

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)

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月 中期業績公佈

正恒國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零一七年同期之比較數字，有關業績及比較數字已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

#### 簡明綜合損益及其他全面收益賬

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	4	<b>394,323</b>	37,977
銷售及所提供服務之成本		<b>(225,718)</b>	(6,741)
毛利		<b>168,605</b>	31,236
其他收入		<b>1,378</b>	267
其他收益及虧損	5	<b>11,374</b>	1,712
行政開支		<b>(60,025)</b>	(32,657)
銷售及市場推廣開支		<b>(40,791)</b>	(5,773)
融資成本	6	<b>(7,946)</b>	(4,332)
除稅前溢利(虧損)	7	<b>72,595</b>	(9,547)
所得稅開支	8	<b>(37,597)</b>	(129)
期間溢利(虧損)		<b>34,998</b>	(9,676)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
其他全面(開支)收益		
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	<u>(55,568)</u>	<u>30,859</u>
期間全面(開支)收益總額	<u>(20,570)</u>	<u>21,183</u>
應佔期間溢利(虧損)：		
本公司擁有人	<u>34,750</u>	<u>(9,502)</u>
非控股權益	<u>248</u>	<u>(174)</u>
	<u>34,998</u>	<u>(9,676)</u>
應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	<u>(21,055)</u>	<u>20,892</u>
非控股權益	<u>485</u>	<u>291</u>
	<u>(20,570)</u>	<u>21,183</u>
每股盈利(虧損)(港仙)		
基本	10 <u>0.56</u>	<u>(0.15)</u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	25,496	23,810
投資物業	11	784,077	795,464
已抵押按金		36,471	63,379
		<u>846,044</u>	<u>882,653</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		196	286
持作出售之物業		1,265,941	1,500,042
待售發展中物業及其他合約成本		28,082,612	14,455,301
已付土地收購按金		736,731	3,766,461
合約資產、應收賬款、按金及預付款項	12	822,899	239,410
按公平值計入損益之金融資產		188,393	175,242
可收回稅項		481,986	173,909
已抵押按金		452,242	55,795
受限制銀行結餘		93,628	194,387
銀行結餘及現金		671,139	823,539
		<u>32,795,767</u>	<u>21,384,372</u>
分類為持作出售之投資物業		4,104	2,833
		<u>32,799,871</u>	<u>21,387,205</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	519,174	2,225,563
合約負債		7,312,363	3,147,923
應付關連公司款項	14	231,938	2,878,297
來自一間關連公司之貸款	15	15,616,052	3,197,920
銀行及其他借貸—於一年內到期		4,207,941	4,637,626
稅項負債		100,780	146,583
		<u>27,988,248</u>	<u>16,233,912</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,811,623</u>	<u>5,153,293</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,657,667</u>	<u>6,035,946</u>

		未經審核 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
資本及儲備			
股本	16	716,706	716,706
儲備		<u>641,839</u>	<u>662,894</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,358,545</u>	<u>1,379,600</u>
非控股權益		(5,297)	(5,782)
權益總額		<u>1,353,248</u>	<u>1,373,818</u>
非流動負債			
已收租賃按金		6,715	6,711
銀行及其他借貸—於一年後到期		4,290,093	4,646,849
遞延稅項負債		<u>7,611</u>	<u>8,568</u>
		<u>4,304,419</u>	<u>4,662,128</u>
權益及非流動負債總額		<u>5,657,667</u>	<u>6,035,946</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

正恒國際控股有限公司(「本公司」)為在香港註冊成立並以香港為註冊地之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及海外進行物業發展、物業投資及管理、酒店業務以及證券買賣及投資。

簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已於二零一八年八月二十九日由董事會批准刊發。簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

截至二零一八年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所載有關截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料僅作比較用途，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料載列如下：

本公司已根據香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於並無保留意見下以強調方式提請注意之任何事項之提述；及並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

### 2. 編製基準及會計政策

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應當與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，有關財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製而成。

本集團之財務風險管理政策已載列於本公司二零一七年年報之財務報表。截至二零一八年六月三十日止六個月，財務風險管理政策並無重大變動。

除投資物業及若干金融工具乃按公平值計量外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

本集團按公平值計入損益之金融資產於各報告期間結算日按公平值計量並根據公平值層級第一級參考市場所報買入價分組。其他金融資產及金融負債之公平值根據貼現現金流量分析之一般公認定價模型釐定。

