

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)

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

#### 業績

正恒國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績，連同本公佈所載截至二零一五年十二月三十一日止九個月之上一個財政期間(「同期」)之比較數字。

#### 綜合損益及其他全面收益賬

截至二零一六年十二月三十一日止年度

		二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
收益	4	79,569	43,960
營運成本		(18,217)	(14,124)
毛利		61,352	29,836
其他收入		2,273	2,146
其他收益及虧損	5	(24,776)	29,811
行政開支		(57,170)	(60,266)
銷售及市場推廣開支		(13,897)	(5,534)
融資成本	6	(19,753)	(13,322)
分佔一間聯營公司虧損		-	(61)
分佔一間合營企業虧損		-	(353)
除稅前虧損	7	(51,971)	(17,743)
所得稅開支	8	(4,614)	(1,450)
年度／期間虧損		(56,585)	(19,193)

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>其他全面(開支)收益</b>		
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	(27,640)	(13,015)
於隨後將不會重新分類至損益之項目：		
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業 之物業重估收益	-	17,036
	<u>(27,640)</u>	<u>4,021</u>
<b>年度／期間全面開支總額</b>	<b><u>(84,225)</u></b>	<b><u>(15,172)</u></b>
<b>應佔年／期內(虧損)／溢利：</b>		
本公司擁有人	(56,702)	(19,655)
非控股權益	117	462
	<u>(56,585)</u>	<u>(19,193)</u>
<b>應佔全面(開支)收益總額：</b>		
本公司擁有人	(85,284)	(15,562)
非控股權益	1,059	390
	<u>(84,225)</u>	<u>(15,172)</u>
<b>每股虧損(港仙)</b>		
基本及攤薄	9 <u>(0.97)</u>	<u>(0.47)</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,625	21,197
投資物業		582,448	1,085,984
於一間聯營公司之權益		-	-
已付收購投資物業之按金		-	3,250
已抵押銀行存款		4,148	9,239
		<u>607,221</u>	<u>1,119,670</u>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		1,438,523	801,878
已付土地收購按金		1,030,622	-
存貨		199	258
應收賬款、按金及預付款項	11	57,397	15,289
按公平值計入損益之金融資產		187,403	9,812
可收回稅項		68,067	2,916
已抵押銀行存款		8,646	30,669
受限制銀行結餘		27,561	1,468
銀行結餘及現金		230,359	202,787
		<u>3,048,777</u>	<u>1,065,077</u>
分類為持作出售之投資物業	12	42,187	1,342
		<u>3,090,964</u>	<u>1,066,419</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	174,582	78,970
已收及預收物業買家之按金	14	901,455	57,250
應付關連公司款項	15	77,475	143,832
應付最終控股公司款項	15	-	26,740
來自一間關連公司之貸款	16	1,052,105	182,486
銀行及其他借貸—於一年內到期		157,550	158,938
銀行透支		-	7,748
稅項負債		8,765	2,464
		<u>2,371,932</u>	<u>658,428</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>719,032</u>	<u>407,991</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,326,253</u>	<u>1,527,661</u>

		二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備			
股本	17	716,706	557,626
儲備		<u>446,405</u>	<u>541,155</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,163,111</u>	<u>1,098,781</u>
非控股權益		(6,093)	(7,178)
權益總額		<u>1,157,018</u>	<u>1,091,603</u>
非流動負債			
已收租賃按金		768	955
來自一間關連公司之貸款	16	109,535	154,747
銀行及其他借貸—於一年後到期		47,375	267,986
遞延稅項負債		<u>11,557</u>	<u>12,370</u>
		<u>169,235</u>	<u>436,058</u>
權益及非流動負債總額		<u>1,326,253</u>	<u>1,527,661</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

正恒國際控股有限公司(「本公司」)為在香港註冊成立之上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

於二零一五年，本公司將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，此乃由於本公司董事(「董事」)議使本集團之年度報告結算日與本公司及本公司營運附屬公司的財政年度結算日一致。因此，本公佈所載涵蓋二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止九個月期間之同期比較金額，未必可與本年度所示金額作直接比較，敬希股東垂注。

