民幣802,000,000元無抵押貸款。河南興漢於首份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為首次收購事項及發展首宗地塊提供資金。

於2016年12月9日，正商與河南興漢訂立第二份貸款協議，據此，正商同意應河南興漢要求提供自第二份貸款協議日起為期兩年之人民幣348,340,000元無抵押貸款。河南興漢於第二份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為第二次收購事項及發展第二宗地塊提供資金。

於2016年12月15日，正商與河南興漢訂立第三份貸款協議，據此，正商同意應河南興漢要求提供自第三份貸款協議日起為期兩年之人民幣610,870,000元無抵押貸款。河南興漢於第三份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為第三次收購事項及發展第三宗地塊提供資金。

於2016年12月23日，正商與河南興漢訂立第四份貸款協議，據此，正商同意應河南興漢要求提供自第四份貸款協議日起為期兩年之人民幣346,580,000元無抵押貸款。河南興漢於第四份貸款協議日起計兩年內可按實際需要提取有關貸款，利率按實際提取貸款以不高於年息4厘計算。財務資助所得款項將用於為第四次收購事項及發展第四宗地塊提供資金。

由於Huang女士為本公司董事兼控股股東，各財務資助將以正商向河南興漢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作出，因此，根據上市規則第14A.90條，財務資助獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

### 進行該等收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運以及證券買賣及投資。董事會相信，該等收購事項符合本集團擴大於中國河南省發展之策略。

## 董事會函件

董事亦認為，該等收購事項乃屬具收益性質之交易，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。

本公司仍將根據其整體策略繼續尋求可行商機。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。

### 有關訂約方之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、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興漢為一間於中國成立之公司，屬物業發展公司。正商為一間於中國成立之公司並最終由本公司董事兼控股股東Huang女士控制。

首宗地塊、第二宗地塊、第三宗地塊及第四宗地塊之賣方鄭州市國土資源局為中國政府機關並負責(其中包括)管理有關中國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，以及發行各類土地證書。據董事經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。

### 本公司該等收購事項之財務影響

由於本集團將以控股股東之財務資助撥付總代價，故本集團之資產總額及負債總額將分別於首次收購事項完成後、第二次收購事項完成後、第三次收購事項完成後及第四次收購事項完成後增加約人民幣802,000,000元、約人民幣348,340,000元、約人民幣610,870,000元及約人民幣346,580,000元。除上述該等收購事項之影響外，本公司認為緊隨該等收購事項後，本集團之盈利將不會受到任何重大影響。鑑於中國河南省物業市場之未來前景，預期該等收購事項將改善本集團未來之交易前景，董事認為，該等收購事項將於該等物業項目完成後為本集團之收益及盈利基礎帶來貢獻，惟有關貢獻程度乃取決於本集團之日後表現。

### 本集團之財務及交易前景

於該等收購事項完成後，本集團將繼續主要從事物業發展、房地產投資及

管理以及酒店營運業務，並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

本公司將憑藉其管理團隊於中國物業發展及投資之經驗，尋求具發展潛力之適合項目，以回饋股東。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憑藉正商之全國網絡及業務資源，加快其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將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（「紐約證券交易所」）上市之房地產投資信託國際醫療房地產信託（「GMR」）14.8%股權及一項於美國場外交易（「場外交易」）上市之房地產投資信託美洲房地產投資信託（「AHR」）99%股權，兩者均由Inter-American Management, LCC（「IAM」）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已發行股本之持股百分比減少至約14.8%，而本集團將繼續根據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於紐約證券交易所轉板時發售及銷售之普通股（「發售」）以及GMR之未來集資活動將提升其資本基礎，從而提高自GMR收取之管理費收入。

### 2. AHR

AHR於2010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，力爭每季達致高於平均年度回報率。

## 其他業務

本集團對新加坡物業市場仍保持謹慎態度，且預期在可見將來不會對該市場作出重大投資。就非核心之日本酒店營運而言，儘管本集團正尋覓潛在買家以

## 董事會函件

出售酒店或運營以使本集團得以用最有效方式配置資源，但目前亦積極尋求方法加強其整體盈利能力，以期使其自負盈虧。

### 整體

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。

### 上市規則涵義

由於計算各該等收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，該等收購事項均各自構成本公司一項主要交易。由於該等收購事項各自(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地；及(ii)由本集團於日常及一般業務過程中獨資承擔，故該等收購事項各自被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，該等收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

由於Huang女士為本公司董事兼控股股東，各項財務資助將以正商向河南興漢提供財務援助之形式構成一項關連交易。然而，由於各項財務資助並非以本集團之任何資產作抵押，亦由於董事認為各項財務資助乃按一般(或更優惠)之商業條款提供，因此，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，由於並無股東於該等收購事項中擁有重大利益，因此倘本公司將就批准該等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，該等收購事項須遵守申報及公佈之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定，故本公司將毋須就批准該等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)認為首份成交確認書及首份土地使用權出讓合同之條款就首次收購事項而言、第二份成交確認書及第二份土地使用權出讓合同之條款就第二次收購事項而言、第三份成交確認書及第三份土地使用權出讓合同之條款就第三次收購事項而言以及第四份成交確認書及第四份土地使用權

## 董事會函件

出讓合同之條款就第四次收購事項而言屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於該等收購事項、首份土地使用權出讓合同、第二份土地使用權出讓合同、第三份土地使用權出讓合同或第四份土地使用權出讓合同中擁有任何重大利益。

