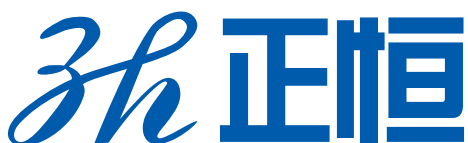


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同本公佈所載二零一七年同期之比較數字。

綜合損益賬

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
收益	4	601,470	1,100,419
銷售成本		(326,329)	(732,614)
毛利		275,141	367,805
其他收入		25,078	4,110
其他收益及虧損	5	33,333	(4,064)
行政費用		(129,674)	(72,083)
銷售及市場推廣費用		(114,909)	(48,725)
融資成本	6	(30,455)	(9,484)
除稅前溢利	7	58,514	237,559
所得稅開支	8	(30,022)	(105,957)
年度溢利		28,492	131,602
下列各方應佔：			
本公司擁有人		29,971	131,709
非控股權益		(1,479)	(107)
		28,492	131,602
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本(人民幣分)	10	0.49	2.13
– 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益賬

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
年度溢利	28,492	131,602
其他全面虧損		
可能於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(49,418)	(24,038)
已出售附屬公司匯兌儲備之 重新分類調整	(7,237)	—
年內其他全面虧損(稅後)	(56,655)	(24,038)
年內全面(虧損)/收益總額	(28,163)	107,564
下列各方應佔：		
本公司擁有人	(24,901)	106,440
非控股權益	(3,262)	1,124
	(28,163)	107,564

綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	23,126	19,824	18,472
投資物業	11	646,620	662,332	521,630
遞延稅項資產		63,168	–	–
已抵押按金		33,915	52,772	3,715
非流動資產總額		766,829	734,928	543,817
流動資產				
存貨		217	238	178
持作出售之已完工物業		934,671	1,246,635	–
發展中物業		29,777,845	12,038,415	1,288,307
已付土地收購按金及預付款項		4,603,632	3,136,104	923,000
應收賬款、其他應收款項及其他資產	12	1,175,439	199,334	51,394
按公平值計入損益之金融資產		232,532	145,913	167,834
預繳所得稅及可收回稅項		616,737	144,803	60,914
已抵押按金		680,450	46,457	7,743
受限制銀行結餘		101,913	161,854	24,682
現金及現金等值項目		673,412	685,710	206,305
分類為持作出售之投資物業	11	38,796,848	17,805,463	2,730,357
		5,582	2,359	37,781
流動資產總額		38,802,430	17,807,822	2,768,138
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	13	1,271,149	1,852,834	156,344
已收及預收物業買家之按金及預付款項		–	2,621,342	807,322
合約負債		11,304,291	–	–
應付關連公司款項	14	473,199	2,408,436	69,402
來自一間關連公司之貸款	15	12,876,310	2,650,862	942,240
銀行及其他借貸		3,658,396	3,861,469	141,097
稅項負債		109,621	122,051	7,665
流動負債總額		29,692,966	13,516,994	2,124,070
流動資產淨值		9,109,464	4,290,828	644,068
資產總值減流動負債		9,876,293	5,025,756	1,187,885

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (重列)
附註				
非流動負債				
已收租賃按金	13	7,128	5,588	688
來自一間關連公司之貸款		-	-	98,098
銀行及其他借貸		8,742,329	3,869,149	42,428
遞延稅項負債		5,324	7,134	10,350
		<u>8,754,781</u>	<u>3,881,871</u>	<u>151,564</u>
非流動負債總額				
		<u>8,754,781</u>	<u>3,881,871</u>	<u>151,564</u>
資產淨值		<u>1,121,512</u>	<u>1,143,885</u>	<u>1,036,321</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	16	587,529	587,529	587,529
儲備		541,036	565,937	459,496
		<u>1,128,565</u>	<u>1,153,466</u>	<u>1,047,025</u>
非控股權益		(7,053)	(9,581)	(10,704)
		<u>1,121,512</u>	<u>1,143,885</u>	<u>1,036,321</u>
權益總額		<u>1,121,512</u>	<u>1,143,885</u>	<u>1,036,321</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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(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。

2. 編製基準及重大會計政策

載於本公佈之綜合業績並不構成本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

該等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」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例編製。

彼等已根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。

除另有說明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均約整至最近接之千位數。

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具
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號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
—詮釋第22號	
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
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
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
二零一四年至二零一六年週期之	香港財務報告準則第1號及香港會計準則
年度改進	第28號修訂本

