

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**

(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)

**截至2019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8,887,200,000元，較2018年增長約1,378%。
- 本年度內毛利約為人民幣2,286,500,000元，較2018年增長約731%。本年度毛利率為25.7%。
- 本年度內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,151,600,000元，較2018年增長約3,742%。
- 本年度內淨利潤率為13.0%，而2018年則為4.7%。
- 本年度內每股基本盈利為人民幣14.87分，較2018年增長約2,935%。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣1.67分。

#### 業績

正商實業有限公司(前稱正恒國際控股有限公司) (「本公司」) 董事(「董事」) 會(「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至2019年12月31日止年度之綜合業績連同本公佈所載2018年同期之比較數字。

## 綜合損益賬

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	8,887,186	601,470
銷售成本		<u>(6,600,707)</u>	<u>(326,329)</u>
毛利		2,286,479	275,141
其他收入		9,678	25,078
其他收益及虧損	5	109,086	33,333
行政費用		(166,817)	(129,674)
銷售及市場推廣費用		(162,428)	(114,909)
融資成本	6	<u>(38,221)</u>	<u>(30,455)</u>
除稅前溢利	7	2,037,777	58,514
所得稅開支	8	<u>(886,319)</u>	<u>(30,022)</u>
年度溢利		<u>1,151,458</u>	<u>28,492</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		1,151,571	29,971
非控股權益		<u>(113)</u>	<u>(1,479)</u>
		<u>1,151,458</u>	<u>28,492</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本(人民幣分)	10	14.87	0.49
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益賬

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度溢利	1,151,458	28,492
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	33,359	(49,418)
已出售附屬公司匯兌儲備之重新分類調整	<u>129</u>	<u>(7,237)</u>
年內其他全面收益／(虧損)(稅後)	<u>33,488</u>	<u>(56,655)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>1,184,946</u>	<u>(28,163)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	1,185,486	(24,901)
非控股權益	<u>(540)</u>	<u>(3,262)</u>
	<u>1,184,946</u>	<u>(28,163)</u>

綜合財務狀況報表  
於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	17,711	23,126
投資物業	11	654,244	646,620
使用權資產		5,246	–
遞延稅項資產		194,154	63,168
已抵押按金		22,525	33,915
		<u>893,880</u>	<u>766,829</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		–	217
持作出售之已完工物業		3,824,960	934,671
發展中物業		38,367,480	29,777,845
已付土地收購按金及預付款項		1,198,992	4,603,632
應收賬款、其他應收款項及其他資產	12	1,827,573	1,175,439
按公平值計入損益之金融資產		349,876	232,532
預繳所得稅及可收回稅項		723,402	616,737
已抵押按金		863,804	680,450
受限制銀行結餘		691,992	101,913
現金及現金等值項目		3,200,230	673,412
		<u>51,048,309</u>	<u>38,796,848</u>
分類為持作出售之投資物業	11	–	5,582
		<u>51,048,309</u>	<u>38,802,430</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	3,096,086	1,271,149
合約負債		15,852,697	11,304,291
應付關連公司款項	14	956,458	473,199
來自一間關連公司之貸款	15	7,490,728	12,876,310
租賃負債		1,871	–
銀行及其他借貸		6,957,950	3,658,396
稅項負債		461,608	109,621
		<u>34,817,398</u>	<u>29,692,966</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>16,230,911</u>	<u>9,109,464</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>17,124,791</u>	<u>9,876,293</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			

		2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
已收租賃按金	13	7,010	7,128
租賃負債		3,695	-
銀行及其他借貸		13,277,895	8,742,329
遞延稅項負債		99,150	5,324
		<u>13,387,750</u>	<u>8,754,781</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>13,387,750</u>	<u>8,754,781</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,737,041</u>	<u>1,121,512</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	2,014,112	587,529
儲備		1,726,522	541,036
		<u>3,740,634</u>	<u>1,128,565</u>
非控股權益		(3,593)	(7,053)
		<u>3,737,041</u>	<u>1,121,512</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>3,737,041</u>	<u>1,121,512</u>

