

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。

本公佈並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售任何證券之要約或要約購買任何證券之招攬，倘未根據任何該等司法權區之證券法辦理登記或符合資格前而於上述地區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本公佈提及之證券將不會根據證券法登記，不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不在證券法登記規定規限之交易除外。於美國公開發售任何證券將會以招股章程之形式進行。該招股章程將載有關於提呈發售之公司以及其管理層及財務報表之詳盡資料。本公司無意於美國進行證券之任何公開發售。

本公佈及有關據此提呈發行票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂) (「金融服務與市場法」) 第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂) (「財務推廣命令」) 第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料之任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」) 發佈。於英國，據此提呈發售之票據僅針對有關人士作出，而本公佈涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公佈或其任何內容採取行動或加以依賴。



ZENSUN ENTERPRISES LIMITED

正商實業有限公司

(前稱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)

發行於2021年到期之220,000,000美元12.8厘優先票據

茲提述本公司日期為2019年9月9日有關建議票據發行之公佈。

於2019年9月25日，本公司、母公司擔保人及附屬公司擔保人與國泰君安國際、中信里昂證券、建銀國際、招銀國際、中民金融、中信銀行(國際)及原銀證券訂立購買協議。

此外，本公司將就票據發行向若干專業投資者提供本集團近期末經審核財務資料。有關財務資料乃摘錄自本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表(「**中期財務資料**」)。為了確保向本公司股東同步發佈資訊，中期財務資料已附於本公佈。中期財務資料連同有關本集團之其他更新資料亦預期將於2019年9月27日或前後於聯交所網站上公開可得(以須根據上市規則第13.48條刊發之中期報告之形式)。

MiFID II專業人士／僅限ECP／無PRIIP重要資訊文件—製造商目標市場(MiFID II產品管理)僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIP重要資訊文件。

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所之票據合資格上市確認函。票據獲聯交所接納不應被視為本公司或票據之價值指標。

茲提述本公司日期為2019年9月9日有關建議票據發行之公佈。於2019年9月25日，本公司連同母公司擔保人及附屬公司擔保人與國泰君安國際、中信里昂證券、建銀國際、招銀國際、中民金融、中信銀行(國際)及原銀證券就票據發行訂立購買協議。

此外，本公司將就票據發行向若干專業投資者提供本集團近期末經審核財務資料。有關財務資料乃摘錄自本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表(「**中期財務資料**」)。為了確保向本公司股東同步發佈資訊，中期財務資料已附於本公佈。中期財務資料連同有關本集團之其他更新資料亦預期將於2019年9月27日或前後於聯交所網站上公開可得(以須根據上市規則第13.48條刊發之中期報告之形式)。

購買協議

日期：2019年9月25日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 母公司擔保人；
- (c) 附屬公司擔保人；
- (d) 國泰君安國際；
- (e) 中信里昂證券；
- (f) 建銀國際；
- (g) 招銀國際；
- (h) 中民金融；
- (i) 中信銀行(國際)；及
- (j) 原銀證券。

就票據發售及出售而言，國泰君安國際、中信里昂證券、建銀國際及招銀國際為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而中民金融、中信銀行(國際)及原銀證券為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據之初始買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，國泰君安國際、中信里昂證券、建銀國際、招銀國際、中民金融、中信銀行(國際)及原銀證券各自均為獨立第三方且並非本公司及其關連人士之關連人士。

MiFID II專業人士／僅限ECP／無PRIIP重要資訊文件—製造商目標市場(MiFID II產品管理)僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIP重要資訊文件。

票據、母公司擔保及附屬公司擔保未曾亦將不會根據證券法登記。票據、母公司擔保及附屬公司擔保僅會由票據之初始買方根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售，而不得在美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或不受證券法登記規定規限之交易除外。票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

票據之主要條款

下文為票據及契約若干條文之概要。本概要並不完備，且應與契約、票據、母公司擔保、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)之條文一併閱讀，以確保其完整性。

發售之票據

待完成若干條件後，本公司將發行於2021年到期之本金總額為220,000,000美元之12.8厘優先票據。

發售價

發售價將為票據本金額之98.808%。

利息

票據將按年利率12.8厘計息，須自2020年4月3日起於每年4月3日及10月3日每半年期末支付。

票據之地位

票據為(1)本公司之一般債務；(2)較本公司現有及未來且受償次序明確排在票據之後之任何債務享有優先受償權；(3)至少與本公司所有其他無抵押、非後償債務享有同等償付權利(惟須受有關無抵押及非後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)；(4)按優先基準由母公司擔保人、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)擔保，惟須受若干限制所規限；(5)實際後償於本公司、母公司擔保人、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)之有抵押債務(如有)，並以作為抵押品之資產價值為限；及(6)實際後償於非擔保人附屬公司(定義見契約)之所有現有及未來債務。

違約事件

票據之違約事件包括(其中包括)：(a)於到期時、加速清還時、贖回時或其他時間拖欠任何到期及應付之票據本金(或溢價，如有)；(b)拖欠任何到期及應付票據利息，且拖欠期達連續30日；(c)未履行或違反契約有關吸收、合併及出售資產之若干契諾條文、本公司或母公司擔保人未有按契約所述方式提出或完成要約購買；(d)母公司擔保人或本公司若干附屬公司未履行或違反契約或票據之任何其他契諾或協定(上文第(a)、(b)或(c)項所述之違約事件除外)，且中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)或持有票據本金總額25%或以上之持有人發出書面通知後，上述未履行或違反行為仍然持續30日；(e)對母公司擔保人或本公司若干附屬公司就所有有關債務之未償還本金額合共達10,000,000美元(或其美元等值)或以上之任何債務而言：(i)發生違約事件，導致票據持有人宣佈有關債務必須在指定到期日前到期及應付；及/或(ii)於到期時無法支付本金；(f)就付款對母公司擔保人或本公司若干附屬公司作出一項或多項最終判決或命令且尚未付款或清還，而在發出造成對所有有關人士的所有有關最終判決或命令的尚未付款或清還金額合共超過10,000,000美元(或其美元等值)的最終判決或命令後連續60日期間，並無因待決上訴或其他情況而暫緩執行；(g)根據任何適用破產、無力償債或其他類似法例針對母公司擔保人或本公司若干附屬公司就其本身或其負債展開非自願案件或其他法律程序，旨在尋求委任母公司擔保人或其若干附屬公司之破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似負責人員或有關母公司擔保人或其若干附屬公司之任何部份財產及資產之上述委任，而有關非自願案件或其他法律程序於連續60日期間仍未撤銷及未獲暫緩；(h)母公司擔保人或本公司若干附屬公司開始自願破產、無力償債或其他類似程序，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；及(i)母公司擔保人、任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(如有)拒認或否認其於擔保項下之責任或(除契約准許外)任何有關擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用。

