

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。



**ZENSUN ENTERPRISES LIMITED**

**正商實業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

**截至2020年12月31日止年度  
末期業績公佈**

#### 本年度財務摘要

- 本年度內收益約為人民幣8,069.1百萬元，較2019年減少約9.2%。
- 本年度內毛利約為人民幣1,746.3百萬元，較2019年減少約23.6%。本年度毛利率為21.6%。
- 本年度內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣783.0百萬元，較2019年減少約32.0%。
- 本年度內每股基本盈利為人民幣7.04分，2019年則為人民幣14.87分。
- 董事會建議派付末期股息每股股份人民幣0.81分。

#### 業績

正商實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之綜合業績連同本公佈所載2019年同期之比較數字。

## 綜合損益賬

截至2020年12月31日止年度

|              | 附註 | 2020年<br>人民幣千元     | 2019年<br>人民幣千元     |
|--------------|----|--------------------|--------------------|
| 收益           | 3  | 8,069,061          | 8,887,186          |
| 銷售成本         |    | <u>(6,322,783)</u> | <u>(6,600,707)</u> |
| 毛利           |    | 1,746,278          | 2,286,479          |
| 其他收入         | 4  | 27,520             | 9,678              |
| 其他收益及虧損淨額    | 4  | (86,030)           | 109,086            |
| 行政費用         |    | (205,198)          | (166,817)          |
| 銷售及市場推廣費用    |    | (181,012)          | (162,428)          |
| 融資成本         | 5  | <u>(79,686)</u>    | <u>(38,221)</u>    |
| 除稅前溢利        | 6  | 1,221,872          | 2,037,777          |
| 所得稅開支        | 7  | <u>(443,499)</u>   | <u>(886,319)</u>   |
| 年度溢利         |    | <u>778,373</u>     | <u>1,151,458</u>   |
| 下列各方應佔：      |    |                    |                    |
| 本公司擁有人       |    | 782,988            | 1,151,571          |
| 非控股權益        |    | <u>(4,615)</u>     | <u>(113)</u>       |
|              |    | <u>778,373</u>     | <u>1,151,458</u>   |
| 本公司擁有人應佔每股盈利 |    |                    |                    |
| 基本(人民幣分)     | 9  | 7.04               | 14.87              |
| 攤薄           |    | <u>不適用</u>         | <u>不適用</u>         |

## 綜合全面收益賬

截至2020年12月31日止年度

|                    | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 年度溢利               | 778,373        | 1,151,458      |
| 其他全面收益             |                |                |
| 可能於其後期間重新分類至損益     |                |                |
| 之其他全面收益：           |                |                |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額     | 225,325        | 33,359         |
| 已出售附屬公司匯兌儲備之重新分類調整 | 4,634          | 129            |
| 年內其他全面收益(稅後)       | 229,959        | 33,488         |
| 年內全面收益總額           | 1,008,332      | 1,184,946      |
| 下列各方應佔：            |                |                |
| 本公司擁有人             | 1,012,967      | 1,185,486      |
| 非控股權益              | (4,635)        | (540)          |
|                    | 1,008,332      | 1,184,946      |

綜合財務狀況報表  
於2020年12月31日

|                  | 附註 | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2019年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                          |                          |
| 物業、廠房及設備         | 10 | 47,322                   | 17,711                   |
| 投資物業             | 10 | 552,154                  | 654,244                  |
| 使用權資產            |    | –                        | 5,246                    |
| 商譽               |    | 424,722                  | –                        |
| 無形資產             |    | 199,000                  | –                        |
| 遞延稅項資產           |    | 324,652                  | 194,154                  |
| 已抵押按金            |    | 27,935                   | 22,525                   |
| <b>非流動資產總額</b>   |    | <b>1,575,785</b>         | <b>893,880</b>           |
| <b>流動資產</b>      |    |                          |                          |
| 持作出售之已完工物業       |    | 6,791,108                | 3,824,960                |
| 發展中物業            |    | 48,446,684               | 38,367,480               |
| 已付土地收購按金及預付款項    |    | 2,646,093                | 1,198,992                |
| 應收賬款、其他應收款項及其他資產 | 11 | 2,113,132                | 1,827,573                |
| 按公平值計入損益之金融資產    |    | 321,590                  | 349,876                  |
| 預繳所得稅及可收回稅項      |    | 1,060,382                | 723,402                  |
| 已抵押按金            |    | 330,336                  | 863,804                  |
| 受限制銀行結餘          |    | 648,635                  | 691,992                  |
| 現金及現金等值項目        |    | 3,218,611                | 3,200,230                |
| <b>流動資產總額</b>    |    | <b>65,576,571</b>        | <b>51,048,309</b>        |
| <b>流動負債</b>      |    |                          |                          |
| 應付賬款、已收按金及應計費用   | 12 | 7,299,395                | 3,096,086                |
| 合約負債             |    | 23,379,862               | 15,852,697               |
| 應付關連公司款項         | 13 | 4,100,961                | 956,458                  |
| 來自一間關連公司之貸款      | 14 | 8,374,973                | 7,490,728                |
| 租賃負債             |    | –                        | 1,871                    |
| 銀行及其他借貸          |    | 6,351,627                | 6,957,950                |
| 稅項負債             |    | 509,833                  | 461,608                  |
| <b>流動負債總額</b>    |    | <b>50,016,651</b>        | <b>34,817,398</b>        |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>15,559,920</b>        | <b>16,230,911</b>        |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>17,135,705</b>        | <b>17,124,791</b>        |

|            |    | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2019年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債      |    |                          |                          |
| 已收租賃按金     | 12 | 4,866                    | 7,010                    |
| 租賃負債       |    | -                        | 3,695                    |
| 銀行及其他借貸    |    | 8,784,298                | 13,277,895               |
| 遞延稅項負債     |    | 457,726                  | 99,150                   |
|            |    | <u>9,246,890</u>         | <u>13,387,750</u>        |
| 非流動負債總額    |    |                          |                          |
|            |    | <u>9,246,890</u>         | <u>13,387,750</u>        |
| 資產淨值       |    | <u>7,888,815</u>         | <u>3,737,041</u>         |
| 權益         |    |                          |                          |
| 本公司擁有人應佔權益 |    |                          |                          |
| 股本         | 15 | 5,326,923                | 2,014,112                |
| 儲備         |    | 2,547,007                | 1,726,522                |
|            |    | <u>7,873,930</u>         | <u>3,740,634</u>         |
| 非控股權益      |    | 14,885                   | (3,593)                  |
|            |    | <u>7,888,815</u>         | <u>3,737,041</u>         |
| 權益總額       |    |                          |                          |
|            |    | <u>7,888,815</u>         | <u>3,737,041</u>         |

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1. 一般資料

正商實業有限公司(「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(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及海外進行物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務以及證券買賣及投資。

## 2. 編製基準及重大會計政策

載於本公佈之綜合業績並不構成本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例編製。

彼等已根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。

除另有說明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均約整至最近接之千位數。

本集團已就本年度之財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第3號修訂本                        | 業務之定義                      |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 利率基準改革                     |
| 香港財務報告準則第16號修訂本                       | 與Covid-19有關之租金優惠<br>(提早採納) |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本                | 重大性定義                      |