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於2019年6月12日舉行的本公司股東特別大會通過一項特別決議案，議決本公司名稱由「ZH International Holdings Limited 正恒國際控股有限公司」更改為「Zensun Enterprises Limited 正商實業有限公司」，自香港公司註冊處發出公司更改名稱證明書之日2019年7月8日起生效。

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、物業投資及管理、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2019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下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港財務報告準則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

除下文所解釋者外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對財資料表並無重大財務影響。

### 3. 會計政策變動

#### 採納香港財務報告準則第16號租賃

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以單一資產負債表模式入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。

本集團已使用經修訂追溯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日保留保留溢利結餘之調整，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號及有關詮釋呈報。

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)及租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)兩種選擇豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自2019年1月1日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

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日之適用增量借貸利率貼現。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

**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

於2018年12月31日之經營租賃承擔

8,079

減：與短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前到期的租賃相關的承諾

(17)

8,062

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

6,813

於2019年1月1日之租賃負債

6,813



#### 4. 收益及經營分部資料

	2019年 人民幣千元	2018年 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	8,795,966	521,832
於美利堅合眾國(「美國」)之物業管理服務	43,252	29,330
酒店業務	3,077	3,708
	<u>8,842,295</u>	<u>554,870</u>
<i>其他收益來源</i>		
投資物業租金收入總額	29,035	30,844
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	15,856	15,756
	<u>8,887,186</u>	<u>601,470</u>

下文載列截至2019年及2018年12月31日止年度之本集團客戶合約收益之分析：

	於中國 出售物業 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
<i>商品或服務之類別及區域市場</i>				
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
	<u>8,795,966</u>	<u>43,252</u>	<u>3,077</u>	<u>8,842,295</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	8,795,966	-	-	8,795,966
隨時間轉讓服務	-	43,252	3,077	46,329
	<u>8,795,966</u>	<u>43,252</u>	<u>3,077</u>	<u>8,842,295</u>
<i>客戶合約收益總額</i>				

	於中國 出售物業 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	----------------------	---------------------	---------------	-------------

截至2018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	521,832	–	–	521,832
於美國之物業管理服務	–	29,330	–	29,330
於日本之酒店服務及消費	–	–	3,708	3,708

客戶合約收益總額	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</u>
----------	----------------	---------------	--------------	----------------

**收益確認時間**

於某一時間點轉讓貨物	521,832	–	–	521,832
隨時間轉讓服務	–	29,330	3,708	33,038

客戶合約收益總額	<u>521,832</u>	<u>29,330</u>	<u>3,708</u>	<u>554,870</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。

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於中國之物業發展	<b>8,795,966</b>	521,832	<b>1,907,343</b>	8,377
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	<b>59,947</b>	46,639	<b>18,031</b>	6,659
AHR以外之物業投資	<b>12,340</b>	13,535	<b>1,788</b>	17,237
證券買賣及投資	<b>15,856</b>	15,756	<b>128,578</b>	24,959
酒店業務	<b>3,077</b>	3,708	<b>(7,920)</b>	(1,500)
	<b>8,887,186</b>	<b>601,470</b>	<b>2,047,820</b>	55,732
未分配公司收入			<b>8,370</b>	23,999
其他收益及虧損			<b>1,703</b>	7,251
未分配公司開支			<b>(20,116)</b>	(11,398)
未分配融資成本			<b>-</b>	(17,070)
除稅前溢利			<b>2,037,777</b>	<b>58,514</b>

**分部資產**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於中國之物業發展	<b>49,632,056</b>	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	<b>275,257</b>	253,750
AHR以外之物業投資	<b>461,792</b>	503,032
證券買賣及投資	<b>353,946</b>	237,705
酒店業務	<b>-</b>	7,541
未分配資產	<b>50,723,051</b>	39,124,895
	<b>1,219,138</b>	444,364
	<b>51,942,189</b>	<b>39,569,259</b>