倘違約事件(上文第(g)或(h)項所述之違約事件除外)發生並根據契約持續，則受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%之持有人可通過向本公司發出書面通知宣佈票據之本金、溢價(如有)、累計及未付利息即時到期並須予支付。倘發生上文第(g)或(h)項所指之違約事件，受託人或任何持有人即使不作出任何宣佈或其他行動，票據當時未償還本金、溢價(如有)以及累計及未付利息亦自動變為即時到期並須予支付。

契諾

票據、契約、母公司擔保、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)將限制本公司及其若干附屬公司進行(其中包括)以下各項之能力：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股；
- (b) 作出投資或其他指定之受限制付款；
- (c) 發行或出售其若干附屬公司之股本；
- (d) 擔保其若干附屬公司之債務；
- (e) 出售資產；
- (f) 增設留置權；
- (g) 進行售後租回交易；
- (h) 從事獲許可業務以外之任何業務；
- (i) 訂立可限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款之能力之協議；
- (j) 與股東或聯屬人士進行交易；及
- (k) 進行整合或合併。

選擇性贖回

於2021年10月3日之前，本公司可選擇隨時及不時贖回全部而非部分票據，贖回價相等於票據本金額之100%，另加於贖回日期之適用溢價及截至贖回日期(但不包括該日)之應計而未付利息(如有)。受託人或支付代理概不負責計算或驗證適用溢價。

於2021年10月3日之前，本公司可隨時及不時以股本發售中一次或多次出售母公司擔保人普通股之所得款項現金淨額，按所贖回票據本金額112.8%之贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)之應計而未付利息(如有)贖回票據本金總額最多35%，惟於每次有關贖回後，於原發行日期原先發行之票據本金總額至少65%仍未償還，且有關贖回須於相關股份發售結束後60日內進行。

上市規則之涵義

母公司擔保人為本公司之控股股東及非上市附屬公司擔保人由母公司擔保人全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，母公司擔保人及非上市附屬公司擔保人為本公司之關連人士。母公司擔保及非上市附屬公司擔保人就票據提供之擔保將構成關連人士為本公司利益而提供之財務資助。有關財務資助乃按一般或更佳商業條款提供，且不以本集團之資產作抵押，因而獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下之所有申報、公佈及獨立股東批准之規定。

票據發行之理由

本集團於1995年在鄭州成立，現已發展成為一家集房地產業務為一體的知名跨國集團。目前，本集團的業務網絡遍及河南省、北京、湖北、山東及海南省、香港以及日本、新加坡及其他國家及地區。根據中國房地產協會及中國房地產評估，以合約銷售及2012年至2018年售出的建築面積計，本集團為鄭州最大的住宅物業發展商。本集團亦已在河南省奠定了堅實的市場地位。

本公司擬將票據發行所得款項淨額用於現有債務再融資並作項目發展及一般企業用途。本公司或會應市況變動調整其計劃，並因而重新調配所得款項淨額用途。

上市及評級

本公司將尋求票據於聯交所上市。本公司已收到聯交所就票據僅以向專業投資者發行債務之方式上市(如發售備忘錄所述)發出之票據合資格上市確認函。票據獲聯交所接納不應被視為本公司或票據之價值指標。預期票據將獲穆迪投資者服務公司評為「B2」級。

中期財務資料

在中國之物業發展及項目概要

於2019年6月30日，本集團於中華人民共和國（「中國」）擁有2個已落成之物業項目及30個現行發展中及籌劃中之綜合物業項目（共81幅地塊），總佔地面積約為3,700,000平方米（「平方米」）及估計總建築面積約為10,100,000平方米，或估計總可銷售／租賃建築面積約為7,100,000平方米。本集團應佔所有該等中國物業項目之100%權益。

項目	物業項目	項目地址	實際／預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售／租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售／租賃 建築面積 (平方米) 約	
累計已完成之物業項目										
1	正商經開廣場	鄭州市經南二路以北、 經開第九大街以東	2017年第四季度	100%	商業	47,736	211,748	211,748	-	-
2	正商興漢花園	鄭州市大河路及 古須路交叉口以東	2017年第四季度	100%	住宅	34,439	66,103	66,103	-	-
發展／籌劃中之物業項目										
3	正商書香銘築	鄭州市桑林東路東與 瑞風路北交匯處	2019年第四季度	100%	商業	25,357	100,662	-	100,662	-
4	正商瓏湖上境	鄭州市朝陽路以北、 翠意路以東	2019年第四季度	100%	住宅	62,286	96,420	-	96,420	-
5	正商匯航銘築	鄭州市經開第十七大街 以西、航海東路東以北	2020年第四季度	100%	商業	55,631	194,354	-	194,354	-
6	鄭州正商 河峪洲一期	鄭州市綠達路以北、 毓秀路以西	2019年第四季度	100%	住宅	94,426	176,845	-	176,845	-
	鄭州正商 河峪洲二期	鄭州市綠達路以北、紅松路 以東、文雲路以東、金樽路 以東及春熙路以南、毓秀路 以東及金樽路以西	2020年第四季度 至2022年 第一季度	100%	住宅、商業	252,395	276,156	-	191,971	84,185