除下文所解釋者外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對財資料表並無重大財務影響。

3. 會計政策變動

綜合財務報表呈列貨幣之變動

本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，其為本集團於過往財政年度之綜合財務報表之呈列貨幣。

年內，經考慮(i)本集團大部分交易乃以人民幣列值及結算；及(ii)呈列貨幣變動亦可能減低港元兌人民幣之任何匯率波動(並非由於業務及本集團無法控制所致)對本集團綜合財務報表之影響，為使本公司股東更準確了解本集團之財務表現，本公司董事會認為，使用人民幣作為其綜合財務報表之呈列貨幣更為妥當。

呈列貨幣之變動已根據香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響予以列賬，而有關變動已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤追溯應用。

下列方法用來以人民幣呈列二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字(原先以港元呈報)：

- (a) 收入及費用乃按有關報告期間之現行平均匯率換算；
- (b) 資產及負債乃按有關報告期間末之期末匯率換算；
- (c) 股本及儲備乃按適用過往匯率換算。
- (d) 所有產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

因此，呈列貨幣之變動導致本集團外匯儲備於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之原先呈報賬面值分別由約(61,509,000)港元及2,524,000港元變更為約人民幣42,262,000元及人民幣16,994,000元。

採納香港財務報告準則第9號金融工具

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具已取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，引入所有三個範疇的金融工具會計處理：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已確認於二零一八年一月一日之適用期初結餘之過渡調整。因此，比較資料並無重列及將繼續根據香港會計準則第39號呈報。

就金融工具之分類及計量、減值之會計處理而言，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團之財務資料造成任何重大財務影響。

採納香港財務報告準則15號客戶合約收益及相關修訂本

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，適用於所有因客戶合約而產生的收益(少數例外情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以對客戶合約產生之收益進行列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供一個更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆總收益，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計之資料。

本集團透過採納修改後之追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，準則可在初步應用當日應用於所有合約或僅應用於當日尚未完成之合約。本集團已選擇對於二零一八年一月一日未完成之合約應用準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年一月一日期初結餘之調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

於二零一八年一月一日作出調整之性質以及於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次應用香港財務報告準則第15號對財務報表產生累計影響之原因(如下文所示)包括：(i)出售物業合約之重大財務部分之會計處理(當中客戶支付款項與轉讓物業之期間超過一年)；(ii)取得合約之增量成本之會計處理；(iii)預售物業之預收客戶所得款項之會計處理；及(iv)相關必要稅項調整。

下文載列財務報表各項目因採納香港財務報告準則第15號而於二零一八年一月一日受影響之金額：

	性質	二零一八年 一月一日 增加/(減少) 人民幣千元
資產		
發展中物業	(i)	<u>16,415</u>
總資產		<u>16,415</u>
負債		
已收及預收物業買家之按金	(iii)	(2,621,342)
合約負債	(i)、(iii)	<u>2,637,757</u>
總負債		<u>16,415</u>

下文載列財務報表各項目因採納香港財務報告準則第15號而於二零一八年十二月三十一日受影響之金額。採納香港財務報告準則第15號並無對其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量產生影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號記錄之金額，而第二欄則顯示倘沒有採納香港財務報告準則第15號時本應有的金額。

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	性質	根據下列各項編製之金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	以往香港 財務報告 準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
遞延稅項資產	(iv)	63,168	78,442	(15,274)
發展中物業	(i)	29,777,845	29,502,748	275,097
應收賬款、其他應收款項及其他資產	(ii)	1,175,439	1,114,345	61,094
總資產		39,569,259	39,248,342	320,917
已收及預收物業買家之按金	(iii)	–	11,029,194	(11,029,194)
合約負債	(i)、(iii)	11,304,291	–	11,304,291
總負債		38,447,747	38,172,650	275,097
資產淨值		<u>1,121,512</u>	<u>1,075,692</u>	<u>45,820</u>
保留溢利	(ii)、(iv)	408,487	362,667	45,820
權益總額		<u>1,121,512</u>	<u>1,075,692</u>	<u>45,820</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益賬：

銷售及市場推廣開支	(ii)	114,909	176,003	(61,094)
所得稅開支	(iv)	<u>30,022</u>	<u>14,748</u>	<u>15,274</u>

4. 收益及經營分部資料

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
收益分析如下：		
客戶合約收益		
於中國出售物業	521,832	1,030,225
物業管理服務	29,330	21,043
酒店業務	3,708	4,882
其他收益來源		
租金收入	30,844	29,683
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	<u>15,756</u>	<u>14,586</u>
	<u>601,470</u>	<u>1,100,419</u>

下文載列截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團外部客戶合約收益之分析：

	於中國 出售物業 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務之類別及區域市場				
於中國出售物業	521,832	–	–	521,832
於美國之物業管理服務	–	29,330	–	29,330
於日本之酒店服務及消費	–	–	3,708	3,708
	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</u>
外部客戶合約收益總額	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</u>
收益確認時間				
於某一時間點轉讓貨物	521,832	–	–	521,832
隨時間轉讓服務	–	29,330	3,708	33,038
	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</u>
外部客戶合約收益總額	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</u>