### 2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所要求之適用披露。

除於各報告期間結算日按公平值計量之投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。

### 3. 應用新訂及香港財務報告準則之修訂

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂：

香港財務報告準則修訂本 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 投資主體：應用合併例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本 香港會計準則第1號修訂本 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	收購共同經營權益之會計法 主動披露 折舊與攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法

本年度，應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往期間之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則之修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <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>3</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號修訂本	主動披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>

1. 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
2. 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
3. 於決定生效當日或之後開始之年度期間生效
4. 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
5. 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，倘適用

#### 4. 收益及分部資料

二零一六年	二零一五年
一月一日至	四月一日至
二零一六年	二零一五年
十二月三十一日	十二月三十一日
千港元	千港元

收益分析如下：

租金收入	53,826	35,487
酒店業務收入	6,969	5,113
按公平值計入損益之金融資產股息收入	8,704	1,492
物業管理費收入	9,736	1,513
利息收入	334	355
	<u>79,569</u>	<u>43,960</u>

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是以本集團不同業務活動為基礎。此亦是本集團組織及管理之基準。

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) 證券買賣及投資
- b) 有關American Housing REIT, Inc.（「AHR」）及Global Medical REIT, Inc.（「GMR」）（均由本集團一間附屬公司經營及管理）於美利堅合眾國（「美國」）之物業投資及管理
- c) AHR及GMR以外之物業投資
- d) 酒店業務
- e) 中華人民共和國（「中國」）之物業發展

本集團於香港、美國、新加坡及日本擁有物業投資及管理業務。除於美國經營的AHR及GMR業務外，其他地區之物業投資業務合併作一個可報告分部。

本集團按可報告及經營分部之收益及業績分析如下：

	分部收益		分部業績	
	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 千港元	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 千港元
證券買賣及投資	8,704	1,492	(14,790)	1,216
有關AHR及GMR於美國之 物業投資及管理	47,433	26,191	(31,986)	(13,067)
AHR及GMR以外之物業投資	16,129	10,809	8,045	(5,783)
酒店業務	6,969	5,113	(928)	(858)
中國之物業發展	-	-	(17,996)	(6,996)
其他	334	355	218	114
	<u>79,569</u>	<u>43,960</u>	<u>(57,437)</u>	<u>(25,374)</u>
未分配公司收入			858	441
未分配公司開支			(14,647)	(36,820)
其他收益及虧損			19,397	45,477
未分配融資成本			(142)	(1,053)
分佔一間聯營公司之虧損			-	(61)
分佔一間合營企業之虧損			-	(353)
除稅前虧損			<u>(51,971)</u>	<u>(17,743)</u>
所得稅開支			<u>(4,614)</u>	<u>(1,450)</u>
年度／期間虧損			<u><u>(56,585)</u></u>	<u><u>(19,193)</u></u>

## 5. 其他收益及虧損

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元
出售投資物業之收益	349	226
出售一間聯營公司之收益(附註)	8,367	-
出售一間合營企業之收益	-	279
出售可供出售金融資產之收益	-	2,055
就應收賬款撇銷壞賬	(387)	(107)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(258)
出售附屬公司之虧損	(13,128)	-
匯兌收益(虧損)淨額	2,390	(2,334)
投資物業之公平值增加(減少)	1,050	(10,492)
按公平值計入損益之金融資產公平值增加(減少)		
- 已變現	6	(755)
- 未變現	(23,423)	886
收購附屬公司之議價收購	-	47,738
就應收投資對象款項確認之減值虧損	-	(4,625)
就於一間聯營公司之權益確認之減值虧損	-	(2,540)
	<b>(24,776)</b>	<b>29,811</b>

附註：於本年度內，本集團以代價約1,486,000加元出售其於RSI International Systems Inc. (「RSI」)，該公司於加拿大證券交易所創業板上市之全部權益，且錄得淨收益約8,367,000港元。

## 6. 融資成本

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元
下列各項之利息：		
銀行及其他貸款	19,753	13,322
來自一間關連公司之貸款	11,381	3,893
	<b>31,134</b>	<b>17,215</b>
減：於待售發展中物業資本化	(11,381)	(3,893)
	<b>19,753</b>	<b>13,322</b>