項目	物業項目	項目地址	實際/預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	
7	正商家河家一期	鄭州市新城路以南、 娛樂路以東	2019年第四季度	100%	住宅	98,973	289,951	-	289,951	-
	正商家河家二期	鄭州市幸運路以南、 娛樂路以東	2021年第四季度	100%	住宅	84,310	210,774	-	210,774	-
	正商賈河家園項目	鄭州市新城路以南、新西街以 東及幸運路以南、南北大街 以東、天山路以西、 豐碩南街以東	2021年第四季度 至2022年 第二季度	100%	住宅、商業	229,571	112,190	-	-	112,190
8	正商啟盛華庭	鄭州市石蘇路以南、 豐碩南路以東	2020年第二季度	100%	住宅	8,051	26,476	-	26,476	-
9	正商明苑	北京市豐台區南苑鄉 槐房村及新官村	2021年第二季度	100%	住宅	53,214	89,017	-	89,017	-
10	正商雅築佳苑	北京市順義區仁和 鎮順義新城第五街區	2021年第二季度	100%	住宅	41,170	59,397	-	59,397	-
11	登封正商城•裕園	登封市太和路與政通路 交叉口西南區域	2020年第二季度	100%	住宅	46,899	78,137	-	78,137	-
	登封正商城•禧園	登封市登高公路與福佑路 交叉口東北角	2021年第四季度	100%	住宅、商業	15,992	39,835	-	39,835	-
	登封正商城•泰園	登封市登高公路與福佑路 交叉口西北角	2021年第四季度	100%	住宅、商業	32,986	82,236	-	82,236	-

項目	物業項目	項目地址	實際/預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	
	登封正商城•祥園	登封市漢闕路與天中路 交叉口東北角	2020年第二季度	100%	住宅、商業	27,210	58,594	-	58,594	-
	登封正商城•和園	登封市潁河路與天中路 交叉口東北角	2020年第二季度	100%	住宅、商業	50,436	127,818	-	127,818	-
	登封正商城•瑞園	登封市少林大道與福佑路 交叉口東南角	2022年第四季度	100%	住宅	55,405	127,431	-	-	127,431
12	啟航國際廣場 (一至二期)	鄭州市鶴首外環路以南、 雙鶴湖二街以西及 望湖路以北、鶴首外 環路以東	2021年第二季度 至2022年 第四季度	100%	商業	21,916	75,483	-	48,152	27,331
13	許昌正商書香華府	許昌市建安區農大路以北、 規劃農軒路以南及 規劃漢林路以西	2020年第四季度	100%	住宅	115,449	312,604	-	312,604	-
14	許昌正商金城世家	許昌市建安區勞動北路 以東、規劃周莊街以南	2021年第四季度	100%	住宅	60,948	167,093	-	167,093	-
15	正商瓏水上境	鄭州市鄭東新區北三環路 以南、龍湖內環東路以東	2020年第四季度	100%	住宅	58,338	96,549	-	96,549	-
16	新鄉正商金城 世家一期	新鄉市科隆大道以南、 新二街以東	2021年第二季度	100%	住宅、商業	45,591	159,569	-	159,569	-

項目	物業項目	項目地址	實際/預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	
	新鄉正商金城 世家二期	新鄉市新中大道以西、 鴻源街與規劃路 交叉口東南角	2021年第二季度	100%	住宅、商業	36,712	128,492	-	128,492	-
17	正商匯航佳苑 (一至二期)	鄭州市經開第十七大街 以西、經北四路以南及 經北一路以北	2020年第四季度 至2021年 第四季度	100%	住宅、商業	86,623	310,119	-	310,119	-
18	正商蘭亭華府 (峪景佳苑)	新鄭市龍湖鎮規劃三路 以西、政府儲備土地以北	2020年第四季度	100%	住宅	43,470	130,135	-	130,135	-
19	正商蘭亭華府 (峪景華庭)	新鄭市龍湖鎮規劃一路 以南、政府儲備土地 以西及求實路以西	2022年第一季度	100%	住宅	92,321	276,963	-	-	276,963
20	正商十里香山	鞏義市米河鎮 趙嶺村和草店村	2021年第四季度	100%	住宅、商業、 餐飲、 公共設施	987,701	1,163,569	-	50,247	1,113,322
21	許昌正商蘭亭華府	許昌市建安區規劃竹園街 以南，規劃永賢路以東	2022年第二季度	100%	住宅	62,832	174,777	-	-	174,777
22	正商博雅華庭	滎陽市塔山路與310國道 交叉口西北角	2021年第四季度	100%	住宅	12,777	38,330	-	38,330	-
23	正商禎瑞上境	鄭州市鄭東新區龍騰二街 以東、如意河西二街以南	2022年第二季度	100%	住宅	68,819	103,228	-	103,228	-

項目	物業項目	項目地址	實際/預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	
24	武漢書香華府	武漢市蔡甸區蔡甸街成功 大道與茂興路交匯處以西	2021年第二季度	100%	住宅	46,888	164,108	-	164,108	-
25	正商雅庭華府	鄭州市航空港橋航路 (祥瑞路)以南、凌寒街 (鄭港七街)以東	2022年第四季度	100%	住宅	54,298	146,603	-	146,603	-
26	正商豐華上境	鄭州市鄭東新區龍湖內 環東路以南、春蕾街以東	2021年第四季度	100%	住宅	45,505	77,358	-	-	77,358
27	正商智慧新城	新鄉縣七裡營鎮新鄉縣 中心城區中央大道以西、 規劃健康大道以北及 新鄉縣七裡營鎮健康大道 以南、中央大道以西及 金融路以南及交叉口	2020年第四季度 至2022年 第四季度	100%	住宅、商業	342,993	625,241	-	61,343	563,898
28	雲湖上院(一至二期)	鄭州市上街區白雲路以南、 汝南路以東及登封路以西	2022年第二季度	100%	住宅、商業	97,995	195,989	-	-	195,989
29	正商湖西學府	鄭州市高新區紅梅街以南、 川楊路以西	2022年第三季度	100%	住宅	51,395	128,489	-	-	128,489
30	正商通航國際中心	鄭州市上街區通航五路 以東、安陽路以北	2022年第三季度	100%	商業	93,643	234,108	-	-	234,108

