

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

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。

2017年11月2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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	首次收購事項、第二次收購事項及第三次收購事項
「協議」	指	Huang女士與本公司就買賣Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本於2017年9月27日訂立之協議
「拍賣會」	指	登封市國土資源局分別舉辦以提呈出售首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊之公開拍賣會
「董事會」	指	董事會
「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106,228,500元，即首次收購事項之價格
「第二宗地塊代價」	指	人民幣65,312,000元，即第二次收購事項之價格
「第三宗地塊代價」	指	人民幣130,496,250元，即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
「登封市國土資源局」	指	登封市國土資源局
「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，正商應河南興漢要求共同及分別提供每筆為期兩年之人民幣106,228,500元、人民幣65,312,000元及人民幣130,496,250元無抵押貸款

釋 義

「首次收購事項」	指	於2017年9月20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	登封市國土資源局於2017年9月22日向河南興漢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	於2017年9月20日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省登封市太和路與政通路交叉口西南區域，總佔地面積約46,989.78平方米，許可容積率介乎1.1至1.7之土地
「首份土地使用權出讓合同」	指	河南興漢與登封市國土資源局就首宗地塊於2017年9月26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	河南興漢與正商於2017年9月20日就提供為期兩年之人民幣106,228,500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
「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
「最後可行日期」	指	2017年10月26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2017年9月20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	登封市國土資源局於2017年9月22日向河南興漢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	於2017年9月20日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省登封市漢闕路與天中路交叉口東北角，總佔地面積約27,210.04平方米，許可容積率介乎1.1至2.3之土地

釋 義

「第二份土地使用 權出讓合同」	指	河南興漢與登封市國土資源局就第二宗地塊於2017年9月26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	河南興漢與正商於2017年9月20日就提供為期兩年之人民幣65,312,000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2017年9月20日舉行之拍賣會上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	登封市國土資源局於2017年9月22日向河南興漢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	於2017年9月20日舉行之拍賣會上提呈出售之一宗位於中國河南省登封市潁河路與天中路交叉口東北角，總佔地面積約50,435.88平方米，許可容積率介乎1.1至2.7之土地

釋 義

「第三份土地使用 權出讓合同」	指	河南興漢與登封市國土資源局就第三宗地塊於2017年9月26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	河南興漢與正商於2017年9月20日就提供為期兩年之人民幣130,496,250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302,036,750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
「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：

主要交易

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2017年9月20日內容有關該等收購事項之公佈。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有關其他資料。

董事會欣然宣佈，於2017年9月20日，本公司間接全資附屬公司河南興漢分別以代價人民幣106,228,500元、人民幣65,312,000元及人民幣130,496,250元於登封市國土資源局舉行之國有建設土地使用權出讓拍賣會中透過掛牌出售程序成功投得首宗地塊、第二宗地塊及第三宗地塊之土地使用權。

首宗地塊

首宗地塊位於中國河南省登封市太和路與政通路交叉口西南區域，總佔地面積為46,898.78平方米，許可容積率介乎1.1至1.7。首宗地塊指定為住宅用途，使用年限為70年。人民幣106,228,500元已予支付作為拍賣會之保證金。登封市國土資源局已於2017年9月22日發出首份成交確認書，且河南興漢與登封市國土資源局已於2017年9月26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2017年9月20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106,228,500元之兩年財務資助。

首份成交確認書

日期 : 2017年9月22日

訂約方 : 河南興漢；及

登封市國土資源局

該地塊編號 : 登政出(2016)-32

代價 : 人民幣106,228,500元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣106,228,500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。

董事會函件

首份土地使用權出讓合同之主要條款

- 日期 : 2017年9月26日
- 訂約方 : 河南興漢(作為承讓人); 及
登封市國土資源局(作為出讓人)
- 該地塊位置 : 中國河南省登封市太和路與政通路交叉口西南區域
- 總佔地面積 : 46,898.78平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率須介乎1.1至1.7
- 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 : 河南興漢已支付人民106,228,500元作為拍賣會之保證金，該款額相當於首宗地塊代價。因此，首宗地塊之代價已付清。
- 移交日期 : 於2017年12月26日或之前
- 建造開始 : 於2018年8月27日或之前
- 建造完成 : 於2020年7月27日或之前

