

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)

#### 截至二零一七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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，有關業績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 截至二零一七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 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	4	37,977	42,363
營運成本		<u>(6,741)</u>	<u>(8,411)</u>
毛利		31,236	33,952
其他收入		267	1,501
其他收益及虧損	5	1,712	10,512
行政開支		(32,657)	(34,690)
銷售及市場推廣開支		(5,773)	(4,464)
融資成本	6	<u>(4,332)</u>	<u>(14,839)</u>
除稅前虧損	7	(9,547)	(8,028)
所得稅開支	8	<u>(129)</u>	<u>(229)</u>
期間虧損		<u>(9,676)</u>	<u>(8,257)</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	二零一六年
	二零一七年	二零一六年
附註	千港元	千港元
其他全面收益		
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>30,859</u>	<u>5,189</u>
	<u>30,859</u>	<u>5,189</u>
期間全面收益(開支)總額	<u>21,183</u>	<u>(3,068)</u>
應佔期間(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(9,502)	(8,300)
非控股權益	<u>(174)</u>	<u>43</u>
	<u>(9,676)</u>	<u>(8,257)</u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	20,892	(5,385)
非控股權益	<u>291</u>	<u>2,317</u>
	<u>21,183</u>	<u>(3,068)</u>
每股虧損(港仙)		
基本及攤薄	10 <u>(0.15)</u>	<u>(0.15)</u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一七年六月三十日

	附註	未經審核 二零一七年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一六年 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	21,459	20,625
投資物業	11	798,059	582,448
已抵押銀行存款		4,395	4,148
		<u>823,913</u>	<u>607,221</u>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		4,737,560	1,438,523
已付土地收購按金		6,861,152	1,030,622
存貨		164	199
應收賬款、按金及預付款項	12	94,652	57,397
按公平值計入損益之金融資產		190,337	187,403
可收回稅項		95,572	68,067
已抵押銀行存款		13,300	8,646
受限制銀行結餘		48,569	27,561
銀行結餘及現金		271,876	230,359
		<u>12,313,182</u>	<u>3,048,777</u>
分類為持作出售之投資物業		2,146	42,187
		<u>12,315,328</u>	<u>3,090,964</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	173,903	174,582
已收及預收物業買家之按金		1,452,561	901,455
應付關聯公司款項	14	2,314,048	77,475
來自一間關連公司之貸款	15	7,293,911	1,052,105
銀行及其他借貸—於一年內到期		124,483	157,550
稅項負債		20,235	8,765
		<u>11,379,141</u>	<u>2,371,932</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>936,187</u>	<u>719,032</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,760,100</u>	<u>1,326,253</u>

		未經審核 二零一七年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
資本及儲備			
股本	16	716,706	716,706
儲備		467,297	446,405
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益總額		1,184,003	1,163,111
非控股權益		(5,802)	(6,093)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,178,201	1,157,018
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
已收租賃按金		1,142	768
來自一間關連公司之貸款	15	40,292	109,535
銀行及其他借貸—於一年後到期		528,659	47,375
遞延稅項負債		11,806	11,557
		<hr/>	<hr/>
		581,899	169,235
		<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額		1,760,100	1,326,253
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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上市有限公司，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已於二零一七年八月二十五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。

截至二零一七年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所載有關截至二零一六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二零一六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二零一六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二零一六年年報之財務報表。截至二零一七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。於截至二零一七年六月三十日止六個月內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，截至二零一七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，與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表所用者一致。

本集團已首次採納於本中期期間強制生效由香港會計師公會頒佈之多項新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。於本期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表內所呈報金額及／或所載披露事項並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</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>

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. 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

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。本集團未能指出是否會對本集團會計政策及綜合財務報表之列報方式造成重大變動。

### 3. 估計

在編製符合香港會計準則第34號規定之簡明綜合財務報表時，管理層須作出影響會計政策之應用及呈報之資產及負債、收入及支出金額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有異。

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，與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度年度財務報表所應用者相同。