本年度內資本化之貸款成本乃源自年利率為4% (二零一五年：4%) 之指定借款。



## 7. 除稅前虧損

二零一六年	二零一五年
一月一日至	四月一日至
二零一六年	二零一五年
十二月三十一日	十二月三十一日
千港元	千港元

除稅前虧損已扣除下列各項：

員工成本總額：

董事薪酬

其他員工：

薪金及其他福利

退休福利計劃供款

1,781	6,952
19,201	14,011
1,118	475

僱員福利開支總額

減：於待售發展中物業資本化

22,100	21,438
(487)	-
<b>21,613</b>	<b>21,438</b>

核數師薪酬

－核數服務

－非核數服務

經營租賃付款

物業、廠房及設備折舊

1,810	1,810
40	160
1,371	2,489
1,002	1,196

除稅前虧損已計入下列各項：

投資物業租金收入總額

減：所產生之直接經營開支：

－為產生租金收入之投資物業

－為並無產生租金收入之投資物業

53,826	35,487
(12,317)	(8,832)
(326)	(517)
<b>(12,643)</b>	<b>(9,349)</b>
<b>41,183</b>	<b>26,138</b>

## 8. 所得稅開支

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元
所得稅開支包括：		
本期稅項		
— 香港	—	—
— 海外	<u>5,437</u>	<u>63</u>
	5,437	63
過往年度(超額撥備)撥備不足		
— 香港	—	—
— 海外	<u>(498)</u>	<u>850</u>
	(498)	850
遞延稅項	<u>(325)</u>	<u>537</u>
	<u><b>4,614</b></u>	<u><b>1,450</b></u>

本年度／同期之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國企業所得稅按本年度／同期應課稅溢利之25%適用所得稅率計算。

由於本年度／同期內並無於香港及中國產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表就香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

新加坡所得稅按本年度應課稅溢利之17%計算。根據相關新加坡稅務規例，本集團若干新加坡附屬公司於本年度／同期享有部分稅項豁免及退稅。

於美國之附屬公司通常需按應課稅收入支付最高35%(同期：35%)之聯邦所得稅及介乎4%至9.99%(同期：5%至9.99%)之州稅。預留未分派收入之若干該等附屬公司亦需按應課稅收入之20%支付個人控股公司附加稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體(即視為控股公司之分部)，將就聯邦所得稅及州所得稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千港元
--	---	---

### 虧損

計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>56,702</u>	<u>19,655</u>
----------------	---------------	---------------

二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 千股	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 千股
--	--

### 股份數目

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>5,850,836</u>	<u>4,197,949</u>
----------------------	------------------	------------------

由於本年度並無潛在已發行普通股，故本年度之每股虧損並無攤薄影響。

同期每股攤薄虧損計算並無假設於同期發行之本公司購股權獲行使，乃由於其會導致每股虧損減少。

## 10. 股息

董事不建議就年度／同期派付股息。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	10,124	1,185
預繳營業稅、增值稅及其他稅項	37,449	3,888
其他應收款項、按金及預付款項	<u>6,872</u>	<u>10,216</u>
	<u>54,445</u>	<u>15,289</u>
應收投資對象款項	9,298	6,346
應收一名投資對象款項減值	<u>(6,346)</u>	<u>(6,346)</u>
	<u>2,952</u>	<u>-</u>
	<u>57,397</u>	<u>15,289</u>

應收賬款指管理費、股息、租賃及酒店房間收入應收款項。

根據與GMR訂立之經修訂管理協議，管理費收入須於每個季度末償付。

應收租金之結算條款為出示繳款通知書時結算。於美國，租賃應收款項初步由本集團委任作為收款代理人之物業經理接收。根據該等物業經理與本集團訂立之協議，該等物業經理須每月支付代本集團接收之租金。

酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。

根據發票日期，全部應收賬款賬齡均為0至60日且並無減值。

無逾期亦無減值之應收賬款涉及大部分近期並無拖欠記錄之客戶。已逾期但無減值之應收賬款乃由於本集團就該等結餘持有抵押品。根據以往經驗，管理層相信毋須作出額外減值撥備，因信貸質素並無重大轉變且該等結餘被視為將可全數收回。