管理層認為，按攤銷成本計算並於簡明綜合財務報表中確認之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。於截至二零一八年六月三十日止六個月，金融工具並無發生公平值層級之間轉撥之情況。

誠如該等年度財務報表所述，截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策，與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟下文所述者除外。

**(a) 於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

數項新訂或經修訂準則於本中期期間開始適用。除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策及簡明綜合財務報表概無重大影響。

*(i) 香港財務報告準則第9號金融工具*

香港財務報告準則第9號引入新規定，其中與本集團相關之規定包括分類及計量金融工具，當中考慮實體業務模式及有關管理金融工具之目標、現金流量之合約條款以及有關金融資產與其他項目之減值方法。

於應用香港財務報告準則第9號後，本集團持有之金融資產透過本集團業務模式進行評估，並將其金融工具歸入香港財務報告準則第9號下之合適類別。應收貸款及應收票據以收取純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量為目的之業務模式持有。因此，該等金融資產其後繼續按攤銷成本計量。

指定為按公平值計入損益持有之房地產投資信託證券於指定日期產生並非支付本金及尚未償還本金利息之現金流量。因此，該等房地產投資信託證券其後繼續按公平值計量，其後公平值收益或虧損將於損益確認。

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本計量之資產相關之預期信貸虧損。本集團應用香港財務報告準則第9號批准之簡化方法，其規定初始確認所有應收款項時須確認預計使用年期虧損。採用簡化預計使用年期虧損法並無導致於二零一八年一月一日之減值撥備出現任何增加。就其他按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損為基準及視乎信貸風險是否已大幅增加，應用預期信貸虧損模式。於應用後，預期信貸虧損被視為不重大。

(ii) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號規定實體於完成履約責任時(或就此)確認收益,即於商品或特定履約責任服務之控制權轉移至客戶時確認收益。於應用香港財務報告準則第15號後,董事已就識別履約責任評估本集團與客戶之合約,且並無對本集團簡明綜合財務報表造成重大影響及調整。

根據香港財務報告準則第15號,僅當本集團有權無條件收取代價時,方會確認應收賬款。倘本集團在無條件享有合約中承諾之商品及服務之代價前確認相關收益,則收取代價之權利須分類為合約資產。同樣,於本集團確認相關收益前,當客戶支付代價或按合約要求須支付代價且金額已到期時,須確認為合約負債而非應付賬款。就與客戶訂立之單一合約而言,須呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言,無關連的合約所產生的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

此前,有關待售發展中物業及持作出售之物業的合約結餘分別於財務狀況報表下以「應收賬款」或「已收及預收物業買家之按金」呈列。

(b) 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16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>

1. 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

3. 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團將於上述新訂及經修訂香港財務報告準則生效時予以採納。

本集團已著手評估採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之相關影響。本集團未能指出會否對本集團會計政策及綜合財務報表之呈列方式造成重大變動。

### 3. 估計

在編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表時,管理層須作出影響應用會計政策及所呈報資產及負債、收入及支出金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

編製簡明綜合財務報表時,管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不確定性之主要來源,與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所應用者相同,惟上述對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之應用除外。

#### 4. 收益及分部資料

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
千港元 千港元

收益分析如下：

出售物業	<b>348,629</b>	-
租金收入	<b>18,398</b>	14,818
物業管理收入	<b>17,057</b>	9,766
按公平值計入損益之金融資產股息收入	<b>8,466</b>	8,410
酒店業務收入	<b>1,773</b>	2,668
其他	-	2,315
	<b>394,323</b>	<b>37,977</b>

向董事會(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乃以本集團不同業務活動為基礎。此亦為組織及管理本集團之基準。

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) 於中國之物業發展
- b) 美洲房地產投資信託(「AHR」)於美利堅合眾國(「美國」)之物業投資及管理以及向國際醫療房地產投資信託(「GMR」)提供美國物業管理，兩者均透過本集團一間附屬公司進行
- c) AHR以外之物業投資
- d) 證券買賣及投資
- e) 酒店業務

本集團於香港、美國、新加坡及日本擁有物業投資及／或管理業務。除於美國經營之AHR外，其他地區之物業投資業務乃由主要營運決策者一併估值，並作為一個報告分部予以評估。