## 分部負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於中國之物業發展	47,138,155	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	110,323	109,183
AHR以外之物業投資	136,962	145,730
酒店業務	-	603
	<u>47,385,440</u>	<u>38,008,735</u>
未分配負債	819,708	439,012
	<u>48,205,148</u>	<u>38,447,747</u>

## 5. 其他收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業之公平值增加	2,250	17,865
按公平值計入損益之金融資產增加	112,726	9,329
匯兌收益／(虧損)淨額	1,703	(319)
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	(777)	(779)
出售物業、廠房及設備之虧損	(1)	(210)
出售附屬公司之(虧損)／收益	(6,815)	7,447
	<u>109,086</u>	<u>33,333</u>

## 6. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
下列各項之利息：		
銀行及其他借貸	1,019,398	546,308
來自一間關連公司之貸款	-	646
	<u>1,019,398</u>	<u>546,954</u>
租賃負債產生之利息	457	-
合約收益產生之利息	776,557	258,682
減：於發展中物業資本化	(1,758,191)	(775,181)
	<u>38,221</u>	<u>30,455</u>

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(2018年：4.35厘至8.50厘)之年利率予以資本化。

## 7. 除稅前溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 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	6,593,030	316,904
服務成本	7,677	9,425
僱員福利開支總額		
董事薪酬	1,140	1,383
其他員工：		
薪金及其他福利	71,761	62,859
退休福利計劃供款	8,141	3,516
	81,042	67,758
減：於發展中物業資本化	(11,979)	(11,902)
	<b>69,063</b>	<b>55,856</b>
核數師薪酬	1,700	1,450
物業、廠房及設備折舊	3,489	2,730
使用權資產折舊	1,641	-
經營租賃項下最低租賃付款	-	5,617
並未計入租賃負債計量的租賃付款	5,081	-
本集團之除稅前溢利已計入下列各項：		
利息收入	7,980	23,874
投資物業租金收入總額	29,035	30,844
減：所產生之直接經營開支：		
－產生租金收入之投資物業	(4,497)	(5,535)
－並無產生租金收入之投資物業	(117)	(76)
	(4,614)	(5,611)
	<b>24,421</b>	<b>25,233</b>

## 8. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 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」)	516,123	45,376
— 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	402,978	38,343
— 海外企業所得稅	3,061	10,094
過往年度撥備不足	143	105
遞延稅	922,305 (35,986)	93,918 (63,896)
年內稅項開支總額	886,319	30,022

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2019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%(2018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。

## 9. 股息

董事建議派付截至2019年12月31日止年度之股息每股股份人民幣1.67分，總計股息人民幣171,921,000元。有關股息須待股東於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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息每股股份人民幣1.67分(2018年：無)	171,921	—

## 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 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	<u>1,151,571</u>	<u>29,971</u>
	千股	千股
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>7,744,999</u>	<u>6,176,820</u>

由於本集團於截至2019年及2018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。

## 11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至2019年12月31日止年度，本集團收購投資物業以及物業、廠房及設備約人民幣6,300,000元(2018年：約人民幣6,600,000元)。

於截至2019年12月31日止年度，本集團已出售若干投資物業、分類為持作出售之投資物業以及物業、廠房及設備，賬面值合共約人民幣20,300,000元(2018年：約人民幣61,500,000元)。

## 12. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款	24,629	22,218
減：減值	—	—
	<u>24,629</u>	<u>22,218</u>
按攤銷成本計算之債務投資	—	323,257
預付增值稅及其他可收回稅項	1,146,929	606,006
按金及預付款項	486,547	150,413
取得合約之成本	117,380	61,094
其他應收款項	52,738	13,101
	<u>1,803,594</u>	<u>1,153,871</u>
減：減值	(650)	(650)
	<u>1,802,944</u>	<u>1,153,221</u>
<b>應收賬款、其他應收款項及其他資產</b>	<b><u>1,827,573</u></b>	<b><u>1,175,439</u></b>