除下文所解釋者外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團財務資料及表現並無重大財務影響。

### 3. 收益及經營分部資料

|                      | 2020年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
|----------------------|------------------|------------------|
| 收益分析如下：              |                  |                  |
| <i>客戶合約收益</i>        |                  |                  |
| 於中國出售物業              | 7,877,160        | 8,795,966        |
| 於中國之項目管理及銷售服務        | 123,516          | -                |
| 於美利堅合眾國(「美國」)之物業管理服務 | 27,742           | 43,252           |
| 酒店業務                 | -                | 3,077            |
|                      | <u>8,028,418</u> | <u>8,842,295</u> |
| <i>其他收益來源</i>        |                  |                  |
| 投資物業租金收入總額           | 26,039           | 29,035           |
| 按公平值計入損益之金融資產之股息收入   | 14,604           | 15,856           |
|                      | <u>8,069,061</u> | <u>8,887,186</u> |

下文載列截至2020年及2019年12月31日止年度之本集團客戶合約收益之分析：

|                         | 於中國之<br>出售物業<br>人民幣千元 | 於中國之<br>項目管理及<br>銷售服務<br>人民幣千元 | 於美國之<br>物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <u>截至2020年12月31日止年度</u> |                       |                                |                             |                  |
| <i>商品或服務之類別及區域市場</i>    |                       |                                |                             |                  |
| 於中國出售物業                 | 7,877,160             | -                              | -                           | 7,877,160        |
| 於中國之項目管理及銷售服務           | -                     | 123,516                        | -                           | 123,516          |
| 於美國之物業管理服務              | -                     | -                              | 27,742                      | 27,742           |
|                         | <u>7,877,160</u>      | <u>123,516</u>                 | <u>27,742</u>               | <u>8,028,418</u> |
| <i>客戶合約收益總額</i>         |                       |                                |                             |                  |
| <i>收益確認時間</i>           |                       |                                |                             |                  |
| 於某一時間點轉讓貨物              | 7,877,160             | -                              | -                           | 7,877,160        |
| 隨時間轉讓服務                 | -                     | 123,516                        | 27,742                      | 151,258          |
|                         | <u>7,877,160</u>      | <u>123,516</u>                 | <u>27,742</u>               | <u>8,028,418</u> |
|                         | <u>7,877,160</u>      | <u>123,516</u>                 | <u>27,742</u>               | <u>8,028,418</u> |

|  | 於中國<br>出售物業<br>人民幣千元 | 於美國之<br>物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 酒店業務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--|----------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
|--|----------------------|-----------------------------|---------------|-------------|

截至2019年12月31日  
止年度

**商品或服務之類別及區域市場**

|             |           |        |       |           |
|-------------|-----------|--------|-------|-----------|
| 於中國出售物業     | 8,795,966 | –      | –     | 8,795,966 |
| 於美國之物業管理服務  | –         | 43,252 | –     | 43,252    |
| 於日本之酒店服務及消費 | –         | –      | 3,077 | 3,077     |

|          |                  |               |              |                  |
|----------|------------------|---------------|--------------|------------------|
| 客戶合約收益總額 | <u>8,795,966</u> | <u>43,252</u> | <u>3,077</u> | <u>8,842,295</u> |
|----------|------------------|---------------|--------------|------------------|

**收益確認時間**

|            |           |        |       |           |
|------------|-----------|--------|-------|-----------|
| 於某一時間點轉讓貨物 | 8,795,966 | –      | –     | 8,795,966 |
| 隨時間轉讓服務    | –         | 43,252 | 3,077 | 46,329    |

|          |                  |               |              |                  |
|----------|------------------|---------------|--------------|------------------|
| 客戶合約收益總額 | <u>8,795,966</u> | <u>43,252</u> | <u>3,077</u> | <u>8,842,295</u> |
|----------|------------------|---------------|--------------|------------------|

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其五個可報告經營分部如下：

- a) 於中國之物業發展
- b) 於中國之項目管理及銷售服務
- c) 於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
- d) AHR以外之物業投資
- e) 證券買賣及投資

本集團於香港、美國及新加坡擁有物業投資及／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。

於本年度內出售於美國從事物業管理業務之附屬公司後，本集團不再向GMR提供物業管理服務及收取管理費收入。

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(包括未分配融資成本)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。

本集團按可報告經營分部之收益、業績、資產及負債分析如下：

### 分部收益及業績

|                                    | 分部收益             |                  | 分部業績             |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                    | 2020年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| 於中國之物業發展                           | 7,877,160        | 8,795,966        | 1,033,298        | 1,907,343        |
| 於中國之項目管理及銷售服務                      | 123,516          | -                | 117,614          | -                |
| 於美國對AHR進行之物業投資及<br>管理以及向GMR提供之物業管理 | 44,070           | 59,947           | 111,556          | 18,031           |
| AHR以外之物業投資                         | 9,711            | 12,340           | (27,291)         | 1,788            |
| 證券買賣及投資                            | 14,604           | 15,856           | 7,934            | 128,578          |
| 酒店業務                               | -                | 3,077            | -                | (7,920)          |
|                                    | <u>8,069,061</u> | <u>8,887,186</u> | <u>1,243,111</u> | <u>2,047,820</u> |
| 未分配公司收入                            |                  |                  | 738              | 8,370            |
| 其他收益及虧損                            |                  |                  | 1,047            | 1,703            |
| 未分配公司開支                            |                  |                  | <u>(23,024)</u>  | <u>(20,116)</u>  |
| 除稅前溢利                              |                  |                  | <u>1,221,872</u> | <u>2,037,777</u> |

### 分部資產

|                                    | 2020年<br>人民幣千元    | 2019年<br>人民幣千元    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 於中國之物業發展                           | 65,699,030        | 49,632,056        |
| 於中國之項目管理及銷售服務                      | 125,026           | -                 |
| 於美國對AHR進行之物業投資及管理以及<br>向GMR提供之物業管理 | 210,755           | 275,257           |
| AHR以外之物業投資                         | 375,026           | 461,792           |
| 證券買賣及投資                            | 325,098           | 353,946           |
|                                    | <u>66,734,935</u> | <u>50,723,051</u> |
| 未分配資產                              | <u>417,421</u>    | <u>1,219,138</u>  |
|                                    | <u>67,152,356</u> | <u>51,942,189</u> |

## 分部負債

|                                    | 2020年<br>人民幣千元    | 2019年<br>人民幣千元    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 於中國之物業發展                           | 58,081,282        | 47,138,155        |
| 於中國之項目管理及銷售服務                      | 2,395             | -                 |
| 於美國對AHR進行之物業投資及管理以及<br>向GMR提供之物業管理 | 82,514            | 110,323           |
| AHR以外之物業投資                         | 126,071           | 136,962           |
|                                    | <u>58,292,262</u> | <u>47,385,440</u> |
| 未分配負債                              | 971,279           | 819,708           |
|                                    | <u>59,263,541</u> | <u>48,205,148</u> |

## 4. 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入之分析如下：

|      | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 20,438         | 7,980          |
| 政府資助 | 820            | 1,285          |
| 其他   | 6,262          | 413            |
|      | <u>27,520</u>  | <u>9,678</u>   |