本集團按可報告及經營分部之收益、業績以及資產分析如下：

**分部收益及業績**

	未 經 審 核			
	分 部 收 益		分 部 業 績	
	截 至 六 月 三 十 日 止 六 個 月 二 零 一 八 年 千 港 元	截 至 六 月 三 十 日 止 六 個 月 二 零 一 七 年 千 港 元	截 至 六 月 三 十 日 止 六 個 月 二 零 一 八 年 千 港 元	截 至 六 月 三 十 日 止 六 個 月 二 零 一 七 年 千 港 元
於中國之物業發展	<b>348,629</b>	-	<b>53,287</b>	(11,046)
透過AHR及GMR於美國進行之物業 投資及／或管理	<b>27,526</b>	17,159	<b>4,004</b>	(8,075)
AHR以外之物業投資	<b>7,929</b>	7,425	<b>8,642</b>	2,741
證券買賣及投資	<b>8,466</b>	8,410	<b>20,951</b>	10,306
酒店業務	<b>1,773</b>	2,668	<b>(2,271)</b>	(990)
其他	-	2,315	-	2,733
	<b>394,323</b>	37,977	<b>84,613</b>	(4,331)
未分配公司收入			<b>1,339</b>	-
其他收益及虧損			<b>(8,734)</b>	(367)
未分配公司開支			<b>(4,623)</b>	(4,849)
除稅前溢利(虧損)			<b>72,595</b>	(9,547)

**分部資產**

	未 經 審 核	經 審 核
	二 零 一 八 年 六 月 三 十 日 千 港 元	二 零 一 七 年 十 二 月 三 十 一 日 千 港 元
於中國之物業發展	<b>32,441,129</b>	21,099,394
透過AHR及GMR於美國進行之物業投資及／或管理	<b>345,669</b>	341,902
AHR以外之物業投資	<b>562,548</b>	560,311
證券買賣及投資	<b>192,554</b>	179,388
酒店業務	<b>8,034</b>	8,124
	<b>33,549,934</b>	22,189,119
未分配資產	<b>95,981</b>	80,739
	<b>33,645,915</b>	22,269,858

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表與分部基準或分部損益之計量基準並無差異。

分部業績指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，並無分配若干項目，主要包括若干公司收入、若干其他收益及虧損、若干公司行政開支以及董事及主要行政人員之薪金。此乃向主要營運決策者呈報以作資源分配及表現評估之計量方式。

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，所有資產均獲分配至經營分部，惟未分配資產(包括若干物業、廠房及設備、若干其他應收款項、按金及預付款項以及若干銀行結餘及現金)除外。

主要營運決策者並無定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列有關資料。

## 5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之收益	78	27
投資物業公平值增加(減少)	7,392	(148)
按公平值計入損益之金融資產增加	12,616	1,508
匯兌(虧損)收益淨額	(8,637)	313
就應收賬款撇銷壞賬	(75)	(434)
其他	-	446
	<u>11,374</u>	<u>1,712</u>

## 6. 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
下列各項之利息：		
銀行及其他借貸	207,463	12,906
債券	47,165	-
來自一間關連公司之貸款	544	3,607
	<u>255,172</u>	<u>16,513</u>
減：於待售發展中物業及其他合約成本資本化	(247,226)	(12,181)
	<u>7,946</u>	<u>4,332</u>

於本期間資本化之借貸成本乃源自年利率介乎4.785厘至7.5厘(二零一七年六月三十日：4厘至5.7厘)之借貸。

## 7. 除稅前溢利(虧損)

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
千港元 千港元

除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項後達致：

員工成本總額(包括董事酬金)	28,864	15,295
減：於待售發展中物業及其他合約成本資本化	<u>(3,627)</u>	<u>(1,055)</u>
	<u>25,237</u>	<u>14,240</u>

物業、廠房及設備折舊	1,039	490
經營租賃付款	1,621	954

除稅前溢利(虧損)已計入下列各項後達致：

利息收入	1,329	2,315
投資物業租金收入總額	18,398	14,818
減：所產生之直接經營開支：		
－產生租金收入之投資物業	(2,939)	(4,018)
－並無產生租金收入之投資物業	(74)	(183)
	<u>(3,013)</u>	<u>(4,201)</u>
	<u>15,385</u>	<u>10,617</u>