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。酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。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(2018年：低於3個月)。

由於董事認為預期信貸虧損並不重大，故於2019年及2018年12月31日並無就應收賬款作出減值撥備。



### 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付賬款	121,847	173
應計建築成本(附註)	2,485,887	1,030,214
已收租賃按金	8,285	7,827
保留金及應付款項	63,874	30,073
應付房產稅及其他稅項	109,330	15,185
其他應付款項及應計費用	313,873	194,805
	<u>3,103,096</u>	<u>1,278,277</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(7,010)</u>	<u>(7,128)</u>
	<u>3,096,086</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：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606,041,000元(2018年：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。

### 14. 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」)及其配偶張敬國先生(「張先生」)對該等關連公司擁有控股權益。

### 15. 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。

### 16. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
無面值之普通股：		
於2018年1月1日、2018年12月31日及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)
	<u>10,294,699,948</u>	<u>2,014,112</u>

於截至2019年12月31日止年度，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股份0.38港元認購4,117,879,979股新普通股。新普通股已於2019年8月15日配發及發行。年內發行的所有股份在所有方面與其他已發行股份享有同地位。

## 17. 資本承擔

於報告期間結算日，本集團資本承擔如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備物業發展開支	<u>11,867,163</u>	<u>20,012,792</u>

## 18. 關連人士交易

關連公司(附註i)	交易	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
正商置業	利息開支(於發展中物業資本化)(附註(ii))	-	646
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」，統稱「正商發展集團」)	建築成本(於發展中物業資本化)(附註(iii))	<u>2,052,500</u>	<u>1,050,611</u>

附註：

- (i) 正商置業及正商發展集團為由本公司控股股東連同其配偶最終控制之實體。
- (ii) 利息開支乃根據雙方共同協定之協議支銷。
- (iii) 建築成本乃以雙方共同協定之條款為基準。該等交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。自2015年以來，本集團與正商發展簽訂主服務協議，據此，正商發展集團為本集團若干物業項目提供承包及輔助服務。該主服務協議之有效年期已於2018年修訂並將持續至2020年12月31日。截至2019年12月31日止年度，本集團根據主服務協議之條款就該等物業項目之發展產生已付及應付正商發展集團建築成本約人民幣2,052,500,000元(2018年：約人民幣1,050,611,000元)。於截至2019年12月31日止年度已審批之提供該等服務之年度最高交易額為人民幣2,404,000,000元(2018年：人民幣1,133,000,000元)。

於截至2019年12月31日止年度，本公司與永鑽環球有限公司(「永鑽」)訂立管理及銷售服務框架協議，據此，永鑽集團成員公司(永鑽及其集團成員公司，統稱「永鑽集團」)將有條件委任本集團作為其服務提供商，為永鑽集團提供項目管理及銷售服務。永鑽集團為由Huang女士最終控制之實體。該等交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。該等交易已於2019年12月20日舉行的本公司股東特別大會上獲批准，管理及銷售服務框架協議的有效年期自此開始並將持續至2021年12月31日。截至2019年12月31日止年度，並無進行任何有關交易。

於截至2019年12月31日止年度，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股份0.38港元、總金額約1,564,800,000港元認購4,117,879,979股新普通股。該股份認購事項已於2019年8月15日完成，認購股份佔本公司當時經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約40.00%。

於截至2019年12月31日止年度，本集團自Huang女士最終控制之關連公司收購附屬公司河南鑫融置業有限公司之全部權益，代價為人民幣50,000,000元。收購交易已於2019年2月完成。

