

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

(前稱恒輝企業控股有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

截至二零一五年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

正恒國際控股有限公司(前稱恒輝企業控股有限公司) (「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」) 截至二零一五年九月三十日止六個月(「期間」) 之未經審核綜合業績，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

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	4	28,299	32,064
銷售成本		(2,858)	(2,668)
毛利		25,441	29,396
其他收入		719	198
其他收益及虧損		1,541	27,828
行政開支		(48,715)	(40,204)
融資成本	6	(7,710)	(4,512)
分佔一間聯營公司業績		37	(988)
分佔一間合營企業業績		(353)	-

		截至九月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)溢利	7	(29,040)	11,718
所得稅開支	8	(671)	(1,844)
期間(虧損)溢利		<u>(29,711)</u>	<u>9,874</u>
其他全面虧損：			
其後可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		(13,040)	(12,339)
		<u>(13,040)</u>	<u>(12,339)</u>
期間全面虧損總額		<u>(42,751)</u>	<u>(2,465)</u>
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(30,362)	9,758
非控股權益		651	116
		<u>(29,711)</u>	<u>9,874</u>
應佔全面收益(虧損)總額：			
本公司擁有人		(43,427)	(2,581)
非控股權益		676	116
		<u>(42,751)</u>	<u>(2,465)</u>
每股(虧損)盈利(港仙)	10	港仙	港仙
基本及攤薄		<u>(0.76)</u>	<u>0.27</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	32,027	34,685
投資物業	11	922,200	844,901
於一間聯營公司之權益		2,833	2,782
於一間合營企業之權益		-	731
收購投資物業之按金		-	775
可供出售金融資產		-	2,718
已抵押銀行存款		7,666	6,711
		<u>964,726</u>	<u>893,303</u>
流動資產			
存貨		167	200
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	12	128,127	31,298
按公平值計入損益之金融資產		24,782	39,855
已抵押銀行存款		55,652	56,649
受限制銀行結餘		-	1,335
銀行結餘及現金		86,203	47,087
		<u>294,931</u>	<u>176,424</u>
分類為持作出售之投資物業		-	99,142
		<u>294,931</u>	<u>275,566</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	7,394	23,419
銀行及其他借貸—於一年內到期		102,376	210,564
融資租約承擔		-	205
稅項負債		697	282
應付一間關連公司款項		120,127	-
		<u>230,594</u>	<u>234,470</u>
流動資產淨值		<u>64,337</u>	<u>41,096</u>
資產總值減流動負債		<u>1,029,063</u>	<u>934,399</u>

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	14	226,876	189,595
儲備		<u>513,290</u>	<u>557,265</u>
本公司擁有人應佔權益總額		740,166	746,860
非控股權益		<u>(6,892)</u>	<u>(7,568)</u>
權益總額		<u>733,274</u>	<u>739,292</u>
非流動負債			
已收租賃按金		2,387	1,609
銀行及其他借貸—於一年後到期		289,196	188,937
融資租約承擔		—	561
遞延稅項負債		<u>4,206</u>	<u>4,000</u>
		<u>295,789</u>	<u>195,107</u>
權益及非流動負債總額		<u>1,029,063</u>	<u>934,399</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

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、物業投資及買賣、酒店業務以及證券買賣及投資。

未經審核綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表已於二零一五年十一月二十七日由董事會批准刊發。綜合財務報表未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

中期財務報告所載有關截至二零一五年三月三十一日止財政年度之先前已呈報財務資料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。根據香港公司條例(第622章)第436條披露之該等法定財務報表之進一步詳情如下：

本公司已根據公司條例第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二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已報告該等財務報表。核數師報告並無保留意見，但另有一段載述本集團截至二零一四年三月三十一日止年度綜合財務報表由另一名於二零一四年六月二十七日對該等報表發表未經修改意見之核數師審核。核數師報告並無載有核數師以強調方式提請注意之任何事項之提述；及並無根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