其他收益及虧損淨額之分析如下：

|                          |                 |                |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| 投資物業之公平值(虧損)/收益          | (33,511)        | 2,250          |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值(虧損)/收益 | (6,669)         | 112,726        |
| 匯兌收益                     | 4,596           | 1,703          |
| 撇減發展中物業至可變現淨值            | (150,000)       | -              |
| 應收賬款及其他應收款項之減值虧損         | -               | (777)          |
| 出售物業、廠房及設備之虧損            | -               | (1)            |
| 出售一間附屬公司之收益/(虧損)         | 99,554          | (6,815)        |
|                          | <u>(86,030)</u> | <u>109,086</u> |

## 5. 融資成本

|             | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 銀行及其他借貸之利息  | 1,563,416      | 1,019,398      |
| 合約收益產生之利息   | 944,468        | 776,557        |
| 減：於發展中物業資本化 | (2,428,388)    | (1,758,191)    |
| 租賃負債之利息     | 190            | 457            |
|             | <u>79,686</u>  | <u>38,221</u>  |

於本年度，來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎4.568厘至12.80厘(2019年：4.568厘至12.80厘)之年利率予以資本化。

## 6. 除稅前溢利

|                   | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 本集團之除稅前溢利已扣除下列各項： |                |                |
| 已售物業成本            | 6,313,705      | 6,593,030      |
| 提供服務成本            | 5,902          | 7,677          |
| 僱員福利開支總額          |                |                |
| 董事薪酬              | 1,052          | 1,140          |
| 其他員工：             |                |                |
| 薪金及其他福利           | 86,410         | 71,761         |
| 退休福利計劃供款          | 9,610          | 8,141          |
|                   | 97,072         | 81,042         |
| 減：於發展中物業資本化       | (19,592)       | (11,979)       |
|                   | <b>77,480</b>  | <b>69,063</b>  |
| 核數師薪酬             | 1,700          | 1,700          |
| 物業、廠房及設備折舊        | 2,388          | 3,489          |
| 使用權資產折舊           | 819            | 1,641          |
| 並未計入租賃負債計量的租賃付款   | 5,866          | 5,081          |
| 本集團之除稅前溢利已計入下列各項： |                |                |
| 利息收入              | 20,438         | 7,980          |
| 投資物業租金收入總額        | 26,039         | 29,035         |
| 減：所產生之直接經營開支：     |                |                |
| －產生租金收入之投資物業      | (2,890)        | (4,497)        |
| －並無產生租金收入之投資物業    | (286)          | (117)          |
|                   | (3,176)        | (4,614)        |
|                   | <b>22,863</b>  | <b>24,421</b>  |

## 7. 所得稅開支

|                     | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 本期稅項一年內開支           |                |                |
| －香港利得稅              | -              | -              |
| －中國企業所得稅(「中國企業所得稅」) | 425,139        | 516,123        |
| －中國土地增值稅(「中國土地增值稅」) | 185,488        | 402,978        |
| －海外企業所得稅            | 273            | 3,061          |
| 過往年度撥備不足            | 2,607          | 143            |
|                     | 613,507        | 922,305        |
| 遞延稅                 | (170,008)      | (35,986)       |
| 年內稅項開支總額            | <b>443,499</b> | <b>886,319</b> |

由於本集團於兩個年度內均無於香港產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅兩個年度按應課稅溢利之25%適用所得稅率計算。根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

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。

截至2020年12月31日止年度，於美國之附屬公司一般均需就應課稅收入按21%（2019年：21%）之聯邦所得稅稅率支付稅項並需遵守不同司法權區州所得稅之法定規例。預留未分派收入之若干該等附屬公司亦需就應課稅收入之20%支付個人控股公司附加稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體（即視為控股公司之分部），將就聯邦稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

## 8. 股息

董事建議派付本年度之股息每股股份人民幣0.81分，總計股息約人民幣154,984,000元。有關股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。本綜合財務報表並未反映此應付股息。

|  | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 建議末期股息每股股份人民幣0.81分<br>(2019年：人民幣1.67分) | <u>154,984</u> | <u>192,474</u> |

截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣1.67分已於2020年6月9日舉行之本公司股東週年大會上獲宣派及批准。2019年末期股息約人民幣192,474,000元已於2020年7月從本公司保留盈餘中分派及支付。

## 9. 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：

|                       | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <b>盈利</b>             |                |                |
| 本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利 | <b>782,988</b> | 1,151,571      |
|                       | 千股             | 千股             |

## 股份

|                          |                   |           |
|--------------------------|-------------------|-----------|
| 年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利 | <b>11,125,477</b> | 7,744,999 |
|--------------------------|-------------------|-----------|

由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無潛在攤薄已發行普通股，故該兩個年度概無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 投資物業以及物業、廠房及設備

於本年度，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣4.8百萬元(2019年：約人民幣6.3百萬元)。

於本年度，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5.5百萬元(2019年：約人民幣20.3百萬元)。

## 11. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

|                  | 2020年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元 |
|------------------|------------------|----------------|
| 應收賬款             | <b>14,204</b>    | 24,629         |
| 減：減值             | <b>—</b>         | —              |
|                  | <b>14,204</b>    | 24,629         |
| 預付增值稅及其他稅項       | <b>1,566,028</b> | 1,146,929      |
| 按金及預付款項          | <b>220,941</b>   | 486,547        |
| 取得合約之成本          | <b>203,346</b>   | 117,380        |
| 其他應收款項           | <b>109,263</b>   | 52,738         |
|                  | <b>2,099,578</b> | 1,803,594      |
| 減：減值             | <b>(650)</b>     | (650)          |
|                  | <b>2,098,928</b> | 1,802,944      |
| 應收賬款、其他應收款項及其他資產 | <b>2,113,132</b> | 1,827,573      |

應收賬款指物業銷售、物業管理費、股息及租賃應收款項。

來自物業銷售之應收款項乃根據各買賣協議之條款到期結算。應收租金及應收物業管理費之結算條款為出示繳款通知書時結算。於報告期末，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(2019年：低於3個月)。

由於董事認為預期信貸虧損並不重大，故於2020年及2019年12月31日並無就應收賬款作出減值撥備。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

|              | 2020年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
|--------------|------------------|------------------|
| 應付賬款及票據      | 494,346          | 121,847          |
| 應計建築成本(附註)   | 6,221,656        | 2,485,887        |
| 已收租賃按金       | 5,749            | 8,285            |
| 保留金及應付款項     | 109,498          | 63,874           |
| 應付房產稅及其他稅項   | 47,428           | 109,330          |
| 其他應付款項及應計費用  | 425,584          | 313,873          |
|              | <u>7,304,261</u> | <u>3,103,096</u> |
| 減：已收租賃按金—非流動 | <u>(4,866)</u>   | <u>(7,010)</u>   |
|              | <u>7,299,395</u> | <u>3,096,086</u> |

應付賬款之平均信貸期介乎30日至90日(2019年：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1,227,889,000元(2019年：約人民幣606,041,000元)為就其建築工程而應付一間關連公司(由Huang女士之女兒張惠琪女士(「張女士」)控制)之款項。

## 13. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

Huang Yanping女士(「Huang女士」)連同其配偶張敬國先生(「張先生」)及其女兒張女士對該等關連公司擁有控股權益。

## 14. 來自一名關連人士之貸款

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

該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。由於正商置業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。