本集團債券、優先票據及獲授之若干銀行及金融機構融資由本公司最終控股股東連同其配偶控制之關連公司提供擔保。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2020年7月。

本集團於報告期末之關連人士結餘之詳情收錄於本公佈附註13、14及15。

除上文所述外，於本年度，概無與董事(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(2018年：無)。

## 19. 報告期後之重大事項

- (i) 於2020年2月，本集團分別於新密市自然資源和規劃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新密市之兩幅地塊各自之土地使用權，佔地面積及代價分別為(i)約53,060.26平方米及人民幣25,875,838元；及(ii)約25,968.97平方米及人民幣104,771,292元。該兩幅地塊指定作住宅及地下交通服務用途，住宅使用年限為70年，地下交通服務使用年限為50年。該兩幅地塊預期將分別於2020年第二季度之前完成交付。
- (ii) 於2020年3月，本集團訂立一份購買協議，並於其後發行於2022年到期之200,000,000美元12.5%優先票據。本集團擬將所得款項總額用作為現有債務再融資、項目發展及一般企業用途。
- (iii) 2019年冠狀病毒爆發後，2020年初中國各地已並將繼續實施各項防控措施。同時，本集團已於所有物業發展項目、經營場所內實施一系列防控措施應對疫情爆發，保障員工安全及業務營運。本集團將繼續密切關注疫情的發展情況，評估疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公佈日期，本集團中國物業發展業務的主要經營活動已基本恢復正常，本集團並不知悉疫情爆發對綜合財務報表有任何重大不利影響。

## 管理層討論及分析

### 末期業績及股息

於截至2019年12月31日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣8,887,200,000元及毛利約人民幣2,286,500,000元，較2018年同期之收益約人民幣601,500,000元增加約1,378%，以及較2018年同期之毛利約人民幣275,100,000元增加約731%。本年度之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利顯著增長主要是由於本集團於2019年第四季度交付若干新落成物業發展項目，導致本集團結轉建築面積(「建築面積」)顯著增長所致。於過去兩年，本集團專注於向客戶提供「高品質」產品，本集團於2018年概無交付任何新落成物業發展項目。於本年度內，已結轉可出售／租賃建築面積約542,000平方米(「平方米」)已交付，而2018年則為約43,000平方米。

本集團於本年度之其他收益淨額約為人民幣109,100,000元，而於2018年約為人民幣33,300,000元。本集團於本年度之其他收益淨額為投資物業公平值增加約人民幣2,300,000元(2018年：約人民幣17,900,000元)、按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣112,700,000元(2018年：約人民幣9,300,000元)及被本年度出售附屬公司之虧損淨額約人民幣6,800,000元(2018年：收益淨額約人民幣7,400,000元)抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2018年的約人民幣114,900,000元增加41%至本年度約人民幣162,400,000元。本集團之行政費用由截至2018年約人民幣129,700,000元增加約29%至本年度約人民幣166,800,000元。隨著本集團持續進行之物業發展項目數量不斷增加，有關增加與本集團於本年度內中國物業發展業務之業務擴張相符。

本集團之所得稅開支由截至2018年約人民幣30,000,000元增加至本年度約人民幣886,300,000元。有關增加乃由於本年度內中國物業發展業務之經營溢利顯著增加導致中國企業所得稅及中國土地增值稅增加所致。

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1,151,600,000元(2018年：約人民幣30,000,000元)。

於本年度內，每股基本盈利約為人民幣14.87分(2018年：人民幣0.49分)。

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度之股息每股股份人民幣1.67分，總計股息人民幣171,900,000元(2018年：無)。

## 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8,796,000,000元(2018年：約人民幣521,800,000元)及分部溢利約人民幣1,907,300,000元(2018年：約人民幣8,400,000元)。分部收益及分部溢利增加乃由於本集團於本年度內交付若干新落成物業發展項目(即正商書香銘築、正商瓏湖上境、鄭州正商河峪洲一期(綠境花園一號院)及正商家河家一期(華庭一號院))所致。