項目	物業項目	項目地址	實際/預計 竣工時間	本集團於 項目中 的權益	用途	總佔地面積 (平方米) 約	總建築面積 (平方米) 約	發展中		籌劃中 之估計 建築面積 (平方米) 約
								已竣工之 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	之估計 可銷售/租賃 建築面積 (平方米) 約	
31	正商國際大廈	鄭州市鄭東新區七裡河南路以南、嘉園路以西	2021年第四季度	100%	商業	13,442	107,442	-	107,442	-
32	正商生態城	鄭州市管城區明珠路以東、 豫五路以南	2022年第四季度	100%	住宅、地下 交通服務	74,214	185,533	-	-	185,533
總計						<u>3,830,357</u>	<u>7,425,926</u>	<u>277,851</u>	<u>3,846,501</u>	<u>3,301,574</u>

本集團將繼續擴大於中國河南省及其他第一、第二線城市地產發展的業務。

中期簡明綜合損益賬

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
收益	4	327,890	321,533
銷售成本		<u>(179,160)</u>	<u>(183,913)</u>
毛利		148,730	137,620
其他收入		11,855	1,121
其他收益及虧損	5	52,579	9,242
行政費用		(73,938)	(48,822)
銷售及市場推廣費用		(37,320)	(33,174)
融資成本	6	<u>(6,992)</u>	<u>(6,463)</u>
除稅前溢利	7	94,914	59,524
所得稅開支	8	<u>(57,427)</u>	<u>(30,699)</u>
期間溢利		<u>37,487</u>	<u>28,825</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		36,997	28,623
非控股權益		<u>490</u>	<u>202</u>
		<u>37,487</u>	<u>28,825</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本(人民幣分)	10	0.60	0.46
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

中期簡明綜合全面收益賬
截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
附註		
期間溢利	<u>37,487</u>	<u>28,825</u>
其他全面收益／(虧損)		
可能於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>541</u>	<u>(31,908)</u>
期間其他全面收益／(虧損)(稅後)	<u>541</u>	<u>(31,908)</u>
期間全面收益／(虧損)總額	<u>38,028</u>	<u>(3,083)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	37,808	(2,686)
非控股權益	<u>220</u>	<u>(397)</u>
	<u>38,028</u>	<u>(3,083)</u>

中期簡明綜合財務狀況報表
2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	23,492	23,126
投資物業	11	644,421	646,620
使用權資產		5,986	–
遞延稅項資產		63,550	63,168
已抵押按金		36,445	33,915
		<u>773,894</u>	<u>766,829</u>
流動資產			
存貨		157	217
持作出售之已完工物業		765,821	934,671
發展中物業	12	39,396,588	29,777,845
已付土地收購按金及預付款項	13	1,386,750	4,603,632
應收賬款、其他應收款項及其他資產	14	1,494,133	1,175,439
按公平值計入損益之金融資產		274,661	232,532
預繳所得稅及可收回稅項		944,544	616,737
已抵押按金		237,851	680,450
受限制銀行結餘		366,845	101,913
現金及現金等值項目		677,450	673,412
		<u>45,544,800</u>	<u>38,796,848</u>
分類為持作出售之投資物業		<u>1,185</u>	<u>5,582</u>
流動資產總額		<u>45,545,985</u>	<u>38,802,430</u>

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	15	2,093,482	1,271,149
合約負債		17,143,599	11,304,291
應付關連公司款項	16	1,829,911	473,199
來自一間關連公司之貸款	17	9,050,155	12,876,310
租賃負債		1,808	-
銀行及其他借貸		5,611,946	3,658,396
稅項負債		84,298	109,621
		<u>35,815,199</u>	<u>29,692,966</u>
流動負債總額			
		<u>35,815,199</u>	<u>29,692,966</u>
流動資產淨值		<u>9,730,786</u>	<u>9,109,464</u>
資產總值減流動負債		<u>10,504,680</u>	<u>9,876,293</u>
非流動負債			
已收租賃按金	15	6,190	7,128
租賃負債		4,354	-
銀行及其他借貸		9,326,059	8,742,329
遞延稅項負債		4,537	5,324
		<u>9,341,140</u>	<u>8,754,781</u>
非流動負債總額			
		<u>9,341,140</u>	<u>8,754,781</u>
資產淨值		<u>1,163,540</u>	<u>1,121,512</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	587,529	587,529
儲備		578,844	541,036
		<u>1,166,373</u>	<u>1,128,565</u>
非控股權益		<u>(2,833)</u>	<u>(7,053)</u>
權益總額		<u>1,163,540</u>	<u>1,121,512</u>

中期簡明綜合權益變動表
截至2019年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	資本削減	中國**	物業重估	外匯儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	權益總額	
	股本	儲備*	法定儲備*						儲備*
人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元 (重列)	
於2018年1月1日(經審核)	587,529	119,330	4,644	13,861	16,994	411,108	1,153,466	(9,581)	1,143,885
期間溢利	-	-	-	-	-	28,623	28,623	202	28,825
期間其他全面虧損：									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(31,309)	-	(31,309)	(599)	(31,908)
期間全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(31,309)	28,623	(2,686)	(397)	(3,083)
於2018年6月30日(未經審核)	587,529	119,330	4,644	13,861	(14,315)	439,731	1,150,780	(9,978)	1,140,802
於2019年1月1日(經審核)	587,529	119,330	37,236	13,861	(37,878)	408,487	1,128,565	(7,053)	1,121,512
期間溢利	-	-	-	-	-	36,997	36,997	490	37,487
期間其他全面收益/(虧損)：									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	811	-	811	(270)	541
期間全面收益總額	-	-	-	-	811	36,997	37,808	220	38,028
來自非控股股東之供款	-	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000
於2019年6月30日(未經審核)	587,529	119,330	37,236	13,861	(37,067)	445,484	1,166,373	(2,833)	1,163,540

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況報表內之綜合儲備人民幣578,844,000元(2018年12月31日：人民幣541,036,000)。