## 8. 所得稅開支

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
千港元 千港元

所得稅開支包括：

本期稅項		
－香港	-	-
－中國	29,138	-
－海外	<u>190</u>	<u>89</u>
	<u>29,328</u>	<u>89</u>
過往年度撥備不足		
－海外	-	40
	<u>-</u>	<u>129</u>
中國土地增值稅	<u>8,269</u>	<u>-</u>
	<u>37,597</u>	<u>129</u>

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月於香港並無產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

溢利稅項乃就截至二零一八年六月三十日止六個月估計應課稅溢利，按本集團實體經營業務所在國家／地區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%之累進稅率徵收，增值額為銷售物業所得款項減土地使用權費用及所有物業發展開支等應扣除開支。

## 9. 股息

於截至二零一八年六月三十日止六個月並無派付任何股息(二零一七年六月三十日：無)。董事並無建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年六月三十日：無)。

## 10. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據截至二零一八年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約34,750,000港元(二零一七年六月三十日：本公司擁有人應佔虧損9,502,000港元)及期間已發行普通股加權平均數6,176,819,969股(二零一七年六月三十日：6,176,819,969股)計算。

由於在截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

## 11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收購投資物業以及物業、廠房及設備約2,900,000港元(二零一七年六月三十日：約215,400,000港元)。

此外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已出售若干投資物業以及物業、廠房及設備，賬面值合共約為11,600,000港元(二零一七年六月三十日：約19,200,000港元)。

## 12. 合約資產、應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零一八年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
合約資產	18,522	69,273
應收賬款	13,379	13,214
預繳營業稅、增值稅及其他稅項	366,018	124,869
應收票據	368,776	-
其他應收款項、按金及預付款項	56,204	32,054
	<u>822,899</u>	<u>239,410</u>
應收投資對象款項	6,346	6,346
應收一名投資對象款項減值	<u>(6,346)</u>	<u>(6,346)</u>
	-	-
	<u>822,899</u>	<u>239,410</u>

全部合約資產及應收賬款之賬齡均少於6個月。

未逾期亦未減值之合約資產及應收賬款涉及大部分近期並無拖欠記錄之客戶。已逾期但未減值之合約資產及應收賬款約18,522,000港元(二零一七年十二月三十一日：69,273,000港元)於報告期末逾期不足6個月。

由於本集團就該等結餘持有抵押品，故董事認為毋須於報告期末就合約資產及應收賬款作出減值撥備。

於本報告期內認購本金額47,000,000美元之應收票據368,776,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)為無抵押、按年利率9.7厘計息，且本金額將於(i)二零一八年十月十九日或(ii)與發行人共同書面協定日期(須為二零一九年一月三十一日或之前)(以較晚者為準)到期時贖回。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應收投資對象款項已全部減值。

### 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	未經審核 二零一八年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
應付賬款	60	252
應計建築成本(附註)	424,713	2,120,891
租賃按金	1,117	1,307
保留金及應付款項	23,976	13,276
應付房產稅及其他稅項	13,918	22,205
其他應付款項及應計費用	55,390	67,632
	<b>519,174</b>	<b>2,225,563</b>

應付賬款之平均信貸期介乎30至90日(二零一七年十二月三十一日：30至90日)。根據發票日期，全部應付賬款之賬齡均為一年內。

附註：應計建築成本內約21,911,000港元(二零一七年十二月三十一日：291,073,000港元)為就其建築工程而應付一間關連公司之款項。

### 14. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

Huang Yanping女士(「Huang女士」)及其配偶張敬國先生(「張先生」)對該等關連公司擁有控股權益。

## 15. 來自一間關連公司之貸款

本集團與關連公司河南正商置業有限公司(「正商」, Huang女士於其中擁有控股權益)簽訂貸款協議, 據此, 正商將提供無抵押貸款。

為數約24,150,000港元(二零一七年十二月三十一日: 31,063,000港元)之貸款為無抵押, 並按下列較低者計息: (i) 年利率4厘或(ii)在提取日期本集團能夠向銀行或金融機構借入相等於有關貸款金額之有關其他利率。該等款項須於一年內償還。

餘下為數約15,591,902,000港元(二零一七年十二月三十一日: 3,166,857,000港元)之貸款為無抵押、免息及須按要求償還。由於正商有酌情權可要求即時還款, 故該等款項已列作流動負債。