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其五個可報告經營分部如下：

- a) 於中國之物業發展
- b) 於美利堅合眾國(「美國」)對美洲房地產投資信託(「AHR」)之物業投資及管理以及向國際醫療房地產投資信託(「GMR」)提供之物業管理
- 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。除於美國經營的AHR外，其他地區之物業投資業務乃由管理層一併估值，並作為一個經營分部予以評估。

管理層個別監控本集團之經營分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／(虧損)(除稅前經調整溢利／(虧損)之計量)。除稅前經調整溢利／(虧損)乃貫徹本集團之除稅前溢利／(虧損)計量，惟若干其他收益及虧損、公司及未分配收入及支出(包括未分配融資成本)除外。

分部資產不包括遞延稅項資產、總部及公司未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、稅項負債、總部及公司未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

本集團按可報告及經營分部之收益、業績、資產及負債分析如下：

分部收益及業績

	分部收益		分部業績	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
於中國之物業發展	521,832	1,030,225	8,377	234,272
於美國對AHR進行之物業投資及 管理以及向GMR提供之物業管理	46,639	37,658	6,659	(115)
AHR以外之物業投資	13,535	13,068	17,237	11,689
證券買賣及投資	15,756	14,586	24,959	3,042
酒店業務	3,708	4,882	(1,500)	(1,684)
	<u>601,470</u>	<u>1,100,419</u>	<u>55,732</u>	<u>247,204</u>
未分配公司收入			23,999	4,048
其他收益及虧損			7,251	(2,635)
未分配公司開支			(11,398)	(11,058)
未分配融資成本			(17,070)	—
除稅前溢利			<u>58,514</u>	<u>237,559</u>

分部資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
於中國之物業發展	38,122,867	17,569,460
於美國對AHR進行之物業投資及管理以及 向GMR提供之物業管理	253,750	285,254
AHR以外之物業投資	503,032	466,559
證券買賣及投資	237,705	149,365
酒店業務	7,541	6,764
	<u>39,124,895</u>	<u>18,477,402</u>
未分配資產	444,364	65,348
	<u>39,569,259</u>	<u>18,542,750</u>

分部負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
於中國之物業發展	37,753,219	17,022,000
於美國對AHR進行之物業投資及管理以及 向GMR提供之物業管理	109,183	102,135
AHR以外之物業投資	145,730	142,878
酒店業務	603	635
	<u>38,008,735</u>	<u>17,267,648</u>
未分配負債	439,012	131,217
	<u>38,447,747</u>	<u>17,398,865</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
投資物業之公平值增加	17,865	10,703
按公平值計入損益之金融資產增加/(減少)	9,329	(12,072)
匯兌虧損淨額	(319)	(2,529)
應收賬款及其他應收款項減值虧損	(779)	(580)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(210)	22
出售附屬公司之收益	7,447	-
其他	-	392
	<u>33,333</u>	<u>(4,064)</u>

6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
下列各項之利息：		
銀行及其他借貸	546,308	85,591
來自一間關連公司之貸款	646	6,730
	<u>546,954</u>	<u>92,321</u>
合約收益產生之利息	258,682	-
減：於發展中物業資本化	(775,181)	(82,837)
	<u>30,455</u>	<u>9,484</u>

已資本化之借貸成本乃源自年利率介乎4.35厘至8.50厘(二零一七年：4.00厘至7.43厘)之借貸。

7. 除稅前溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
已售物業成本	316,904	721,216
服務成本	9,425	11,398
僱員福利開支總額		
董事薪酬	1,383	1,453
其他員工：		
薪金及其他福利	62,859	31,220
退休福利計劃供款	3,516	939
	67,758	33,612
減：於發展中物業資本化	(11,902)	(2,541)
	55,856	31,071
核數師薪酬	1,801	1,426
物業、廠房及設備折舊	2,730	922
根據經營租賃有關土地及樓宇之最低租金	5,617	1,601
利息收入	23,874	3,989
投資物業租金收入總額	30,844	29,683
減：所產生之直接經營開支：		
－為產生租金收入之投資物業	(5,535)	(6,497)
－為並無產生租金收入之投資物業	(76)	(337)
	(5,611)	(6,834)
	25,233	22,849

8. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
本期稅項一年內開支		
– 香港利得稅	–	–
– 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	45,376	62,167
– 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	38,343	44,301
– 海外企業所得稅	10,094	534
過往年度撥備不足		
– 海外企業所得稅	105	60
遞延稅	93,918 (63,896)	107,062 (1,105)
年內開支總額	<u>30,022</u>	<u>105,957</u>

由於本集團於兩個年度內均無於香港產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅兩個年度按應課稅溢利之25%適用所得稅率計算。