本年內，本集團已審閱應收投資對象款項之可收回金額，並認為毋須作出減值(同期：撥備4,625,200港元)。

## 12. 分類為持作出售之投資物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團已與獨立第三方訂立協議，以總現金代價約42,187,000港元(二零一五年：1,342,000港元)出售若干位於美國之投資物業。董事評估及總結該等出售已符合香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載之持作出售標準。因此，於二零一六年十二月三十一日，該等已訂約投資物業被分類為分類為持作出售之投資物業。分類為持作出售之投資物業之公平值乃參考其合約銷售價而釐定。該等出售已完成，並已於報告期間結算日後及於本年度全數收取代價。

## 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付賬款	206	459
應計建築成本	155,099	59,883
租賃按金	2,582	3,041
保留金及應付款項	3,181	—
應付房產稅及其他稅項	1,820	2,544
其他應付款項及應計費用	11,694	13,043
	<u>174,582</u>	<u>78,970</u>

根據發票日期，全部應付賬款賬齡為一年內。

## 14. 已收及預收物業買家之按金

預期已收及預收物業買家之按金為447,570,000港元(二零一五年：57,250,000港元)將於報告期間結算日後十二個月以後才轉撥至損益賬。

## 15. 應付關連公司及最終控股公司款項

應付關連公司及最終控股公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

Huang Yanping女士(「Huang女士」)對該等關連公司擁有控股權益。

## 16. 來自一名關連人士之貸款

本集團與河南正商置業有限公司(「正商」，由Huang女士最終控制之公司)簽訂貸款協議，據此，正商將提供無抵押貸款。

於二零一六年十二月三十一日，總額約164,516,000港元(二零一五年：337,233,000港元)之貸款為無抵押，按下列較低者計息：(i)年利率4厘或(ii)相等於在提取日期本集團能夠向銀行或金融機構借入有關貸款金額之其他利率。除應於二零一八年償還109,535,000港元(二零一五年：154,747,000港元)之金額且已分類為非流動負債外，餘下金額須於一年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，餘下金額約997,124,000港元(二零一五年：無)之貸款為無抵押、免息及須於提取日後兩年內償還。該款項根據還款時間表毋須於一年內償還，惟正商有酌情權要求即時還款，故已列作流動負債。

## 17. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足股本：		
於二零一六年一月一日	5,381,419,969	557,626
根據股份認購發行新股份	<u>795,400,000</u>	<u>159,080</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>6,176,819,969</u>	<u>716,706</u>

本年度發行之所有股份在所有方面與其他已發行股份享有同等權益。

## 18. 資本承擔

於報告期間結算日，本集團資本承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購投資物業	—	294,527
收購土地使用權	1,356,434	—
待售發展中物業之物業發展開支	<u>369,054</u>	<u>—</u>
	<u>1,725,488</u>	<u>294,527</u>

## 19. 關連人士交易

	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 千港元
支付予一間關連公司之利息開支及 於待售發展中物業資本化(附註16)	11,381	3,893
一間關連公司提供之建築、工程及相關服務產生及 於待售發展中物業資本化之成本(附註(i))	106,525	-
向當時之董事之一間關連公司收取之 物業管理服務收入(附註(ii))	-	1,513
對當時之董事之佣金開支(附註(iii))	-	309
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 附註：

- (i) 本集團與河南正商企業發展有限責任公司(「正商發展」，由張敬國先生最終控制)簽訂主服務協議，據此，正商發展及其相關成員(統稱「正商發展集團」)於二零一五年為本集團待售發展中物業提供承包及輔助服務。該主服務協議之初始年期自二零一六年一月一日起開始，並將持續至二零一八年十二月三十一日。於本年度，本集團與正商發展集團成員公司就相關服務簽訂正式協議。於本年度提供該等服務之年度最高交易額應為人民幣92,000,000元(約107,318,000港元)。
- (ii) 本集團就向新加坡上市公司Singapore eDevelopment Limited(同期本公司當時之董事兼當時之最終控股方陳恒輝先生對該公司具有重大影響力)之附屬公司SeD USA, LLC管理位於美國之物業賺取物業管理服務收入。
- (iii) 陳恒輝先生為本公司當時之董事。