董事認為, 該等貸款之賬面值於首次確認時與其公平值相若。

## 16. 本公司股本

	普通股數目	金額 千港元
無面值之普通股:		
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	6,176,819,969	716,706

## 17. 報告期後事項

- (i) 於二零一八年七月三十一日, 本集團透過成立柏瑞愛建-興漢正商購房尾款資產支持專項計劃成功發行資產支持證券, 總發行規模為人民幣1,600,000,000元(約1,896,500,000港元), 分為兩個份額發行。有關發行計劃之進一步資料載於本公司日期為二零一八年七月三十一日之公佈。
- (ii) 於二零一八年八月十四日, 本集團透過掛牌出售程序於鄭州市國土資源局鄭東新區分局舉辦以轉讓國有土地使用權之公開拍賣會中投得位於中國河南省鄭州市一幅地塊之土地使用權, 代價為人民幣2,480,000,000元(相當於2,939,500,000港元)。該地塊指定為住宅用地, 使用年限為70年。地塊預期於二零一八年第四季度或之前完成移交。
- (iii) 於二零一八年八月二十四日, 本集團透過掛牌出售程序於鄭州市國土資源局舉辦之以轉讓國有土地使用權公開拍賣會中投得位於中國河南省鄭州市兩幅地塊之土地使用權, 代價分別為人民幣241,640,000元(相當於286,400,000港元)及人民幣270,960,000元(相當於321,170,000港元)。該兩幅地塊分別指定為住宅用地(使用年限為70年)及零售商業、批發市場、餐飲、旅館、商務金融用地(使用年限為40年)。兩幅地塊預期於二零一八年第四季度或之前完成移交。

## 管理層討論及分析

### 中期業績及股息

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約394,300,000港元及毛利約168,600,000港元，較二零一七年同期之營業額約38,000,000港元增加938%，以及較二零一七年同期之毛利約31,200,000港元增加440%。二零一八年上半年之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利大幅增加主要歸功於本集團自二零一五年起擴張中國物業發展業務及自二零一七年第四季度起開始交付其已落成物業發展項目。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之其他收益淨額約為11,400,000港元，而於二零一七年同期則約為1,700,000港元。本集團於二零一八年上半年之其他收益淨額主要為按公平值計入損益之金融資產增加約12,600,000港元(二零一七年同期：約1,500,000港元)、投資物業公平值增加約7,400,000港元(二零一七年同期：投資物業公平值減少約100,000港元)及匯兌虧損淨額約8,600,000港元(二零一七年同期：匯兌收益淨額約300,000港元)抵銷之綜合影響。

本集團之銷售及市場推廣成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約5,800,000港元增加607%至二零一八年同期約40,800,000港元。本集團之行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約32,700,000港元增加84%至二零一八年同期約60,000,000港元。有關增加與本集團之中國物業發展業務自二零一七年第二季度起進行進一步業務擴張相符。

本集團之所得稅開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約100,000港元增加至二零一八年上半年約37,600,000港元。有關增加主要由於本報告期內中國物業發展業務之經營溢利產生之中國企業所得稅及中國土地增值稅增加所致。

基於上述原因，本報告期內本公司擁有人應佔本集團溢利約為34,800,000港元(二零一七年同期：本公司擁有人應佔虧損約為9,500,000港元)。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，每股基本盈利為0.56港仙(二零一七年同期：每股基本虧損0.15港仙)。

董事會並無建議派付二零一八年上半年股息(二零一七年同期：無)。

## 業務回顧

### 中國物業發展

於截至二零一八年六月三十日止六個月，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約348,600,000港元(二零一七年同期：無)及分部溢利約53,300,000港元(二零一七年同期：分部虧損約11,000,000港元)。分部收益及分部溢利大幅增加乃由於自二零一七年第四季度起交付首兩個已落成物業發展項目所致。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團繼續成功於中國河南省透過掛牌出售程序於不同地方政府國土資源局舉辦之拍賣會中投得地塊。本集團成功投標進一步補足其集中於河南省鄭州市及中國其他一、二線城市擴大業務營運之策略。本集團持續努力擴大其土地儲備。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團繼續根據買賣協議之相關條款向客戶交付其已落成物業發展項目，即正商興漢花園及正商經開廣場。

