

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)

有關收購位於中國河南省之  
土地使用權之  
主要交易

董事會函件載於本通函第4至13頁。

2018年11月22日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
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，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	於2018年10月15日舉行之拍賣會，透過掛牌出售程序收購該地塊之土地使用權
「協議」	指	Huang女士與本公司於2017年9月27日就買賣Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本所訂立之協議
「拍賣會」	指	鄭州市國土資源局舉行以提呈出售該地塊之公開拍賣會
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「成交確認書」	指	鄭州市國土資源局於2018年10月16日向河南華府發出有關確認拍賣會之收購事項之土地拍賣成交確認書
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該地塊代價」	指	人民幣326,480,000元，即該地塊土地使用權之收購事項之價格
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「河南華府」	指	河南正商華府置業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

## 釋 義

「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「鄭州市國土資源局」	指	鄭州市國土資源局
「該地塊」	指	一宗位於中國河南省鄭州市惠濟區幸運路以南、天山路以西之土地，總佔地面積為40,941.43平方米，許可容積率介乎1.0至2.5，於2018年10月15日舉行之拍賣會上提呈出售
「土地使用權出讓合同」	指	河南華府與鄭州市國土資源局於2018年10月29日就該地塊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
「最後可行日期」	指	2018年11月13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

## 釋 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
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「正商」	指	河南正商置業有限公司，於中國成立之有限公司，由董事兼本公司控股股東Huang女士最終控制
「%」	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：

有關收購位於中國河南省之  
土地使用權之  
主要交易

茲提述本公司日期為2018年10月15日有關收購事項之公告。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其他資料。

董事會欣然公佈，於2018年10月15日，本公司間接全資附屬公司河南華府以代價人民幣326,480,000元成功透過掛牌出售程序於鄭州市國土資源局所舉辦以轉讓該地塊之國有土地使用權之拍賣會上投得該地塊之土地使用權。

該地塊價值為其代價。

## 該地塊

該地塊位於中國河南省鄭州市惠濟區幸運路以南、天山路以西，總佔地面積為40,941.43平方米，許可容積率介乎1.0至2.5。該地塊指定作住宅用途，使用年限為70年。人民幣163,240,000元已支付作為該地塊拍賣會之保證金。鄭州市國土資源局已於2018年10月16日發出成交確認書。河南華府與鄭州市國土資源局已於2018年10月29日訂立土地使用權出讓合同。本集團將以內部資源撥付收購事項及該地塊之發展。

## 成交確認書

日期：2018年10月16日

訂約方：河南華府；及  
鄭州市國土資源局

地塊編號：鄭政出[2018] 119#

代價：人民幣326,480,000元，乃於拍賣會上進行競投後達致。河南華府已支付人民幣163,240,000,000元作為該地塊拍賣會之保證金。該地塊代價之付款條款詳情載於土地使用權出讓合同。

## 土地使用權出讓合同之主要條款

日期：2018年10月29日

訂約方：河南華府(作為承讓人)；及  
鄭州市國土資源局(作為出讓人)

地塊位置：中國河南省鄭州市惠濟區幸運路以南、天山路以西

總佔地面積：40,941.43平方米

## 董事會函件

- 土地使用權條件： 許可容積率介乎1.0至2.5
- 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：
- (1) 河南華府已於2018年10月11日支付人民幣163,240,000元作為該地塊拍賣會之保證金
  - (2) 餘額人民幣163,240,000元須於土地使用權出讓合同日期起60個曆日內支付
- 移交日期： 於2019年1月26日或之前
- 建造開始： 於2019年10月28日或之前
- 建造完成： 於2022年4月28日或之前

現時預期該地塊將用作發展住宅物業。根據許可容積率，該地塊之估計總建築面積將約為102,353.58平方米。此發展項目之資本承擔將不低於人民幣737,800,000元。該地塊之建築工程將進行邀請招標。

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成上市規則項下本公司之主要交易。由於收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關(定義見上市規則)收購中國政府土地，及(ii)由本集團(即上市規則第14.04(10B)條所界定之「合資格發行人」)於日常及一般業務過程中獨資承擔，故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，根據上市規則第14.33A條，收購事項僅須遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關股東批准之規定。

### 進行收購事項之理由及裨益

董事會相信，收購事項符合本集團擴大於中國河南省及其他一、二線城市發展之策略。董事亦認為，收購事項乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行之交易，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。