除上文所述外，於本年度，概無與董事(即主要管理人員)進行任何交易，惟向彼等支付作為主要管理人員報酬之酬金除外(同期：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本年度內錄得收益79,600,000港元及毛利61,400,000港元(同期：44,000,000港元及29,800,000港元)。收益及毛利主要來自物業投資及管理業務。本年度其他收益及虧損入賬為虧損淨額24,800,000港元(同期：收益淨額29,800,000港元)。本年度行政開支及銷售開支分別為57,200,000港元及13,900,000港元，而同期則分別為60,300,000港元及5,500,000港元。本年度本公司擁有人應佔虧損約為56,700,000港元(同期：19,700,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損增加主要由於(i)於二零一六年完成有關GMR於紐約證券交易所之股份發售及轉板上市(「GMR發售」)而被視作出售GMR所產生之虧損淨額；及(ii)於報告期間結算日，按公平值計入損益之金融資產之公平值下降，乃計入其他收益及虧損。

本年度每股基本虧損為0.97港仙，而同期則為0.47港仙。

董事並無建議派付本年度股息。

### 物業發展

本集團於本年度在中國鄭州擁有三個在建項目，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，該等項目預期將分別於二零一七年第四季度、二零一八年第一季度及二零一九年第四季度完工。除這三個在建項目之外，於二零一六年第四季度，本集團於鄭州市國土資源局舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中成功投得四幅編號分別為2016-012、2016-114、2016-127及2016-143地塊之土地使用權。該等地塊位均於中國河南省鄭州市。該四幅地塊的交付已於二零一七年第一季度逐步完成。

繼本集團於中國河南省實施業務運營擴張策略之後，董事會於未來幾年將繼續物色新物業發展項目及專注競投在中國河南省鄭州市及其他一線及二線城市之其他可選擇地塊的土地使用權。

### 酒店業務

本年度內酒店業務分部之收益由5,100,000港元約增加37%至7,000,000港元。分部虧損約為900,000港元(同期：900,000港元)。

## 於美國AHR及GMR之物業投資及管理

於美國AHR及GMR(均由本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支Inter-American Management, LLC(「IAM」)經營及管理)之物業投資及管理分部為本集團貢獻收益約47,400,000港元(同期：26,200,000港元)及產生分部虧損約32,000,000港元(同期：13,100,000港元)。於二零一六年七月，GMR完成GMR發售，而本集團於GMR中擁有之權益由99.9%攤薄至14.8%。由於GMR發售構成視作出售本集團於GMR中擁有之權益連同失去其控制權的交易，此後，GMR不再為本公司之附屬公司。本年度內來自GMR發售之虧損淨額導致分部虧損增加。於GMR發售後，根據GMR與IAM訂立的經修訂管理協議，本集團繼續為GMR提供管理服務而收取物業管理費用收入。

## AHR及GMR以外之物業投資

AHR及GMR以外之物業投資分部為本集團貢獻約16,100,000港元(同期：10,800,000港元)之收益及約8,000,000港元之分部溢利(同期：分部虧損5,800,000港元)。分部溢利改善乃由於本年度內所錄得之略微投資物業公平值減值約300,000港元與同期錄得之減值約11,800,000港元相比。

## 證券買賣及投資

本年度內本集團之證券業務錄得收益8,700,000港元，而分部虧損則約為14,800,000港元，而同期則錄得收益1,500,000港元及分部溢利約1,200,000港元。於GMR發售後，本集團將其於GMR之投資重新分類為指定為按公平值計入損益。大幅增加之證券業務收益及分部虧損乃主要分別來自已收GMR之股息及於報告期間結算日其公平值減少所致。