於二零一八年六月三十日，本集團於中國共有兩個已落成物業項目及20個發展中及籌劃中項目，估計總建築面積合共約為6,600,000平方米。本集團在項目發展業務中採取主動策略，並將適時調整其業務擴張步伐及項目發展進程。

### AHR及GMR於美國之物業投資及／或管理

於截至二零一八年六月三十日止六個月，透過Inter-American Management, LLC (「IAM」，由本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支)經AHR及GMR於美國進行之物業投資及管理為本集團貢獻收益約27,500,000港元(二零一七年同期：約17,200,000港元)及產生分部溢利約4,000,000港元(二零一七年同期：分部虧損約8,100,000港元)。分部收益及分部溢利大幅增加乃由於透過於二零一七年下半年進行數次集資活動擴大GMR之資本基礎而令管理費有所增加，以及在二零一七年第二季度收購美國兩套長者住房院舍，為本集團帶來新的租金收入並增加投資物業公平值。

## AHR 以外之物業投資

於截至二零一八年六月三十日止六個月，AHR分部以外之物業投資為本集團貢獻分部收益約7,900,000港元(二零一七年同期：約7,400,000港元)及分部溢利約8,600,000港元(二零一七年同期：約2,700,000港元)。分部溢利增加乃主要由於二零一八年上半年投資物業公平值增加約5,800,000港元，而二零一七年同期則投資物業公平值減少約600,000港元。

## 證券買賣及投資

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之證券業務錄得分部收益約8,500,000港元及分部溢利約21,000,000港元，而二零一七年同期則錄得分部收益約8,400,000港元及分部溢利約10,300,000港元。分部溢利大幅增長主要由於二零一八年上半年按公平值計入損益之金融資產增加約12,600,000港元(二零一七年同期：約1,500,000港元)所致。

## 酒店業務

於截至二零一八年六月三十日止六個月，酒店業務分部之收益由約2,700,000港元減少至約1,800,000港元，導致分部虧損約2,300,000港元，而二零一七年同期則為分部虧損約1,000,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本來源

#### 流動資金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括已抵押按金及受限制銀行結餘)之賬面值增加約10%至約1,253,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,137,100,000港元)。現金及銀行結餘總額主要以人民幣、港元、美元、新加坡元及日圓列值。

於二零一八年六月三十日，本集團若干銀行結餘及按金已抵押予若干銀行及金融機構，作為本集團獲授銀行及金融機構融資及本集團物業買家獲授按揭貸款融資之抵押。於二零一八年六月三十日，已抵押按金合共約為488,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：約119,200,000港元)。

#### 本集團資產之資本架構、借貸及押記

本集團資本架構包括負債淨額(即包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項，減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押按金)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。於二零一八年六月三十日，本公司負債淨額及本公司擁有人應佔權益分別為約23,092,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：約14,223,600,000港元)及約1,358,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,379,600,000港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團借貸總額包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項約24,346,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：約15,360,700,000港元)，其中約20,055,900,000港元(二零一七年十二月三十一日：約10,713,800,000港元)須於一年內或按要求償還，而約4,290,100,000港元(二零一七年十二月三十一日：約4,646,900,000港元)須於一年後償還。借貸總額主要以人民幣、美元、新加坡元及港元列值。

於二零一八年二月十四日，本公司根據認購協議之條款與條件完成發行於二零一九年一月三十一日到期之本金額200,000,000美元債券，按年息7.5厘計息。債券為無抵押，但由Huang女士擁有控股權益的關連公司擔保。債券所得款項已用作本集團之一般企業用途。有關進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零一八年二月七日及二零一八年二月十四日之公佈。

除年息7.5厘的固定利率債券外，本集團之銀行及其他借貸附有固定年息5.4厘以及多項與香港銀行同業拆息、新加坡元掉期利率、新加坡銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行貸款基準利率等國際貸款利率掛鈎之浮動利率。本集團之利率風險主要來自附有浮動利率之銀行及其他借貸。於二零一八年六月三十日，除列作來自一間關連公司之貸款之款項約24,200,000港元(二零一七年十二月三十一日：約31,100,000港元)按下列較低者之固定利率計息外，餘下來自一間關連公司之貸款及應付關連公司之款項均為免息：(i)年利率4厘或(ii)在提取日期本集團能夠向銀行或金融機構借入相等於有關貸款金額之有關其他利率。