## 15. 股本

|                        | 已發行<br>普通股數目          | 金額<br>人民幣千元      |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| 無面值之普通股：               |                       |                  |
| 於2019年1月1日             | 6,176,819,969         | 587,529          |
| 發行新普通股                 | 4,117,879,979         | 1,428,031        |
| 股份發行開支                 | —                     | (1,448)          |
|                        | <hr/>                 | <hr/>            |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | 10,294,699,948        | 2,014,112        |
| 發行新普通股(附註)             | 8,839,166,750         | 3,322,546        |
| 股份發行開支                 | —                     | (9,735)          |
|                        | <hr/>                 | <hr/>            |
| 於2020年12月31日           | <b>19,133,866,698</b> | <b>5,326,923</b> |

### 附註：

於本年度內，本公司(i)於2020年5月按日期為2020年5月8日之配售協議之條款根據一般授權完成發行1,235,360,000股新普通股，配售價為每股配售股份0.33港元，以現金收取之所得款項總額約為407.7百萬港元(相當於約人民幣375,341,000元)；及(ii)於2020年12月按日期為2020年11月24日之配售協議之條款根據一般授權完成發行1,526,090,000股新普通股，配售價為每股配售股份0.46港元，以現金收取之所得款項總額約為702.0百萬港元(相當於約人民幣591,506,000元)。新普通股已分別於2020年5月27日及2020年12月18日獲配發及發行。

於本年度內，本公司與本公司之控股股東訂立認購協議以根據特別授權按認購價每股認購股份0.46港元認購6,077,716,750股新普通股，總認購價約2,795.7百萬港元(相當於約人民幣2,355,699,000元)已通過將全部未償還股東貸款資本化的方式支付。新普通股已於2020年12月30日獲配發及發行。

本年度發行的所有股份在所有方面與其他已發行股份享有同等地位。

## 16. 承擔

於報告期間結算日，本集團資本承擔如下：

|          | 2020年<br>人民幣千元    | 2019年<br>人民幣千元    |
|----------|-------------------|-------------------|
| 已訂約但未撥備： |                   |                   |
| 收購土地使用權  | 549,497           | —                 |
| 物業發展開支   | 12,344,501        | 11,867,163        |
|          | <hr/>             | <hr/>             |
|          | <b>12,893,998</b> | <b>11,867,163</b> |

## 17. 關連人士交易

2020年  
人民幣千元

2019年  
人民幣千元

| 關連公司(附註i)  | 交易(附註ii)                              |               |           |
|--|---------------------------------------|---------------|-----------|
| 永鑽環球有限公司<br>(「永鑽」)連同其附屬公司之<br>有關成員公司(統稱「永鑽<br>集團」)                 | 項目管理及銷售服務費收入                          | 123,516       | -         |
| 河南正商企業發展集團<br>有限責任公司(「正商發展」)<br>連同其附屬公司之有關<br>成員公司(統稱「正商發展<br>集團」) | 建築成本(於發展中<br>物業資本化)                   | 1,532,739     | 2,052,500 |
| 興業物聯服務集團有限公司<br>(「興業物聯」)連同其附屬公司<br>之有關成員公司(統稱「興業<br>物聯集團」)         | 項目工程成本(於發展中<br>物業資本化)以及<br>物業管理及增值服務費 | <u>27,035</u> | <u>-</u>  |

附註：

- (i) 永鑽集團為由Huang女士最終控制之實體。正商發展集團及興業物聯集團為由Huang女士之女兒張女士最終控制之實體。
- (ii) 該等交易乃基於個別協議雙方共同協定之條款釐定，並構成上市規則第14A章項下定義之持續關連交易。

於本年度內，本集團向一間關連公司(由Huang女士最終控制之公司)收購興城控股有限公司之全部已發行股本，代價為人民幣2,368,000,000元。該收購已於2020年6月12日完成。本公司與控股股東Joy Town Inc.(由Huang女士最終控制)訂立貸款協議，以向本集團提供無抵押免息貸款人民幣2,368,000,000元作為財務資助為收購事項撥資。

於本年度內，本公司與本公司之控股股東訂立認購協議以根據特別授權按認購價每股認購股份0.46港元認購6,077,716,750股新普通股，總認購價已通過將全部股東貸款資本化的方式支付。於2020年12月30日，已配發及發行普通股及資本化股東貸款。

本集團優先票據以及授予本集團之若干銀行及金融機構融資由Huang女士連同其配偶張先生及其女兒張女士最終控制之關連公司擔保。概無就該等擔保向該等關連公司抵押本集團資產。

本集團獲正商置業許可按免專利費基準使用「Zensun」及「正商」商標至2025年7月。

於報告期末，本集團與關連人士之結餘詳情載於本公佈附註12、13、14及15。

除上文所述者外，於本年度內並無與董事(即主要管理人員)進行任何交易，惟向彼等支付作為主要管理人員報酬之酬金除外(2019年：無)。

## **18. 報告期後之重大事項**

於2021年3月18日，本集團於原陽縣自然資源局就轉讓國有土地使用權所舉辦之公開拍賣掛牌出售程序中取得位於中國河南省原陽縣佔地面積約51,292.68平方米之地塊之土地使用權，代價為人民幣100,020,800元。該地塊指定作住宅及商業用途，住宅使用年限為70年，商業用途使用年限為40年。該地塊預期將於2021年第二季度之前完成交付。

## 管理層討論及分析

### 末期業績及股息

於截至2020年12月31日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣8,069.1百萬元及毛利約人民幣1,746.3百萬元，較2019年同期之收益約人民幣8,887.2百萬元減少約9.2%，以及較2019年同期之毛利約人民幣2,286.5百萬元減少約23.6%。本年度之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利減少主要由於爆發COVID-19疫情導致若干物業項目的開發進展受拖延並延遲交付所致。於本年度內，本集團交付約743,000平方米(「平方米」)的已結轉可出售／租賃建築面積(「建築面積」)，而2019年同期則為約542,000平方米。儘管已結轉建築面積因本年度內的新落成物業項目而出現整體增長，但國家對房地產行業實施的調控措施(包括住房限購及限價政策)導致中國物業的銷量及售價下跌並增加了交付的若干物業產生毛利的壓力。此外，由於爆發COVID-19疫情導致若干物業項目的開發進展受拖延並延遲交付，確認若干物業項目預付所得款項為收益須予推遲。於本年度內，本集團藉在中國提供前期項目管理及銷售服務增加了新收益來源，令收益增加約人民幣123.5百萬元(2019年：無)，這部分抵銷了出售中國物業的收益減少。

本集團於本年度擁有其他收入約人民幣27.5百萬元，較2019年同期的約人民幣9.7百萬元增加約184.4%，這主要是由於本年度的利息收入由2019年的約人民幣8.0百萬元增加至約人民幣20.4百萬元所致。

本集團於本年度之其他虧損淨額約為人民幣86.0百萬元，而2019年同期則錄得其他收益淨額約人民幣109.1百萬元。本集團於本年度之其他虧損淨額乃由於下列各項綜合影響所致：(i)投資物業公平值虧損約人民幣33.5百萬元(2019年：公平值收益約人民幣2.3百萬元)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約人民幣6.7百萬元(2019年：公平值收益約人民幣112.7百萬元)；(iii)撇減發展中物業約人民幣150.0百萬元(2019年：無)；及(iv)與於本年度出售一間附屬公司之收益淨額約人民幣99.6百萬元(2019年：虧損淨額約人民幣6.8百萬元)相抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2019年同期約人民幣162.4百萬元增加約11.4%至本年度約人民幣181.0百萬元。本集團之行政費用由2019年同期約人民幣166.8百萬元增加約23.0%至本年度約人民幣205.2百萬元。有關增加與本集團於中國之物業發展業務本年度加大業務擴張相符，本集團之物業發展項目持續增加。