## 其他投資

本年度內本集團已出售RSI(一間於加拿大證券交易所創業板上市之公司)之全部權益，代價約為1,500,000加元，並錄得收益淨額約8,400,000港元。



## 流動資金及資金來源

於二零一六年五月十二日，本公司與八名認購人訂立認購協議。據此，認購人有條件同意按認購價每股認購股份0.20港元以現金認購而本公司有條件同意向認購人配發及發行合共795,400,000股本公司新普通股股份（「認購股份」），但受六個月禁售期間規限。該項交易已於二零一六年五月三十日完成，籌得之所得款項淨額約為159,000,000港元，擬用作本集團一般營運資金及償還負債以及當出現投資機遇時作為本公司未來發展基金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之權益總額約為1,157,000,000港元（二零一五年：1,091,600,000港元），本集團之銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款總額約為270,700,000港元（二零一五年：244,200,000港元），主要以美元、港元、人民幣、新加坡元及日圓列值。總借貸增至約1,444,000,000港元（二零一五年：942,500,000港元），主要來自本年度就中國物業發展項目的一間關連公司之貸款。借貸總額主要以人民幣、美元、港元及新加坡元列值。於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動比率為1.3（二零一五年：1.6），資產負債比率則為31.7%（二零一五年：31.9%）。資產負債比率定義為總借貸減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率。

## 有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 於二零一六年一月八日，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。該項收購已於二零一六年三月完成。
- (b) 於二零一六年二月二十三日，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。該項收購已於二零一六年三月完成。
- (c) 於二零一六年四月十九日，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。該項交易已於二零一六年七月完成。

- (d) 於二零一六年五月二十三日，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之8,031,664股股份，現金代價約為1,500,000加元。該項交易已於二零一六年六月完成。
- (e) 於二零一六年六月二十八日，GMR、IAM及Global Medical REIT, Inc (國際醫療房地產投資信託)與Wunderlich Securities, Inc.(作為協議列明若干包銷商之代表)就GMR發售訂立包銷協議。於二零一六年七月一日，GMR完成其股份發售及以每股10.00美元之價格發行13,043,479股普通股，所得款項總額為130,434,790美元。另外，於二零一六年七月十一日，包銷商悉數行使超額配股權，致使GMR以每股10.00美元之價格額外發行1,956,521股普通股，所得款項總額為19,565,210美元。GMR於GMR發售中所發行之股份總數(包括超額配股權股份)為15,000,000股，而本集團於GMR中擁有之權益由99.9%攤薄至14.8%。因此，GMR不再為本公司之附屬公司；及
- (f) 本集團於二零一六年七月一日、二零一六年十一月二十三日、二零一六年十二月九日、二零一六年十二月十五日及二零一六年十二月二十三日分別以代價人民幣185,000,000元、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售程序轉讓國有土地使用權所舉辦之拍賣會中投得五幅編號分別為2016-11、2016-012、2016-114、2016-127及2016-143地塊之土地使用權。第一幅地塊之土地使用權詳情載於本公司日期為二零一六年七月四日之公佈內，餘下四幅地塊之詳情載於本公司日期為二零一七年一月十八日之通函內。

## 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就有關本集團物業之買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭融資之擔保擁有或然負債約人民幣408,400,000元(約456,000,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及任何罰款。本集團將有權接管相關物業的法定業權及擁有權。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的取消登記。董事認為，由於違約風險不大，故並無就擔保合約於本年度之綜合財務報表作出撥備。

另外，於二零一六年十二月三十一日，本公司已就Corporate Residence Pte Ltd(一間由新海逸集團有限公司及本集團分別擁有90%及10%權益之公司)所獲銀行融資按比例向銀行提供2,100,000新加坡元(約11,300,000港元)擔保。

## 資產抵押

於報告期間結算日，以下資產已抵押予若干銀行及一間金融機構作為本集團獲授若干銀行融資及若干物業買家獲授按揭融資之質押：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	461,439	774,684
分類為持作出售之投資物業	28,818	–
物業、廠房及設備	11,664	11,975
已抵押銀行存款	12,794	39,908
按公平值計入損益之金融資產	–	8,177
	<b>514,715</b>	<b>834,744</b>