#### 4. 收益及分部資料

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
千港元 千港元

收益分析如下：

租金收入	<b>14,818</b>	39,072
物業管理收入	<b>9,766</b>	-
按公平值計入損益之金融資產股息收入	<b>8,410</b>	319
酒店業務收入	<b>2,668</b>	2,868
利息收入	<b>2,315</b>	104
	<hr/> <b>37,977</b> <hr/>	<hr/> 42,363 <hr/>

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。

本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告及經營分部如下：

- a) 於中華人民共和國(「中國」)之物業發展
- b) 美洲房地產投資信託(「AHR」)及國際醫療房地產投資信託(「GMR」)於美利堅合眾國(「美國」)之物業投資及管理，兩者皆由本集團一間附屬公司經營及管理
- c) AHR及GMR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、新加坡及日本有物業投資及管理業務。除AHR及GMR於美國進行物業投資及管理業務外，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、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 二零一七年	截至六月三十日止六個月 二零一六年	截至六月三十日止六個月 二零一七年	截至六月三十日止六個月 二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
按可報告分部劃分：				
於中國之物業發展	-	-	(11,046)	(6,715)
AHR及GMR於美國之物業投資 及管理	17,159	30,916	(8,075)	(7,614)
AHR及GMR以外之物業投資	7,425	8,156	2,741	1,836
證券買賣及投資	8,410	319	10,306	(852)
酒店業務	2,668	2,868	(990)	(881)
其他	2,315	104	2,733	(26)
	<u>37,977</u>	<u>42,363</u>	<u>(4,331)</u>	<u>(14,252)</u>
其他收益及虧損			(367)	12,566
未分配公司收入			-	517
未分配公司開支			(4,849)	(6,714)
未分配融資成本			-	(145)
除稅前虧損			(9,547)	(8,028)
所得稅開支			(129)	(229)
期間虧損			<u>(9,676)</u>	<u>(8,257)</u>
<b>分部資產</b>				
			未經審核 二零一七年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
於中國之物業發展			11,981,949	2,637,334
於美國AHR及GMR之物業投資及管理			351,086	165,900
AHR及GMR以外之物業投資			541,209	537,053
證券買賣及投資			194,479	191,518
酒店業務			8,105	7,740
			<u>13,076,828</u>	<u>3,539,545</u>
未分配資產			62,413	158,640
			<u>13,139,241</u>	<u>3,698,185</u>

本集團截至二零一六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利潤(產生之虧損)，並無分配若干項目，主要包括若干其他收益及虧損、若干公司收入、若干行政開支、董事及主要行政人員之薪金以及若干融資成本。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基準。



就監察分部表現及於分部間分配資源而言，所有資產獲分配至經營分部，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分部負債之資料。因此，並無呈列該項資料。

## 5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售投資物業之收益(虧損)	378	(753)
出售物業、廠房及設備之收益	27	-
出售先前已減值之可供出售金融資產之收益(附註)	446	-
出售一間聯營公司之收益	-	8,367
按公平值計入損益之金融資產公平值增加(減少)	1,508	(1,188)
投資物業公平值(減少)增加	(526)	128
匯兌收益淨額	313	4,246
就應收賬款撇銷壞賬	(434)	(288)
	<u>1,712</u>	<u>10,512</u>

附註：於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團出售其於一項未上市海外股權投資之全部權益，並錄得淨收益約446,000港元。分類為可供出售金融資產之該項投資賬面值，經董事審核其可收回金額後確認為已出現減值，並已於過往年度於損益內確認其減值。

## 6. 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
下列各項之利息：		
銀行及其他借貸	12,906	14,839
來自一間關連公司之貸款	3,607	7,426
	<u>16,513</u>	<u>22,265</u>
減：於待售發展中物業資本化	(12,181)	(7,426)
	<u>4,332</u>	<u>14,839</u>

## 7. 除稅前虧損

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
千港元 千港元

除稅前虧損已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	490	482
經營租賃付款	954	683
員工相關成本(包括董事酬金)	14,240	11,973

經計入：

投資物業租金收入總額	14,818	39,072
減：所產生之直接經營開支：		
－為產生租金收入之投資物業	(4,018)	(5,620)
－為並無產生租金收入之投資物業	(183)	(130)
	(4,201)	(5,750)
	10,617	33,322

