

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)

可能主要交易

就國際醫療房地產投資信託於紐約證券交易所之

建議發售及轉板而

視作出售一間附屬公司

二零一六年七月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 物業估值報告.....	19
附錄二 – 一般資料.....	39

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一六年四月五日有關建議發售及上市轉板之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「本公司」	指	正恒國際控股有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	Joy Town Inc.，Huang女士控制之公司，直接持有本公司3,579,612,209股股份，相當於本公司現有已發行股本約57.95%
「董事」	指	本公司董事
「股權攤薄」	指	本集團於GMR之股權因建議發售及上市轉板而被大幅攤薄
「GMR」	指	國際醫療房地產投資信託，為本公司過往擁有99.9%權益之附屬公司，其股份於場外交易上市並於二零一六年六月二十九日(美國時間)在紐約證券交易所開始買賣
「GMR股份」	指	GMR每股面值0.001美元之普通股
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「IAM」	指	美州國際管理公司，為本公司擁有85%權益之附屬公司

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零一六年七月二十一日，即於本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市轉板」	指	GMR股份之上市市場擬由場外交易轉至紐約證券交易所
「張先生」	指	張敬國先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事
「Huang女士」	指	Huang Yanping女士，本公司非執行董事兼控股股東
「紐約證券交易所」	指	紐約證券交易所
「發售價」	指	根據建議發售發行GMR股份之每股發售股份之發售價10.0美元
「發售股份」	指	GMR根據建議發售所發售之13,043,479股新GMR股份，連同倘包銷商悉數行使超額配股權而將予配發及發行之1,956,521股GMR股份
「營運夥伴」或「OP」	指	Global Medical REIT LP，為特拉華州一家有限責任合夥公司，由GMR於二零一六年三月成立並正向其營運夥伴提供醫療保健設施，以換取於營運夥伴之有限責任合夥公司權益之普通單位。於建議發售完成前，GMR將向營運夥伴提供其所有醫療保健設施

釋 義

「OP單位」	指	於營運夥伴之有限責任合夥公司權益之普通單位。GMR為OP普通合夥人之100%權益擁有人，並控制OP之所有營運。所有GMR之房地產資產及建議發售之所有所得款項將給予OP。各OP單位可於持有一年期後予以贖回以換取一股GMR普通股股份(或GMR選擇之等值現金)。OP單位不可於未經OP普通合夥人之同意下轉讓。倘贖回將導致GMR違反任何規則或法規或其組織文件，則OP不可贖回OP單位以換取GMR股份。OP單位之持有人有權收取GMR普通股持有人收取之相同分派(股息)。OP單位並無GMR股東所提呈投票事宜之投票權
「場外交易」	指	美國場外電子交易板
「超額配股權」	指	GMR根據包銷協議向包銷商授出之購股權，以要求GMR按發售價減包銷折扣額外配發及發行1,956,521股發售股份，目的純粹為補足超額配股，並可於GMR發行招股章程日期起計30日內隨時行使
「建議發售」	指	建議向美國之有意投資者(將為獨立第三方)進行之發行及發售，以認購發售股份
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或另行更改
「包銷商」或「Wunderlich」	指	Wunderlich Securities, Inc.，提供股本銷售及交易服務以及投資銀行服務(如併購諮詢；重組；重新資本化；包銷；及私人配售)之經紀公司，代表其本身行事及就建議發售擔任多個包銷商之代表
「包銷協議」	指	GMR、IAM、OP與包銷商就建議發售訂立日期為二零一六年六月二十八日(美國時間)之包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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

張世澤先生

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：

可能主要交易
就國際醫療房地產投資信託於紐約證券交易所之
建議發售及轉板而
視作出售一間附屬公司

緒言

於二零一六年四月五日，本公司宣佈，GMR已於二零一六年四月一日(美國時間)就建議發售向美國證券交易委員會遞交1933年證券交易法項下有關若干房地產公司之註冊聲明(「S-11表格」)，並就將GMR股份於紐約證券交易所上市申請上市轉板。

由於建議發售構成上市規則第14.29條項下之視作出售事項，而董事會認為，此舉可能構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。因此，建議發售將須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議發售及上市轉板之進一步詳情。

緒言

董事會欣然宣佈，GMR已於二零一六年四月一日(美國時間)就建議發售向美國證券交易委員會遞交1933年證券交易法項下有關若干房地產公司之註冊聲明(「S-11表格」)，並就將GMR股份於紐約證券交易所上市申請上市轉板。建議發售原定透過發售發售價合共約100,000,000美元之9,100,000股新GMR股份實行。

董事會於二零一六年六月三十日進一步宣佈，GMR已擴大建議發售至13,043,479股新GMR股份，發售價合共約為130,400,000美元。GMR股份已於二零一六年六月二十九日(美國時間)以「GMRE」代號於紐約證券交易所開始買賣，而建議發售已於二零一六年七月一日完成，因此，GMR已自當日起不再為本公司附屬公司。

Wunderlich已獲委任為建議發售及上市轉板之主包銷商以及建議發售完成後一年期間內之財務顧問。

禁售協議

本集團已與包銷商協定，(惟若干情況例外)於未經包銷商事先書面同意之情況下，不會在GMR刊發招股章程日期起計180日期間出售或以其他方式轉讓或妨礙或訂立任何交易，以直接或間接轉讓全部或部分普通股股份或可轉換為、兌換為或行使作為建議發售完成時本集團所擁有或其後本集團所收購之任何普通股股份之證券。

有關GMR之資料

GMR過往為本公司持有99.9%權益之附屬公司。GMR為馬里蘭州公司，從事收購持牌醫療設施房地產資產之業務。GMR專注在二級市場向市場佔有率高之領先診療營運商收購醫院及其他急性或急性後醫療護理中心，並根據長期三重淨租約向單一市場領先營運商出租各項物業。GMR由IAM管理及擔任顧問。GMR之收購目標於購買日期已全部租出、已訂立租賃合約或長期三重淨租約之醫療保健設施。GMR可能根據售後回租或類似安排收購現有醫療保健設施，或可能以合約形式購買正在開發且建成後符合營運商規格之設施。其大部分營運商租戶為聯營執業私家醫生之營運商租戶、社區醫院營運商租戶及屬於所營運市場中之領先診療營運商之公司醫療護理連鎖營運商。

董事會函件

根據GMR按照美國公認會計原則編製之綜合財務報表，截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年八月三十一日止年度以及截至二零一四年十二月三十一日止四個月之除稅前後經審核綜合虧損淨額以及GMR於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值如下：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 美元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止四個月 美元	截至 二零一四年 八月 三十一日 止年度 美元
除稅前虧損淨額	(1,609,247)	(409,870)	(652,206)
稅項	-	-	-
除稅後虧損	(1,609,247)	(409,870)	(652,206)
		於 二零一五年 十二月 三十一日 美元	於 二零一四年 十二月 三十一日 美元
權益(虧損)淨值		(138,608)	1,726,239

建議發售

根據建議發售，GMR股份已透過公開發售之形式於美國獲發售以供獨立第三方有意投資者按發售價合共約130,400,000美元購買。GMR於場外交易市場之一個所呈報股份收市價(於二零一六年二月一日呈報)為0.125美元，誠如該價格與發售價之間之巨大差異所示，該價格被視為不可反映GMR普通股之市值。發售價於二零一六年六月二十八日(美國時間)由GMR及包銷商經磋商後釐定。於考慮建議發售價時，GMR已計及其過往及預測經營業績、其他公開買賣醫療保健之房地產投資信託之過往股價及與包銷商之非正式討論。於最後可行日期，在紐約證券交易所所報每股GMR股份之收市價為10.49美元。於建議發售前，本集團擁有1,425,481股GMR股份(相當於其當時已發行普通股股份約99.9%)及本金總額約為25,000,000美元之可換股債券。就建議發售而言，GMR已與本集團訂立一份協議，以自建議發售所得款項淨額中償還其中10,000,000美元尚未行使可換股債券，並按轉換價每股12.748美元轉換餘下15,000,000美元尚未行使可換股債券為1,179,019股GMR股份(「債券轉換」)。於建議發售及債券轉換在二零一六年七月一日完成以及於二零一六年七月十一日悉數行使超額配股權後，本集團擁有2,604,500

董事會函件

股GMR股份(或GMR已發行普通股股份約14.8%)，而GMR不再為本公司之附屬公司，並已重新分類為本集團之可供出售金融資產。預期建議發售之所得款項淨額約139,200,000美元將主要由GMR用於以下方面：