** 中國指中華人民共和國。僅就本中期財務資料而言，除非文義另有規定外，指除香港、澳門及台灣以外的中國地區。

中期簡明綜合現金流量表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		94,914	59,524
經下列各項調整：			
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值增加	5	(41,848)	(10,252)
投資物業公平值增加	5	(3,034)	(6,013)
出售物業、廠房及設備之收益	5	-	(64)
物業、廠房及設備折舊	7	2,534	845
使用權資產折舊		805	-
利息收入	7	(11,191)	(1,080)
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	5	33	61
融資成本	6	6,992	6,463
		49,205	49,484
按公平值計入損益之金融資產減少		-	103
存貨減少		60	72
應收賬款、其他應收款項及			
其他資產增加		(619,664)	(194,219)
受限制銀行結餘(增加)/減少		(264,932)	82,863
發展中物業增加		(8,524,022)	(11,451,739)
持作出售之已完工物業減少		168,850	178,114
已付土地收購按金及預付款項減少		3,218,162	2,514,547
應付賬款、已收按金及			
應計費用增加/(減少)		768,456	(1,380,711)
合約負債增加		5,468,088	3,547,867
經營業務所得/(所用)現金		264,203	(6,653,619)
已繳稅項		(413,506)	(330,166)
經營業務所用現金流量淨額		(149,303)	(6,983,785)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
投資活動所得現金流量		
已收利息	11,191	1,080
購入物業、廠房及設備項目	(3,602)	(2,327)
出售投資物業所得款項	11,222	11,591
出售物業、廠房及設備所得款項	-	233
解除已抵押按金	457,099	43,000
存放已抵押按金	(17,030)	(356,083)
購入按攤銷成本計算之債務投資	-	(323,257)
到期收回按攤銷成本計算之 債務投資之所得款項	315,069	-
收購一間附屬公司之現金流出淨額	19	-
	<u>727,018</u>	<u>(625,763)</u>
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		
融資活動所得現金流量		
新增銀行及其他借貸	6,821,747	3,788,182
償還銀行及其他借貸	(4,283,267)	(4,391,273)
已付利息	(406,083)	(219,620)
租賃付款本金部分	(632)	-
償還關連公司款項	(473,199)	(2,212,758)
預收關連公司款項	1,590,235	-
償還一間關連公司貸款	(4,573,425)	(844,677)
收取一間關連公司貸款	747,270	11,368,124
來自非控股股東之供款	4,000	-
	<u>(573,354)</u>	<u>7,487,978</u>
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	4,361	(121,570)
於期初之現金及現金等值項目	673,412	685,710
外匯匯率變動影響淨額	(323)	2,081
	<u>677,450</u>	<u>566,221</u>
於期末之現金及現金等值項目		
現金及現金等值項目結餘分析		
中期簡明綜合財務狀況報表內列賬之 現金及現金等值項目	677,450	566,221

中期簡明綜合財務資料附註

2019年6月30日

1. 公司資料

正商實業有限公司(前稱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主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。本公司董事(「董事」)認為，本公司之直接控股公司Joy Town Inc.為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限私營公司。本公司之最終控股公司為Vistra Trust (Singapore) Pte Limited為於新加坡註冊成立之有限私營公司，作為Huang Yanping女士(「Huang女士」，本公司非執行董事)設立之全權信託之信託人。Huang女士為全權信託之授出人及保護人。本公司主席及執行董事張敬國先生(「張先生」)為Huang女士之配偶。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港、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。

2.1 編製基準

除另有說明外，中期簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均約整至最近接之千位數。

截至2019年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料已於2019年8月28日由董事會(「董事會」)批准刊發。中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

截至2019年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2018年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況報表所載有關截至2018年12月31日止年度之財務資料僅作比較用途，並不構成本公司於該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436條須予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2018年12月31日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至2018年12月31日止年度之財務報表作出報告。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；及並無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

本集團之財務風險管理政策已載列於本公司2018年年報之財務報表。截至2019年6月30日止六個月，財務風險管理政策並無重大變動。

2.2 會計政策及披露之變動

於過往期間之中期簡明綜合資料呈列貨幣之變動

本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，其為本集團於2018年以前財政年度之綜合財務報表之呈列貨幣。

於2018年，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(並非由於業務所致，且本集團無法控制)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，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。截至2018年6月30日止六個月之比較數字經已重列，以反映本集團呈列貨幣之變動。

就本集團中期簡明綜合財務資料以人民幣重新呈列截至2018年6月30日止六個月之比較數字而言，收入及費用乃按過往同期之平均匯率換算。資產及負債乃按於過往同期末之期末匯率換算。股本、股份溢價及儲備乃按適用匯率換算。所有產生之匯兌差額於過往同期之其他全面收益確認。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策，與編製本集團截至2018年12月31日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟採納自2019年1月1日生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號修訂本

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號所得稅處理之不確定之影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團之中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

(a) 採納香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)—詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內的模式入賬。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團已使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號(於2019年1月1日首次應用)。根據此方法，該準則會追溯應用，而首次採納之累計影響作為對2019年1月1日保留盈利期初結餘之調整，以及2018年之比較資料不會重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予權利在一段時間內控制一項已識別資產的使用，以換取代價，則該合約為或包含租賃。當客戶有權取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益及有權主導使用已識別資產時，控制權即已轉移。本集團選擇使用過渡實際權宜辦法，允許該準則僅適用先前於初始應用當日已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定為租賃之合約。未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定為租賃的合約不會被重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於2019年1月1日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中之代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納之承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分入賬作為單一租賃部分。

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響之性質

本集團擁有若干物業項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報及風險轉予本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會將有關該等租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

過渡影響

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認，並使用於2019年1月1日之增量借貸利率貼現。

使用權資產按租賃負債金額計量，並按緊接2019年1月1日前於財務狀況報表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有此等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在財務狀況報表內獨立呈列使用權資產。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團繼續載入彼等作為於2019年1月1日之投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自初始應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免

於2019年1月1日因採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	6,813
負債	
租賃負債增加	6,813