2. 編製基準

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。本集團並無提前採納由聯交所於二零一五年初頒佈之附錄十六之修訂，該等修訂將於截至二零一五年十二月三十一日止或之後之會計期間生效。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定之未經審核簡明綜合財務報表時所做之判斷、估計和假設，會影響會計政策之應用和按目前情況為基準計算之呈報資產和負債、收入和支出之金額。實際結果可能與估計金額有異。

未經審核簡明綜合財務報表應當結合本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。本集團之金融風險管理政策已載列於本公司二零一五年年報之財務報表。截至二零一五年九月三十日止六個月，金融風險管理政策並無重大改變。

3. 主要會計政策

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

截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法，與本集團編製截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團編製簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本及新詮釋：

香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本及新詮釋對該等簡明綜合財務報表內所報告金額及／或所載披露事項並無重大影響。

4. 分部資料

向本公司董事會（「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。此亦為本集團組織及管理之基準。達致本集團可報告分部時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告及經營分部如下：

- a) 證券買賣及投資
- b) American Housing REIT, Inc. (美州房地產投資信託)（「AHR」）及Global Medical REIT, Inc. (國際醫療房地產投資信託)（「GMR」）於美國之物業投資及管理
- c) AHR及GMR以外之物業投資及買賣
- d) 酒店業務
- e) 物業發展

此外，放款業務計入「其他」且並無呈列為獨立可報告分部。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	
	截至以下日期止六個月 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	截至以下日期止六個月 二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	截至以下日期止六個月 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	截至以下日期止六個月 二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
按可報告分部劃分：				
證券買賣及投資	742	3,940	(999)	3,029
AHR及GMR於美國之物業 投資及管理	17,100	15,359	(9,711)	3,029
AHR及GMR以外之物業投資	7,150	8,710	9,183	12,448
酒店業務	3,222	3,643	(377)	(807)
物業發展	-	-	(195)	-
其他	85	412	(630)	(383)
	<u>28,299</u>	<u>32,064</u>	<u>(2,729)</u>	<u>28,591</u>
未分配其他收入			2,746	4,035
未分配公司開支			<u>(27,555)</u>	<u>(19,577)</u>
經營(虧損)溢利			(27,538)	13,049
融資成本			(1,465)	(343)
出售一間合營企業之收益			279	-
分佔聯營公司及合營企業之業績			<u>(316)</u>	<u>(988)</u>
除所得稅前(虧損)溢利			(29,040)	11,718
所得稅開支			<u>(671)</u>	<u>(1,844)</u>
期間(虧損)溢利			<u>(29,711)</u>	<u>9,874</u>

5. 其他收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)收益	(1,536)	10,726
重估投資物業之公平值收益	7,250	14,657
出售投資物業之虧損	(2,468)	-
出售可供出售金融資產之收益	2,055	-
出售一間合營企業之收益	279	-
就貿易及其他應收款項(撇銷)收回壞賬	(990)	25
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(224)	15
匯兌(虧損)收益淨額	(2,825)	2,405
	1,541	27,828

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	7,188	4,512
向關連公司借貸之利息	522	-
	7,710	4,512

7. 經營(虧損)溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
經營(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊	670	907
預付租賃款項攤銷	240	240
股息收入	(742)	(3,940)

8. 所得稅開支

於截至二零一四年九月三十日止六個月(「同期」)及期間，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

海外溢利之稅項乃就期間估計應課稅溢利，按實體經營業務所在國家之現行稅率計算。

	截至以下日期止六個月	
	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項		
—香港	—	—
—海外	—	1,825
	—	1,825
過往年度撥備不足		
—海外	671	19
期間稅項開支總額	671	1,844

9. 股息

於期間或同期均無派付任何股息。董事不建議派付任何中期股息。

10. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)溢利乃根據本公司擁有人應佔期間虧損約30,362,000港元(同期：溢利約9,758,000港元)及於期間內已發行普通股加權平均數3,983,293,047股(同期：3,640,886,683股)計算。

於同期及期間，概無任何潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)盈利與每股基本盈利相同。

11. 投資物業／物業、廠房及設備

於期間，本集團收購投資物業、物業、廠房及設備約85,100,000港元(同期：約264,300,000港元)。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