於二零一八年六月三十日，授予本集團之若干銀行及金融機構融資連同授予本集團物業買家之按揭貸款融資已由賬面總值約21,083,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：12,582,600,000港元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、待售發展中物業及其他合約成本以及已抵押按金作抵押。此外，於二零一八年六月三十日，本集團若干附屬公司之股份已作抵押，以取得本集團所獲授之若干銀行及金融機構融資。若干銀行及金融機構融資由本公司最終控股方連同其配偶控制之關連公司擔保。本集團概無就該等擔保向該等關連公司抵押任何資產。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

本集團管理資本乃為確保本集團實體將能夠持續經營，同時透過讓債務與權益達致最佳平衡為股東帶來最大回報。鑒於本集團之擴張策略，本集團向其關連公司籌集資金及繼續尋求外部融資渠道。本集團之整體策略與上一年度保持不變。

### 主要財務比率

於二零一八年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.2(二零一七年十二月三十一日：1.3)，資產負債比率則約為68.6%(二零一七年十二月三十一日：約63.9%)。資產負債比率定義為借貸總額減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押按金相對資產總值之比率。資產負債比率增加主要歸因於截至二零一八年六月三十日止六個月就擴張中國物業發展業務而使來自一間關連公司之貸款及發行債券有所增加。

### 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團有關物業發展開支之資本承擔約6,106,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：分別有關物業發展開支約2,795,100,000港元及有關土地收購約1,263,800,000港元)。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團有關若干銀行就本集團物業買家所訂立按揭貸款提供之按揭融資涉及之擔保擁有或然負債約2,739,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,184,600,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同有關累計利息及任何罰款。本集團將有權接管相關物業之法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出

物業所有權證並完成按揭之取消登記手續。董事認為，由於違約風險低，故於截至二零一八年六月三十日止六個月之財務報表並無就擔保合約確認撥備。

## 外匯風險

收益、開支、資產及負債於有關集團實體絕大部分以港元、美元、人民幣、新加坡元及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故此兩項貨幣之匯率保持穩定，因此，本集團現時並無進行任何對沖或其他類似活動。倘有需要，本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及人民幣、新加坡元及日圓之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產之未來計劃

- (a) 於二零一八年一月，本集團四次成功投得以下地塊之土地使用權，包括於中國河南省鄭州市之一幅地塊：(i) 佔地面積約50,920.98平方米(為住宅、商業及金融用地)，代價為人民幣1,146,000,000元；以及於中國河南省新鄭市之三幅地塊：(ii) 佔地面積約43,470.40平方米(為住宅用地)，代價為人民幣800,870,000元；(iii) 佔地面積約46,805.08平方米(為住宅用地)，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iv) 佔地面積約45,515.87平方米(為住宅用地)，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目分別將於二零二一年第一季度、第三季度及第四季度，以及二零二二年第一季度前逐步落成；
- (b) 於二零一八年三月，本集團十六次成功以總代價人民幣312,420,000元於中國河南省鞏義市投得十六幅總佔地面積約743,799.14平方米(為住宅、商業及公共設施用地)之地塊之土地使用權。預計該等發展項目將於二零二零年第四季度前逐步落成。
- (c) 於二零一八年四月，本集團三次成功於中國河南省鄭州市投得以下三幅地塊之土地使用權：(i) 佔地面積約79,585.58平方米(為住宅用地)，代價為人民幣635,420,000元；(ii) 佔地面積約63,391.95平方米(為住宅用地)，代價為人民幣458,650,000元；(iii) 佔地面積約84,309.66平方米(為住宅用地)，代價為人民幣610,070,000元；及於中國河南省許昌市投得一幅地塊之土地使用權：(iv) 佔地面積約62,832平方米(為住宅用地)，代價為人民幣284,500,000元。預計該等發展項目將於二零二一年第四季度前逐步落成。
- (d) 於二零一八年六月，本集團七次成功以總代價人民幣134,890,000元於中國河南省鞏義市投得七幅總佔地面積約243,903.45平方米(為住宅、商業及住宿餐飲用地)之地塊之土地使用權。預計該等發展項目將於二零二一年第一季度前逐步落成。

除上文所披露者外，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間並無持有其他重大投資，進行任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業，亦無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