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

於美國之附屬公司一般需就應課稅收入按21%(二零一七年：最高稅率35%)之聯邦所得稅稅率及介乎3%至8.25%(二零一七年：3%至8.25%)之州所得稅支付稅項。預留未分派收入之若干該等附屬公司亦需就應課稅收入之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)，將就聯邦稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

9. 股息

董事不建議就本年度派付股息(二零一七年：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按以下資料計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	<u>29,971</u>	<u>131,709</u>
	千股	千股
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>6,176,820</u>	<u>6,176,820</u>

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄已發行普通股，故該兩個年度概無呈列每股攤薄盈利。

11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收購投資物業以及物業、廠房及設備約人民幣6,600,000元(二零一七年：約人民幣189,000,000元)。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已出售賬面值合共約人民幣61,500,000元(二零一七年：約人民幣76,700,000元)之若干投資物業、分類為持作出售之投資物業以及物業、廠房及設備。

12. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
應收賬款	22,218	68,681
減：減值	—	—
	<u>22,218</u>	<u>68,681</u>
按攤銷成本計算之債務投資(附註)	323,257	—
預付增值稅及其他稅項	606,006	103,970
按金及預付款項	150,413	12,247
取得合約之成本	61,094	—
其他應收款項	13,101	14,436
應收投資對象款項	—	5,284
	<u>1,153,871</u>	<u>135,937</u>
減：減值	(650)	(5,284)
	<u>1,153,221</u>	<u>130,653</u>
應收賬款、其他應收款項及其他資產	<u>1,175,439</u>	<u>199,334</u>

附註：於本年度內認購本金額47,000,000美元之債務投資約人民幣323,257,000元(二零一七年：無)為無抵押、按年利率9.7厘計息，且本金額將於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)到期時贖回。債務投資隨後於二零一九年一月已結算。

應收賬款指物業銷售、物業管理費、股息、租賃及酒店房間收入應收款項。

來自物業銷售之應收款項乃根據各買賣協議之條款到期結算。應收租金及應收物業管理費之結算條款為出示繳款通知書時結算。酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。

於報告期末，所有應收賬款按收益確認日期或發票日期計之賬齡低於3個月(二零一七年：低於3個月)。

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
應付賬款	173	210
應計建築成本(附註)	1,030,214	1,765,938
已收租賃按金	7,827	6,676
保留金及應付款項	30,073	11,054
應付房產稅及其他稅項	15,185	18,439
其他應付款項及應計費用	194,805	56,105
	<u>1,278,277</u>	<u>1,858,422</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(7,128)</u>	<u>(5,588)</u>
	<u>1,271,149</u>	<u>1,852,834</u>

應付賬款之平均信貸期介乎30日至90日(二零一七年：30日至90日)。根據發票日期，全部應付賬款賬齡為一年內。

附註：應計建築成本內的約人民幣396,699,000元(二零一七年：人民幣242,359,000元)為就其建築工程而應付一間關連公司(由本公司最終控股股東連同其配偶控制)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. 來自一名關連人士之貸款

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

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣12,867,310,000元(二零一七年：人民幣2,624,998,000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。

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣25,864,000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。該等款項須於一年內償還並已於本年度償還。

董事認為，該等貸款之賬面值與彼等於初始確認時之公平值相若。

16. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元 (重列)
無面值之普通股：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日 及二零一八年十二月三十一日	6,176,819,969	587,529

本公司股本於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度均無變動。

17. 資本承擔

於報告期間結算日，本集團資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	-	1,052,271
物業發展開支	20,012,792	2,327,305
	20,012,792	3,379,576

18. 關連人士交易

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
關連公司(附註i)		
正商		
河南正商企業發展有限 責任公司之有關成員公司 (「正商發展集團」)	利息開支(於發展中 物業資本化)(附註(ii)) 建築成本(於發展中 物業資本化)(附註(iii))	6,730
	1,050,611	354,960

附註：

- (i) 正商及正商發展集團為由本公司最終控股股東連同其配偶控制之實體。
- (ii) 利息開支乃根據雙方共同協定之協議支銷。
- (iii) 建築成本乃以雙方共同協定之條款為基準。該等交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。自二零一五年以來，本集團與河南正商企業發展有限責任公司（「正商發展」）簽訂主服務協議，據此，正商發展集團為本集團若干物業項目提供承包及輔助服務。該主服務協議之有效年期已於本年度內修訂為持續至二零二零年十二月三十一日。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據主服務協議之條款就該等物業項目之發展產生已付及應付正商發展集團建築成本人民幣1,050,611,000元（二零一七年：人民幣354,960,000元）。於截至二零一八年十二月三十一日止年度已審批之提供該等服務之年度最高交易額為人民幣1,133,000,000元（二零一七年：人民幣367,000,000元）。