## 8. 所得稅開支

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
千港元 千港元

所得稅開支包括：

本期稅項		
－香港	-	-
－海外	89	50
	89	50
過往年度撥備不足(超額撥備)		
－香港	-	-
－海外	40	(434)
	129	(384)
遞延稅項	-	613
	129	229

由於本集團於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月於香港並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

溢利之稅項乃就截至二零一七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。

## 9. 股息

於截至二零一七年六月三十日止六個月並無派付任何股息(二零一六年六月三十日：無)。董事不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一六年六月三十日：無)。

## 10. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司擁有人應佔期間截至二零一七年六月三十日止六個月之約9,502,000港元(二零一六年六月三十日：8,300,000港元)及於期間內已發行普通股加權平均數6,176,819,969股(二零一六年六月三十日：5,516,900,189股)計算。

由於在截至二零一七年六月三十日止六個月並無已發行潛在普通股(二零一六年六月三十日：無)，故概無任何攤薄影響。

## 11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至二零一七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215,400,000港元(二零一六年六月三十日：約294,800,000港元)。

此外，於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已出售賬面值合共約19,200,000港元(二零一六年六月三十日：約11,700,000港元)之投資物業及物業、廠房及設備。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零一七年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
應收賬款	9,964	10,124
預繳營業稅、增值稅及其他稅項	70,293	37,449
其他應收款項、按金及預付款項	14,304	6,872
	<u>94,561</u>	<u>54,445</u>
應收投資對象款項	6,437	9,298
應收一名投資對象款項減值	(6,346)	(6,346)
	<u>91</u>	<u>2,952</u>
	<u>94,652</u>	<u>57,397</u>

根據發票日期，全部應收賬款賬齡均為60日內，並無減值。

### 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	未經審核 二零一七年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
應付賬款	126	206
應計建築成本	146,253	155,099
租賃按金	6,604	2,582
保留金及應付款項	5,215	3,181
應付房產稅及其他稅項	2,872	1,820
其他應付款項及應計費用	12,833	11,694
	<u>173,903</u>	<u>174,582</u>

根據發票日期，全部應付賬款賬齡均為一年內。

### 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」)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

關連公司為河南正商置業有限公司(「正商」)，Huang女士於其中擁有控股權益。

為數187,795,000港元(二零一六年十二月三十一日：164,516,000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。除應於二零一八年十一月償還及分類為非流動負債之40,292,000港元(二零一六年十二月三十一日：109,535,000港元)外，餘下金額須於一年內償還。

餘下為數7,146,408,000港元(二零一六年十二月三十一日：997,124,000港元)之貸款為無抵押、免息及須於提取日後兩年內償還。該等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。

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. 股本

	普通股數目	金額 千港元
無面值普通股：		
於二零一六年一月一日	5,381,419,969	557,626
根據股份認購發行股份	795,400,000	159,080
	<u>6,176,819,969</u>	<u>716,706</u>
於二零一六年六月三十日、 於二零一七年一月一日及 於二零一七年六月三十日		
	<u>6,176,819,969</u>	<u>716,706</u>

### 17. 報告期後事項

於二零一七年七月五日，本集團於鄭州市國土資源局就轉讓國有土地使用權所舉辦之掛牌出售程序中以代價人民幣2,205,000,000元(約2,538,400,000港元)成功投得一地塊。有關該收購事項之進一步資料，可參閱本公司日期為二零一七年七月五日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 中期業績及股息

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約38,000,000港元，較二零一六年同期之營業額約42,400,000港元減少約10%。該減少主要是由於在二零一六年七月於美國紐約證券交易所完成股份發售及視作出售本公司前附屬公司GMR（「GMR發售完成」）之綜合淨影響所致，當中主要因素為：(i)取消將GMR綜合入賬導致租金收入減少；及部分由(ii)向GMR提供房地產投資信託管理服務之物業管理收入增幅及於GMR之證券買賣及投資所得股息收入增幅補償。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損增加至約9,500,000港元。該增加是由於下列淨影響所致：(i)二零一六年上半年進行一次性出售一間聯營公司交易所得收益導致其他收益及虧損減少；(ii)中國物業發展之銷售及市場推廣開支增加，而部分被(iii) GMR發售完成後撇除GMR虧損所抵銷。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，每股基本虧損為0.15港仙（二零一六年六月三十日：0.15港仙）。