於2019年1月1日之租賃負債與於2018年12月31日之經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日之經營租賃承擔	
於2019年1月1日之加權平均增量借貸利率	7.50%
於2019年1月1日之貼現經營租賃承擔	6,830
減：與短期租賃及剩餘租賃期於2019年12月31日或 之前屆滿之租賃相關承擔	(17)
於2019年1月1日之租賃負債	6,813

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初始已產生直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期與租期(以較短者為準)按直線法折舊。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期之增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映了利息上調，其減少則關乎所作出之租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起之未來租賃付款變動以及租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

釐定具有續租權合約之租賃期之重大判斷

本集團釐定租賃期為不可撤銷之租賃期，且包括續租權涵蓋之任何期間(倘可合理確定續租權將獲行使)或終止租賃權涵蓋的任何期間(倘可合理確定終止租賃權將不獲行使)。

於中期簡明綜合財務狀況報表及中期簡明綜合損益賬確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值以及於期內之變動如下：

	使用權資產		租賃負債 人民幣千元 (未經審核)
	辦公室 人民幣千元 (未經審核)	投資物業 人民幣千元 (未經審核)	
於2019年1月1日	6,813	415,189	6,813
折舊支出	(805)	-	-
利息開支	-	-	236
公平值增加	-	1,147	-
付款	-	-	(868)
匯兌調整	(22)	2,019	(19)
於2019年6月30日	<u>5,986</u>	<u>418,355</u>	<u>6,162</u>

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號闡明稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通稱「不確定稅項狀況」)時所得稅(即期及遞延)之會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵稅，尤其亦不包括涉及不確定稅項處理之利息及處罰之相關規定。該詮釋具體闡明以下事項：(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關之稅項處理檢查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變化。因此，該詮釋對本集團中期簡明綜合財務資料並未造成任何重大影響。

3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其五個經營及可報告分部如下：

- (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」)進行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、稅項負債以及總部及公司未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表於分部基準或分部損益、分部資產及負債之計量基準方面並無差異。

本集團截至2019年及2018年6月30日止六個月按經營及可報告分部劃分之收益及業績分析如下。

分部收益及分部業績

	截至6月30日止六個月			
	分部收益		分部業績	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年	2019年	2018年
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
於中國之物業發展	283,982	284,360	30,949	43,838
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	28,077	22,393	8,245	3,318
AHR以外之物業投資	5,722	6,450	2,132	7,030
證券買賣及投資	8,313	6,888	50,158	17,137
酒店業務	1,796	1,442	(888)	(1,846)
	<u>327,890</u>	<u>321,533</u>	<u>90,596</u>	<u>69,477</u>
未分配公司收入			2,475	1,088
其他收益及虧損			7,730	(7,220)
未分配公司開支			(5,887)	(3,821)
除稅前溢利			<u>94,914</u>	<u>59,524</u>

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按經營及可報告分部劃分之資產及負債分析如下。

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
於中國之物業發展	45,191,342	38,122,867
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	262,763	253,750
AHR以外之物業投資	455,906	503,032
證券買賣及投資	278,295	237,705
酒店業務	7,506	7,541
	<u>46,195,812</u>	<u>39,124,895</u>
未分配資產	124,067	444,364
	<u>46,319,879</u>	<u>39,569,259</u>
分部負債		
於中國之物業發展	44,817,110	37,753,219
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	110,080	109,183
AHR以外之物業投資	137,929	145,730
酒店業務	462	603
	<u>45,065,581</u>	<u>38,008,735</u>
未分配負債	90,758	439,012
	<u>45,156,339</u>	<u>38,447,747</u>

4. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
客戶合約收益		
於中國出售物業	283,982	284,360
物業管理服務	19,748	13,876
酒店業務	1,796	1,442
其他收益來源		
租金收入	14,051	14,967
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	8,313	6,888
	<u>327,890</u>	<u>321,533</u>

客戶合約收益之收益分拆資料

分部	截至2019年6月30日止六個月			
	於中國 出售物業 人民幣千元 (未經審核)	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務之類別及區域市場				
於中國出售物業	283,982	-	-	283,982
於美國之物業管理服務	-	19,748	-	19,748
於日本之酒店服務及消費	-	-	1,796	1,796
外部客戶合約收益總額	<u>283,982</u>	<u>19,748</u>	<u>1,796</u>	<u>305,526</u>
收益確認時間				
於某一時間點轉讓貨物	283,982	-	-	283,982
隨時間轉讓服務	-	19,748	1,796	21,544
外部客戶合約收益總額	<u>283,982</u>	<u>19,748</u>	<u>1,796</u>	<u>305,526</u>

分部	截至2018年6月30日止六個月			
	於中國 出售物業 人民幣千元 (未經審核) (重列)	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核) (重列)	酒店業務 人民幣千元 (未經審核) (重列)	總計 人民幣千元 (未經審核) (重列)
商品或服務之類別及區域市場				
於中國出售物業	284,360	-	-	284,360
於美國之物業管理服務	-	13,876	-	13,876
於日本之酒店服務及消費	-	-	1,442	1,442
外部客戶合約收益總額	<u>284,360</u>	<u>13,876</u>	<u>1,442</u>	<u>299,678</u>
收益確認時間				
於某一時間點轉讓貨物	284,360	-	-	284,360
隨時間轉讓服務	-	13,876	1,442	15,318
外部客戶合約收益總額	<u>284,360</u>	<u>13,876</u>	<u>1,442</u>	<u>299,678</u>

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
按公平值計入損益之金融資產增加	41,848	10,252
投資物業之公平值增加	3,034	6,013
出售物業、廠房及設備之收益	-	64
匯兌收益/(虧損)淨額	7,730	(7,026)
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	(33)	(61)
	<u>52,579</u>	<u>9,242</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
下列各項之利息：		
銀行及其他借貸	430,513	127,284
來自一間關連公司之貸款	—	459
	430,513	127,743
租賃負債產生之利息	236	—
合約收益產生之利息	308,877	79,771
減：於發展中物業資本化	(732,634)	(201,051)
	6,992	6,463