本集團維持其具體擴張策略，並繼續努力擴充其土地儲備。於本年度內，本集團參與各項由地區政府土地部門透過掛牌出售程序所舉辦之公開拍賣，並在中國成功完成10幅土地收購。該等新收購地塊總佔地面積約為460,000平方米，估計總建築面積約為1,130,000平方米，以支持其於中國的土地儲備。該等土地的成功競標收購進一步補足本集團集中於河南省鄭州市及中國其他一二線城市擴大業務營運之策略。

由於自2017年採納的具體擴張策略，本集團土地儲備亦隨之得到增強。於2019年12月31日，本集團於中國擁有六個已落成之物業項目及30個現行發展中綜合物業項目(共79幅地塊)，規劃總佔地面積約為3,520,000平方米及估計總建築面積約為9,540,000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4,040,000平方米及規劃估計總建築面積約為2,860,000平方米。本集團仍將積極審閱其擴張步伐，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。

### AHR及GMR於美國之物業投資及／或管理

於本年度，透過Inter-American Management, LLC(「IAM」，由本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支)，對AHR及GMR於美國進行之物業投資及管理為本集團貢獻收益約人民幣59,900,000元(2018年：約人民幣46,600,000元)及分部溢利約人民幣18,000,000元(2018年：約人民幣6,700,000元)。分部收益及分部溢利增加乃由於透過於本年度進行數次集資活動持續擴大GMR之資本基礎而令管理費收入增加所致。

## AHR 以外之物業投資

於本年度內，AHR分部以外之物業投資為本集團貢獻分部收益約人民幣12,300,000元(2018年：約人民幣13,500,000元)及分部溢利約人民幣1,800,000元(2018年：約人民幣17,200,000元)。分部溢利減少乃主要由於本年度內投資物業公平值減少約人民幣1,100,000元，而2018年投資物業公平值增加約人民幣16,400,000元。

## 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15,900,000元，而分部溢利則約為人民幣128,600,000元，而2018年則錄得分部收益約人民幣15,800,000元及分部溢利約人民幣25,000,000元。分部溢利之顯著增加主要是由於本年度按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣112,700,000元(2018年：約人民幣9,300,000元)。

## 酒店業務

於本年度內，酒店業務分部之收益維持於約人民幣3,100,000元，而2018年則為約人民幣3,700,000元。於本年度內，本集團審核現有主營業務分部並決定出售日本酒店業務，導致分部虧損約人民幣7,900,000元，而2018年則為約人民幣1,500,000元。隨2019年9月酒店業務出售事項完成後，本集團已終止此主要業務分部並將資源重新分配至其他主要業務分部，以實現可持續發展。

## 財務回顧

### 流動資金及資金來源

#### 流動資金狀況

於2019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4,778,600,000元(2018年：約人民幣1,489,700,000元)，增長約221%。現金及銀行結餘總額主要以人民幣、港元、美元、新加坡元及日圓列值。

於2019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2019年12月31日，已抵押按金合共約為人民幣886,300,000元(2018年：約人民幣714,400,000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，減現金及現金等值項目、受限制銀行結餘及已抵押按金及本公司擁有人應佔股權，包括已發行股本及儲備。於2019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23,904,500,000元(2018年：約人民幣24,260,500,000元)及約人民幣3,740,600,000元(2018年：約人民幣1,128,600,000元)。

於2019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28,683,000,000元(2018：約人民幣25,750,200,000元)，其中約人民幣15,405,100,000元(2018：約人民幣17,007,900,000元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣13,277,900,000元(2018年：約人民幣8,742,300,000元)須於一年後償還。借貸總額主要以人民幣、美元、新加坡元及港元列值。