## 董事會函件

本公司將繼續根據其整體策略尋求可行商機，並利用本集團之財務、人力及技術資源，提升其專案數量、資產規模及品牌形象。

### 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華府為於中國成立之公司，屬物業發展公司。

鄭州市國土資源局(即該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鄭州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，鄭州市國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 收購事項對本公司之財務影響

由於本集團擬動用其本身資金撥付收購事項之代價，因此預期於收購事項完成後不會對本集團之資產總值及負債總額產生重大財務影響。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發展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物業市場之日後表現而定。

### 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，償還正商所提供之現有財務資助。日後，本集團相信以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具足以滿足未來支持項目建設及土地收購活動之資金需求。

## 董事會函件

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，尋找能為股東帶來豐厚潛在回報之各種合適項目。本集團於2016年下半年成功投得五宗地塊，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。其中一幅新地塊已於2016年開始建設工程，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。正商興漢花園及正商經開廣場已於2017年第四季度完工。基於當前建設進展及交付時間表，預期正商書香銘築項目將於2019年第四季度完工。

於2017年及直至2018年第三季度，本集團透過掛牌出售及收購程序向不同地方政府國土資源局、獨立第三方收購59宗地塊。已於2017年及2018年完成之若干大型土地收購事項概述如下：

- (a) 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宗佔地面積分別約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)之地塊之土地使用權。預計該兩個發展項目將於2021年第二季度前完工；
- (b) 於2017年7月，本集團成功以代價人民幣2,205,000,000元於中國河南省鄭州市投得一宗佔地面積62,286.39平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權。預計該發展項目將於2020年第三季度前完工；

## 董事會函件

- (c) 於2017年9月，本集團五次成功於中國河南省登封市投得以下五宗地塊之土地使用權：(i)佔地面積約46,898.78平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣106,228,500元；(ii)佔地面積約27,210.04平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣65,312,000元；(iii)佔地面積約50,435.88平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣130,496,250元；(iv)佔地面積約15,991.63平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣25,429,400元；及(v)佔地面積約32,986.48平方米(為住宅及商業(批發零售、住宿餐飲)用地)之地塊，代價為人民幣52,448,800元。預計該等發展項目將於2020年第三季度及2021年第一季度前逐步完工；
- (d) 於2017年11月，本集團三次成功於中國河南省許昌市投得以下三宗地塊之土地使用權：(i)佔地面積約59,989平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣175,400,000元；(ii)佔地面積約55,460平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣179,000,000元；及(iii)佔地面積約60,948平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣250,500,000元。預計該等發展項目將於2020年第四季度及2021年第四季度前逐步完工；
- (e) 於2017年12月，本集團三次成功投得以下地塊之土地使用權，包括(i)於中國河南省鄭州市之一宗佔地面積約58,337.95平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣1,825,000,000元；以及於中國河南省新鄉市之兩宗地塊：(ii)佔地面積約45,591.03平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣441,093,215元；及(iii)佔地面積約36,711.87平方米(為住宅及商業用地)，代價為人民幣347,477,850元。預計該等發展項目將於2021年第一季度及2022年第一季度前逐步完工；

## 董事會函件

- (f) 於2018年1月，本集團四次成功投得以下地塊之土地使用權，包括(i) 於中國河南省鄭州市之一宗佔地面積約50,920.98平方米(為住宅、商業及金融用地)之地塊，代價為人民幣1,146,000,000元；以及於中國河南省新鄭市之三宗地塊：(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。預計該等發展項目將分別於2021年第一季度、第三季度及第四季度以及2022年第一季度前逐步完工；
- (g) 於2018年3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宗總佔地面積約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2020年第四季度前逐步完工；
- (h) 於2018年4月，本集團四次成功於中國河南省鄭州市投得以下三宗地塊之土地使用權：(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(iv) 一宗於中國河南省許昌市佔地面積約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。預計該等發展項目將於2021年第四季度前逐步完工；
- (i) 於2018年6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宗總佔地面積約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2021年第一季度前逐步完工。

## 董事會函件

- (j) 於2018年8月，本集團五次成功投得以下地塊之土地使用權，包括(i) 於中國湖北省武漢市之一宗佔地面積約46,888平方米(為住宅用地)之地塊，代價為人民幣656,440,000元；以及於中國河南省鄭州市之四宗地塊：(ii)佔地面積約68,818.90平方米(為住宅用地)，代價為人民幣2,480,000,000元；(iii)佔地面積約44,426.12平方米(為住宅用地)，代價為人民幣241,640,000元；(iv)佔地面積約31,005.38平方米(作零售、批發、餐飲、住宿及商業融資用途)，代價為人民幣270,960,000元；及(v)佔地面積約54,297.57平方米(為住宅用地)，代價為人民幣746,300,000元。預計該等發展項目將分別於2021年第二季度、第三季度及2022年第一季度前逐步完工。
- (k) 於2018年9月，本集團成功以代價人民幣1,740,000,000元於中國河南省鄭州市投得一宗佔地面積約45,504.68平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權。預期該發展項目將於2021年第四季度前完工。