截至2019年6月30日止六個月，來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎5.225厘至10.0厘（截至2018年6月30日止六個月：4.785厘至7.5厘）之年利率予以資本化。

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
已售物業成本	174,691	179,671
服務成本	4,469	4,242
物業、廠房及設備折舊	2,534	845
使用權資產折舊	805	—
利息收入	11,191	1,080
投資物業租金收入總額	14,051	14,967
減：所產生之直接經營開支：		
—產生租金收入之投資物業	(2,428)	(2,391)
—並無產生租金收入之投資物業	(43)	(60)
	(2,471)	(2,451)
	11,580	12,516

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
本期稅項—期內開支		
—香港利得稅	—	—
—中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	27,449	23,698
—中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	36,035	6,846
—海外企業所得稅	149	155
	<hr/>	<hr/>
過往年度撥備不足		
—海外企業所得稅	45	—
	<hr/>	<hr/>
	63,678	30,699
遞延稅	(6,251)	—
	<hr/>	<hr/>
期內稅項開支總額	57,427	30,699

由於本集團於兩個期間於香港並無產生應課稅溢利，故並無於中期簡明綜合財務報表內就香港利得稅作出撥備。

應課稅溢利稅項乃按兩個期間本集團實體經營業務所在國家／地區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%之累進稅率徵收，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。

9. 股息

於截至2019年6月30日止六個月並無派付任何股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。董事並無建議派付截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：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：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(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>36,997</u>	<u>28,623</u>
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
期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>

由於本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股，故該兩個期間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2019年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣3,602,000元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣2,327,000元)。

此外，於截至2019年6月30日止六個月，本集團已出售若干投資物業以及物業、廠房及設備，賬面值合共約人民幣11,222,000元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣9,401,000元)。

投資物業於2019年6月30日及2018年12月31日之公平值乃基於亞太資產評估及顧問有限公司所進行估值釐定，其為Hong Kong Institute of Surveyors and Valuers會員且與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

估計投資物業公平值時，投資物業最常用及最佳用途為現時用途。投資物業公平值自收入淨額資本化法得出，並為復歸收入作出適當撥備。

本集團投資物業(分類為持作出售之投資物業除外)所有公平值計量歸入第三級公平值層級。截至2019年6月30日止六個月，概無公平值計量在第一級與第二級之間轉撥，且概無轉入或轉出第三級。

所用估值技術與過往期間相同。

12. 發展中物業

發展中物業全部位於中國，達人民幣3,731,087,000元(2018年12月31日：人民幣8,602,149,000元)，預期將於報告期間結算日起十二個月內變現。

13. 已付土地收購按金及預付款項

有關金額指於中國收購土地使用權而產生之已付土地收購按金及預付款項。該等按金將於土地收購程序完成後轉換為發展中物業，倘收購並未成功，則悉數退回。

14. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	23,114	22,218
減：減值	—	—
	<u>23,114</u>	<u>22,218</u>
按攤銷成本計算之債務投資	—	323,257
預付增值稅及其他稅項	1,010,453	606,006
按金及預付款項	327,063	150,413
取得合約之成本	108,259	61,094
其他應收款項	25,894	13,101
	<u>1,471,669</u>	<u>1,153,871</u>
減：減值	(650)	(650)
	<u>1,471,019</u>	<u>1,153,221</u>
	<u>1,494,133</u>	<u>1,175,439</u>

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(2018年12月31日：低於3個月)。

由於董事認為預期信貸虧損並不重大，故於截至2019年6月30日止六個月並無就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。於報告期末之最大信貸風險敞口為上述各類應收款項之賬面值。

15. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	8,935	173
應計建築成本(附註)	1,823,693	1,030,214
已收租賃按金	7,441	7,827
保留金及應付款項	45,096	30,073
應付房產稅及其他稅項	11,211	15,185
其他應付款項及應計費用	203,296	194,805
	<u>2,099,672</u>	<u>1,278,277</u>
減：已收租賃按金—非流動	(6,190)	(7,128)
	<u>2,093,482</u>	<u>1,271,149</u>

應付賬款之平均信貸期介乎30日至90日(2018年12月31日：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728,613,000元(2018年12月31日：約人民幣396,699,000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。

16. 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女士及其配偶張先生對該等關連公司擁有控股權益。

17. 來自一間關連公司之貸款

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

於2019年6月30日，約人民幣9,050,155,000元(2018年12月31日：人民幣12,876,310,000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。

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。

18. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
無面值之普通股：		
於2019年1月1日及6月30日	6,176,819,969	587,529

本公司股本於截至2019年及2018年6月30日止六個月均無變動。

19. 業務合併

於截至2019年6月30日止六個月，本集團與河南惠正城鄉建設有限公司(為Huang女士最終控制的公司)訂立收購協議，以收購河南鑫融置業有限公司(「河南鑫融」)之100%股權，代價為人民幣50,000,000元。根據收購協議之條款及條件，收購交易已於2019年2月21日完成。河南鑫融於中國從事物業發展。

根據香港財務報告準則第3號業務合併，該收購事項乃採用會計收購法入賬。河南鑫融於收購日期所確認之資產及負債金額載列如下：

	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	62
發展中物業	361,194
已付土地收購按金及預付款項	1,280
應收賬款、其他應收款項及其他資產	10,602
應收本公司附屬公司款項*	976
預繳所得稅及可收回稅項	4,355
現金及現金等值項目	3,069
應付賬款、已收按金及應計費用	(28,273)
合約負債	(62,343)
應付關連公司款項	(240,652)
稅項負債	(270)
所收購資產淨值	<u>50,000</u>
以現金支付代價	(50,000)
所收購的現金及現金等值項目結餘	<u>3,069</u>
收購事項的現金流出淨額	<u>(46,931)</u>

* 應收本公司附屬公司款項乃於收購事項完成後於綜合賬目時抵銷。

收購事項完成後，河南鑫融為本集團截至2019年6月30日止六個月的綜合溢利貢獻虧損淨額約人民幣630,000元，期內河南鑫融並無產生任何收益。倘收購事項於期初落實，則本集團之收益將不會產生變動且綜合溢利將減少人民幣272,000元。