於報告期間結算日，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(60日內)	1,296	1,836
存放於經紀賬戶之存款	275	19,089
有關收購中國土地之預付款項	120,127	-
其他應收款項、按金及預付款項	1,762	5,534
	<u>123,460</u>	<u>26,459</u>
應收被投資公司之款項	5,797	6,560
應收被投資公司款項之減值	(1,130)	(1,721)
	<u>4,667</u>	<u>4,839</u>
	<u>128,127</u>	<u>31,298</u>

13. 應付賬款及應計費用

於期間結算日，貿易應付款項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款	408	561
租賃按金	1,623	2,821
應付地產稅	1,801	1,052
就出售投資物業已收按金	-	851
公開發售本公司股份之預收款項	-	11,299
其他應付款項及應計費用	3,562	6,835
	<u>7,394</u>	<u>23,419</u>

14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足股本：		
於二零一五年四月一日	3,655,657,172	189,595
發行新股份—公開發售	365,565,717	35,583
行使購股權	10,197,080	1,150
於購股權獲行使時從購股權儲備轉撥	—	548
	<hr/>	<hr/>
於二零一五年九月三十日	4,031,419,969	226,876

15. 資產抵押

於報告期間結算日，以下資產已抵押予銀行，作為獲取若干銀行融資之質押：

	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	22,954	23,255
投資物業	763,321	702,242
已抵押銀行存款	63,318	63,360
按公平值計入損益之金融資產	—	33,840
分類為可持作出售之投資物業	—	99,142
	<hr/>	<hr/>
	849,593	921,839

此外，於報告期間結算日，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。

16. 資本承擔

於期間結算日，本集團擁有以下資本承擔：

	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就收購投資物業已授權但未訂約	—	8,280
	<hr/>	<hr/>
就收購投資物業已訂約但未於簡明綜合 財務報表作出撥備	145,313	—

17. 關連方交易

除此等未經審核簡明綜合財務報表內其他章節所披露者外，本集團於期間有以下重大關連方交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
支付予關連公司之利息開支(附註1)	<u>522</u>	<u>-</u>
向前任董事收取之物業發展管理服務收入(附註2)	<u>1,512</u>	<u>5,546</u>

附註：

- (1) 本集團與正商置業有限公司(「正商」，由Huang Yanping女士最終控制)簽訂貸款協議，據此，正商將提供自貸款協議日期起為期一年且最高總金額為人民幣150,000,000元之無抵押貸款。有關貸款可於貸款協議日期起計一年內按實際需要提取，年利率為實際提取貸款之4厘或項目公司可自銀行或金融機構借入等額貸款之其他利率(以較低者為準)。
- (2) 本集團就向新加坡上市公司Singapore eDevelopment Limited(本公司前任董事兼前任控股股東陳恒輝先生對該公司具有重大影響力)之附屬公司SeD USA, LLC管理位於美國之發展中物業賺取物業發展管理服務收入。隨後於二零一五年六月終止向此等關連方提供管理服務。

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

18. 期後事項

- (i) 於二零一五年九月三十日，Global Medical REIT, Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)與Star Medreal, LLC訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於4100 Mapleshade Lane, Plano, Texas 75075, United States名為Star Medical Center Hospital之醫院，收購價為17,500,000美元。收購事項預期於二零一五年十二月完成；
- (ii) 於二零一五年十月二日，本公司與Huang Yanping女士(「Huang女士」)訂立買賣協議，據此，Huang女士已有條件同意出售且本公司已有條件同意收購Vigor Capital Holdings Limited(根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司)之全部權益，代價為405,000,000港元，已由本公司於二零一五年十一月二十四日以發行1,350,000,000股新股份之方式支付。
- (iii) 於二零一五年十月六日，GMR與賣方訂立資產購買協議。根據協議，賣方須出售及GMR須收購位於2600 West Pleasant Run Road, Lancaster, Texas 75146, United States名為Crescent Medical Centre之醫院，收購價為20,500,000美元。該交易預期於二零一六年一月完成。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於期間錄得營業額約28,300,000港元，較同期之營業額約32,100,000港元減少約12%。營業額減少主要由於證券買賣及投資之收益減少、外匯虧損、投資物業之公平值收益減少以及按公平值計入損益之金融資產公平值虧損，導致：(i)股息收入減少及物業發展管理服務終止；及(ii)期間租金收入增加之淨影響。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為30,400,000港元，同期溢利則約為9,800,000港元。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，每股基本虧損為0.76港仙，同期基本盈利則為0.27港仙。