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

### 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

2017年1月18日

## 1. 經審核綜合財務報表

本集團截至2014年及2015年3月31日止兩個年度各年以及截至2015年12月31日止九個月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2014年7月28日刊發截至2014年3月31日止年度之年報(第75至253頁)；
- 本公司於2015年7月29日刊發截至2015年3月31日止年度之年報(第66至162頁)；及
- 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)。

## 2. 營運資金

經計及預期完成該等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。

## 3. 債務聲明

於2016年11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458,700,000港元，包括按揭貸款約64,300,000港元、銀行貸款約143,100,000港元及由相關公司／最終控股公司提供之貸款約251,300,000港元。本集團之銀行借貸由賬面值約1,260,900,000港元之若干土地及樓宇、投資物業以及本集團之銀行存款作抵押。

於2016年11月30日，本集團就國內銀行向若干物業買家提供之按揭融資提供擔保，為數約458,900,000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)就按揭物業發出物業所有權證書並完成按揭之取消登記。

此外，於2016年11月30日，本集團就一間公司(由新海逸集團有限公司及本集團分別擁有90%及10%權益)獲授之銀行融資向一間銀行提供財務擔保。倘擔保催收款項，須予支付之總金額約為11,400,000港元。

除上述及集團內公司間負債外，於2016年11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、承兌負債或承兌信貸、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) 於本公司及其聯營公司之股份、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之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	於本公司 所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (概約%)
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) 該等股份由Huang女士全資實益擁有之Joy Town Inc.擁有。
- (2) 張先生為Huang女士之配偶，彼被視為於3,579,612,209股股份中擁有權益。

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之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**

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2015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)以來已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**

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女士於正商及／或其附屬公司／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	於本公司 所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (概約%)
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. 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。

## 5. 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2014年12月9日，本公司與邦盟滙駿證券有限公司(「邦盟滙駿」)訂立配售協議，據此，本公司已同意發行而邦盟滙駿已同意擔任配售代理，並按盡最大努力之基準促使認購人認購由本公司可分多個批次發行、本金總額最高達500,000,000港元、緊接其各自之發行日起計滿第三至八週年之前一日到期之5.5厘至7.5厘息債券。於最後可行日期，概無債券已發行；
- (b) 於2015年2月9日，本公司之附屬公司Expats Residences Pte Ltd(「Expats」)與個人第三方買家(「買方」)訂立期權購買協議，據此，Expats已同意以代價2,550,000新加坡元向買方要約出售位於新加坡38 Dakota Crescent #14-09(郵編：399938)之住宅單位。買方於2015年2月17日接納該要約且已於2015年4月完成；
- (c) 於2015年2月27日，本公司與陳恒輝先生(「陳先生」)訂立包銷協議，據此，陳先生已同意包銷所有發售股份(陳先生及Heng Fai Holdings Limited根據公開發售承諾將申請之股份除外)。包銷商之佣金為300,457.30港元。有關公開發售之詳情於本公司日期為2015年3月26日之售股章程內披露；
- (d) 於2015年3月25日，China Credit Singapore Pte Ltd.(「CCSPL」，本公司之附屬公司)與一名個人第三方買家(「買方」)訂立期權購買協議，據此，CCSPL已同意以代價15,000,000新加坡元向買方要約出售位於新加坡No. 35及No. 36 North Canal Road(郵編分別為：059291及059292)之物業。買方於2015年4月15日接納該要約且已於2015年7月完成；
- (e) 於2015年4月14日，Expats與一名個人第三方買家訂立期權購買協議，據此，Expats已同意以代價2,530,000新加坡元向買方要約出售位於新加坡40 Dakota Crescent #09-13(郵編：399939)之住宅單位。買方於2015年4月29日接納該要約且已於2015年7月完成；

- (f) 於2015年8月3日，GMR與Associates Properties, LP訂立買賣協議(於2015年9月4日予以補充)，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 Center之辦公/外科手術中心，收購價為10,750,000美元。收購事項已於2015年9月完成；
- (g) 於2015年9月30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2016年1月28日完成；
- (h) 於2015年10月2日，本公司與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(其間接持有於中國之一項物業發展項目)之全部權益，代價為405,000,000港元，將透過向Huang女士之代理人Joy Town Inc.發行本公司1,350,000,000股普通股償付。收購事項已於2015年11月24日完成；
- (i) 於2015年10月6日，GMR與R&K Healthcare Real Estate, L.L.C.訂立買賣協議，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。收購事項其後失效；
- (j) 於2015年12月14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大樓、總面積52,266平方呎之醫院診所組合，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。收購事項已於2015年12月31日完成；
- (k) 於2016年1月8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。收購事項已於2016年3月31日完成；

- (l) 於2016年2月23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。收購事項已於2016年3月31日完成；
- (m) 於2016年4月19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。收購事項已於2016年7月完成；
- (n) 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30日完成；
- (o) 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；及
- (p) 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.就發售訂立包銷協議。

## 6. 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2015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。

## 7. 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) 本公司之聯席公司秘書為張世澤先生(香港會計師公會及美國會計師公會之會員)及源秉民先生(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)。

## 8. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至2017年2月9日(包括該日)止正常營業時間內,於本公司之香港主要營業地點可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本公司截至2015年3月31日止年度及截至2015年12月31日止九個月之年報;
- (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。