

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2017年2月14日(美國時間)，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。兩套住房院舍均由Oxford Senior Living營運。

於2017年2月14日(美國時間)，本公司間接持有99.82%之附屬公司ASHR與CBC Oxford McKinney訂立Oxford McKinney收購事項協議，據此，CBC Oxford McKinney已同意出售而ASHR已同意收購Oxford Grand McKinney，代價總額為17,050,000美元(約132,284,000港元)。

於2017年2月14日(美國時間)，ASHR與Oxford Derby訂立Oxford Derby收購事項協議，據此，Oxford Derby已同意出售而ASHR已同意收購Glen Carr House，代價為10,500,000美元(約81,465,000港元)。

經考慮該等收購事項之完成乃互為條件，董事會已自行合併計算該兩項交易。由於根據上市規則第14.07條計算為數27,550,000美元(約213,749,000港元)之Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項代價總額之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故Oxford McKinney收購事項協議、Oxford Derby收購事項協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

由於上述該等收購事項各自須待若干先決條件達成後方可作實，且未必會進行，故股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2017年2月14日(美國時間)，ASHR已與CBC Oxford McKinney訂立Oxford McKinney收購事項協議。根據Oxford McKinney收購事項協議，CBC Oxford McKinney將出售而ASHR將收購Oxford Grand McKinney，代價總額為17,050,000美元(約132,284,000港元)。於2017年2月14日(美國時間)，ASHR已與Oxford Derby訂立Oxford Derby收購事項協議。根據Oxford Derby收購事項協議，Oxford Derby將出售而ASHR將收購Glen Carr House，代價為10,500,000美元(約81,465,000港元)。

OXFORD MCKINNEY收購事項協議

Oxford McKinney收購事項協議之主要條款載列如下：

- 協議日期： 2017年2月14日(美國時間)
- 賣方： CBC Oxford McKinney，特拉華州有限公司；據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，CBC Oxford McKinney及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方
- 買方： ASHR，特拉華州有限公司及本公司間接擁有99.82%之附屬公司
- 將予收購之資產： 與Oxford Grand McKinney有關之土地、設施及Oxford McKinney物業
- 代價：
- (a) 根據Oxford McKinney收購事項協議所規定之付款條款，購買價16,500,000美元將以現金支付予CBC Oxford McKinney；及
 - (b) 就Oxford Grand McKinney, LLC向ASHR轉讓購買期權而支付予Oxford Grand McKinney, LLC之代價為550,000美元

Oxford Grand McKinney, LLC，肯薩斯州有限公司，據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Oxford Grand McKinney, LLC及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方

鑑於上述(a)及(b)項，Oxford McKinney收購事項之代價總額為17,050,000美元(約132,284,000港元)。

Oxford McKinney

收購事項之完成日期：

完成將於發生下列事件之較後者之後第十五(15)日或之前落實：(i) Oxford McKinney盡職調查期間(定義見下文)屆滿時或(ii) ASHR接獲全部Oxford McKinney批准文件時，或ASHR與CBC Oxford McKinney可能協定之較早日期。

付款條款：

- (a) 為數550,000美元將於Oxford McKinney收購事項協議簽立日期後三個營業日內由ASHR支付予託管代理作為初步按金及代價總額部分付款；及
- (b) 代價總額餘額將於Oxford McKinney收購事項完成後支付。

盡職調查：

ASHR有權對Oxford Grand McKinney進行盡職調查審閱程序，於發生下列事件之較後者之後為期60日：(i)接獲Oxford McKinney收購事項協議所載列全部有關Oxford Grand McKinney之物業文件時或(ii) Oxford McKinney收購事項協議日期(「**Oxford McKinney盡職調查期間**」)，而倘ASHR全權決定因任何理由不信納Oxford Grand McKinney盡職調查之結果，則ASHR有權於Oxford McKinney盡職調查期間或完結之前透過向CBC Oxford McKinney提供書面通知後終止Oxford McKinney收購事項協議。

融資或有事項：

倘ASHR運用誠意努力後未能按ASHR可合理接受之條款及條件獲得抵押貸款承諾，則ASHR有權透過向CBC Oxford McKinney提供書面通知後終止Oxford McKinney收購事項協議。