現時預期首宗地塊將按住宅用途作物業發展。根據許可容積率，首宗地塊之估計最高總建築面積將約為79,727.93平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣345,878,100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登封市漢闕路與天中路交叉口東北角，總佔地面積為27,210.04平方米，許可容積率介乎1.1至2.3。第二宗地塊指定為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用途，使用年限按住宅用途為70年，按商業(批發零售、住宿餐飲)用途為40年。人民幣65,312,000元已予支付作為拍賣會之保證金。登封市國土資源局已於2017年9月22日發出第二份成交確認書，且河南興漢與登封市國土資源局已於2017年9月26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2017年9月20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65,312,000元之兩年財務資助。

第二份成交確認書

日期 : 2017年9月22日

訂約方 : 河南興漢；及

登封市國土資源局

該地塊編號 : 登政出(2017)-06

代價 : 人民幣65,312,000元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣65,312,000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。

董事會函件

第二份土地使用權出讓合同之主要條款

- 日期 : 2017年9月26日
- 訂約方 : 河南興漢(作為承讓人); 及
登封市國土資源局(作為出讓人)
- 該地塊位置 : 中國河南省登封市漢闕路與天中路交叉口東北角
- 總佔地面積 : 27,210.04平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率須介乎1.1至2.3
- 土地使用權性質 : 住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用途
- 土地使用權年限 : 住宅用途為70年, 商業(批發零售、住宿餐飲)用途為40年
- 代價之付款條款 : 河南興漢已支付人民幣65,312,000元作為拍賣會之保證金, 該款額相當於第二宗地塊代價。因此, 第二宗地塊之代價已付清。
- 移交日期 : 於2017年12月26日或之前
- 建造開始 : 於2018年8月27日或之前
- 建造完成 : 於2021年1月1日或之前

董事會函件

現時預期第二宗地塊將按住宅用途及商業(批發零售、住宿餐飲)用途作物業發展。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62,583.10平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣371,295,800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登封市潁河路與天中路交叉口東北角，總佔地面積為50,435.88平方米，許可容積率介乎1.1至2.7。第三宗地塊指定為住宅用途及商業(批發零售、住宿餐飲)用途，使用年限按住宅用途為70年，按商業(批發零售、住宿餐飲)用途為40年。人民幣130,496,250元已予支付作為拍賣會之保證金。登封市國土資源局已於2017年9月22日向河南興漢發出第三份成交確認書，且河南興漢與登封市國土資源局於2017年9月26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2017年9月20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130,496,250元之兩年財務資助。

第三份成交確認書

日期 : 2017年9月22日

訂約方 : 河南興漢；及
登封市國土資源局

該地塊編號 : 登政出(2017)-07

代價 : 人民幣130,496,250元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南興漢已支付人民幣130,496,250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。

董事會函件

第三份土地使用權出讓合同之主要條款

- 日期 : 2017年9月26日
- 訂約方 : 河南興漢(作為承讓人); 及
登封市國土資源局(作為出讓人)
- 該地塊位置 : 中國河南省登封市穎河路與天中路交叉口東北角
- 總佔地面積 : 50,435.88平方米
- 土地使用權條件 : 許可容積率須介乎1.1至2.7
- 土地使用權性質 : 住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用途
- 土地使用權年限 : 住宅用途為70年、商業(批發零售、住宿餐飲)用途為40年
- 代價之付款條款 : 河南興漢已支付人民幣130,496,250元作為拍賣會之保證金, 該款額相當於第三宗地塊代價。因此, 第三宗地塊之代價已付清。
- 移交日期 : 於2017年12月26日或之前
- 建造開始 : 於2018年8月27日或之前
- 建造完成 : 於2021年1月1日或之前

董事會函件

現時預期第三宗地塊將按住宅用途及商業(批發零售、住宿餐飲)用途作物業發展。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136,176.88平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣789,568,400元。第三宗地塊之建築工程將進行邀請招標。