於本年度，本公司根據認購協議之條款與條件完成發行於2020年1月22日到期之本金額100,000,000美元債券，年息8.0厘。債券所得款項已用作本集團之一般企業用途。債券其後於2020年1月贖回。於本年度下半年，本公司進一步發行於2021年10月3日到期之本金總額340,000,000美元、年息12.8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。上述100,000,000美元債券及340,000,000美元優先票據均為無抵押，但由Huang女士最終控股的關連公司擔保。本集團將根據不斷變化的市場情況調整其業務計劃，從而有效重新分配所得款項淨額。

於本年度，本集團已於2019年1月到期時贖回本金額為200,000,000美元、年息為7.5厘之債券及於2019年4月贖回當時於上海證券交易所上市、總發行規模為人民幣1,600,000,000元之資產支持證券。

於2019年12月31日，除年息8.0厘的固定利率債券及年息12.8厘的固定利率優先票據外，本集團之銀行及其他借貸亦附有固定年息介乎4.568厘至9.975厘以及多項與香港銀行同業拆息、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2019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免息。

於2019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19,987,500,000元(2018年：人民幣15,539,400,000元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。

於2019年及2018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。本集團債券、優先票據及獲授之若干銀行及金融機構融資由Huang女士連同其配偶張先生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。

於本年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

於本年度，本公司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0.38港元配發及發行4,117,879,979股認購股份。認購事項所得款項淨額約人民幣1,426,600,000元，(i)40%擬用於物業項目之建設費用；(ii)40%擬用於償還銀行貸款；(iii)10%擬用於透過中國政府部門舉辦之公開拍賣掛牌出售程序取得之土地使用權之收購成本；及(iv)10%擬用於本集團之一般營運資金。股份認購已於2019年8月15日完成，及認購股份佔本公司當時經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約40.00%。於2019年12月31日，全部認購事項所得款項淨額已悉數用於上述本集團所得款項擬定用途。

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。鑒於本集團之擴建策略，本集團由關連公司籌集資金來源及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2019年12月31日，本集團錄得流動比率為1.5 (2018年：1.3)，資產負債比率則為約46.0% (2018年：約61.3%)。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存款相對資產總值之比率。

## 資本承擔

於2019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11,867,200,000元(2018年：約人民幣20,012,800,000元)。



## 或然負債

於2019年12月31日，本集團就有關本集團物業之買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭融資之擔保擁有或然負債約人民幣7,819,600,000元(2018年：約人民幣3,699,000,000元)。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在拖欠付款的情況下，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還本金連同應計利息及罰款，故並無就擔保合約於本年度之財務報表作出撥備。

## 外匯風險

收益、開支、資產及負債於有關集團實體絕大部分以人民幣、港元、美元、新加坡元及日圓列值。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。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、新加坡元及日圓之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

## 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2019年1月11日，本集團成功以代價人民幣672,600,000元於中國河南省鄭州市高新區投得一宗佔地面積約51,395.40平方米(為住宅用地)之地塊之土地使用權。預計該發展項目將於2022年第三季度前落成；
- (b) 於2019年1月16日，本集團成功以代價人民幣216,700,000元於中國河南省鄭州市上街區投得一宗佔地面積約93,643.23平方米(為商業用地)之地塊之土地使用權。預計該發展項目將於2022年第三季度前落成；
- (c) 於2019年1月29日，本集團與一間由Huang女士最終控制之公司訂立股份轉讓協議，以通過收購持有地塊之公司之全部股權之方式收購一幅位於中國河南省鄭州市佔地面積約13,442.23平方米(為商業用地)之地塊，代價為人民幣50,000,000元。收購事項已於2019年2月完成，且預計該發展項目將於2021年第四季度前落成；