Oxford McKinney收購事項
之完成條件：

Oxford McKinney收購事項須待(其中包括)達成以下
條件後，方告完成：

- (a) ASHR運用誠意努力或ASHR正式豁免有關條件後按ASHR可合理接受之條款及條件獲得抵押貸款承諾；
- (b) 根據訂約方協定之條款及條件，ASHR(作為業主)與Oxford Senior Living(或其附屬公司，作為租戶)已就租賃Oxford Grand McKinney訂立總租約；及
- (c) ASHR須結束Oxford Derby收購事項，並安排Oxford Senior Living(或其附屬公司)將Glen Carr House分租。

OXFORD DERBY收購事項協議

Oxford Derby收購事項協議之主要條款載列如下：

- 協議日期： 2017年2月14日(美國時間)
- 賣方： Oxford Derby，肯薩斯州有限公司；據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Oxford Derby及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方
- 買方： ASHR，特拉華州有限公司及本公司間接擁有99.82%之附屬公司
- 將予收購之資產： 與Glen Carr House有關之土地、設施及Oxford Derby物業
- 代價： 根據Oxford Derby收購事項協議所規定之付款條款，以現金支付予Oxford Derby之購買價10,500,000美元(約81,465,000港元)。

- Oxford Derby
收購事項之完成日期：
- 完成須於Oxford Derby盡職調查期間(定義見下文)屆滿後第十五(15)日或之前，或ASHR與Oxford Derby可能協定之較早日期落實，惟於任何情況下，均不得先於按有關轉讓IRB租約所規定取得德比市批准前(見下文完成條件(d)項)。
- 付款條款：
- (a) 為數105,000美元將於Oxford Derby收購事項協議簽立日期後三個營業日內由ASHR支付予託管代理作為初步按金及代價部分付款。
- (b) 代價餘額將於Oxford Derby收購事項完成後支付。
- 盡職調查：
- ASHR有權對Glen Carr House進行盡職調查審閱程序，於發生下列事件之較後者之後為期60日：(i)接獲全部有關Glen Carr House之物業文件時或(ii)Oxford Derby收購事項協議日期(「**Oxford Derby盡職調查期間**」)，而倘ASHR全權決定因任何理由不信納Glen Carr House盡職調查之結果，則ASHR有權於Oxford Derby盡職調查期間或完結之前透過向Oxford Derby提供書面通知後終止Oxford Derby收購事項協議。
- 融資或有事項：
- 倘ASHR運用誠意努力後未能按ASHR可合理接受之條款及條件獲得抵押貸款承諾，則ASHR有權透過向Oxford Derby提供書面通知後終止Oxford Derby收購事項協議。
- Oxford Derby收購事項之
完成條件：
- Oxford Derby收購事項須待(其中包括)達成以下條件後，方告完成：
- (a) ASHR運用誠意努力或ASHR正式豁免有關條件後按ASHR可合理接受之條款及條件獲得抵押貸款承諾；

- (b) 根據訂約方協定之條款及條件，ASHR (作為業主)與Oxford Senior Living (或其附屬公司，作為租戶)已就租賃Glen Carr House訂立總租約。總租約須為IRB租約之分租租約(見下文(d)分節)；
- (c) ASHR須結束Oxford McKinney收購事項，並與Oxford Senior Living (或其附屬公司)訂立Oxford Grand McKinney租約；
- (d) Oxford Derby向ASHR轉讓IRB租約，而有關轉讓須取得德比市同意。IRB租約為一份日期為2011年12月7日之租約，並由德比市(作為出租人)及Oxford Derby (作為租戶)之間所訂立日期為2012年11月19日之補充租約第1號所補充；及
- (e) Oxford Derby轉讓及ASHR承接前述所轉讓之IRB債券，須取得德比市同意。

有關該等收購事項訂約方之資料

有關本集團之資料

本集團主要於中國、日本、美國及其他國家從事物業發展、物業投資與買賣、酒店營運，以及證券買賣及投資。

ASHR為AHR直接全資附屬公司，於2010年在美国場外交易平台上市。AHR目前由本公司控制99%權益，並主要於德薩斯州、佛羅里達州、喬治亞州及北卡羅萊納州擁有單棟出租單位之投資組合。ASHR之註冊成立目的為於美國持有長者住房設施。

有關CBC Oxford McKinney之資料

CBC Oxford McKinney為一間根據特拉華州法律成立之有限公司。CBC Oxford McKinney主要從事德薩斯州麥堅尼市之長者起居設施發展及營運業務。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，CBC Oxford McKinney及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方。