本集團於報告期末之關連人士結餘之詳情收錄於本公佈附註13、14及15。

本集團獲授之若干銀行及金融機構融資由本公司最終控股股東連同其配偶控制之關連公司提供擔保。概無就該等擔保向該等關連公司抵押本集團資產。

本集團獲正商許可按免專利費基準使用「Zensun」及「正商」商標至二零二零年七月。

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（二零一七年：無）。

19. 報告期後之重大事項

- (i) 於二零一九年一月，本集團分別於鄭州市國土資源局及鄭州市上街區國土資源局就轉讓國有土地使用權所舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中取得位於中國河南省鄭州市之兩幅獨立地塊各自之土地使用權，佔地面積及代價分別為(i)約51,395.4平方米及人民幣672,600,000元；及(ii)約93,643.23平方米及人民幣216,700,000元。該兩幅地塊指定作住宅及商務用途，住宅使用年限為70年，商務使用年限為40年。該兩幅地塊預期將分別於二零一九年第二季度及第三季度之前完成交付。
- (ii) 於二零一九年一月，本集團訂立一份認購協議，並於其後發行於二零二零年到期之100,000,000美元8%債券。本集團擬將債券發行所得款項總額作一般企業用途。
- (iii) 於二零一九年一月，本集團訂立一份股份轉讓協議，以通過收購持有地塊之公司之全部股權之方式收購一幅土地，代價為人民幣50,000,000元。該地塊位於中國河南省鄭州市，佔地面積約13,442.23平方米，指定作商務用途，使用年限為40年。收購事項已於二零一九年二月完成。

管理層討論及分析

末期業績及股息

於截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣601,500,000元及毛利約人民幣275,100,000元，較二零一七年同期之收益約人民幣1,100,400,000元減少45%，以及較二零一七年同期之毛利約人民幣367,800,000元減少25%。與二零一七年相同，本年度之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利減少乃由於本集團先前向客戶提供「高品質」產品的發展策略，其中本集團大部分物業發展項目指定為整裝交付。因此，鑒於整裝需更長發展時間，本集團於本年度內並無交付新落成物業發展項目，而二零一七年已啟動兩個已落成物業項目的首批交付。

本集團於本年度之其他收益淨額約為人民幣33,300,000元，而於二零一七年之其他虧損淨額則約為人民幣4,100,000元。本集團於本年度之其他收益淨額為投資物業公平值增加約人民幣17,900,000元(二零一七年：約人民幣10,700,000元)、按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣9,300,000元(二零一七年：減少約人民幣12,100,000元)及受本年度已出售附屬公司以往匯兌儲備之重新分類調整所帶動導致出售附屬公司之收益約人民幣7,400,000元。

本集團之銷售及市場推廣費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣48,700,000元增加136%至本年度約人民幣114,900,000元。本集團之行政費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣72,100,000元增加80%至本年度約人民幣129,700,000元。隨著本集團持續進行之物業發展項目數量不斷增加，有關增加與本集團於本年度內對於中國之物業發展業務加大業務擴張相符。

本集團之所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣106,000,000元減少至本年度約人民幣30,000,000元。有關減少主要由於本年度內中國物業發展業務之經營溢利減少導致中國企業所得稅及中國土地增值稅減少，且亦抵銷了主要因可供日後動用之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產引致之遞延稅項抵免淨額約人民幣63,200,000元之影響所致。

基於上述原因，本年度內本公司擁有人應佔本集團溢利約為人民幣30,000,000元(二零一七年：約人民幣131,700,000元)。

於本年度內，每股基本盈利為人民幣0.49分(二零一七年：人民幣2.13分)。

董事會並無建議派付本年度股息(二零一七年：無)。

業務回顧

中國物業發展

於本年度內，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約人民幣521,800,000元(二零一七年：約人民幣1,030,200,000元)及分部溢利約人民幣8,400,000元(二零一七年：約人民幣234,300,000元)。分部收益及分部溢利的減少乃由於本年度交付的已落成物業發展項目減少所致。於本年度，本集團根據買賣協議之相關條款持續向客戶交付現有已落成物業單位。為符合本集團現時提供「高品質」產品的發展策略，現有進行中物業發展項目計劃以整裝形式交付予客戶。由於本年度沒有新落成的物業發展項目，故已交付確認為收益的物業減少。

本集團已採納具體策略，進一步於中國擴展物業發展業務，並繼續努力擴充土地儲備。於本年度內，本集團不斷積極參與各項公開拍賣，並透過掛牌出售程序向中國不同地方政府土地部門及獨立第三方成功收購51幅土地。該等51幅新收購地塊總佔地面積約為2,310,000平方米，估計總建築面積約為4,890,000平方米，增加了我們於中國的土地儲備。該等土地的成功競標收購進一步補足本集團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。於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國擁有二個已落成之物業項目及26個現行發展中綜合物業項目(共75幅地塊)，總佔地面積約為3,450,000平方米及估計總建築面積約為9,110,000平方米。本集團在項目發展業務中採取主動模式，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