本集團之融資成本由2019年同期約人民幣38.2百萬元增加至本年度約人民幣79.7百萬元。該增加乃由於不符合資格資本化至發展中物業之收益合約產生之利息所致。

本集團之所得稅開支由2019年同期約人民幣886.3百萬元減少至本年度約人民幣443.5百萬元。該減少與本年度的中國經營溢利減少導致的中國企業所得稅及中國土地增值稅減少一致。

基於上述原因，本年度內本公司擁有人應佔本集團溢利約為人民幣783.0百萬元(2019年：約人民幣1,151.6百萬元)。

於本年度內，每股基本盈利為人民幣7.04分(2019年：人民幣14.87分)，乃由於本年度本公司擁有人應佔溢利減少及發行普通股所致。

董事會建議就本年度派付股息每股股份人民幣0.81分(2019年：人民幣1.67分)，總計股息約人民幣155.0百萬元(2019年：人民幣192.5百萬元)。

## 業務回顧

### 中國物業發展

於本年度內，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約人民幣7,877.2百萬元(2019年：約人民幣8,796.0百萬元)及分部溢利約人民幣1,033.3百萬元(2019年：約人民幣1,907.3百萬元)。於本年度內，本集團有11個新分期／再分期落成並已交付予業主之分物業項目(即鄭州正商啟盛華庭、鄭州正商濱河銘築、鄭州正商匯航銘築、鄭州正商河峪洲二期、鄭州正商瓏水上境、鄭州正商公主湖三期環湖溪岸、登封正商城和園、祥園、裕園、許昌正商書香華府及新鄉正商智慧新城榕園)。連同我們的現有已落成物業項目，本集團於本年度擁有之已交付及於收益確認之已結轉建築面積約為743,000平方米，而2019年新落成之物業項目為四項，已交付及確認之已結轉建築面積約為542,000平方米。

在本年度內交付之物業項目組合中，約432,000平方米之已結轉可出售／租賃建築面積並非位於鄭州核心主城區，且其平均售價相對2019年交付之物業項目組合(大部分位於鄭州核心主城區)較低。受國家對房地產行業實施的調控措施(包括住房限購及限價政策)規限，若干物業項目(尤其是並非位於鄭州核心主城區之項目)之售價承壓，導致毛利較2019年交付之物業項目低。由於國家調控措施導致若干物業項目之售價低於預期，本年度內已就撇減發展中物業約人民幣150.0百萬元計提撥備。

本集團維持其具體擴張策略，繼續堅持致力於透過公開拍賣掛牌出售程序及併購活動擴大土地儲備。於本年度內，本集團透過由地區政府土地部門舉辦之挂牌出售程序及其他併購收購事項於中國收購47幅地塊，總佔地面積約為1.87百萬平方米。此外，透過向一間關連公司收購擁有物業開發項目之興城控股有限公司(「興城控股」)之全部已發行股本，本集團於本年度內獲得12幅地塊，總佔地面積約為550,225平方米。

該等於本年度內新收購之59幅地塊總佔地面積約為2.42百萬平方米，可出售／租賃總建築面積約為5.2百萬平方米(基於最大許可容積率估計)，以支持其於中國的土地儲備，總代價約為人民幣10,584.8百萬元。該等土地的中標及成功收購進一步補足本集團集中於河南省鄭州市及中國其他個別一二線城市擴大業務營運之策略。

本集團因應自2017年起採納的具體擴張策略積累其土地儲備。於2020年12月31日，本集團於中國擁有19個已落成之物業項目及／或項目分期及44個現行發展及規劃中綜合物業項目(共122幅地塊)。有關項目構成本集團之土地儲備，總佔地面積約為5.19百萬平方米及估計總建築面積約為10.52百萬平方米。土地儲備為本集團提供發展中估計可出售／租賃建築面積約6.26百萬平方米及規劃中估計建築面積約4.26百萬平方米，足以應付本集團於未來三至四年之開發需求。本集團仍將積極審閱其業務擴張步伐，並適時根據不斷變化的市況調整其項目發展計劃及時間表。

## 於中國之項目管理及銷售服務

於本年度內，本集團開始於中國為物業項目提供前期項目管理及銷售服務，並錄得收益約人民幣123.5百萬元(2019年：無)及分部溢利約人民幣117.6百萬元(2019年：無)。前期項目管理及銷售服務乃直接提供予關連公司擁有之若干發展中物業，及本集團於本年度內收取發展中總建築面積售價之固定百分比之項目管理費及待售總建築面積售價之固定百分比之銷售服務費。由於本集團可集中統籌管理及組織本集團及關連公司物業發展項目之發展、品牌打造及營銷，故本集團將從本集團現有業務之協同效應獲益，導致該等服務產生較高毛利。

## 於美國對AHR及GMR進行之物業投資及／或管理服務

於本年度內，於美國對AHR之物業投資及向AHR及GMR提供之物業管理服務為本集團貢獻收益約人民幣44.1百萬元(2019年：約人民幣60.0百萬元)及分部溢利約人民幣111.6百萬元(2019年：約人民幣18.0百萬元)。分部收益主要來自於向GMR提供管理服務之管理費收入。

於本年度內，本集團透過其先前擁有85%權益之房地產投資信託管理分支Inter-American Management LLC(「IAM」)向GMR及AHR提供物業管理服務。於本年度下半年，為實現其管理內化，GMR終止本集團與GMR訂立的經修訂及重列管理協議，並收購Inter-American Group Holdings, Inc.(「IAGH」)及其附屬公司IAM之全部股權。因此，本公司及Jeffrey Busch先生(作為賣方，持有IAGH 15%股權)與GMR(作為買方)訂立股份購買協議，並於2020年7月完成出售其於IAGH之股權，總購買價為17.6百萬美元(扣除營運資本調整後)。於上述出售IAGH完成後，本集團錄得收益淨額約人民幣99.6百萬元，構成絕大部分分部溢利，並於本年度下半年不再向GMR提供物業管理服務及收取管理費收入。於該出售後，本集團繼續透過內部資源營運及管理AHR的物業投資。

分部收益減少乃由於出售IAGH後於2020年7月起終止本集團向GMR提供之物業管理服務所致。

## AHR 以外之物業投資

於本年度內，AHR分部以外之位於其他地區之物業投資為本集團貢獻分部收益約人民幣9.7百萬元(2019年：約人民幣12.3百萬元)及分部虧損約人民幣27.3百萬元(2019年：分部溢利約人民幣1.8百萬元)。分部溢利減少乃主要由於本年度內投資物業公平值虧損幅度加大，虧損約人民幣28.9百萬元，而2019年同期的投資物業公平值則虧損約人民幣1.1百萬元。投資物業公平值對COVID-19疫情導致的經濟下行高度敏感。