有關Oxford Derby之資料

Oxford Derby為一間根據肯薩斯州法律成立之有限公司。Oxford Derby主要從事肯薩斯州德比市長者起居設施之發展及營運業務。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Oxford Derby及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方。

有關Oxford Senior Living之資料

Oxford Senior Living為一間根據特拉華州法律成立之有限公司。Oxford Senior Living主要從事經營長者起居院舍業務。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Oxford Senior Living及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司所有關連人士之第三方。

有關將予收購資產之資料

有關Oxford Grand McKinney之資料

Oxford Grand McKinney乃一套協助式起居及記憶障礙護理住房院舍。其為一座兩層高樓宇，總面積約為69,700平方英尺，位於美國德薩斯州麥堅尼市Orchid Drive 2851號。該院舍建有73個單位，而95個床位將獲發牌。Oxford Grand McKinney向德薩斯州科林縣之長者提供協助式起居及記憶障礙護理服務，並由Oxford Senior Living營運。

有關Glen Carr House之資料

Glen Carr House為一套獨立式記憶障礙護理院舍。其包括四座獨立樓宇，總面積約為29,000平方英尺，位於美國肯薩斯州德比市N. Hamilton Drive 1433號。該院舍建有48個單位，備有56個持牌床位，向肯薩斯州塞吉威克縣之長者提供記憶障礙護理服務。Glen Carr House由Oxford Senior Living營運。其最初於2011年建成，後於2013年進一步擴建。

於Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項完成後，該兩套長者住房院舍及記憶障礙護理中心將租予Oxford Senior Living（「主要租戶」）為期12年，初期年租金收入總額約為2,185,000美元（約16,953,000港元），而Oxford Grand McKinney, LLC之控股公司Oxford Development Holdings, LLC已對此作出保證。主要租戶擁有兩次連續續租五年連帶租金上升2%之選擇權。

經考慮(i) Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項兩者均符合本集團拓展房地產投資信託基金物業投資組合之業務策略；(ii)長者住房行業之良好前景；及(iii)該兩套長者住房院舍每年將為本集團產生租金收入總額約2,185,000美元(約16,953,000港元)，即每年租金收益率約為7.9%。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，經公平磋商達致兩套長者住房院舍之代價總額屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

進行該等收購事項之理由

本集團主要於中國、日本、美國及其他國家從事物業發展、物業投資及貿易、酒店經營，以及證券交易及投資。

隨著美國平均壽命持續延長，眾多個別人士開始為其65歲後所期望之退休生活計劃。當時嬰兒潮所誕下之77,000,000人佔目前美國人口70%，將於接下二十年後年屆退休之齡。醫療服務及設施有所改善，老齡人口不斷增長，加上生活水平不斷提升，均令退休群體產生強勁需求，並為安老行業創造業務機會。為把握行業潛力及符合本集團尋求高於平均年度收益之策略，本集團已重新審視當前之物業投資組合，並將投資從單棟出租單位分散至長者住房。

董事認為，該等收購事項正標誌著良好投資機會，並相信本集團將受惠於穩健及可觀之租金收入以及預期透過本集團於美國長者住房物業之組合多元化發展長者住房院舍之升值。董事(包括獨立非執行董事)認為，Oxford McKinney收購事項協議及Oxford Derby收購事項協議之條款乃按正常商業條款進行，且就本公司及股東而言屬公平合理，而Oxford McKinney收購事項協議及Oxford Derby收購事項協議之期限符合本公司及股東之整體利益。

本集團或會以內部資源及公司銀行借款或透過董事會認為合適之其他來源為該等收購事項之資金滿足資金需要。預期Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項之代價總額一半將以公司銀行借款撥付，而另一半將由內部資源以現金撥付。

上市規則之涵義

經考慮該等收購事項之完成乃互為條件，董事會已自行合併計算該兩項交易。由於根據上市規則第14.07條計算為數27,550,000美元(約213,749,000港元)之Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項代價總額之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故Oxford McKinney收購事項協議、Oxford Derby收購事項協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

由於上述該等收購事項各自須待若干先決條件達成後方可作實，且未必會進行，故股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