於本年度內，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)，於美國對AHR進行之物業投資及管理以及向GMR提供之物業管理為本集團貢獻收益約人民幣46,600,000元(二零一七年：約人民幣37,700,000元)及產生分部溢利約人民幣6,700,000元(二零一七年：分部虧損約人民幣100,000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及二零一八年進行數次集資活動擴大GMR之資本基礎而令管理費增加所致。

AHR 以外之物業投資

於本年度內，AHR分部以外之物業投資為本集團貢獻分部收益約人民幣13,500,000元(二零一七年：約人民幣13,100,000元)及分部溢利約人民幣17,200,000元(二零一七年：約人民幣11,700,000元)。分部溢利增加乃主要由於本年度投資物業公平值增加約人民幣16,400,000元，而二零一七年增加約人民幣7,900,000元。

證券買賣及投資

於本年度內，本集團之證券業務錄得分部收益約人民幣15,800,000元，而分部溢利則約為人民幣25,000,000元，而二零一七年則錄得分部收益約人民幣14,600,000元及分部溢利約人民幣3,000,000元。分部溢利之顯著增加主要是由於本年度按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣9,300,000元(二零一七年：按公平值計入損益之金融資產減少約人民幣12,100,000元)以及本年度本集團於GMR之額外股權投資產生的股息收入增加所致。

酒店業務

於本年度內，酒店業務分部之收益由約人民幣4,900,000元減少至約人民幣3,700,000元，亦導致分部虧損約人民幣1,500,000元(二零一七年：分部虧損約人民幣1,700,000元)。

財務回顧

流動資金及資金來源

流動資金狀況

於二零一八年十二月三十一日，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57%至約人民幣1,489,700,000元(二零一七年：約人民幣946,800,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，已抵押按金合共約為人民幣714,400,000元(二零一七年：約人民幣99,200,000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，減現金及現金等值項目、受限制銀行結餘及已抵押按金及本公司擁有人應佔股權，包括已發行股本及儲備。於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別為約人民幣24,260,500,000元(二零一七年：約人民幣11,843,100,000元)及約人民幣1,128,600,000元(二零一七年：約人民幣1,153,500,000元)。於二零一八年十二月三十一日，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人民幣25,750,200,000元(二零一七年：約人民幣12,789,900,000元)，其中約人民幣17,007,900,000元(二零一七年：約人民幣8,920,800,000元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣8,742,300,000元(二零一七年：約人民幣3,869,100,000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。

於本年度，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，年息7.5厘。債券為無抵押，但由Huang女士最終控股的關連公司擔保。債券所得款項已用作本集團之一般企業用途。債券隨後於二零一九年一月已贖回。

於本年度，本集團亦透過成立柏瑞愛建－興漢正商購房尾款資產支持專項計劃完成發行資產支持證券，總發行規模為人民幣1,600,000,000元。資產支持證券分為兩個份額發行，其中優先級份額發行金額為人民幣1,430,000,000元，年息7.2厘，而餘下次級份額發行金額為人民幣170,000,000元，無固定息率，惟會收取優先級份額分派後尾款的剩餘權益。資產支持證券於上海證券交易所上市，為期30個月，須於二零二一年一月三十一日償還。資產支持證券為無抵押，但由Huang女士最終控股的關連公司擔保。證券所得款項已用作本集團之一般企業用途。

於二零一八年十二月三十一日，除年息7.5厘的固定利率債券及年息7.2厘的固定利率優先級資產支持證券外，本集團之銀行及其他借貸亦附有固定年息5.50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。於二零一八年十二月三十一日，來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項均為免息(二零一七年：除列作來自一間關連公司之貸款之款項約人民幣25,900,000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其他利率)。

於二零一八年十二月三十一日，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人民幣15,539,400,000元(二零一七年：人民幣10,476,800,000元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。此外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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。本集團獲授之若干銀行及金融機構融資由Huang女士連同其配偶張先生最終控股之關連公司擔保。概無就該等擔保向該等關連公司抵押本集團資產。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，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能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。鑒於本集團之擴建策略，本集團由關連公司籌集資金來源及繼續尋求外部融資渠道。本集團整體策略與過去年度保持不變。

主要財務比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為1.3(二零一七年：1.3)，資產負債比率則為約61.3%(二零一七年：約63.9%)。資產負債比率定義為借貸總額減現金及現金等值項目、受限制銀行結餘及已抵押存款相對資產總值之比率。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有關物業發展開支之資本承擔為約人民幣20,012,800,000元(二零一七年：約人民幣3,379,600,000元)。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，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3,699,000,000元(二零一七年：約人民幣986,300,000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截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表作出撥備。