- (i) 約14,700,000美元用於向財務機構償還按揭貸款；
- (ii) 10,000,000美元用於償還由本集團持有GMR發行之部分可換股債券；
- (iii) 誠如本公司於二零一六年四月二十一日所公佈，約9,200,000美元用於收購位於賓夕凡尼亞州Wyomissing之眼科手術中心及醫療辦公大樓；
- (iv) 1,500,000美元用於償還在建議發售完成後到期之本集團未償還免息貸款；及
- (v) 餘下約103,800,000美元用於收購其洽商中的物業、意向書項下之物業及其他潛在收購、其物業的整修資本以及一般企業及營運資金。

進行建議發售及上市轉板之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及買賣、酒店業務以及證券買賣及投資。

誠如本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈及本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所披露，本公司已制定一項三線發展策略(「發展策略」)，專注於房地產投資信託，包括(i)透過於美國投資及發展房地產投資信託建立產品組合；(ii)憑藉直接管理該等房地產投資信託而產生經常性管理費；及(iii)透過潛在上市籌集資金。根據管理協議，GMR由IAM直接管理。IAM為本公司於美國之房地產投資信託管理分支，聘用對美國房地產市場具備豐富經驗之資深房地產管理專業團隊，包括發展商、管理人員及投資者。GMR與IAM所訂立之管理協議讓GMR於GMR與IAM之各自初步期限內有限度終止協議，直至二零一九年及其後為止。

本公司透過策略收購專注發展GMR之房地產組合，包括涉及專門治理高度急性病症之醫療設施。於二零一四年，GMR收購位於內布拉斯加州奧馬哈之急性護理醫院及位於北卡羅萊納州阿什維爾之整形外科中心。於二零一五年，GMR收購位於賓夕凡尼亞州匹茲堡之眼科中心及位於田納西州大都市統計區孟斐斯由六間持牌病人護理設施所組成之組合。GMR額外收購三項醫療物業：於二零一六年一月二十八日收購位於德克薩斯州普萊諾之醫療中心；於二零一六年四月一日收購位於佛羅里達州墨爾本之醫療辦公大樓；及於二零一六年四月一日收購位於密歇根州韋斯特蘭之醫療辦公大樓及流動手術中心。

董事會函件

GMR目前於美國之醫療保健設施組合包括位於八個州份之12項醫療保健設施，可租賃面積約為244,329平方呎，截至二零一六年三月三十一日已全部出租，加權平均餘下租期為11年。GMR之12項醫療保健設施之加權平均樓齡為10年，屬於上市醫療保健之房地產投資信託界別中最年輕的一員。截至二零一六年三月三十一日，其所有年度基本租金來自三重淨租約，據此，其營運商租戶承擔有關醫療保健設施之所有營運開支，包括但不限於房地產稅、公用事業費用、物業保險、例行保養及維修及物業管理。此結構令GMR毋須增加若干營運開支，並提供更多可預測現金流量。GMR之三重淨租約一般包括租金上調條款，旨在每年增加租金收益。

本公司認為，現時透過將GMR轉移至美國主要證券交易所上市以實施三線發展策略在商業上屬成熟可行。董事會認為，建議發售及上市轉板將確保GMR可涉足股本及債務資本市場之獨立集資平台，使GMR能夠獨立籌集資金，並透過策略收購支持其發展。於紐約證券交易所上市亦將增強GMR之信貸狀況透明度，以便評級機構及金融機構進行分析及按美國之醫療房地產投資信託信貸評級借出款項。上市轉板將因應建議發售進行，並導致本公司於GMR之權益被大幅攤薄。GMR於進行上市轉板之同時，擬自截至二零一六年十二月三十一日止應課稅年度開始決定以房地產投資信託形式繳納美國聯邦所得稅。僅於本公司目前在GMR之股權被大幅攤薄時，GMR方符合資格獲得房地產投資信託地位。

於上市轉板後，根據GMR與IAM訂立之管理協議，本集團將繼續向GMR提供管理服務並向GMR收取經常性管理費。GMR已與IAM訂立經修訂及重列之管理協議（「**經修訂及重列管理協議**」），並已於建議發售完成後經修訂及重列。經修訂及重列管理協議之條款（包括費用安排、開支規定及終止費規定）於下文管理協議一節所述。董事會相信，建議發售及GMR日後之集資將加強其資本基礎，從而增加向GMR收取之管理費收入。

董事認為，建議發售及上市轉板將不會對GMR或本公司之業務模式造成任何重大變動，而上市轉板及建議發售實屬公平合理，並符合GMR、本公司及股東之整體利益。

管理協議

經修訂及重列管理協議之期限直至建議發售截止日期第三週年(「**初始期限**」)為止。於初始期限後，除非GMR或IAM選擇不按照經修訂及重列管理協議之條款重續協議，否則經修訂及重列管理協議將自動續期一年(「**自動重續期限**」)。

GMR可無故(「**無故終止**」)或有理由(「**有理由終止**」)終止或選擇不重續經修訂及重列管理協議。無故終止須於初始期限或自動重續期限到期前六個月發出通知。無故終止於至少三分之二GMR獨立董事(「**獨立董事**」)投票贊成以下事項後進一步受條件所限：

- i) IAM表現未如理想，對GMR及其附屬公司之整體造成重大損害；或
- ii) 根據與IAM所提供服務類似之資產管理公司所收取之當時市價(「**高於市價水平**」)計算，按照經修訂及重列管理協議應付IAM之基本管理費(「**基本管理費**」)及獎勵費用(「**獎勵費用**」)於整體而言，僅在獨立董事合理調查類似情況下管理人所收取之市價後方受其影響。

儘管有上文所規定者，倘GMR之終止通告列明不重續之原因為三分之二獨立董事已決定，應付IAM之基本管理費或獎勵費用就整體而言為高於市價水平，則在IAM同意於自動重續期限內(就整體而言，該期限將於初始期限或當時自動重續期限屆滿後按最少三分之二獨立董事所釐定之價格或低於市價開展)將繼續根據經修訂及重列管理協議履行其職務之前提下，GMR將獲上述不重續權利；然而，透過於待定實際終止日期(「**實際終止日期**」)前不少於120日向GMR發出有關其重新磋商基本管理費及／或獎勵費用之意向通知書(「**磋商建議通知**」)，IAM將擁有重新磋商基本管理費及／或獎勵費用之權利。GMR及IAM隨即將以真誠態度盡力磋商基本管理費及／或獎勵費用。儘管GMR與IAM於GMR接獲磋商建議通知後六十日內協定經修訂之基本管理費、獎勵費用或其他補償結構，惟GMR發出之終止通知將被視為無效力及作用，惟除基本管理費、獎勵費用或其他補償結構於GMR與IAM其後協定當日須成為有效之經修訂基本管理費、獎勵費用或其他補償結構外，GMR之終止通告將被視為不再具有效力及作用，而經修訂及重列管理協議將繼續按其所列條款具有十足效力及作用。GMR與IAM同意，於修

董事會函件

訂載有經修訂基本管理費、獎勵費用或其他補償結構之經修訂及重列管理協議達成後，立刻實行及履行上述修訂。倘GMR與IAM未能於上述六十日期間內協定經修訂基本管理費、獎勵費用或其他補償結構，則經修訂及重列管理協議將於實際終止日期終止，而GMR將須於實際終止日期後向IAM支付終止費用作為有關終止行動生效之條件。

倘出現以下情況，GMR可根據有理由終止於初始期限前終止經修訂及重列管理協議而毋須支付終止費用：

- i. IAM、其代理商或轉讓人違反經修訂及重列管理協議之任何重大規定，而有關違規於列明有關違規並要求於30日期間(或倘IAM於書面通知發出後30日內採取措施以糾正違規，則為有關違規之書面通知發出後45日內)內糾正違規之書面通知發出後持續為期30日，
- ii. 開展有關IAM破產或資不抵債之任何訴訟，包括非自願破產情況下發出之救濟令或IAM授權或入稟自願破產，
- iii. IAM控制權出現任何變動，而大部分獨立董事認為有關變動對GMR或其附屬公司之整體造成重大損害，
- iv. IAM未能根據經修訂及重列管理協議履行其職務，
- v. IAM解散，或
- vi. IAM於根據經修訂及重列管理協議履行其職務時，向GMR作出欺詐行為、挪用或侵吞GMR資金或採取或未能採取任何行動而造成重大過失或採取行動而違反誠信或蓄意作出不當行動；然而，倘任何所述行為或疏忽乃由IAM之員工及／或高級管理人員或其中一間聯屬公司所引起，而IAM就有關人士採取一切必要及適當行動，並於IAM實際得悉其犯事或疏忽行為30日內補救有關行為或疏忽引起之損失，則GMR將無權終止經修訂及重列管理協議，且早前自動提交之任何有理由終止通知將被視作已撤銷及作廢。

董事會函件

經修訂及重列管理協議提呈多項變動。該等變動旨在令管理協議之條款較外部管理上市房地產投資信託及相若規模管理人之其他管理協議更貼近市場條款。下表概述主要條款以及條款及終止之變動：