此外，於二零一五年十二月三十一日，已抵押若干附屬公司之股份，以作為本集團獲授若干銀行融資之抵押。

## 外匯風險

絕大部分之收益、開支、資產及負債於有關集團實體以港元、美元、新加坡元、人民幣及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。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，為涉及新加坡元、人民幣及日圓之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

## 人力資源

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，包括強積金、醫療保險及表現掛鈎花紅。本公司獲得強制性公積金計劃管理局頒發二零一五至一六年度「積金好僱主」獎，以嘉許其履行僱主之法律責任及為僱員提供更佳退休保障。本集團亦可向合資格僱員授出購股權。於本年度，員工成本總額(包括董事酬金)為22,100,000港元(同期：21,400,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用40名僱員。

## 期後事項

於報告期間結算日後，本集團已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(約132,284,000港元)及10,500,000美元(約81,465,000港元)。於收購交易完成後，兩套長者住房院舍將分類為本集團之投資物業。

## 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，及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

本集團近期成功投得該等地塊有助其於中國河南省實施業務運營擴張策略，因此，董事會於未來幾年將繼續專注競投在中國河南省鄭州市及其他一線及二線城市之其他可選擇地塊的土地使用權。此外，本公司將充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋找適合、具發展潛力之項目，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上市之房地產投資信託GMR14.8%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AHR 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

如上文所述，本集團於GMR已發行股本之持股百分比減少至約14.8%，而本集團已繼續根據GMR與IAM於GMR發售後訂立之經修訂管理協議，直接向及自GMR提供管理服務及收取經常性管理費。預期GMR進行未來集資活動，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於二零一零年在場外交易上市。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。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產生之強勁需求之潛在機會，本集團已重新審視當前AHR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社區。於二零一七年二月後，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，總代價為27,600,000美元(約213,700,000港元)，以擴大AHR物業投資組合。

## 其他業務

本集團對新加坡物業市場仍保持謹慎態度，且不預期在可見將來作出重大投資。就非核心日本酒店業務方面，本集團在尋覓潛在買家以出售酒店或運營以使本集團得以最有效方式配置資源，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，以加強其投資組合、資產基礎及品牌形象。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司二零一七年股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)及於會上表決之股東，本公司將於二零一七年六月二十日(星期二)至二零一七年六月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一七年股東週年大會及於會上表決，未登記為本公司股份持有人之人士務請於二零一七年六月十九日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格交回本公司之股份登記處卓佳準誠有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，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。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已遵循上市規則附錄十標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於本年度已全面遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「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，並已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審閱本年度之本集團經審核財務報表等審核及財務申報事宜。

## 經審核全年業績之初步公佈

二零一六年末期業績初步公佈所載有關截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間之財務資料並不構成本公司於該等年度／期間之法定年度綜合綜合財務報表，惟源自該等綜合財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例附表6第3部第662(3)條向公司註冊處處長遞交截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已報告本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。核數師報告並無保留意見，及並無根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益及其他全面收益賬以及相關附註內之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認與該年度本集團之經審核綜合財務報表所載數字一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港核證應聘準則之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出保證。

## 企業管治常規守則

本公司已於整個年度採納上市規則附錄十四所載之原則，並已遵守當中所載企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文(「守則條文」)及(如適用)建議最佳常規，惟下文所述之偏離除外。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.1條，董事會會議每年須至少舉行四次，大概每個季度舉行一次。儘管年度內僅舉行兩次常規董事會會議，惟由於業務營運由執行董事負責管理及監督，故董事會認為已舉行足夠會議。此外，本集團之高級管理層不時向董事提供有關本集團業務發展及活動之資料，並將於需要時舉行特別董事會會議。

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經驗，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。鑑於本集團簡單之營運結構，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。年度內，董事會透過審核委員會對本集團之風險管理及內部監控系統進行年度檢討，包括分析及評核其充足性及有效性。

## 公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公佈日期維持上市規則訂明之公眾持股量。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年六月二十三日(星期五)舉行二零一七年股東週年大會，二零一七年股東週年大會之通告將按上市規則及本公司組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

## 於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度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，二零一七年三月二十九日

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達先生、劉俏博士及馬運弢先生。