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在中國河南省鄭州市及其他一、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。

除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋求潛在夥伴合作，以開拓資本來源、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審慎樂觀態度，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上市之房地產投資信託Global Medical REIT, Inc. (「GMR」)約12.0%股權及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

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2018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進行未來集資活動將進一步提升其資本基礎，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。鑒於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。

### 其他業務

本集團將定期審查新加坡之物業市場，以於可見將來開拓該市場之商機。就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，提升其於中國、美國及海外具商業發展機會之專案數量、資產規模及品牌形象。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成上市規則項下本公司之主要交易。由於收購事項(i)涉及透過受中國法律規管之拍賣方式向中國政府機關(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，根據上市規則第14.33A條，收購事項僅須遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關股東批准之規定。

## 董事會函件

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告之規定，惟獲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。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，有關收購事項之成交確認書及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及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

2018年11月22日

## 1. 經審核綜合財務報表

本集團截至2015年12月31日止九個月、截至2016年12月31日止年度及截至2017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)；
- 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)；及
- 本公司於2018年4月25日刊發截至2017年12月31日止年度之年報(第86至198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(包括現有財務資助)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

2018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31,518,700,000港元，包括按揭貸款約52,100,000港元、銀行及其他貸款約7,709,600,000港元、債券約1,564,200,000港元、已發行資產支持證券約1,814,600,000港元以及來自關連公司之貸款及應付關連公司款項約20,378,200,000港元。就本集團及為本集團之物業買家就按揭提供之融資及財務擔保由本集團賬面總值約16,687,800,000港元之若干土地及樓宇、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，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股東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。



於2018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3,887,500,000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。

除上述及集團內公司間負債外，於2018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：

#### 好倉

##### (i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	權益持有者身份	所持股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
張先生	配偶權益(附註1)	3,579,612,209	57.95
Huang女士	受控法團權益(附註2)	3,579,612,209	57.95

附註：

- (1) 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3,579,612,209股股份中擁有權益。
- (2) 3,579,612,209股股份由Joy Town Inc.直接持有，而Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。Huang女士作為正商集團有限公司之唯一股東，被視作於Joy Town Inc.持有之股份中擁有權益。正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。

### 好倉

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益持有者身份	約佔	
			所持 股份數目	相聯法團 已發行股本 之百分比 (%)
Huang女士	正商集團 有限公司	受控法團權益 (附註)	1	100
Huang女士	Joy Town Inc.	實益擁有人 (附註)	1	100

附註： 3,579,612,209股股份由Joy Town Inc.直接持有，而Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。Huang女士作為正商集團有限公司之唯一股東，被視作於Joy Town Inc.持有之股份中擁有權益。張先生為正商集團有限公司唯一董事而Huang女士為Joy Town Inc.唯一董事。正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。

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或彼等各自之聯繫人士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「2017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2017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**

除協議、於2018年1月30日訂立的補充協議及於2018年3月9日去終止協議和補充協議的協議外，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，概無董事及其緊密聯繫人士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女士個別及共同被視作於正商、河南正商企業發展有限責任公司及／或其附屬公司及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：

#### 於本公司股份之好倉

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 (%)
Zensun Group Limited	受控法團權益(附註1)	3,579,612,209	57.95
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) Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。Huang女士作為正商集團有限公司唯一股東，被視作為Joy Town Inc.持有之股份中擁有權益。張先生為正商集團有限公司唯一董事而Huang女士為Joy Town Inc.唯一董事。
- (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，彼等被視作為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. 2017年12月31日後之重大收購事項

於2017年9月27日，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。

代價預期透過(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。於2018年1月30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女士訂立補充協議以修訂及延長最後完成日期至2018年8月1日。於2018年3月9日，本公司與Huang女士訂立終止協議以終止經補充協議修訂之協議。

有關收購Honor Challenge Investment Limited之全部已發行股本收購事項及其終止之詳情及進一步細節已於2017年9月27日、2018年1月30日及2018年3月9日刊登於聯交所網址(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網址(<http://www.zhsuccess.com>)之本公司公告內。