## 證券買賣及投資

於本年度內，本集團之證券業務錄得分部收益約人民幣14.6百萬元，而分部溢利則約為人民幣7.9百萬元，而2019年同期則錄得分部收益約人民幣15.9百萬元及分部溢利約人民幣128.6百萬元。分部溢利減少主要是由於本年度按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約人民幣6.7百萬元(2019年：公平值收益約人民幣112.7百萬元)。

## 爆發 COVID-19 對我們業務的影響

於2020年初COVID-19爆發初期，為預防及控制疫情，房地產項目根據當地政府命令強制性暫停施工兩個月。於2020年3月中旬，建築工程獲指示復工。由於暫停施工，若干項目的開發及交付進度受到影響並延遲。於本年度，11個新竣工項目中僅有3個項目分期竣工及交付，而餘下項目(約327,000平方米)仍在開發之中，交付時間延遲，導致收益確認遞延至2021年。鑒於當地政府並未作出進一步暫停施工的指示，於本公佈日期，董事預期發展中物業的交付時間不會進一步延遲。此外，本集團與各建築承包商密切溝通，以監控開發進度，並不時調整發展速度(倘合適)。本集團在物業開發過程中繼續監督及遵守政府制定的所有規定，並將於適當及必要時調整開發及交付時間表。

COVID-19疫情爆發後，本集團積極響應政府的疫情防控，並採取一系列必要措施。本集團開發了線上銷售平台，以在政府責令關閉銷售中心的情況下，透過在線申請維持物業銷售。

此外，COVID-19對宏觀經濟尤其是全球物業市場造成不利影響。其進一步影響本集團所持投資物業的估值，導致較2019年同期，本年度內突變為公平值虧損約人民幣33.5百萬元，而過往公平值收益約為人民幣2.3百萬元。本集團將定期檢討物業市場的表現。

本集團維持穩健的流動資金財務狀況，於2020年12月31日，現金及現金等值項目約為人民幣3,218.6百萬元，流動比率約為1.3，而資產負債比率為34.8%。因此，一旦出現本集團暫停運營的意外情況，本集團有足夠的營運資金滿足其營運需求。

除上文所述者外，本集團並不知悉將對本集團的經營、財務表現及財務狀況造成重大影響的其他風險或不確定因素。本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展、評估其對本集團的經營及財務狀況的影響並不時採取必要措施及對業務計劃進行調整，以應對COVID-19疫情的影響。

## 財務回顧

### 流動資金及資金來源

#### 流動資金狀況

於2020年12月31日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括已抵押按金及受限制銀行結餘)之賬面值為約人民幣4,225.5百萬元(2019年：約人民幣4,778.6百萬元)，減少約11.6%。現金及銀行結餘總額主要以人民幣、港元(「港元」)、美元(「美元」)及新加坡元(「新加坡元」)列值。

於2020年12月31日，本集團若干銀行結餘及按金已抵押予若干銀行及金融機構，作為本集團獲授銀行及金融機構融資及本集團物業買家獲授按揭貸款融資之抵押。於2020年12月31日，已抵押按金合共約為人民幣358.3百萬元(2019年：約人民幣886.3百萬元)。

#### 本集團資產之資本架構、借貸及押記

本集團資本架構包括負債淨額，即包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項(經扣除現金及現金等值項目、受限制銀行結餘及已抵押按金)；以及本公司擁有人應佔股權(包括已發行股本及儲備)。於2020年12月31日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別為約人民幣23,386.3百萬元(2019年：約人民幣23,904.5百萬元)及約人民幣7,873.9百萬元(2019年：約人民幣3,740.6百萬元)。

於2020年12月31日，本集團借貸總額包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項約人民幣27,611.9百萬元(2019年：約人民幣28,683.0百萬元)，其中約人民幣18,827.6百萬元(2019年：約人民幣15,405.1百萬元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣8,784.3百萬元(2019年：約人民幣13,277.9百萬元)須於一年後償還。借貸總額主要以人民幣、美元及新加坡元列值。

本集團之銀行及其他借款包括上市優先票據以及銀行及金融機構融資。於本年度內，本公司發行於2022年3月13日到期之本金額200百萬美元、年息12.5厘、並於聯交所上市之優先票據。優先票據所得款項淨額將用作為現有債務再融資、項目發展及一般企業用途。優先票據為無抵押，但由Huang女士最終控股的關連公司及本公司之若干附屬公司擔保。本集團將根據不斷變化的市場情況調整其業務計劃，並有效分配所得款項淨額。

於2020年12月31日，除於2019年第四季度發行的年息12.8厘的固定利率340百萬美元優先票據及於本年度內發行的年息12.5厘的200百萬美元優先票據外，本集團之銀行及其他借貸附有固定年息介乎4.568厘至11.0厘以及多項與新加坡元掉期利率、新加坡銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、中國人民銀行貸款基準利率及中國貸款市場報價利率等國際貸款利率掛鈎之浮動利率。本集團之利率風險主要來自附有浮動利率之銀行及其他借貸。

於2020年12月31日，授予本集團之若干銀行及金融機構融資連同授予本集團物業買家之按揭貸款融資已由賬面總值約人民幣17,443.9百萬元(2019年：人民幣19,987.5百萬元)之投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。

於2020年12月31日，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。於2020年12月31日，除本集團優先票據外，本集團獲授之若干銀行及金融機構融資亦由Huang女士連同其配偶張先生及其女兒張女士最終控股之關連公司擔保。概無就該等擔保向該等關連公司抵押本集團資產。

於2020年12月31日，來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項均為無抵押及免息。

於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

於本年度內，本公司分別於2020年5月及12月成功完成兩項單獨的股份配售活動。本公司與配售代理訂立日期為2020年5月8日之配售協議，並同意根據一般授權以配售方式發行最多1,235,363,993股新普通股，配售價為每股配售股份0.33港元。配售所得款項淨額約401.1百萬港元：(i) 90%擬用於償還銀行及其他借貸(於截至2020年12月31日止期間到期)；及(ii) 10%擬用於本集團之一般營運資金。配售已於2020年5月27日完成及本公司按配售協議之條款根據一般授權發行1,235,360,000股新普通股。於2020年12月31日，全部配售所得款項淨額已悉數用於本集團所得款項擬定用途。

本公司與配售代理訂立日期為2020年11月24日之配售協議，並同意根據一般授權以配售方式發行最多1,526,090,000股新普通股，配售價為每股配售股份0.46港元。配售所得款項淨額約698.9百萬港元：(i) 90%擬用於償還銀行及其他借貸(於2021年12月31日或之前到期)；及(ii) 10%擬用於本集團之一般營運資金。配售已於2020年12月18日完成及本公司按配售協議之條款根據一般授權發行1,526,090,000股新普通股。於2020年12月31日，約人民幣170.0百萬元(相當於約201.8百萬港元)已用於償還銀行借貸，而餘下未動用所得款項約497.1百萬港元預期將於2021年動用。

此外，本公司於2020年11月24日與本公司之控股股東Joy Town Inc.(作為認購人)訂立認購協議，據此，根據特別授權，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意按認購價每股認購股份0.46港元配發及發行6,077,716,750股認購股份。認購人及本公司協定，於認購事項完成後，本集團結欠認購人的全部股東貸款約人民幣2,368.0百萬元將撥充資本，作為認購事項的代價。股份認購已於2020年12月30日完成及本公司發行了6,077,716,750股新普通股。