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，包括強制性公積金、醫療保險及表現花紅。本公司新獲勞工處頒發「好僱主約章」證書，以嘉許本公司採取關愛僱員及開明的人力資源管理常規，能夠幫助提升員工士氣、增強僱員歸屬感，從而為業務增長奠定堅實基礎。本公司已於二零一三年八月二十八日採納購股權計劃，而本集團亦可向合資格僱員授出購股權。截至二零一八年六月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事酬金)約為28,900,000港元(二零一七年六月三十日：15,300,000港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團聘用267名僱員。

## 前景及展望

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業務等業務，並於香港、中國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。

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，償還來自控股股東之財務資助。日後，本集團相信將以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具來滿足未來支持項目建設及土地收購活動之資金需求。

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營運所產生之任何突如其來之現金需求。本集團亦將繼續評估可用財務資源以不斷支持業務需求，並計劃及調整發展時間表，或因應我們當時之財務狀況及現金需求推行所需成本控制措施。

本集團擬繼續使用現有資本來源，並尋求新資金來源，以具成本效益方式維持及發展業務。

## 中國

本集團於二零一八年上半年持續成功投得地塊補足其於中國擴大業務營運之策略。因此，董事會於未來數年將繼續集中在河南省鄭州市及中國其他一、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。

鑒於上述土地收購及持續物業發展項目之積極發展，本集團對物業發展建設工程之需求預期於短期內大幅增加。就此，本集團繼續與河南正商企業發展有限責任公司的成員公司按經補充協議修訂之主服務協議項下合作應付若干經選定物業項目之建造及發展。

此外，本公司充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋求發展具潛力之合適項目以回饋其股東。除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋覓潛在夥伴合作關係，以開拓資本來源、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將提高本集團於中國房地產行業之地位。

## 美國

於本公佈日期，本集團擁有一項於紐交所上市之房地產投資信託GMR約12.0%股權及一項於AHR之99%股權，均由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

根據GMR與IAM訂立之經修訂管理協議，本集團繼續直接向GMR提供房地產投資信託管理服務並收取經常性管理費。於二零一八年上半年，GMR完成6項醫療保健設施收購事項並持續擴大其資產基礎。預期GMR未來進行集資活動將進一步提升其資本基礎，從而提高將向GMR收取之管理費收入。

## 2. AHR

AHR現時由本公司控制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。本集團之策略為尋求高於平均年度收益，為把握美國當前退休群體及安老行業所產生強勁需求之潛在機會，本集團已重新審視AHR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院舍。

### 其他業務

本集團將定期審視新加坡物業市場，以便在可見將來探索此市場之商機。就非核心日本酒店業務方面，本集團正尋覓潛在買家以出售酒店或業務，使本集團能以最有效的方式配置資源，並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，以加強其於中國、美國及海外的投資組合、資產基礎及品牌形象，提高業務增長機會。

### 自二零一七年十二月三十一日以來之變動

除本公佈所披露者外，本集團之財務狀況或與本公司二零一七年年報內「管理層討論及分析」所披露之資料相比並無其他重大變動。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，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。

### 企業管治常規守則

本公司已於截至二零一八年六月三十日止六個月應用上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則，並已遵守當中所載所有守則條文（「守則條文」）及（如適用）建議最佳常規，惟下文所述之偏離情況除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁之角色應作出區分。本公司認為，張敬國先生擁有豐富物業業務專門知識，應繼續出任主席兼行政總裁，此乃符合本公司之最佳利益。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.5條，本集團應具備內部審核職能。本公司就是否需要建立內部審核部門進行年度檢討。鑒於本集團之營運結構簡單，故決定由董事會直接負責檢討本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性。本集團之風險管理及內部監控系統持續進行檢討，包括分析及評核其充足性及有效性。

### **遵守董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至二零一八年六月三十日止六個月內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

### **審核委員會**

審核委員會主要負責協助董事會審閱及監察本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控系統，監督審核程序，並履行董事會可能不時賦予之其他職務及責任。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。

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論（其中包括）財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。

### **鳴謝**

我們謹此向管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持，致以衷心謝意。

## 於聯交所及本公司網站公佈中期業績

本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期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](http://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，二零一八年八月二十九日

於本公佈日期，執行董事為張敬國先生及張國強先生；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。