種類	經修訂及重列管理協議	舊管理協議
基本管理費	<p>GMR每年股東權益之1.5%，按最近期已完結財政季度每季計算並按季度分期支付欠款。</p> <p>就計算基本管理費而言，GMR之股東權益指：(a)下列三者之和：</p> <p>(1)截至二零一六年三月三十一日GMR之股東權益，(2)於建議發售完成後就轉換其尚未行使可換股債券為GMR普通股及OP單位之轉換價總額(包括利息)及(3)發行所有建議發售或任何其後發售(於任何該等發行之財政季度就該等發行按比例每日分攤)中之GMR股本及股本同等證券(包括普通股、普通股等價物、優先股、長期獎勵計劃(「LTIP」)單位及由GMR或其營運夥伴發行之OP單位)之所得款項淨額(或轉讓予上述發行之股本價值)，減(b)GMR所支付以購回其普通股股份或其OP之股本證券之任何金額。GMR股東權益亦不包括(1)任何未變現收益及虧損以及其他非現金項目(包括折舊及攤銷)而已影響其根據美國公認會計原則或GAAP編製之財務報表所呈報之股東權益，及(2)根據GAAP變動產生之一次性事件及並無於上文另行所述之若干非現金項目，於各情況下均經IAM及GMR之獨立董事商討及GMR大多數獨立董事之批准。</p>	<p>基本管理費按欠付款項每月計算及支付(以現金)，該金額相等於(a)GMR資產淨值每年2.00%或(b)每個曆月30,000美元之較高者。</p>

董事會函件

種類	經修訂及重列管理協議	舊管理協議
收購費用	收購費用已被除去。	IAM就GMR所收購任何房地產資產之購入價之2.00%。
獎勵補償費用	<p>就各曆季應付之欠付獎勵費用(或管理協議已生效之其中一部分)。獎勵費用將為(並非少於零)相等於下列(1)及(2)間之差額：(1)即(x) 20%與(y)之積而(y)即(i)過往十二個月期間GMR於營運產生之經調整資金(「AFFO」)，與(ii)間之差額而(ii)即(A)於建議發售以及未來發售及交易中發行之股本證券之加權平均發行價乘以按全面攤薄基準計算之所有已發行普通股股份之加權平均數(包括任何受限制股份單位、普通股之任何受限制股份、OP單位、LTIP單位獎勵及根據GMR二零一六年股本獎勵計劃或任何未來計劃於過往十二個月期間授出之相關普通股股份獎勵)與(B) 8%之積，及(2)就有關過往十二個月期間之首三個曆季向IAM支付之任何獎勵費用之和；然而，惟概不支付任何曆季之獎勵費用，除非AFFO於四個最近期已完結之曆季或就建議發售截止日期起計已完結曆季數目(以較低者為準)大於零。就計算完成建議發售起計首十二個月之獎勵費用而言，AFFO將透過按年計算建議發售完成後之適用期間釐定。</p>	除加入OP單位、LTIP單位及GMR股本獎勵計劃等之新條款提述外，概無任何重大變動。

董事會函件

種類	經修訂及重列管理協議	舊管理協議
開支補償	GMR須就有關IAM並由其產生之經營開支補償IAM，包括有關法律、會計、盡職審查及其他服務之開支。GMR將不會補償任何由IAM產生之賠償開支。GMR之補償義務並不局限於任何金錢限額。開支將按季以現金補償。	概無任何重大變動。
終止費用	GMR終止任何管理協議時，除充份理由外，GMR並非基於重續管理協議或因GMR嚴重違反管理協議而由IAM終止任何管理協議，IAM將獲補償相當於由截至終止前財政季度最後一日止過去八個財政季度之平均年度基本管理費及平均年度獎勵補償之三倍作為終止費用。	終止費用指相等於下列較高者之費用：就截至最後季度之最後一日止過去八個財政季度，(不論已付或應付)IAM之平均年度基本管理費及平均年度獎勵補償之三倍；與(以下較高者)自二零一三年十月一日起至終止日期止營運資金增長之10%；或自二零一三年十月一日起計至終止日期止期間所計量GMR資本收益之10%。
評估內化之協定	倘於緊隨GMR股東權益超過500,000,000美元當日後為曆季完結前，GMR與IAM協定，其董事會將成立獨立董事特別委員會，與IAM商討內化管理是否符合GMR股東之最佳利益。倘其因有關商討而選擇內化管理，則其預期將與IAM終止管理協議並委聘若干IAM僱員，同時亦可能與IAM訂立其他服務協議，讓其繼續使用GMR於內化交易中毋須使用之若干IAM人員及資源。同時亦可能因GMR與IAM之有關商討，GMR可選擇維持其外部管理架構但修訂GMR與IAM間之管理協議條款(其中包括變更其開支以更緊貼反映倘GMR內化管理後之開支)。	舊管理協議並無有關條款。

董事會函件

種類	經修訂及重列管理協議	舊管理協議
	<p>為完成內化交易，由GMR董事會組成之特別委員會及IAM將須磋商並達成有關交易之共同接納協議。概不保證有關磋商將達成共同接納而GMR將能夠完成任何有關交易或根據可能完成之條款(包括可能須向IAM支付之代價金額)所訂立之協議。此外，倘紐約證券交易所或於GMR普通股股份其後上市之其他交易所之上市規則有所規定，則任何有關交易可能需要GMR股東之批准。因此，概不保證將達成協議或其顧問之內化。</p>	
專責僱員	刪除有關規定(IAM未曾使用或對其倚賴)。	允許IAM宣告專責僱員及向GMR收取有關該專責僱員之日常開支之規定。
物業管理	刪除有關規定(IAM未曾使用或對其倚賴)。	允許IAM就GMR擁有之物業向GMR提供物業管理服務收取市場費用之規定。
董事會代表	<p>只要經修訂及重列管理協議為有效及本公司實益擁有GMR普通股最少10%，IAM將有權提名三名GMR董事會成員予GMR股東於股東週年大會上正式選舉。倘在任何時間，本公司及其聯屬公司於GMR之所有權少於10%，則IAM將僅有權提名董事會兩名成員予股東於下屆GMR股東週年大會選舉。</p>	<p>IAM有權提名GMR董事會兩名成員，而本公司則有權提名GMR董事會一名成員，而董事會成員上限為7名成員。</p>

對盈利、資產及負債之影響

於建議發售及債券轉換在二零一六年七月一日完成以及於二零一六年七月十一日悉數行使超額配股權後，本集團擁有2,604,500股GMR股份(或佔GMR發行在外普通股股份約14.8%)。因此，GMR不再為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表，而本集團於GMR之股本權益將重新分類為本集團之可供出售金融資產。

僅供說明用途，建議發售完成後錄得視作出售GMR產生約9,100,000港元之虧損(有待審核)。

GMR之主要資產為醫療設施。於本集團之綜合財務報表中，出租予第三方之所有醫療設施均入賬為投資物業並按公平值列賬。基於建議發售，有關資產將於完成後終止於本集團綜合財務狀況表作綜合處理。假設完成於二零一五年十二月三十一日(即本集團之最近期經審核財務表日期)發生，於完成後將自本集團總資產扣減之投資物業賬面值約為434,900,000港元。同樣地，GMR之負債將於完成後終止於本集團綜合財務狀況表作綜合處理。預期本集團之總負債將因GMR於完成日期之總負債賬面值而有所減少。於二零一五年十二月三十一日，GMR之總負債賬面值約為186,100,000港元(包括銀行貸款182,000,000港元)。於最後可行日期，GMR之未償還銀行貸款約為319,400,000港元。於建議發售完成後，本集團之貸款水平將有所下降，此舉將導致本集團產生較低融資成本。股東及本公司有意投資者務請注意，視作出售之收益／虧損實際金額應按建議發售完成日期相關數據之基準計算，因此不一定會與上文所述出現重大差異。

於建議發售完成後，GMR投資物業所得之租金收入貢獻將不會計入本集團之綜合財務報表。此舉將導致本集團租金收入有所減少。然而，本集團將計及向GMR提供房地產投資信託管理服務之管理收入及投資於GMR所得之股息收入。

除上述因建議發售所產生之影響外，建議發售對本集團之盈利、資產及負債並無造成任何其他重大影響。

上市規則之涵義

控股股東於二零一五年七月二十七日收購本公司之控股權益。由於控制權變更(定義見收購守則)後24個月內股權攤薄涉及本集團視作出售GMR之權益，故股權攤薄可能引致上市規則第14.92條項下事宜。