本集團管理資本乃為確保本集團實體能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。鑒於本集團之擴張策略，本集團由關連公司籌集資金來源，並將繼續尋求外部融資渠道。本集團整體策略與過去年度保持不變。

## 主要財務比率

於2020年12月31日，本集團錄得流動比率約為1.3(2019年：1.5)，資產負債比率則為約34.8%(2019年：約46.0%)。資產負債比率定義為借貸總額減現金及現金等值項目、受限制銀行結餘及已抵押按金相對資產總值之比率。

## 資本承擔

於2020年12月31日，本集團有關物業發展開支之資本承擔為約人民幣12,344.5百萬元(2019年：約人民幣11,867.2百萬元)及有關收購土地使用權之資本承擔為約人民幣549.5百萬元(2019年：無)。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團擁有關於擔保的或然負債約人民幣13,559.9百萬元(2019年：約人民幣7,819.6百萬元)，有關擔保乃由本集團提供，內容涉及若干銀行就本集團物業買家訂立之按揭貸款而提供之按揭貸款融資。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，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，由於違約風險不大及倘付款出現違約，則相關物業之可變現淨值可涵蓋未償還本金連同累計利息及罰款，故並無就擔保合約於本年度之財務報表確認撥備。

## 外匯風險

收益、開支、資產及負債絕大部分以人民幣、港元、美元及新加坡元列值。由於港元與美元掛鈎，故此兩項貨幣之匯率保持穩定，因此，本集團現時並無進行任何對沖或其他類似活動，以最大程度減低外匯風險。倘有需要，本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及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。

## 僱員及薪酬政策

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強制性公積金、醫療保險及表現花紅。本公司繼續獲得強制性公積金計劃管理局頒發的三個獎項，即「強積金好僱主獎」以嘉許本公司履行僱主之法定責任及為僱員提供更佳退休保障、「積金供款電子化獎」及「推動積金管理獎」，以表揚本公司採用電子方式處理強積金行政事宜及致力鼓勵僱員積極管理其強積金。此外，本公司亦繼續獲勞工處頒發「好僱主約章」證書，以嘉許本公司採取關愛僱員及開明的人力資源管理常規。該等常規能夠幫助提升員工士氣、增強僱員歸屬感，從而為業務增長奠定堅實基礎。本公司已於2013年8月28日採納購股權計劃，而本集團亦可向合資格僱員授出購股權。於本年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣97.1百萬元(2019年：人民幣81.0百萬元)。

於2020年12月31日，本集團聘用416名僱員。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產之未來計劃

- (a) 於2020年6月12日，本集團根據日期為2020年3月31日之股份購買協議向一間關連公司(由Huang女士最終控制之公司)完成收購興城控股之全部已發行股本。本集團透過收購事項收購興城控股全部已發行股本，興城控股擁有五個位於中國河南省鄭州市及洛陽市的持作出售或發展中物業發展項目，總佔地面積約550,225平方米，建於12幅地塊之上，代價為人民幣2,368.0百萬元。各幅地塊之詳情披露於本公司日期為2020年5月25日之通函內。該等物業項目的整體組合包含隨時待售落成物業及發展中物業，而該等發展中物業預期將於2020年第二季度至2023年第四季度逐步分階段落成。

- (b) 於本年度內，本集團透過不同中國政府土地部門舉行的公開拍賣以及其他合併及收購事項分別收購河南省地塊的土地使用權，預期完成期間介乎2022年第二季度至2025年第一季度之間，概述如下：

| 於本年度的<br>收購時間 | 市／縣                          | 指定土地用途                             | 佔地面積<br>(平方米)<br>概約 | 代價<br>(人民幣百萬元)<br>概約 |
|---------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 2月            | 新密                           | 住宅、地下交通<br>服務場站                    | 79,029              | 350.6                |
| 3月            | 衛輝                           | 住宅、商業                              | 43,964              | 125.1                |
| 4月            | 新鄉、信陽                        | 住宅、商業                              | 93,869              | 151.5                |
| 5月            | 登封、滎陽                        | 住宅、商業／住宅                           | 94,304              | 486.2                |
| 6月            | 登封、信陽、鞏義、<br>新鄭              | 住宅、商業／住宅／<br>住宅、地下配建停車、<br>配套及附屬設施 | 435,263             | 1,863.2              |
| 7月            | 汝陽、南陽、商丘、<br>鄧州、魯山、滑縣、<br>光山 | 住宅／住宅、商業                           | 397,114             | 1,733.4              |
| 8月            | 輝縣、登封、鄭州、<br>鄧州、伊川、周口        | 住宅／住宅、商業／<br>商業／住宅、地下交通服<br>務場站    | 472,939             | 1,683.2              |
| 9月            | 新鄉、鞏義                        | 住宅／住宅、商業                           | 64,952              | 184.0                |
| 10月           | 鄧州                           | 住宅                                 | 1,030               | 3.7                  |
| 11月           | 鄧州                           | 住宅                                 | 53,734              | 177.5                |
| 12月           | 新鄭、鄭州                        | 住宅、地下交通服務場站                        | 129,074             | 1,458.4              |
|               |                              |                                    | 1,865,272           | 8,216.8              |

除上文所披露者外，本集團於本年度並無持有其他重大投資，進行任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業，亦無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 前景及展望

為達致可持續發展，本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務等業務，並於香港、中國及海外市場尋求於可接受風險範圍內增強盈利能力之投資機會。

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銀行及金融機構之借貸，償還來自控股股東之財務資助。日後，本集團相信將以上述來源及額外發行股本證券或其他資本市場工具來滿足未來支持項目建設及土地收購活動之資金需求。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營運所產生之任何突如其來之現金需求。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，或因應其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資源，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

於本年度內，有九個物業發展項目(即鄭州正商啟盛華庭、鄭州正商濱河銘築、鄭州正商匯航銘築、鄭州正商河峪洲二期、鄭州正商瓏水上境、鄭州正商公主湖三期環湖溪岸、登封正商城和園、祥園、裕園、許昌正商書香華府及新鄉正商智慧新城榕園)新分期／再分期落成並已根據購買協議之條款及條件向客戶交付。根據本集團最新的發展進度及交付時間表，預期於2021年將有10至13個物業發展項目及／或分期落成並準備交付。本集團的物業發展項目仍以「高品質」產品組成，包含標準及精裝修設計成品，以滿足不同客戶的偏好及需求。出售物業的收益預期將於落成及交付物業項目及／或項目分期時確認。

於本年度積極完成土地收購後，本集團將於後續三至四年為中國物業發展業務打造堅實的土地儲備，在河南省佔有一席之地。因此，於2021年及2022年，本集團將更多專注於發展其土地儲備上的現有及新物業發展項目。

於本年度內，本集團進一步完成自一間關連公司(由Huang女士最終控制)收購興城控股全部已發行股本，興城控股擁有五個持作出售及發展中物業項目，合共佔地面積約550,225平方米。除了為本集團於中國拓展物業發展業務貢獻本集團的土地儲備外，透過與現有物業發展項目共享資源、利用管理經驗從而建立本集團的物業發展組合以及使本集團能夠承擔大型物業發展項目以支持於中國的進一步業務擴張，收購亦為本集團帶來協同效應。