20. 或然負債

於2019年6月30日，本集團就有關本集團物業之物業買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭貸款融資之擔保擁有或然負債約人民幣5,571,412,000元(2018年12月31日：人民幣3,699,022,000元)。根據擔保條款，倘該等物業買家拖欠按揭款項，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2019年6月30日止六個月(截至2018年6月30日止六個月：無)之中期簡明綜合財務報表作出撥備。

21. 承擔

於報告期間結算日，本集團之資本承擔如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	373,630	-
物業發展開支	<u>13,411,332</u>	<u>20,012,792</u>
	<u>13,784,962</u>	<u>20,012,792</u>

22. 關連人士交易

- (a) 除本中期財務資料其他部分詳述之交易外，本集團於期內與關連人士進行下列交易：

關連公司(附註(i))	交易	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
正商	利息開支(於發展中 物業資本化)(附註(ii))	-	459
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」)	建築成本(於發展中 物業資本化)(附註(iii))	990,873	252,178

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) 利息開支乃根據關連人士雙方共同協定之協議收取。
- (iii) 建築成本乃基於關連人士雙方共同協定之條款釐定。該等交易構成上市規則第14A章項下定義之持續關連交易。

賬面值約人民幣6,210,010,000元之銀行及其他借貸(債券除外)由本公司最終控股股東連同其配偶控制之關連公司擔保(2018年12月31日：約人民幣600,000,000元，債券及資產支持證券除外)。本集團概無就該等擔保向該等關連公司抵押任何資產。

於截至2019年6月30日止六個月，本集團自本公司最終控股股東連同其配偶控制之關連公司收購附屬公司河南鑫融之全部權益。有關收購交易之進一步詳情載於中期財務資料附註19。

本集團獲正商許可按免專利費基準使用「Zensun」及「正商」商標至2020年7月。

(b) 與關連人士之未償還結餘：

於報告期末，本集團與關連人士之結餘詳情載於中期財務資料附註15、16及17。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	516	420
離職後福利	24	12
向主要管理人員支付的薪酬總額	<u>540</u>	<u>432</u>

23. 金融工具之公平值及公平值層級

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	<u>274,661</u>	<u>232,532</u>	<u>274,661</u>	<u>232,532</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸	<u>14,938,005</u>	<u>12,400,725</u>	<u>14,757,749</u>	<u>12,274,960</u>

管理層已評估現金及現金等值項目、受限制銀行結餘、已抵押按金、應收賬款、應付賬款、計入其他應收款項及其他資產之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、租賃負債、應付關連公司款項及來自一間關連公司之貸款公平值與其賬面值大致相若，乃主要由於該等工具到期日較短所致。

本集團由財務經理主管的財務部，負責確定金融工具公平值計量之政策及程序。財務經理直接向首席財務官報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並確定估值中所應用之主要輸入值。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產的公平值乃可由自願各方現時交易兌換工具之金額，強迫或清盤出售之金融資產除外。

金融負債之公平值乃通過將預期未來現金流量按現時可用於具類似條款、信貸風險及餘下到期時間之工具之利率進行貼現計算。

公平值層級

下表列示本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

於2019年6月30日

	使用以下數據計量之公平值			總計 人民幣千元 (未經審核)
	活躍市場 之報價 (第一級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (未經審核)	
按公平值計入損益之金融資產	<u>274,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>274,661</u>

於2018年12月31日

	使用以下數據計量之公平值			總計 人民幣千元 (經審核)
	活躍市場 之報價 (第一級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (經審核)	
按公平值計入損益之金融資產	<u>232,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232,532</u>

於2019年6月30日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(2018年12月31日：無)。

於截至2019年6月30日止六個月，金融資產及金融負債第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(截至2018年6月30日止六個月：無)。

披露公平值之負債：

於2019年6月30日

	使用以下數據計量之公平值			總計
	活躍市場 之報價 (第一級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (未經審核)	
銀行及其他借貸	-	14,757,749	-	14,757,749

於2018年12月31日

	使用以下數據計量之公平值			總計
	活躍市場 之報價 (第一級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 (經審核)	
銀行及其他借貸	-	12,274,960	-	12,274,960

24. 報告期後事項

本公司與本公司控股股東(作為認購人)訂立一項認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意根據特別授權配發及發行4,117,879,979股認購股份，認購價為每股認購股份0.38港元。於2019年8月15日，認購事項之所有條件已獲達成，故根據認購協議之條款及條件，股份認購事項已完成。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司
「中信里昂證券」	指	中信里昂證券有限公司
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司
「中民金融」	指	中民證券(香港)有限公司
「本公司」	指	正商實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	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	母公司擔保人、本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「契約」	指	本公司、母公司擔保人及附屬公司擔保人(作為擔保人)與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)訂立之書面協議，當中訂明票據之條款及條件(包括契諾、違約事件、票據利率及到期日)
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據作出之有限索償擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	本公司之若干附屬公司(母公司擔保人及附屬公司擔保人除外)，為本公司於票據項下之責任提供擔保

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將予發行之於2021年到期之220,000,000美元12.8厘優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「母公司擔保」	指	母公司擔保人將就票據提供之擔保
「母公司擔保人」	指	正商集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，將為票據提供擔保
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買協議」	指	由(其中包括)國泰君安國際、中信里昂證券、建銀國際、招銀國際、中民金融、中信銀行(國際)、原銀證券、本公司、母公司擔保人及附屬公司擔保人於2019年9月25日就票據發行訂立之協議
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	非上市附屬公司擔保人及本公司之若干現有非中國附屬公司，將於票據發行日期為票據提供擔保
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國

「非上市附屬公司擔保人」	指	正商國際控股有限公司、HQ Neptune Investments Limited、永鑽環球有限公司、Honor Challenge Investment Limited及輝勝企業有限公司，均屬為票據提供擔保之母公司擔保人之附屬公司
「原銀證券」	指	原銀證券有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
正商實業有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
張敬國

香港，2019年9月26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。