董事會不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（二零一六年六月三十日：無）。

### 業務回顧

#### 物業發展

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團在中國政府機關舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中在中國北京成功投得兩幅地塊之土地使用權。該兩幅地塊預期將於二零一七年第四季度前完成交付。本集團持續努力擴大土地儲備，以補足其擴大中國河南省及其他一、二線城市業務營運之策略。於二零一七年六月三十日，本集團於中國共有六個發展中物業項目及兩個擬物業發展項目，估計總建築面積約為1,500,000平方米。

#### 酒店業務

截至二零一七年六月三十日止六個月，酒店業務分部之收益減少約7%至約2,700,000港元，分部虧損約為1,000,000港元，而二零一六年同期約為900,000港元。

## 證券買賣及投資

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團證券業務之收益大幅增加至約8,400,000港元，並錄得分部收益約10,300,000港元，而二零一六年同期收益約為300,000港元，分部虧損約為900,000港元。大幅增長是由於GMR發售完成後對GMR之投資產生之股息收入以及於期內其按公平值計入損益之金融資產之公平值增幅所致。

## 於美國AHR及GMR之物業投資及管理

於截至二零一七年六月三十日止六個月，透過本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支為美國AHR及GMR進行之物業投資及管理為本集團貢獻收益約17,200,000港元(二零一六年六月三十日：30,900,000港元)及經營虧損約8,100,000港元(二零一六年六月三十日：7,600,000港元)。分部收益下跌歸因於二零一六年七月GMR發售完成後減少GMR所得租金收入。

## AHR及GMR以外之物業投資

於截至二零一七年六月三十日止六個月，AHR及GMR分部以外之物業投資貢獻分部收益約7,400,000港元及經營溢利約2,700,000港元，而二零一六年同期之分部收益則約為8,200,000港元及經營溢利約1,800,000港元。與二零一六年同期約1,500,000港元之投資物業公平值虧損相比，期內投資物業公平值虧損下降至約600,000港元，導致分部溢利有所改善。

## 其他投資

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團出售非上市海外股本投資之全部權益，代價約為500,000港元。於過往年度，該等股本投資先前獲分類為可供出售金融資產，其後於參考預計未來現金流入審閱其可回收金額後，於損益錄得減值虧損。期內完成出售交易因而產生收益淨額約500,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資金來源

#### 現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘增加約25%至約338,100,000港元(二零一六年十二月三十一日：約270,700,000港元)。現金及銀行結餘總額主要以港元、人民幣、美元、新加坡元及日圓列值。

於二零一七年六月三十日，本集團若干銀行結餘已抵押予若干銀行及一間金融機構，作為本集團獲授銀行融資及本集團物業買家獲授按揭貸款融資之抵押。於二零一七年六月三十日，已抵押銀行存款合共約為17,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：約12,800,000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、應付關連公司款項及來自一間關連公司貸款，減銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款及本公司擁有人應佔股權，包括已發行股本及儲備。於二零一七年六月三十日，本集團之權益總額約為1,178,200,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,157,000,000港元)。

於二零一七年六月三十日，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10,301,400,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,444,000,000港元)，其中約9,732,400,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,287,100,000港元)須於一年內或按要求償還，而約569,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：156,900,000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。

於二零一七年六月三十日，授予本集團之若干銀行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1,784,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：514,700,000港元)之若干廠房及設備、投資物業、待售發展中物業及銀行存款作抵押。此外，於二零一七年六月三十日，本集團若干附屬公司之股份已抵押，以獲授本集團若干銀行融資。

本集團銀行及其他借貸附有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多項浮動利率。本集團之利率風險主要來自浮動利率之銀行及其他借貸。於二零一七年六月三十日，來自一間關連公司之貸款約187,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：164,500,000港元)按下列較低者之固定利率計息：(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其他利率。

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Huang女士擁有實益權益之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往期間保持不變。