於2018年1月22日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約50,920.98平方米(作住宅、商務金融用途)，代價為人民幣1,146,000,000元。預計該發展項目將於2021年第一季度前完工。

於2018年1月22日，本集團成功於中國河南省新鄭市投得三幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約43,470.40平方米(作住宅用途)，代價為人民幣800,870,000元；(ii)佔地面積約46,850.08平方米(作住宅用途)，代價為人民幣1,024,160,000元；及(iii)佔地面積約45,515.87平方米(作住宅用途)，代價為人民幣995,490,000元。預計該等發展項目分別將於2021年第三季度、第四季度以及2022年第一季度前逐步完工。

於2018年3月16日，本集團成功於中國河南省鞏義市投得十六幅地塊之土地使用權，總佔地面積約743,799.14平方米(作住宅、商業及公共設施用途)，總代價為人民幣312,420,000元。預計該等發展項目將於2020年第四季度前逐步完工。

於2018年4月10日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得二幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約79,585.58平方米(作住宅用途)，代價為人民幣635,420,000元；(ii)佔地面積約63,391.95平方米(作住宅用途)，代價為人民幣458,650,000元。預計該等發展項目將於2021年第四季度前完工。

於2018年4月12日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約84,309.66平方米(作住宅用途)，代價為人民幣601,070,000元。預計該發展項目將於2021年第四季度前完工。

於2018年4月20日，本集團成功於中國河南省許昌市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約62,832平方米(作住宅用途)，代價為人民幣284,500,000元。預計該發展項目將於2021年第四季度前完工。

於2018年6月28日，本集團成功於中國河南省鞏義市投得七幅地塊之土地使用權，總佔地面積約243,903.45平方米(作住宅、商業、住宿及餐飲用途)，總代價為人民幣134,890,000元。預計該等發展項目將於2021年第一季度前逐步完工。

於2018年8月14日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約68,818.90平方米(作住宅用途)，代價為人民幣2,480,000,000元。預計該發展項目將於2021年第三季度前完工。

於2018年8月24日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得二幅地塊之土地使用權：(i)佔地面積約44,426.12平方米(作住宅用途)，代價為人民幣241,600,000元；(ii)佔地面積約31,005.38平方米(作零售、批發、餐飲、住宿及商業融資用途)，代價為人民幣270,960,000元。預計該發展項目將於2022年第一季度前完工。

於2018年8月30日，本集團成功於中國湖北省武漢市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約46,888平方米(作住宅用途)，代價為人民幣656,440,000元。預計該發展項目將於2021年第二季度前完工。

於2018年8月31日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約54,297.57平方米(作住宅用途)，代價為人民幣746,300,000元。預計該發展項目將於2022年第一季度前完工。

於2018年9月14日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約45,504.68平方米(作住宅用途)，代價為人民幣1,740,000,000元。預計該發展項目將於2021年第四季度前完工。

於2018年10月22日，本集團成功於中國河南省鄭州市投得一幅地塊之土地使用權，佔地面積約14,646.68平方米(作住宅用途)，代價為人民幣114,320,000元。預計該發展項目將於2021年第三季度前完工。

除上文所披露者外，本集團於2017年12月31日後沒有訂立或完成重大收購事項協議。

## 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；
- (b) 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。於2018年1月30日，本公司與Huang女士訂立補充協議以修訂及延長最後完成日期至2018年8月1日。於2018年3月9日，本公司與Huang女士訂立終止協議以終止經補充協議修訂之協議；



- (c) 於2018年2月7日，本公司(作為發行人)、永鑽環球有限公司(作為擔保人)、尚乘環球市場有限公司(作為配售代理)及投資者就發行及銷售於2019年到期之200,000,000美元7.5%債券訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且落實。本公司於2018年2月14日已收妥所有認購的款項；
- (d) 於2018年4月18日，本公司(作為認購人)及中國首控集團有限公司(作為發行人)就有條件認購於2018年10月19日到期之47,000,000美元9.7%票據訂立認購協議。完成認購協議的所有先決條件已經達成並且於2018年4月落實；及
- (e) 於2018年7月31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總額人民幣1,600,000,000元資產支持證券，分為兩個份額發行。有關發行計劃進一步資料已刊登於本公司2018年7月31日的公告內。

## 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2017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) 本公司之公司秘書為源秉民先生(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2018年12月6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) 本公司之經修訂大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2016年12月31日止年度及截至2017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2017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。