上市轉板實行後，股權攤薄將令本公司無法避免取消綜合入賬及／或失去對GMR之控制權。然而，本公司認為，股權攤薄不過是完成上市轉板之必要先決條件，而上市轉板亦配合本公司之長遠發展策略。根據發展策略，本公司一直透過直接資助及拓展不同類別之房地產投資信託鞏固其房地產投資信託管理業務，而全部房地產投資信託均由IAM管理。由於GMR現時財政成熟並適合上市轉板，故透過於公開市場發行GMR股份進入更大型資本市場不僅為商業上自然合理之舉，且就本公司判斷而言亦符合股東之最佳利益。因此，本公司已向聯交所申請而聯交所亦已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.92條之規定。此豁免之條件為本公司透過公佈披露豁免(包括原因)詳情。

誠如前文所披露，建議發售及上市轉板完成後將導致本公司所持GMR之發行在外普通股之百分比被大幅攤薄。建議發售構成上市規則第14.29條項下之視作出售事項，而董事會認為，此舉構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。因此，建議發售將須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則，主要交易須待股東批准後，方可作實。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於並無股東於該交易擁有重大權益，故倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。經上市規則第14.44條所允許，由於本公司已自控股股東獲取股東書面批准以取代召開股東大會，故本公司毋須就批准交易召開股東大會。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為建議發售及上市轉板之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，倘召開實際股東大會，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成建議發售及上市轉板及據此擬進行之交易。

董事會函件

另請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

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

二零一六年七月二十六日

以下為世邦魏理仕有限公司所發出就其於二零一六年七月一日對 貴集團之GMR視作出售事項之所有物業權益進行之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入通函。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下之指示，對正恒國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於美利堅合眾國(「美國」)之若干物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對有關物業權益於二零一六年七月一日(美國時間)(「估值日」)之資本價值之意見。

估值基礎、假設及方法

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)發佈之英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(「準則」)編製，並參考香港測量師學會(「香港測量師學會」)發佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)。

吾等之估值基於國際評估準則所界定及香港測量師學會所遵從之市值，即「一項資產或負債經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼之公平交易中買賣物業之估計金額」。

吾等亦已遵守公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)附表三中第46段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章、應用指引第12項中所載之所有規定。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而並無於影響此等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排中受惠或受其拖累。

吾等進行估值時，並無就任何費用、按揭或該等物業所結欠之款項或任何開支或出售時可能須繳納之稅項作撥備。除非另有訂明，否則吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在對該等物業(已竣工並由 貴集團在美國持作投資)進行估值時，吾等採用收益資本化法，方法是將現有租約所產生之租金收入淨額撥作資本，並就該等物業之可復歸收益潛力計提適當撥備。此外，吾等採用貼現現金流量法並分析既產生收入又具備資本增長之物業於假設投資範圍內可能產生之長期回報。

進行此分析時，須作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業之相關成本及投資期結束後出售物業之成本。

資料來源

吾等主要依賴由 貴集團所提供之資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、開發計劃、地盤面積與樓面面積、租約及相關資料。吾等並無進行實地量度。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。吾等在檢查所獲資料及作出相關查詢時，已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供給吾等對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並未獲得該等物業之現有業權文件。世邦魏理仕運用當地政府及稅務記錄獨立核實物業所有權。並無影響該土地之已知契約、條件或限制，被視為影響該物業營銷或最高及最佳用途，而未於估值分析內作出考慮。吾等於估值時，乃依賴 貴集團所提供之資料。

視察物業

吾等已視察各項物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業地盤面積之真確性，並已假設提供予吾等之文件及正式地盤圖則顯示之地盤面積為正確。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施之恰當程度。吾等之估值乃基於該等方面均符合要求。

Alan McNulty, MAI、Jesse E. Clanton、Brian P. Beaty, MAI、Terrance Cosgrove, MAI、Karl Muschlitz, MAI、Megan Kathol、Michael Leahy、M. Donald Poore, MAI、Marshall A. Brulez, MAI、Brian Finnell, MAI、Jesse J. Jonas及John Rush, MAI已於二零一六年二月、三月及六月間於美國視察物業。各估值師持有由其相應州份所發出之認可通用執照。

貨幣

除另有說明外，所有貨幣金額以美國法定貨幣美元（「美元」）列示。

免責聲明、限制及資格

世邦魏理仕及其董事及僱員僅對本報告之收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就吾等是次委聘所可能引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或責任（包括合理律師費用），向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。閣下對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須延伸至世邦魏理仕之任何控制權人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何責任，則無論依據何等法律理據提出，該責任乃以吾等就是次委聘所收取之費用金額三倍為限。

本估值報告乃根據本報告中詳述之假設、資格、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可信賴本報告，吾等亦在此情況下方承擔延伸責任。本估值僅供收件方使用，不作其他用途。吾等不會對可能使用或信賴本估值內容之全部或任何部分之任何第三方負責。估值師對該物業進行合理估值時並無構成衝突之金錢利益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心24樓
正恒國際控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
執行董事

Daniel Mohr
英國皇家特許測量師學會會員
謹啟

二零一六年七月二十六日

附註： Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員。彼擁有逾15年中國及香港估值經驗。在Daniel Mohr先生監督下，美國世邦魏理仕之合資格估值師於美國視察該等物業及進行估值。吾等之當地估值師擁有逾5年美國物業估值經驗。

估值概要

貴集團在美國持作投資之物業

通函披露	物業種類	物業數目	於二零一六年	於二零一六年
			七月一日 現況下 之市值 (美元)	七月一日 現況下 貴集團 應佔市值 (美元)
概要	醫療辦公室	5	12,475,000	2,070,850
報告全文	醫療辦公室、 專業辦公室、 醫院	7	81,525,000	13,533,150
合計		12	<u>94,000,000</u>	<u>15,604,000</u>

貴集團在美國持作投資之物業
於二零一六年七月一日之估值概要

附錄一

物業估值報告

物業 編號	物業地址	城市及州份	土地 用途	物業 種類	擁有權 權益	年期 (到期日)	淨可 出租 面積 (平方呎)	停車位	建造(翻新)年份 (二零零二年 翻新)	佔用率	平均潛在 收入總額 (美元/ 每月)	於 二零一六年 七月一日		貴集團 應佔 百分比
												現況下 之市值	貴集團 應佔市 值	
3	30-34 Granby Street	北卡羅來納州阿什維爾	辦公室	醫療	永久業權	不適用	8,840	36	一九八一年	100%	18,665	2,800,000	464,800	16.6%
5	1324 Wolf Park Drive	田納西州日耳曼敦	辦公室	醫療	永久業權	不適用	8,893	47	二零零三年	100%	19,083	3,500,000	581,000	16.6%
6	2020 Exeter Road	田納西州日耳曼敦	辦公室	醫療	永久業權	不適用	8,015	18	一九八四年	100%	11,856	2,050,000	340,300	16.6%
7	2999 Centre Oak Way	田納西州日耳曼敦	辦公室	醫療	永久業權	不適用	5,000	35	二零一一年	100%	9,896	1,825,000	302,950	16.6%
8	3350 N. Germantown Road	田納西州Bartlett	辦公室	醫療	永久業權	不適用	6,306	54	二零零九年	100%	12,481	2,300,000	381,800	16.6%
合計							37,054				12,475,000	2,070,850		

附註：

* 按照美國慣例，該等物業乃基於由 貴集團提供及根據各項物業之合約租貨年期計算之 **NRA** 估值。

* 在美國持作投資之物業已竣工。該等物業一概並非工程進行中，且概無已知餘下建築成本。

* 倘物業之擁有權權益為「永久業權」，則於年期一欄標示為「不適用」。

釋義：

淨可出租面積 (NRA) 一定義為：1) 可在其上計算租金之面積。2) 樓面可出租面積須以量度樓宇永久外牆之主要部分內部之完成面積作計量，不包括樓面之任何主要垂直穿透部分。並不扣減樓宇必要之支柱及凸出物。機房、清潔室、衛生間及大堂等樓面空間已計算在內。

總建築面積 (GBA) 一定義為：樓宇之總樓面面積從牆壁外部測量，包括地下空間，但不包括非封閉區域。辦公室樓宇之總建築面積透過測量樓宇永久外牆之外部完成面積作計量及並無任何扣減。樓宇之所有封閉樓面包括地下室、機械設備樓面、閣樓，而類似樓面包括在計量內。停車位及停車場並不包括在內。