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人民幣、港元、美元、新加坡元及日圓列值。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) 於二零一八年一月二十二日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積50,920.98平方米(為住宅、商業及金融用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣1,146,000,000元。預計該發展項目將於二零二一年第四季度前落成。
- (b) 於二零一八年一月二十二日，本集團成功投得中國河南省新鄭市之三幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積43,470.40平方米(為住宅用地)，代價為人民幣800,870,000元；(ii)佔地面積46,805.08平方米(為住宅用地)，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iii)佔地面積45,515.87平方米(為住宅用地)，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目將分別於二零二零年第四季度以及二零二二年第一季度前逐步落成。
- (c) 於二零一八年三月十六日，本集團十六次成功投得中國河南省鞏義市十六幅總佔地面積合共約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，總代價為人民幣312,420,000元。預計該等發展項目將於二零二零年第四季度前逐步落成。
- (d) 於二零一八年四月十日，本集團兩次成功投得中國河南省鄭州市兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積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63,391.95平方米(為住宅用地)，代價為人民幣458,650,000元。預計該等發展項目將於二零二一年第四季度前落成。
- (e) 於二零一八年四月十二日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積84,309.66平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣610,070,000元。預計該發展項目將於二零二一年第四季度前落成。
- (f) 於二零一八年四月二十日，本集團成功投得中國河南省許昌市一幅佔地面積62,832平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣284,500,000元。預計該發展項目將於二零二一年第四季度前落成。
- (g) 於二零一八年六月二十八，本集團七次成功投得中國河南省鞏義市七幅總佔地面積合共約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，總代價為人民幣134,890,000元。預計該等發展項目將於二零二零年第四季度前逐步落成。

- (h) 於二零一八年八月十四日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積68,818.90平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣2,480,000,000元。預計該發展項目將於二零二零年第二季度前落成。
- (i) 於二零一八年八月二十四日，本集團兩次成功投得中國河南省鄭州市兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積44,426.12平方米(為住宅用地)，代價為人民幣241,640,000元；(ii)佔地面積31,005.38平方米(為零售、批發、餐飲、旅館及商業金融用地)，代價為人民幣270,960,000元。預計該等發展項目將於二零二二年第一季度前落成。
- (j) 於二零一八年八月三十日，本集團成功投得中國湖北省武漢市一幅佔地面積46,888平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣656,440,000元。預計該發展項目將於二零二一年第二季度前落成。
- (k) 於二零一八年八月三十一日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積54,297.57平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣746,300,000元。預計該發展項目將於二零二二年第四季度前落成。
- (l) 於二零一八年九月十四日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積45,504.68平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣1,740,000,000元。預計該發展項目將於二零二一年第四季度前落成。
- (m) 於二零一八年十月十五日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積40,941.43平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣326,480,000元。預計該發展項目將於二零二二年第二季度前落成。
- (n) 於二零一八年十月二十二日，本集團成功投得中國河南省鄭州市一幅佔地面積14,646.68平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權，代價為人民幣114,320,000元。預計該發展項目將於二零二一年第二季度前落成。
- (o) 於二零一八年十一月二十八日，本集團兩次成功投得中國河南省鄭州市兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積47,846.72平方米，代價為人民幣132,210,000元；(ii)佔地面積50,148.08平方米，代價為人民幣138,560,000元。該等兩幅地塊均為住宅及商業用地。預計該等發展項目分別將於二零二二年第二季度前落成。

- (p) 於二零一八年十一月三十日，本集團成功投得中國河南省新鄉縣之三幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積30,360.30平方米(為商業用地)，代價為人民幣42,534,800元；(ii)佔地面積66,051.30平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣65,688,000元；及(iii)佔地面積54,106.80平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣53,809,300元。預計該等發展項目將分別於二零二二年第四季度前落成。
- (q) 於二零一八年十二月三日，本集團兩次成功投得中國河南省新鄉縣兩幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約58,642平方米，代價為人民幣58,319,500元；(ii)佔地面積52,386.70平方米，代價為人民幣52,098,600元。該等兩幅地塊均為住宅及商業用地。預計該等發展項目將分別於二零二二年第四季度前落成。
- (r) 於二零一八年十二月十六日，本集團透過於包銷公開發售中按每股GMR股份9美元之公開發售價以現金認購GMR 1,111,111股新普通股成功增加其於GMR之股權投資，認購總額為約10,000,000美元。