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。

控股股東提供財務資助

於2017年9月20日，正商(由董事兼本公司控股股東Huang Yanping女士最終控制之公司)與河南興漢訂立首份貸款協議、第二份貸款協議及第三份貸款協議(「貸款協議」)，據此，正商同意應河南興漢要求提供自貸款協議日起計為期兩年數額分別為人民幣106,228,500元(用於首宗地塊)、人民幣65,312,000元(用於第二宗地塊)及人民幣130,496,250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。河南興漢於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收購事項以及發展首宗地塊、第二宗地塊及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提供，故根據上市規則第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。

進行收購事項之理由及裨益

董事會相信，各收購事項與本集團於河南省及中國其他一線及二線城市擴大發展之策略相輔相成。董事亦認為，各收購事項均屬收益性質交易，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，以提升其投資組合、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，由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制。

登封市國土資源局(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)為一所中國政府機關，負責(其中包括)管理有關中國河南省登封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，登封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增加約人民幣106,228,500元、於第二次收購事項完成後增加約人民幣65,312,000元及於第三次收購事項完成後增加約人民幣130,496,250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，尋找能為股東帶來潛在豐厚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。於2016年，其中一幅新地塊已開始建設工程，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。基於當前建設進展及交付時間表，預期該等項目將分別於2017年第四季度、2018年第一季度及2019年第四季度完工。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塊佔地面積分別約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)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。於2017年7月，本集團亦成功以代價人民幣2,205,000,000元於鄭州市投得一塊佔地面積62,286.39平方米(為住宅

用地)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。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。

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(「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 Grand 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，以加強其投資組合、資產基礎及品牌形象。

上市規則涵義

由於計算收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項重大交易。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構(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第14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，收購事項僅須遵守有關申報及公佈之規定，惟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女士為董事兼本公司控股股東，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，財務資助獲全面豁免遵守股東批准、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。

董事會函件

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、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

2017年11月2日

1. 經審核綜合財務報表

本集團截至2015年3月31日止年度、截至2015年12月31日止九個月及截至2016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)；
- 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)；及
- 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)。

2. 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。

3. 債務聲明

2017年9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12,923,100,000港元，包括按揭貸款約60,700,000港元、銀行貸款約2,676,100,000港元及來自關連公司之貸款及應付關連公司款項約10,186,300,000港元。本集團之借貸及為本集團之物業買家就按揭提供之財務擔保由本集團賬面值約5,307,900,000港元之若干土地及樓宇、投資物業、待售發展中物業以及銀行存款作抵押。

於2017年9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761,700,000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。

此外，於2017年9月30日，本集團就一間海外非上市公司Corporate Residence Pte Ltd.(本集團先前擁有當中10%權益)所獲授之貸款融資按比例向一間財務機

構提供約12,100,000港元之擔保。隨截至2017年6月30日止六個月完成出售有關全部10%股權投資交易後，該按比例擔保正進行解除程序。

除上述及集團內公司間負債外，於2017年9月30日營業持間結束時，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：

本公司普通股

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	於最後 可行日期 佔本公司 已發行 股本概約 百分比 (%)
張先生	配偶權益(附註3)	8,337,252,209	135.00
Huang女士	受控法團權益(附註1)	3,579,612,209	57.95
	實益擁有人(附註2)	4,757,640,000	77.03

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) Huang女士於(i)根據協議由本公司將予發行之4,212,000,000股股份；及(ii)根據協議由本公司將予發行本金額121,677,720港元且於轉換後可轉換為545,640,000股轉換股份之可換股債券中擁有權益。
- (3) 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8,337,252,209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「2016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2016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

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、河南正商企業發展有限責任公司及／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	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. 2016年12月31日後之重大收購事項

於2017年9月27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。

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

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月完成;
- (b) 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月完成;
- (c) 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月完成;

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；及
- (i) 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。

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2016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) 本公司之聯席公司秘書為陳志強先生(香港會計師公會會員)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)。
- (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2017年11月16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) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至2015年12月31日止九個月及截至2016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2016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。