潛在收入總額 (PGI) 一定義為：扣除空置及營運開支前房地產在全部佔用之情況下應佔之總收入。每月平均潛在收入總額已於概要表呈列。

佔用率 已呈列各項物業於二零一六年七月一日之目前佔用率。

擁有權權益 該等物業之擁有權權益為永久業權及租賃。各項物業之年期已於表內概述。

停車位 停車位總數由估值師確認。停車位有助現有樓宇整修，而並無獲分配獨立價值。

於 貴集團內，七份估值證書已於下表呈列及概述：

貴集團在美國持作投資之物業
於二零一六年七月一日之估值概要

物業 編號	物業地址	城市及州份	土地 用途	物業 種類	擁有權 權益	年期 (到期日)	淨可 出租 面積 (平方呎)	停車位	建造(翻新)年份	佔用率	平均潛在 收入總額 (美元/每月)	於 二零一六年 七月一日		
												現況下 之市值 (美元)	貴集團 應佔 百分比	
1	4100 Mapleshade Lane	德克薩斯州普萊諾	辦公室	醫療	永久業權	不適用	24,000	108	二零一三年	100%	106,500	17,625,000	16.6%	2,925,750
2	1870 S. 75th Street	內布拉斯加州奧馬哈	辦公室	醫院	租賃	二零一三年 六月 二十三日	41,113	83	二零零八年	100%	137,289	21,700,000	16.6%	3,602,200
4	1310 Wolf Park Drive	田納西州日耳曼敦	辦公室	醫療	永久業權	不適用	12,629	63	二零零一年	100%	28,941	5,500,000	16.6%	913,000
9	7668B Airways Blvd	密西比州南海文	辦公室	醫療	永久業權	不適用	11,423	158	二零零六年	100%	26,178	5,000,000	16.6%	830,000
10	9970 Mountain View Drive	賓夕法尼亞州West Mifflin	辦公室	醫療	永久業權	不適用	28,782	158	二零零六年	100%	65,312	11,500,000	16.6%	1,909,000
11	709 S Harbor City Blvd	佛羅里達州墨爾本	辦公室	醫療及 專業辦公室	永久業權	不適用	75,899	182	一九九四年 (二零一二年擴建)	100%	92,056	15,450,000	16.6%	2,564,700
12	33545 Cherry Hill Road	密歇根州韋斯特蘭	辦公室	醫療	永久業權	不適用	15,018	46	一九四一年 (二零零九年翻新)	100%	31,667	4,750,000	16.6%	788,500
合計							208,864					81,525,000		13,533,150

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
<p>該物業名為Star Medical Center，位於4100 Mapleshade Lane, Plano, Texas。</p>	<p>該項目物業屬A類，可出租面積為24,000平方呎，為單一租戶之醫療辦公室／急性護理外科醫院大樓。其於二零一三年竣工，目前狀況良好，坐落於佔地2.86英畝之土地上。</p>	<p>現時之佔用率為100%，原因為該物業乃根據三重淨租約出租予單一租戶Star Medical, LLC，租期初步由二零一六年一月二十八日起計為期20年。</p>	<p>17,625,000 美元 (美元一 壹仟柒佰 陸拾貳萬 伍仟)</p>
<p>該物業所處地勢優越，距Plano Medical Hospital以南約半英里及Baylor Hospital-Plano以東1英里。其所處地域亦距達拉斯中心商業區以北20英里及距位於普萊諾之大型Legacy Business Park西南方6英里。</p>	<p>該物業設有4間手術室、7間夜間病房、24小時急症室及1間純商用廚房。</p>	<p>基本租期於二零三六年一月屆滿。</p> <p>經分析之首年潛在收入總額估計為每月106,500美元。該物業乃根據三重淨租約出租予單一租戶Star Medical, LLC，租期初步由二零一六年一月二十八日起計為期20年。三重淨租約於首30個月之基本起始租金為每年每平方呎53.25美元(或每月每平方呎4.44美元)或每年1,278,000美元，於其後17.5年間，該租金逐年增長2.5%。其二，為期10年之重續權與2.5%之年租增長率並存。</p>	<p>(貴集團 應佔16.6% 權益： 2,925,750 美元)</p>
	<p>地面停泊區設有108個停車位。</p>	<p>現時市場就該物業之三重淨租約租金之估算為每年每平方呎53.25美元(或每月每平方呎4.44美元)，於為期15年之市場租賃期內年租之增長率為2.5%。</p>	
		<p>現時合約租金與估計市場租金大概相若。</p>	

附註：

- a) 該物業之註冊擁有人為GMR Plano, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)。
- b) 於二零一六年五月十八日，Cantor Commercial Real Estate Lending以CRCRE 2016-C-4抵押信託(Mortgage Trust)商業抵押通行證序列(Commercial Mortgage Pass-Through Certificates Series) 2016-C-4 (於科林縣記錄為20160615000750950)之持有人為受益人，向U.S. Bank N.A.轉讓一份信託契據。截至二零一六年五月三十一日，德克薩斯州普萊諾之目標物業乃八項醫療物業之一(其餘物業位於田納西州日耳曼敦、密歇根州韋斯特蘭及佛羅里達州墨爾本)，所呈報之合併本金貸款餘額為32,097,400美元。
- c) 誠如 貴公司所告知，貴集團於國際醫療房地產投資信託持有16.6%之股本權益。
- d) 目標物業被劃為CC或商業走廊，附帶190 Tollway/Plano Parkway Overlay District。目標物業乃作合法、合規用途。該分區准許作辦公室、醫療設施、零售及大部分商業用途。
- e) 誠如上文所述，該物業乃根據三重淨租約出租予Star Medical, LLC，租期初步由二零一六年一月二十八日起計為期20年。三重淨租約於首30個月之基本起始租金為每年每平方呎53.25美元(或每月每平方呎4.44美元)或每年1,278,000美元，於其後17.5年間，該租金逐年增長2.5%。其二，為期10年之重續權與2.5%之年租增長率並存。吾等之分析中並無預測空置/收租虧損。目前保持穩定之經營收入淨額為1,278,000美元。
- f) 於二零一六年一月二十八日，於銷售/售後回租之交易中，GMR Plano, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)以約17,500,000美元購買該物業。按市場數據計算，該售價大概屬合理範圍。

於二零一三年三月，空置用地或已出售，惟無法得知售價(契據記錄為2013032000371480)。

就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
該物業為 Select Specialty Hospital of Omaha，位於 1870 S. 75th Street, Omaha, Nebraska。	該物業為附設 52 個床位之長期急性護理 (LTAC) 醫院。曾於二零零八年進行整修，但並無重大翻新。該物業坐落佔地 1.75 英畝之土地上。	按照絕對淨租賃基準 (一般適用於單一租戶醫療租約) 計算，該項目現時全部由 Select Specialty Hospital of Omaha 佔用。	21,700,000 美元 (美元一 貳仟壹佰 柒拾萬)
該項目位於市郊，其周邊區域混合住宅及商業用途。CHI Health Bergan Mercy Hospital，為附設 400 個床位之急性護理醫院，位於該物業之正南方並由一條高架封閉走廊連接。Bergan Mercy hospital 院內之停泊區沿該項目西面延伸。多戶公寓位於該項目之正東，而單戶住宅位於該項目之北面。奧馬哈內布拉斯加大學 (University of Nebraska) 位於該物業鄰近地區之正東方。	該幢樓宇樓高三層，並由一條高架封閉走廊連接鄰近之 Bergan Mercy Medical Center。該物業之淨可出租面積為 41,113 平方呎。	該項目屬於專門經營長期急性護理醫院之單一租戶。 經分析之首年潛在收入總額估計為每月 137,289 美元。該數字計及於二零一六年七月一日起生效之預計增幅。整修後之轉租將導致有關出租方之任何消費者物價指數逐年增長 3%。	(貴集團 應佔 16.6% 權益： 3,602,200 美元)
於該區域之主要零售建築為 Westroads Mall，為內布拉斯加最大之購物商場，擁有約 135 個零售商及 1 間新開發之公共食堂。該物業距奧馬哈中心商業區以西約六英里。約有八個巴士站位於該項目之鄰近區域。	地面停泊區設有 83 個停車位。 該地塊於二零零八年六月二十四日開始租出，基本租期初步存續 180 個月，於二零二三年六月二十三日屆滿。額外訂有 12 次為期五年之重續權，到期日將延長至二零八三年六月二十三日。現時土地年租合共 59,873 美元。該租金每五年上調 12.5%。下一次既定上調將於二零一八年六月進行，屆時年租將升至 67,356.56 美元。	該項目整修後之轉租將與該地塊之租約於二零零八年六月二十四日同時開展，基本租期初步為 180 個月，於二零二三年六月二十三日屆滿。就該地塊之租約而言，設有 12 次為期五年之重續權，到期日將延長至二零八三年六月二十三日。	
		基於消費者物價指數之波幅，吾等根據吾等之市場租金得出預測，首年及其後每年將上調 2.5%。現時來自轉租之每月收入合共為每月 140,721 美元。	
		近期醫院租賃調查指租金範圍由每平方呎 33.04 美元升至 48.62 美元。該項目現時租金為每平方呎 40.07 美元，介乎該範圍中間。	
		吾等總結，按該項目現時租金計算之市場租值與現時市場值大概一致。	