物業發展

本集團繼續物色新物業發展項目及具吸引力之投資機遇。於期間，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人民幣95,780,000元成功投得河南省鄭州市一幅(2015) 39號地塊(「該地塊」)之土地使用權。該地塊位於鄭州市西北地區，佔地面積34,438.75平方米，許可容積率為1.0至2.0之間。該地塊指定用途為住宅用地，使用年限為70年。於二零一五年十月十日，本集團已取得該地塊之土地業權證明書。

酒店業務

期間，酒店業務分部之收益下跌11.6%至約3,200,000港元，致使分部錄得虧損約400,000港元，而同期則錄得虧損約800,000港元。

證券買賣及投資

期間，本集團之證券業務錄得經營虧損約1,000,000港元，而同期則錄得溢利約14,300,000港元。

AHR及GMR於美國之物業投資及管理

American Housing REIT, Inc. (美州房地產投資信託) (「AHR」) 及GMR於美國之物業投資及管理分部為本集團貢獻約17,100,000港元之收益(同期：15,400,000港元)及約9,700,000港元之經營虧損(同期：溢利3,000,000港元)。

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7,200,000港元之收益(同期：8,700,000港元)及約9,200,000港元之經營溢利(同期：12,400,000港元)，包括重估投資物業之公平值收益約7,300,000港元，同期則為約14,700,000港元。

其他投資

於二零一五年九月三十日，本集團持有RSI International Systems Inc. (「RSI」) (該公司於加拿大證券交易所創業板上市)已發行股本約23%投票權。本集團於期間分佔RSI溢利約40,000港元。

期間，本集團於合營企業SLP-MORE Limited持有40%權益，並分佔其虧損約400,000港元。於二零一五年八月，本集團已出售其於SLP-MORE Limited之全部權益，收益約為300,000港元。

流動資金及資金來源

於二零一五年九月三十日，本集團之權益總額約為733,300,000港元(二零一五年三月三十一日：739,300,000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則約為149,500,000港元(二零一五年三月三十一日：111,800,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。總借貸增至約511,700,000港元(二零一五年三月三十一日：400,300,000港元)，主要由於期間獲取銀行融資以便GMR於美國收購醫療設施以及就收購中國一幅土地向一間關連公司貸款。借貸主要以美元、人民幣、港元及新加坡元列值。於二零一五年九月三十日，本集團錄得流動比率為1.3(二零一五年三月三十一日：1.2)，資產負債比率則為28.8%(二零一五年三月三十一日：24.7%)。資產負債比率定義為總借貸減銀行結餘及現金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

於二零一五年二月九日，本公司之附屬公司Expats Residences Pte Ltd (「Expats」)與第三方個體買方訂立期權購買協議，據此，Expats同意以代價2,550,000新加坡元向買方提呈出售位於新加坡38 Dakota Crescent #14-09(郵編：399938)之住宅單位。買方於二零一五年二月十七日接受報價且於二零一五年四月完成收購事項；

於二零一五年三月二十五日，本公司之附屬公司China Credit Singapore Pte Ltd. (「CCSPL」)與一名第三方個體買方訂立期權購買協議，據此，CCSPL同意以代價15,000,000新加坡元向買方提呈出售分別位於No.35 & No.36 North Canal Road, Singapore 059291及Singapore 059292之物業。買方於二零一五年四月十五日接受報價且於二零一五年七月完成購買事項；