## 主要財務比率

於二零一七年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.1(二零一六年十二月三十一日：1.3)，資產負債比率則為約75.8%(二零一六年十二月三十一日：31.7%)。資產負債比率定義為借貸總額減現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款相對資產總值之比率。資產負債比率增加主要歸因於截至二零一七年六月三十日止六個月就擴充中國物業發展業務而產生來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項有所增加。

## 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團有關待售發展中物業之物業發展開支之資本承擔為1,321,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：369,100,000港元)。本集團並無由土地收購所產生之未償還土地溢價(二零一六年十二月三十一日：1,356,400,000港元)。

## 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就有關本集團物業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454,900,000元(約523,700,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責償還失責買家欠付銀行之未償還按揭本金連同就此之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取消登記按揭。董事認為，由於違約風險較低，故並無就擔保合約於截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表確認撥備。

另外，於二零一七年六月三十日，本集團已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)所獲銀行融資按比例向一間銀行提供2,100,000新加坡元(約11,900,000港元)之擔保。於截至二零一七年六月三十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。

## 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、人民幣、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幣對沖政策，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) 於二零一七年二月十四日(美國時間)，本公司間接擁有98.82%權益之附屬公司American Senior Housing REIT, Inc.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 Garr House)，代價分別為17,100,000美元及10,500,000美元。收購已於二零一七年四月完成。
- (b) 於二零一七年四月二十七日，本集團分別以代價人民幣2,890,000,000元及人民幣1,210,000,000元，成功於北京市國土資源局國土資源委員會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投得中國北京市兩幅地塊之土地使用權。該兩幅地塊預期將於二零一七年第四季度前完成交付。

## 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、醫療保險及表現掛鉤花紅。本公司再度獲得強制性公積金計劃管理局頒發二零一六至一七年度「積金好僱主」獎，以嘉許其履行僱主之法定責任及為僱員提供更佳退休保障。此外，本公司獲得強制性公積金計劃管理局頒發兩項新設獎項，包括二零一六至一七年度「積金供款電子化獎」及「推動積金管理獎」，以表揚其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。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。截至二零一七年六月三十日止六個月，員工相關成本總額(包括董事酬金)約為14,200,000港元(二零一六年六月三十日：12,000,000港元)。

於二零一七年六月三十日，本集團聘用52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。

## 中國

基於當前建設進展及本集團預期之交付時間表，其中一個在建物業項目正商興漢花園預期將於二零一七年第四季度完成。有關項目將為本集團首個完成之物業項目，實屬本集團物業發展業務之重要一步。銷售物業之收益預計將於已竣工物業完成及交付時確認。

本集團持續成功投得地塊有助其於中國實施業務營運擴張策略。因此，董事會於未來幾年將繼續專注競投中國河南省鄭州市及其他一、二線城市其他可選擇地塊之土地使用權。

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，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月與河南正商企業發展有限責任公司就主服務協議訂立補充協議，將最終協議中同意由正商發展集團提供建設工程服務之期限延長至二零一九年十二月三十一日。其後，項下截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度經補充協議修訂之主服務協議年度上限已獲批准於該期間增加。有關主服務協議補充協議及年度上限修訂之進一步資料，可於本公司日期為二零一七年四月二十六日之通函中查閱。

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

於本公佈日期，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 12.0%股權及一項於美國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

於二零一六年七月GMR發售完成後，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。於二零一七年六月，GMR宣佈開展其第二次包銷公開發售3,500,000股普通股，另加額外500,000股普通股以應付超額配股。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。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已按總代價27,600,000美元收購美國兩套長者住房院舍(即Oxford Grand McKinney及Glen Carr House)，以擴大AHR物業投資組合。AHR目前正積極加快有關美國安老行業設施之收購計劃，以助於未來進行潛在國際證券交易所轉板上市之資本集資。

### 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。在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營運，使本集團能以最有效方式配置資源，同時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。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一七年六月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規守則

本公司已於截至二零一七年六月三十日止六個月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，全體董事確認於截至二零一七年六月三十日止六個月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二零一七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

本公司截至二零一七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站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網站<http://www.zhsuccess.com>「投資者關係」可供閱覽。

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，二零一七年八月二十五日

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。