附註：

- a) 該目標地塊目前以 Archbishop Bergan Mercy 之名義歸屬。夾層租賃區域現時以國際醫療房地產投資信託之名義歸屬。
- b) 目標物業透過 Capital One 就現有貸款作抵押。截至二零一六年五月三十一日，上述貸款之本金餘額為 14,613,888.11 美元。根據 Douglas County Treasurer 之記錄，有關該項目概無拖欠稅款。
- c) 誠如 貴公司所告知，貴集團於國際醫療房地產投資信託持有 16.6% 之股本權益。
- d) 該房地產之權益價值由夾層租賃擁有權結構組成，而目標物業之地塊由土地擁有人租出再轉租至運營商。於二零零七年四月，該目標地塊自母地塊 (Bergen Mercy Medical Center 院區) 劃出，並整塊土地租予 LTAC Landlord, LLC。其租期為 15 年，設有 12 次為期五年之重續權，以供於該地塊上進行項目整修之特定目的之用。項目整修工程同時亦由 LTAC Landlord, LLC 轉租予 Select Specialty Hospital – Omaha Inc.，租期為 15 年，設有 12 次為期五年之重續權。轉租於二零零八年六月開始。於二零一四年，夾層租賃區域其後由國際醫療房地產投資信託向 LTAC Landlord, LLC 購入。
- e) 該目標地塊被劃分為 GO，即一般辦公室，准許作一般辦公室、醫療辦公室用途、有限商業用途及多種民用功能，包括醫院服務及療養服務。該經整修地塊乃作合法、合規用途。
- f) Douglas County Assessor 之記錄並未指明 Archbishop Bergan Mercy 何時收購目標地塊之業權，惟該公司於額外五年期內似是妥善保存該地塊。夾層租賃區域由國際醫療房地產投資信託於二零一四年三月三十一日以 21,700,000 美元購入。

就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
<p>該物業名為 Gastro One Surgery Center，位於 1310 Wolf Park Drive, Germantown, Tennessee。</p> <p>該項目位於日耳曼敦城且被視為市郊區。日耳曼敦為位於孟斐斯大都市統計區東部之富裕社區，坐落於謝爾比縣。該項目鄰近地區距孟斐斯中心商業區以東約14英里。</p> <p>於鄰區內之醫療辦公室物業包括 Pediatric Dental Group、Wolf River Surgery Center 及 Campbell Clinic Orthopedics。此外，Women's Health Specialists MOB 及 Southerland Cardiology Clinic 亦位於該鄰區。Baptist Memorial Health Care's Rehabilitation Center 則鄰近該區。該設施總建築面積約為66,000平方呎，包括49間單人房、1間專用中風中心、活動室、活動庭院及一間療養健身房。</p>	<p>該項目為佔地12,629平方呎之單層醫療辦公室/手術中心，位於1310 Wolf Park Drive, Germantown, Shelby County, Tennessee。日耳曼敦為位於孟斐斯大都市統計區東部之富裕社區。曾於二零零一年進行整修，目前整體狀況良好，而該設施坐落於佔地1.457英畝之土地上。</p> <p>該物業設有手術室、病房及其他一般醫療辦公大樓之特有設施。</p> <p>地面停泊區設有63個停車位。</p>	<p>現時之佔用率為100%，原因為該物業乃根據三重淨租約出租予單一租戶 Gastro One，租期由二零一六年一月一日起計初步為期12年。基本租期於二零二八年一月屆滿。</p> <p>經分析之首年潛在收入總額估計為每月28,941美元。</p> <p>該物業乃根據三重淨租約出租予 Midsouth, PC (Gastro One) 之 Gastroenterology Center，租期由二零一六年一月一日起計初步為期12年。三重淨租約於首24個月之基本起始租金為每平方呎27.50美元或每年347,298美元，其後該租金逐年增長1.75%。該租約附有兩次為期5年之重續權。</p> <p>現時市場就該物業之三重淨租約租金之估算為每年每平方呎27.50美元，於為期10年之市場租賃期內年租之增長率為2%。</p> <p>現時合約租金與估計市場租金大概相若。</p>	<p>5,500,000 美元 (美元一 伍佰伍拾萬) (貴集團 應佔16.6% 權益： 913,000 美元)</p>

附註：

- a) 該物業之註冊擁有人為GMR Memphis, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)。
- b) 誠如謝爾比縣契據記錄之契據文件# 16000539號所記錄，該物業之業權目前以GMR Memphis, LLC之名義歸屬，而GMR Memphis, LLC於二零一六年一月收購該物業，並以5,448,000美元作整修。該目標物業為國際醫療房地產投資信託擁有之資產組合之一部分(其餘位於普萊諾、韋斯特蘭、墨爾本及除Gastro One 2020 Exeter外Gastro One Memphis 6項資產中之5項)。截至二零一六年五月三十一日，其擁有之現有債項(Cantor為貸款方)之本金餘額為32,097,400美元。
- c) 誠如 貴公司所告知， 貴集團於國際醫療房地產投資信託持有16.6%之股本權益。
- d) 該目標物業被劃分為O，即辦公區。該目標物業乃作合法、合規用途。該分區准許作辦公室、醫療設施及大部分商業用途。
- e) 誠如上文所述，該物業乃根據三重淨租約出租予Midsouth, PC(Gastro One)之Gastroenterology Center，租期由二零一六年一月一日起計初步為期12年。三重淨租約於首24個月之基本起始租金為每平方呎27.50美元或每年347,298美元，其後該租金逐年增長1.75%。該租約附有兩次為期5年之重續權。吾等之分析中並無預測空置／收租虧損。目前保持穩定之經營收入淨額為347,298美元。
- f) 於二零一六年一月一日，於銷售／售後回租之交易中，GMR Memphis, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)以所呈報總代價5,448,000美元購買該物業。按市場數據計算，該售價大概屬合理範圍。

就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
<p>該物業名為 Gastro One MOB & Surgery Center， 位於7668B Airways Blvd, Southaven, Mississippi。</p> <p>該項目位於南海文 城且被視為市郊 區。南海文位於密 西西比州德索托縣 且坐落於孟斐斯大 都市統計區南部。 該項目鄰區距孟斐 斯中心商業區東南 約12英里。</p> <p>主要醫療設施位 於該項目所處街 道正對面，被稱為 Baptist Memorial Hospital- DeSoto。 該醫院為全科醫療 及外科醫院，設有 263個床位。其亦經 康復設施認證委員 會(CARF)認證。該 醫院為專科醫院， 提供住院及門診護 理服務及康復服務。</p>	<p>該項目佔地11,423平 方呎，為位於密西 比州德索托縣南海 文之單層醫療辦公 室／手術中心。南海 文位於大孟斐斯大 都市統計區之正南 方。曾於二零零六年 進行整修，目前整體 狀況良好，而該設施 坐落於佔地1.517英 畝之土地上。</p> <p>該物業設有手術室、 病房及其他一般醫 療辦公大樓之特有 設施。</p> <p>地面停泊區設有65 個停車位。</p>	<p>現時之佔用率為100%，原因 為該物業乃根據三重淨租約 出租予單一租戶Gastro One， 租期由二零一六年一月一日 起計初步為期12年。基本租期 於二零二八年一月屆滿。</p> <p>經分析之首年潛在收入總額 估計為每月26,178美元。</p> <p>該物業乃根據三重淨租約出 租予Midsouth, PC(Gastro One) 之Gastroenterology Center，租 期由二零一六年一月一日起 計初步為期12年。三重淨租約 於首24個月之基本起始租金 為每平方呎27.50美元或每年 314,133美元，其後該租金逐年 增長1.75%。該租約附有兩次 為期5年之重續權。</p> <p>現時市場就該物業之三重淨 租約租金之估算為每年每平 方呎27.50美元，於為期10年之 市場租賃期內年租之增長率 為2%。</p> <p>現時合約租金與估計市場租 金大概相若。</p>	<p>5,000,000美元 (美元一 伍佰萬) (貴集團 應佔16.6% 權益： 830,000美元)</p>