董事會將保持開放心態，於未來數年將繼續集中在河南省鄭州市及中國其他選定一、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。

鑒於強勁的土地儲備及持續物業發展項目，本集團持有之物業項目對各項建築工程之需求會迅速大幅增加。就此，本集團將積極尋求能夠提供最佳及最優惠合作條件之優質建築承包商之報價，以配合本集團於中國拓展物業發展。為滿足本集團不斷增長之需求及要求並為本集團之物業項目取得優質施工服務，本集團於本年度與正商發展重新磋商新條款並訂立2021年主服務協議，以委聘正商發展集團為若干選定物業發展項目提供建設、工程及相關服務。2021年主服務協議為期三年，自2021年1月1日起，直至2023年12月31日(包括當日)為止。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度與正商發展集團進行之該等交易之年度上限分別為人民幣3,212百萬元、人民幣2,555百萬元及人民幣1,778百萬元，已於2020年12月8日舉行之本公司股東特別大會上獲批准。

本集團通過管理其現有物業發展組合掌握了前期物業項目管理及銷售服務所需專業知識及技巧。本集團將繼續向永鑽集團就若干選定物業發展項目提供前期項目管理服務及銷售服務。因此，本集團能集中管理及組織本集團及永鑽集團物業發展項目之發展、品牌打造及營銷，這將導致減少本集團與永鑽集團之間的業務機會競爭。此外，董事會認為向中國其他物業發展商提供項目管理及銷售服務在市場上日益盛行，業務潛力巨大，而項目管理及銷售服務可多元化本集團收入來源及為本集團溢利提供新的驅動力。董事會相信，本集團擁有必要專業知識及技巧，可為中國其他物業發展商提供項目管理及銷售服務，本集團將在該業務部門持續發展的同時，聘用更多員工。如2019年就管理及銷售服務框架協議所批准者，截至2021年12月31日止年度與永鑽集團進行之該等交易之經批准年度上限為人民幣200百萬元。

因此。董事會認為，日後管理層可集中精力將本集團發展為著重中國物業發展之旗艦集團。本公司充分利用其管理團隊之中國物業發展及投資經驗，尋求具潛力之合適項目發展或投資以回饋其股東。除現有業務夥伴外，本公司將繼續尋覓潛在夥伴合作關係，以開拓資本來源以及減少本集團對物業項目的前期資金投資及促進項目發展。管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀態度，並將透過充分利用自身優勢及正商置業(由Huang女士控制之公司)之全國網絡及業務資源，加快位於中國之發展項目之物業發展及銷售。正商置業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

於出售本集團附屬公司IAGH後，於2020年12月31日，本集團仍持有於紐交所上市之房地產投資信託GMR(屬於證券買賣及投資業務)約7.5%之股本投資及AHR(屬於物業投資業務)約99%之股權。

### 1. GMR

本集團依然對GMR之業務發展表示樂觀，並認為其於GMR之投資令本集團可透過收取股息收入繼續分享GMR之增長，藉此實現本集團投資之長期資本增值。

### 2. AHR

AHR現時由本公司控制99%權益。鑒於美國當前退休群體及安老行業所產生強勁需求之潛在機會，為尋求高於平均的年度收益，AHR將其過往於單棟出租單位的投資分散至長者住房院舍。於出售IAGH，即本集團當時擁有85%之房地產投資信託管理分支後，本集團繼續以內部資源營運及管理AHR的物業投資。

## 其他地區

本集團將定期審視新加坡物業市場，以便在可見將來探索任何商機。

## 概述

本公司將善用本集團之財務、人力及技術資源，以把握業務增長機會及加強其於中國、美國及海外市場的投資組合、資產基礎及品牌形象。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規守則

本公司已於本年度應用上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則，並已遵守當中所載所有守則條文(「守則條文」)及(如適用)建議最佳常規，惟下文所述之偏離情況除外。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.1條，董事會每年應至少舉行四次會議，大概每季度舉行一次。儘管本年度內僅舉行三次常規董事會會議，惟由於業務營運由執行董事管理及監督，故董事會認為已舉行足夠會議。此外，本集團之高級管理層已不時向董事提供有關本集團業務發展及活動之資料，並已於有需要時舉行特設董事會會議討論事宜。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁之角色應作出區分。本公司認為，張先生擁有豐富物業業務專門知識，應繼續出任主席兼行政總裁，此乃符合本公司之最佳利益。董事會相信，現有安排下的權力及權限平衡不會受到削弱，加上考慮到董事的背景及經驗後，現有董事會的組成及架構應足以確保有關權力及權限平衡。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於本年度內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 審核委員會

審核委員會主要負責協助董事會審閱及監察本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控系統，監督審核程序，並履行董事會可能不時賦予之其他職務及責任。審核委員會由三名獨立非執行董事劉達先生、劉俏博士及馬運弢先生組成。

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論(其中包括)審核及財務報告事宜，包括審閱本集團於本年度之綜合財務報表。

### 綜合全年業績之初步公佈

2020年末期業績初步公佈所載有關截至2019年及2020年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表進一步資料如下：

- (a) 本公司已按香港公司條例附表6第3部第662(3)條向公司註冊處處長遞交截至2019年12月31日止年度之財務報表，並將按要求於適當時候向公司註冊處處長遞交本年度之財務報表。
- (b) 本公司核數師已報告本集團截至2019年及2020年12月31日止年度之財務報表。核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告出具保留意見之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之任何提述；及並無根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

### 安永會計師事務所之工作範圍

初步公佈所載截至2020年12月31日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內之數字，已由本集團核數師安永會計師事務所確認與該年度本集團之綜合財務報表所載數字一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港核證應聘準則之核證工作，因此安永會計師事務所並無對初步公佈作出保證。

### 公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公佈日期維持上市規則訂明之公眾持股量。

## 末期股息

董事會建議以現金形式向於2021年6月17日(星期四)(記錄日期)名列本公司股東名冊的本公司股東派付有關本年度之末期股息每股股份人民幣0.81分。建議末期股息以人民幣宣派並以港元支付。應以港元支付之末期股息將按中國人民銀行於2021年6月8日(星期二)公佈之人民幣兌港元之匯率中間價兌換為人民幣。待股東於本公司2021年股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上批准後，預期末期股息將於2021年7月23日(星期五)或前後派付予合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定有權出席預期將於2021年6月8日(星期二)舉行之2021年股東週年大會及於會上表決之本公司股東，預期本公司將於2021年6月3日(星期四)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席2021年股東週年大會及於會上表決，請於2021年6月2日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件交回本公司之股份登記處卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理登記手續。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，預期本公司將於2021年6月15日(星期二)至2021年6月17日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，請於2021年6月11日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件交回本公司之股份登記處卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理登記手續。

## 股東週年大會

本公司將於2021年6月8日(星期二)舉行2021年股東週年大會，2021年股東週年大會之通告將按上市規則及本公司組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

## 致謝

我們謹藉此機會對本公司股東一直以來的鼎力支持以及全體員工的竭誠工作及對本集團的貢獻致以衷心的感謝。

## 於聯交所及本公司網站公佈業績

本公司於本年度之年度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<http://www.hkexnews.hk>「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.zensunenterprises.com>「投資者關係」公佈以供閱覽。

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，2021年3月25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。