定義

於本公佈內，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	Oxford McKinney收購事項及Oxford Derby收購事項之統稱
「AHR」	指	American Housing REIT, Inc.，馬里蘭州法團及本公司間接持有99.82%之附屬公司，其股份於美國場外交易平台上市
「ASHR」	指	American Senior Housing REIT, LLC，特拉華州有限公司及AHR全資擁有之附屬公司
「董事會」	指	董事會
「CBC Oxford McKinney」	指	CBC Oxford McKinney LLC，特拉華州有限公司，為Oxford McKinney收購事項之賣方
「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
「董事」	指	本公司董事
「Glen Carr House」	指	一套位於美國肯薩斯州德比市North Hamilton Drive 1433號之長者住房院舍

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「IRB債券」	指	德比市就支付Glen Carr House而發行之應課稅工業收益B系列債券，乃根據德比市與Oxford Derby於2011年12月13日之債券協議訂立，並連同IRB租約一併交付
「IRB租約」	指	由肯薩斯州德比市(作為出租人)與Oxford Derby(作為租戶)就Glen Carr House所訂立日期為2011年12月7日之租約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Oxford Derby」	指	Oxford Derby Memory Care, LLC，肯薩斯州有限公司，為Oxford Derby收購事項之賣方
「Oxford Derby收購事項」	指	ASHR根據Oxford Derby收購事項協議向Oxford Derby收購Glen Carr House
「Oxford Derby收購事項協議」	指	ASHR(作為買方)與Oxford Derby(作為賣方)就Oxford Derby收購事項於2017年2月14日(美國時間)訂立之買賣協議
「Oxford Grand McKinney」	指	一套位於美國德薩斯州麥堅尼市Orchid Drive 2851號之長者住房院舍
「Oxford McKinney收購事項」	指	ASHR根據Oxford McKinney收購事項協議向CBC Oxford McKinney收購Oxford Grand McKinney
「Oxford McKinney收購事項協議」	指	ASHR(作為買方)與CBC Oxford McKinney(作為賣方)就Oxford McKinney收購事項於2017年2月14日(美國時間)訂立之買賣協議
「Oxford McKinney批准文件」	指	為遵守所有適用法律就建設及營運Oxford Grand McKinney所需要或權宜(須由ASHR合理釐定)之入住證、執照、許可證及其他政府批准

「Oxford Senior Living」	指	Oxford Senior Living, LLC，於特拉華州註冊成立之有限公司，主要從事經營長者起居院舍業務
「物業文件」	指	有關物業(倘其由相關賣方擁有或控制)之所有租約、合約、實物、土壤或環境檢查報告或研究、所有權資料及調查、物業財務報告及類似慣用核心資料之副本
「Oxford Derby 物業」	指	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="683 506 1422 534">(i) Glen Carr House 所在房地產(「該房地產」)； <li data-bbox="683 591 1437 746">(ii) 賣方於及對全部樓宇、結構、設施、公共設施、車路、行人路、停車位及位於該房地產之其他改良設施(「改良設施」)之永久業權； <li data-bbox="683 804 1437 874">(iii) 買方於及對該房地產之一切權利、所有權及權益； <li data-bbox="683 932 1437 1002">(iv) 賣方於該房地產所擁有及就Glen Garr House所使用之一切有形及無形之私人物業；及 <li data-bbox="683 1059 1437 1129">(v) 以賣方名義持有所有使長者護理設施受惠之一切執照、許可證及保證
「Oxford McKinney 物業」	指	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="683 1187 1437 1257">(i) Oxford Grand McKinney 所在房地產(「該房地產」)； <li data-bbox="683 1315 1437 1470">(ii) 賣方於及對全部樓宇、結構、設施、公共設施、車路、行人路、停車位及位於該房地產之其他改良設施(「改良設施」)之永久業權； <li data-bbox="683 1527 1437 1598">(iii) 賣方於及對該房地產之一切權利、所有權及權益； <li data-bbox="683 1655 1437 1725">(iv) 賣方所擁有位於該房地產及就Oxford Grand McKinney使用之一切有形及無形私人財產； <li data-bbox="683 1783 1437 1853">(v) 所有以賣方名義持有使長者護理設施受惠之執照、許可證及保證

「購買期權」	指	由肯薩斯州有限公司Oxford Grand McKinney, LLC擁有之期權，按照或根據CBC Oxford McKinney (作為業主)與Oxford Grand McKinney, LLC(作為租戶)所訂立日期為2015年7月2日之若干租約購買Oxford McKinney物業
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
正恒國際控股有限公司
 主席、執行董事兼行政總裁
張敬國

香港，2017年2月15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。