附註：

- a) 該物業之註冊擁有人為GMR Memphis, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)。
- b) 該目標物業為國際醫療房地產投資信託擁有之資產組合之一部分(其餘位於普萊諾、韋斯特蘭、墨爾本及除Gastro One 2020 Exeter外Gastro One Memphis 6項資產中之5項)。截至二零一六年五月三十一日，其擁有之現有債項(Cantor為貸款方)之本金餘額為32,097,400美元。
- c) 誠如 貴公司所告知， 貴集團於國際醫療房地產投資信託持有16.6%之股本權益。
- d) 該目標物業被劃分為C-4，即規劃商業發展區。目標物業乃作合法、合規用途。該分區准許作辦公室、醫療設施及大部分商業用途。
- e) 誠如上文所述，該物業乃根據三重淨租約出租予Midsouth, PC (Gastro One)之Gastroenterology Center，租期由二零一六年一月一日起計初步為期12年。三重淨租約於首24個月之基本起始租金為每平方呎27.50美元或每年314,133美元，其後該租金逐年增長1.75%。該租約附有兩次為期5年之重續權。
- f) 誠如德索托縣契據記錄所記錄及由所有權提供之最終成交聲明所示，於二零一六年一月一日，於銷售／售後回租之交易中，GMR Memphis, LLC (由國際醫療房地產投資信託轉交)以所呈報總代價4,949,000美元購買該物業。按市場數據計算，該售價大概屬合理範圍。

就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
該物業名為 Associates in Ophthalmology，位於 9970 Mountain View Drive, West Mifflin, Pennsylvania。	該項目為佔地 28,782 平方呎(可出租面積為 27,193 平方呎)、樓高兩層之市郊辦公大樓，於二零零六年建於佔地 2.86 英畝之綜合土地上，包括經整修地塊及用作停車場之獨立地塊。該大樓設有標準醫療辦公用地手術用地。	現時之佔用率為 100%，原因為該物業乃根據三重淨租約出租予兩名租戶，租期自二零一五年九月起。基本租期於二零三零年九月屆滿。	11,500,000 美元 (美元一 壹仟壹佰 伍拾萬)
該項目位於 West Mifflin Borough, Allegheny County, Pennsylvania。West Mifflin 位於匹茲堡中心商業區東南約十英里，為名為 South Hills 之廣闊市郊地區之一部分。	地面停泊區設有 158 個停車位。	經分析之首年潛在收入總額估計為每月 65,312 美元。	(貴集團 應佔 16.6% 權益： 1,909,000 美元)
Jefferson Hospital 位於 West Mifflin Borough 正南方，毗鄰 Jefferson Hills Borough。Jefferson Hospital 隸屬於 Allegheny Health Network 且備有 341 個床位設施。該項目位於 Jefferson Hospital 以北三英里。		該物業乃根據三重淨租約出租予兩名租戶，餘下租期約為 14 年。	
		醫療用地 (17,247 平方呎) 出租予 Associates in Ophthalmology Ltd。基本租金為每平方呎 25.46 美元。手術用地 (9,946 平方呎) 出租予 Assoicates Surgery Centers LLC。基本租金為每平方呎 34.65 美元。	
		各租約之租金首三年維持不變，其後於第三年上調 2.0%，隨後於餘下租期逐年遞增 2.0%。兩名租戶均享有重續權。	
		標準醫療用地之市場租金估計為每平方呎 25.25 美元，而手術用地之市場租金則估計為每平方呎 35.00 美元。	
該項目經 PA Route 51 即可到達。該道路以北連接匹茲堡市，以南連接 Jefferson Hospital。		現時合約租金與估計市場租金大概合理一致。	

附註：

- a) 該物業之業權目前以GMA Pittsburgh LLC之名義歸屬。
- b) 於二零一六年五月三十一日，該目標物業附帶提供予Capital One本金結餘為7,377,500美元之抵押按揭。除按揭責任外，該物業亦附帶本證書上述所載列之租約。
- c) 誠如 貴公司所告知， 貴集團於國際醫療房地產投資信託持有16.6%之股本權益。
- d) 該項目位於被劃分為C-1，即一般商業區。C-1分區准許作各種商業用途，包括但不限於零售及辦公用途。該物業目前用作醫療辦公大樓及配套停車場，乃根據現有條例作合法用途。
- e) 該物業之業權目前以GMA Pittsburgh LLC之名義歸屬，其於二零一五年十月二日於兩項交易中收購該項目。該等交易包括一幅經整修為停車場之土地(根據契據名冊第16146冊第104頁所載，收購價為600,000美元)及另一幅加建醫療辦公大樓之土地(根據Allegheny縣級契據記錄之契據名冊第16146冊第98頁所載，收購價為10,750,000美元)。總收購價為11,350,000美元。

該等最近期銷售交易為該物業之售後回租，當中賣方同意按絕對淨額條款出租樓宇及鄰近停車場，為期15年。

就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
<p>該物業名為 Marina Towers，位於 709 S Harbor City Blvd, Melbourne, Florida。</p> <p>該物業位於墨爾本商業中心之主要商業高速公路，眺望廣闊海景。該物業位於中心商業區、US 192 商業區及 Holmes Regional Medical Center Hospital 一英里之範圍內。區內有 Space Coast Transit Bus 運輸線連接。</p>	<p>該項目為一座六層高的市郊辦公大樓及停車場。總建築面積為 113,711 平方呎，包括車庫，而根據 GMR 物業表，淨可出租面積為 75,899 平方呎。</p> <p>外部特徵包括澆灌混凝土建築、當代設計，並完成裝配大樓面板及部分醫療辦公室。該物業於一九九四年興建，並於二零一二年擴建底層，以容納核磁共振成像之租戶及進行底層大堂翻新。一樓於二零一四年及二零一五年進行大堂翻新。</p> <p>該物業於底層擁有 182 個由混凝土鋪設之停車位，而一樓為混凝土停車場 (35,711 平方呎)。</p> <p>於鄰近以北物業另設有 106 個按非專用停泊地役權授出之停車位。</p>	<p>該物業全部租予 FCID Holdings, Inc. 與 First Choice Healthcare Solutions Guarantor。此租約包括約 10 名醫療及專業辦公室租戶之相關租冊。</p> <p>絕對淨額總租約於二零二六年三月屆滿，僅剩下不足 10 年。</p> <p>經分析之首年潛在收入總額估計為每月 92,056 美元。</p> <p>市場租金估計為每月每平方呎 1.19 美元，與訂約租金一致。</p>	<p>15,450,000 美元 (美元一 壹仟伍佰 肆拾伍萬)</p> <p>(貴集團 應佔 16.6% 權益： 2,564,700 美元)</p>

附註：

- a) 該物業之業權目前歸屬於 GMR Melbourne, LLC。
 - b) 該物業並無附帶按揭。
 - c) 誠如 貴公司所告知，貴集團於國際醫療房地產投資信託持有 16.6% 之股本權益。
 - d) 目標土地被劃分為 C-C1，即商業區，准許作辦公室及多個商業用途。
 - e) 於二零一六年三月三十一日，GMR Melbourne, LLC 以 15,450,000 美元購入該物業，惟須如縣級契據記錄所載受醫療租戶售後回租條款所限。
- 就吾等所深知，於過往五年內並無其他銷售交易。
- f) 該項目受惠於鄰近地塊之非專用停泊地役權。吾等已假設，該項目於辦公大樓之一般營業時間內將一直全面運用此等額外之場外停泊地役權。

貴集團持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月一日 之資本價值
該物業名為Surgical Institute of MI，位於33545 Cherry Hill Road, Westland, Michigan。	該項目為一座15,018平方呎、兩層高之市郊辦公大樓／手術中心，位於33545 Cherry Hill Road, Westland, Wayne County, Michigan。	該項目由兩名有關連之租戶全部佔用(儘管乃根據單一總租約租用)。 經分析之首年潛在收入總額估計為每月31,667美元。	4,750,000 美元 (美元一 肆佰柒 拾伍萬)
該項目位於密歇根州韋斯特蘭之底特律市郊。該項目方圓六英里內有三間醫院，包括Garden City Hospital、Beaumont Hospital Wayne及St. Joseph Mercy, Canton。	裝修工程於原定於一九四一年進行，以建設為住宅，並於二零零九年擴充及改建為醫療辦公室用地及手術中心，坐落於佔地51英畝之土地上。	該項目租期為十年，按絕對淨額基準計算，租金為每年每平方呎25.30美元(每月每平方呎2.11美元)。 預期於十年後不會再續租。	(貴集團 應佔16.6% 權益： 788,500美元)
底特律中心商業區距該項目以東約16英里。該處最大的建築群為Westland Center，一座約1,000,000平方呎之室內商場位處該項目之西北方約2英里。韋斯特蘭城由SMART運輸系統連接。	地面及室內停泊區設有46個停車位。	按絕對淨額基準計算，目前市場租金估計為每年每平方呎25.30美元(每月每平方呎2.11美元)。 目前租金與市值大概一致。	

附註：

- a) 該項目目前由GMR Westland, LLC擁有(國際醫療房地產投資信託之附屬公司)。
- b) 該項目為最近以合共93,170,000美元購入之投資組合之一部分。於二零一六年五月三十一日，投資組合之債務為55,729,122美元。報告指該物業佔總購入價之4,750,000美元。