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，包括強積金、醫療保險及表現掛鈎花紅。本公司繼續獲得強制性公積金計劃管理局頒授的三個獎項，即為嘉許本公司履行僱主之法律責任及為僱員提供更佳退休保障的二零一七至一八年度「積金好僱主」獎，表揚本公司採用電子方式處理強積金行政事宜及致力鼓勵僱員積極管理其強積金的二零一七至一八年度「積金供款電子化獎」及「推動積金管理獎」。此外，本公司於二零一八年成為勞工處頒授「好僱主約章」之簽署機構，以嘉許本公司矢志採納關愛僱員的良好人力資源管理常規。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。於本年度，員工相關成本總額(包括董事酬金)約為人民幣67,800,000元(二零一七年：人民幣33,600,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有319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

根據本集團最新的發展規劃及時間表，目前有四個新發展中物業發展項目(即正商書香銘築、正商瓏湖上境、鄭州正商河峪洲及正商家河家)將於落成後首次向客戶交付。為堅持本集團交付「高品質」產品的核心工作計劃，該等物業項目均屬於本集團的精選發展項目，且按精裝修整裝開發。出售物業的收益預期將於其落成及交付落成物業時確認。

本年度土地投標結果戰績輝煌，補足了本集團之策略，並對本集團於中國物業發展業務擴充土地儲備提供強大支持。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。

鑒於上述持續物業發展項目之土地儲備大幅增長，預期本集團持有之物業項目對各項建築工程之需求迅速大幅增加。就此，本集團將積極尋求能夠提供最佳及最優惠條件之優質建築承包商進行合作，以配合本集團於中國拓展物業發展業務。為抓住與不同質素及潛在建築承包商之各種合作機會，以不受限制滿足本集團不斷增長之需求及要求，本集團重續與河南正商企業發展有限責任公司之主服務協議，以於本年度委聘其集團成員公司就若干選定物業項目提供建設及發展服務。經重續主服務協議作出修訂，將其有效期由二零一八年一月一日起延長三年，直至二零二零年十二月三十一日為止(包括當日)。經重續主服務協議項下交易於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度之相應年度上限於本年度亦獲批准相應作出進一步上調。於截至二零一八年十二月三十一日止年度已審批之年度最高交易額為人民幣1,133,000,000元。有關二零一八年補充協議及年度上限修訂之進一步資料，可於本公司日期為二零一八年十一月二十二日之通函中查閱。

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，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有助提高本集團於中國房地產行業之地位。

美國

於二零一八年十二月三十一日，本集團當前擁有一項於紐約證券交易所上市之房地產投資信託GMR約14%股權及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

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，GMR完成14項醫療保健設施收購事項，可租賃總面積為811,707平方呎，總購買價格為196,300,000美元，年化基本租金為15,800,000美元，加權平均資本化率為8.04%，擴大了其資產基礎。就其收購業務策略而言，GMR亦完成了兩項公開集資活動，包括就其資本發行普通股及優先股。考慮到GMR之快速業務擴張計劃及其不斷改善之財務狀況，本集團於GMR於二零一八年十二月推出之一個包銷公開發售中，按公開發售價以股份認購之方式將其於GMR之股權由約12%增加至約14%。透過GMR之業務計劃，預期GMR可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。本集團於本年度對GMR之額外投資亦將增加應佔GMR之收入增長，從而實現本集團投資之長期資本增值。

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。就單棟出租單位而言，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，AHR已將其投資分散至長者住房院舍，以尋求高於平均年度收益。

其他業務

本集團將定期審查新加坡物業市場以於可見將來發掘該市場商機。就非核心日本酒店運營業務方面，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，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

本公司已於本年度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.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。鑒於本集團之營運結構簡單，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按持續基準進行檢討，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

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事於本公司進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，全體董事確認於本年度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)審核及財務報告事宜，包括審閱本集團本年度之綜合財務報表。

綜合全年業績之初步公佈

二零一八年末期業績初步公佈所載有關截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等財務報表。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二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表，並將按要求於適當時候向公司註冊處處長遞交本年度之財務報表。

本公司核數師已報告本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表由前核數師德勤•關黃陳方會計師行審核及呈報。兩個年度之核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告出具保留意見之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之任何提述；及並無根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

安永會計師事務所之工作範圍

初步公佈所載截至二零一八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，已由本集團核數師安永會計師事務所確認與該年度本集團之綜合財務報表所載數字一致。安永會計師事務所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，因此安永會計師事務所並無對初步公佈作出保證。

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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)及於會上表決之股東，本公司將於二零一九年六月五日至二零一九年六月十二日(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。為符合資格出席二零一九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二零一九年六月四日下午四時三十分前，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。

股東週年大會

本公司將於二零一九年六月十二日舉行二零一九年股東週年大會，二零一九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

本公司本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<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，二零一九年三月二十八日

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達先生、劉俏博士及馬運弢先生。