於二零一五年四月十四日，Expats與一名第三方個體買方訂立期權購買協議，據此，Expats同意以代價2,530,000新加坡元向買方提呈出售位於新加坡40 Dakota Crescent #09-13 (郵編：399939)之住宅單位。買方於二零一五年四月二十九日接受報價且於二零一五年七月完成購買事項；

於二零一五年八月十二日，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人民幣95,780,000元成功投得河南省鄭州市該地塊之土地使用權。於二零一五年十月十日，本集團已取得該地塊之土地業權證明書。

誠如二零一五年年報所披露，本集團制定一項三線發展策略(「最新企業及業務狀況」)，包括(i)首要於美國開拓及發展房地產投資信託(「房地產投資信託」)，目標年度回報率8.0%；(ii)藉着本集團透過其擁有85%權益之美國附屬公司Inter-American Group Holdings Inc. (「IA」)直接管理該等房地產投資信託而建立穩定之經常性收入來源；及(iii)透過於多個國際交易所上市為本公司及房地產投資信託籌集資金。

為實行該項策略：

- (a) 本集團收購居駐地為美國之OnTarget360 Group, Inc.約95%股權，該公司其後與American Housing REIT, Inc.(美州房地產投資信託)(「AHR」)合併，以便於二零一四年財政年度遷冊至馬利蘭州。就美國聯邦所得稅而言，AHR擬選擇被當作房地產投資信託。AHR股份於美利堅合眾國以場外櫃台交易買賣。期間，AHR收購40間位於德克薩斯州、喬治亞州、佛羅里達州及北卡羅來納州市中心地區之單棟出租單位，收購價合計約為1,100,000美元。於二零一四年四月二十四日，AHR首度派發季度股息，年度回報率為8.39%，其後持續派發超過8%，高於平均年度回報率。
- (b) 本集團收購Scoop Media, Inc.約94%股權，該公司與Global Medical REIT, Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)合併，以便於二零一四年財政年度遷冊至馬利蘭州。就美國聯邦所得稅而言，GMR擬選擇被當作房地產投資信託。GMR股份於美國以場外櫃台交易買賣。期間，GMR收購位於9970 Mountain View Drive, West Mifflin, Pennsylvania, United States名為West Mifflin Office and Surgery Center之辦公／外科手術中心，成本總額為約11,600,000美元。GMR自二零一四年七月起一直派發超過8.0%，高於平均年度股息收益率。

或然負債

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新加坡元擔保。

外匯風險

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債以美元、港元、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，而本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及日圓、人民幣及新加坡元之交易、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、醫療保險及與表現掛鈎花紅。本集團亦可向合資格僱員授出購股權。員工成本總額(包括期間董事酬金)達14,800,000港元(同期：23,300,000港元)。

於二零一五年九月三十日，本集團聘用約50名僱員。

資產抵押

於報告期間結算日，以下資產已抵押予銀行，作為獲取若干銀行融資之質押：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	22,954	23,255
投資物業	763,321	702,242
已抵押銀行存款	63,318	63,360
按公平值計入損益之金融資產	-	33,840
分類為可持作出售之投資物業	-	99,142
	849,593	921,839

此外，於報告期間結算日，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。

前景及展望

中國

本公司將充分利用中國物業發展及新管理團隊之投資經驗，尋找適合、具發展潛力之項目，回饋股東。透過合作開拓資本資源、減少前期資金投資及促進項目發展，尋找發展項目。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河南正商置業有限公司(一間由本公司非執行董事兼控股股東Huang Yanping女士(「Huang女士」)最終控制之公司)之全國網絡及業務資源，加快位於中國之發展項目之發展及銷售。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。

誠如本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所述，中國政府已推出發展中原經濟區之國家戰略。作為戰略支點及重要之現代綜合交通樞紐，河南省將成為全國重要之經濟增長板塊，地區經濟發展之動力充足。本集團將依托專業之房地產開發能力及十幾年磨礪之經驗、資源等之支撐，擬圍繞房地產開發及生活配套在相關行業中尋找更多機遇，為集團發展注入新活力。為配合本集團整體策略，本集團於二零一五年八月成功投得一幅位於河南省鄭州市之地塊，總地盤面積為34,438.75平方米。