就吾等所深知，於過往五年內並無銷售交易。

- c) 該物業並無附帶按揭。根據評估人所指，概無與目標物業有關之拖欠稅項。
- d) 誠如 貴公司所告知，貴集團於國際醫療房地產投資信託持有16.6%之股本權益。
- e) 目標土地被劃分為OB，即辦公商業區，准許作傳統辦公室、醫療辦公室、實驗室及門診服務。

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完備，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. 有關本集團之財務資料

(a) 本集團之經審核綜合財務報表

本集團截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一五年十二月三十一日止九個月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>)刊載之文件中披露：

- 本公司於二零一四年七月二十八日刊發截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第75至253頁)；
- 本公司於二零一五年七月二十九日刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第66至162頁)；及
- 本公司於二零一六年四月二十八日刊發截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年報(第60至169頁)。

(b) 營運資金

經計及預期完成建議發售及上市轉板，以及本集團可獲得之財務資源及銀行融資後，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最少12個月有充足營運資金應付其需要。

(c) 債務

於二零一六年五月三十一日(即就本通函付印前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1,007,500,000港元，包括按揭貸款約179,800,000港元、銀行貸款約397,100,000港元及由相關公司／最終控股公司提供之貸款約430,600,000港元。本集團之銀行借貸由賬面值約1,306,200,000港元之若干土地及樓宇以及預付租賃款項、投資物業、按公平值計入損益之金融資產及銀行存款作抵押。

於二零一六年五月三十一日，本集團就向一間當時之附屬公司(其已部分出售，而本集團之保留權益現時為10%，並分類為可供出售金融資產)授出之銀行融資向一間銀行提供財務擔保。倘擔保催收款項，須予支付之總金額為約12,100,000港元。

除上述及集團內公司間負債外，於二零一六年五月三十一日營業時間結束時，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、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

(d) 本集團之財務及貿易前景

於完成建議發售及上市轉板後，本集團將繼續主要從事物業開發、房地產投資及管理業務以及酒店營運，並在香港及海外市場物色投資機遇，務求在可承受風險範圍內加強盈利能力。

中國

本公司將利用中國物業發展及新管理團隊之投資經驗，尋找適合而具潛力之項目以作發展，藉此回饋股東。除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋求潛在合作夥伴，合作開拓資本資源、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遠前景保持審慎樂觀態度，並將透過善用其自有之優勢及憑藉河南正商置業有限公司(「正商」)之全國網絡及業務資源，加快其於中國之物業發展及發展項目之銷售。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

於美國，本集團擁有一項在紐約證券交易所上市之房地產投資信託之14.8%股本權益，即Global Medical REIT Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)及一項在美國場外交易(「場外交易」)上市之房地產投資信託之99%股本權益American Housing REIT Inc.(美州房地產投資信託)(「AHR」)，兩者均由Inter-American Management, LLC(美州國際管理公司)(「IAM」)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。

GMR

於完成建議發售、上市轉板及行使超額配股權後，本公司於GMR已發行股本之持股百分比減少至約14.8%，而本公司將繼續根據GMR與IAM之管理協議直接向GMR提供管理服務並直接向GMR收取經常性管理費。預期GMR之發售及未來集資將增加其資本基礎，從而增加將向GMR收取之管理費收入。

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。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（「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，且預期不會在可見將來於新加坡市場作出重大投資。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，以加強其組合、資產基礎及品牌形象。

3. 董事之權益

(a) 於本公司及其聯營公司之股份、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之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	於本公司 所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
張敬國先生	配偶權益 (附註2)	3,579,612,209	57.95
Huang Yanping女士	受控法團權益 (附註1)	3,579,612,209	57.95

附註：

- (1) 該等股份由Huang Yanping女士全資實益擁有之Joy Town Inc擁有。
- (2) 張敬國先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)為Huang Yanping女士之配偶，彼被視為於3,579,612,209股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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條須記入該條例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之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

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、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

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，概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟張先生及Huang女士於河南正商置業有限公司及其附屬公司／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毋須支付賠償(法定補償除外)而終止之服務合約。

4. 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：

股東名稱	權益性質	於本公司 所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
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) Huang Yanping女士為Joy Town Inc之唯一董事及股東。
- (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，彼等被視作於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條須存置之登記冊之權益或淡倉。

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。

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，而據董事所知，本集團之成員公司亦無尚未了結或面對重大訴訟或索償。

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直至及包括最後可行日期前兩年之前所訂立：

- (a) 於二零一四年十二月九日，本公司與邦盟滙駿證券有限公司(「邦盟滙駿」)訂立配售協議，據此，本公司已同意發行而邦盟滙駿已同意擔任配售代理，並按盡最大努力之基準促使認購人認購由本公司可分多個批次發行，本金總額最高達500,000,000港元，緊接彼等各自之發行日起計滿第三至八週年之前一日到期之5.5厘至7.5厘息債券。於最後可行日期，概無債券已發行；
- (b) 於二零一五年二月九日，本公司之附屬公司Expats Residences Pte Ltd (「Expats」)與個人第三方買家(「買方」)訂立期權購買協議，據此，Expats同意以代價2,550,000新加坡元向買方股份要約出售位於新加坡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納該要約且已於二零一五年四月完成；
- (c) 於二零一五年二月二十七日，本公司與陳恒輝先生(「陳先生」)訂立包銷協議，據此，除陳先生及恒輝控股企業有限公司承諾將申請之股份外，陳先生已同意於包銷公開發售項下所有要約股份。包銷商之佣金為300,457.30港元。有關公開發售的詳情於本公司日期為二零一五年三月二十六日之章程披露；
- (d) 於二零一五年三月二十五日，China Credit Singapore Pte Ltd. (「CCSPL」，本公司之附屬公司)與一名個人第三方買家(「買方」)訂立期權購買協議，據此，CCSPL同意以代價15,000,000新加坡元向買方要約出售位於新加坡No.35 & No.36 North Canal Road (郵編分別為：059291及059292)之物業。買方於二零一五年四月十五日接納該要約且已於二零一五年七月完成；
- (e) 於二零一五年四月十四日，Expats與一名個人第三方買家訂立期權買賣協議，據此，Expats同意以代價2,530,000新加坡元向買方要約出售位於新加坡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納該要約且已於二零一五年七月完成；

- (f) 於二零一五年八月三日，GMR與Associates Properties, LP訂立買賣協議(於二零一五年九月四日予以補充)，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於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，收購價為10,750,000美元。收購事項已於二零一五年九月完成；
- (g) 於二零一五年九月三十日，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。收購事項已於二零一六年一月二十八日完成；
- (h) 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女士已同意出售且本公司已同意收購Vigor Capital Holdings Limited(間接持有於中國之一項物業發展項目)之全部權益，代價為405,000,000港元，將透過向Huang女士之代理人Joy Town Inc.發行本公司1,350,000,000股普通股償付。收購事項已於二零一五年十一月二十四日完成；
- (i) 於二零一五年十月六日，GMR與R&K Healthcare Real Estate, L.L.C.訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售位於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。收購事項其後失效；
- (j) 於二零一五年十二月十四日，GMR與六名賣方訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且賣方已同意出售一幢六層高佔地52,266平方呎之大樓之醫療設施組合，收購價為20,000,000美元。五項設施位於田納西州及一項設施位於密西西比州。收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成；
- (k) 於二零一六年一月八日，GMR與Marina Towers LLC訂立買賣協議，據此，賣方將出售且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。收購事項已於二零一六年三月三十一日完成；

- (l) 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，賣方將出售且GMR將收購位於美國密歇根州韋斯特蘭(Westland, Michigan)之流動手術中心及醫療辦公大樓，收購價為4,750,000美元。收購事項已於二零一六年三月三十一日完成；
- (m) 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平方米之醫療辦公大樓及6,500平方米之眼科手術中心，總代價約為9,200,000美元；
- (n) 於二零一六年五月十二日，本公司與8名認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意以現金按認購價每股認購股份0.20港元向認購人配發及發行合共795,400,000股股份，惟須受為期六個月之禁售期所限。該交易已於二零一六年五月三十日完成；
- (o) 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 International Systems Inc. 8,031,664股股份，現金代價約為1,490,000加元；及
- (p) 包銷協議。

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業務狀況自二零一五年十二月三十一日(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，地址位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (c) 本公司之聯席公司秘書為張世澤先生(香港會計師公會及美國會計師公會之會員)及源秉民先生(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)。

9. 專家

於本通函發表意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	專業估值師

於最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

上述專家已發出同意書，同意按所示形式及內容刊發本通函，當中載列其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至二零一六年八月十二日(包括該日)止正常營業時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一五年三月三十一日止年度及二零一五年十二月三十一日止九個月之年報；
- (c) 世邦魏理仕有限公司編製GMR所持物業之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 上述「專家」一段所述同意書；

- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 根據第14章及／或第14A章所載之規定，自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
- (g) 本通函。