於二零一五年十月，本公司與Huang女士訂立買賣協議，據此，Huang女士有條件同意出售而本公司有條件同意收購Vigor Capital Holdings Limited(根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司)之全部權益，代價為405,000,000港元，由本公司於二零一五年十一月二十四日發行1,350,000,000股新股份支付。該收購事項為本集團策略性開拓之舉措，與本集團一般業務策略一致。Vigor集團透過其附屬公司於中國鄭州市擁有一個物業項目。該物業項目由一幅位於鄭州市經濟技術開發區佔地47,736.04平方米之地塊組成，建築面積約為296,000平方米。該地塊指定作商務金融用途。該物業項目擬將發展為可供出售之九座商業中心，其中包括辦公室(約174,000平方米)、住宅單位(約28,000平方米)及零售店舖(約12,000平方米)，餘下空間用作公眾地方、停車場及其他配套用途。該物業項目擬將發展為商業中心並預期於二零一七年最後一季竣工，並將透過直接利用本集團之品牌認可度及管理專長，預期於收購事項完成後將對訂約銷售、現金流量、收益及溢利帶來正面影響。

美國

美國方面，本集團擁有兩個在美國場外交易(「場外交易」)上市之房地產投資信託，即由Inter-American Management, LLC(美州國際管理公司)(「IAM」)管理之Global Medical REIT Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)及American Housing REIT Inc.(美州房地產投資信託)(「AHR」)，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。

GMR

GMR自二零一二年在場外交易上市。作為場外交易上市公司，GMR受美國證券交易委員會監管。GMR由本公司持有99%權益，並由IAM管理，GMR現正建立由專門治理高度急症之醫療設施組成之醫療房地產組合，並將於二零一四年七月首度派付股息。GMR力求每月支付股息，年度回報率至少達8%，高於平均水平。GMR之策略為收購持牌及專業醫療設施，以長期及年租金上升之租約出租予本地主導保健服務提供者。此等租約結構為三重淨租約，其要求租戶支付所有物業營運開支包括物業稅、保險、維修費用及資本開支。

GMR旨在與有意將其房地產變賣以重新調配核心醫療營運及即時增長計劃之保健營運商合作。關鍵區別為GMR傾向挑選專門治理高度急症之單一租戶物業，其需要深厚保健知識及行業專業，以包銷為專注於一般辦公、住宅及房地產零售之「全面」房地產投資者創造投資「進入門檻」。

GMR按長期購後回租之基準收購物業，保障GMR穩健、可預測及不斷增長之租金收入。GMR於保健房地產領域之豐富經驗及人脈使GMR可按有利條款獲得場外非經紀投資機會。GMR可透過迎合其特定資本、會計、法律、法規及戰略需求，主動直接向保健營運商提出收購物業。

GMR一直繼續尋找可行之投資項目，加強其業務。作為擴建策略一部分，誠如本公司日期為二零一五年十月九日之公佈所詳述，最近已收購德克薩斯州一間醫院，總建築面積104,369平方呎。

AHR

AHR於二零一零年在場外交易上市。作為場外交易上市公司，AHR受美國證券交易委員會監管。AHR目前由本公司控制99%權益。AHR主要於德薩斯州、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，力爭每季達致顯著高於平均之年度回報率。

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。就日本酒店業務方面，本集團目前正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。

管理層將繼續精簡企業架構及撤走表現乏善可陳之非核心業務，並根據整體策略尋求有利商機，以及密切監控市況並提高所有營運範疇，以提高本集團財務紀律水平並增強盈利能力，從而為股東帶來最佳回報。

董事之證券交易

本公司已採納標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，且全體董事確認其已於期間內全面遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司已於整個期間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，惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。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。

審核委員會

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）財務申報事宜，包括審閱期間之未經審核中期財務資料。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。

於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一五年九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「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，二零一五年十一月二十七日

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。