- (d) 於2019年5月29日，本集團兩次成功投得中國河南省鄭州市管城區之土地使用權：(i)佔地面積約28,608.73平方米(為住宅用地及地下作交通服務用地)，代價為人民幣288,190,000元；及(ii)佔地面積約45,604.51平方米(為住宅用地及地下作交通服務用地)，代價為人民幣459,080,000元。預計該兩個發展項目將於2022年第四季度前落成；
- (e) 於2019年6月29日，本集團成功投得中國河南省登封市佔地面積約55,404.64平方米(為住宅用地)之土地使用權，代價為人民幣251,823,300元。預計該發展項目將於2022年第四季度前落成；
- (f) 於2019年9月12日，本集團兩次成功投得中國河南省新鄭市之土地使用權：(i)佔地面積約50,456.59平方米(為住宅用地)，代價為人民幣174,070,000元；及(ii)佔地面積約33,728.72平方米(為住宅用地)，代價為人民幣116,360,000元。預計該兩個發展項目將於2022年第四季度前落成；及
- (g) 於2019年9月12日，本集團成功投得中國北京市佔地面積約55,608.64平方米(為住宅用地)之土地使用權，代價為人民幣1,512,830,000元。預計該發展項目將於2022年第四季度前落成。

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。

## 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。於本年度，本公司獲勞工處頒發「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，本公司還連續獲香港強制性公積金計劃管理局頒發「積金好僱主」、「積金供款電子化獎」及「推動積金管理獎」三個獎項。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81,000,000元(2018年：人民幣67,800,000元)。

於2019年12月31日，本集團聘用297名僱員。

## 前景及展望

為達致可持續發展，本集團主要從事物業發展、物業投資及管理、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商業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，有四個物業發展項目(即正商書香銘築、正商瓏湖上境、鄭州正商河峪洲一期(綠境花園一號院)及正商家河家一期(華庭一號院))新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規劃及時間表，預期於2020年將有五至六個物業發展項目完成發展並準備交付。本集團的物業發展項目以「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其落成及交付落成物業時確認。

經過過去數年積極完成土地收購，本集團已為中國物業發展業務打造了堅實的土地儲備，在河南省佔有一席之地。因此，於2020年及2021年，本集團將更多專注於發展現有物業發展項目。董事會仍將保持開放心態，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。

鑒於持續物業發展項目之強勁土地儲備大幅，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條件之優質建築承包商進行合作，以配合本集團於中國拓展物業發展業

務。為抓住與不同質素及潛在建築承包商之各種合作機會，以滿足本集團不斷增長之需求及要求，本集團與正商發展訂立經重續主服務協議，以於本年度委聘正商發展集團就若干選定物業發展項目提供建設及發展服務。經重續主服務協議作出修訂，將其有效期由2018年1月1日起延長三年，直至2020年12月31日為止(包括當日)。截至2019年及2020年12月31日止年度與正商發展集團進行之該等交易之經批准年度上限分別為人民幣2,404,000,000元及人民幣1,534,000,000元。

通過現有物業發展組合，本集團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。於本年度內，本集團與永鑽訂立管理及銷售服務框架協議，以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，這將有利於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。管理及銷售框架協議已於本公司於2019年12月20日舉行的股東特別大會上獲批准並於其後生效，直至2021年12月31日為止(包括當日)。董事會決定於2020年主要開展提供項目管理及銷售服務。截至2019年及2020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分別為人民幣220,000,000元及人民幣310,000,000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、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2019年12月31日，本集團擁有一項於紐交所上市之房地產投資信託GMR約8.4%股權及一項於AHR之99%股權，均由IAM經營及管理，而IAM為本集團擁有85%權益之房地產投資信託管理分支，由具備深厚美國房地產市場知識之資深專業團隊帶領。

## 1. GMR

根據GMR與IAM訂立之經修訂管理協議，本集團繼續直接向GMR提供房地產投資信託管理服務並收取經常性管理費。

於2019年，GMR完成18項醫療保健設施收購事項，可租賃總面積為701,936平方呎，總合約購買價格為253,500,000美元，年化基本租金為19,000,000美元。就其收購業務策略而言，GMR透過股權發行活動籌集200,100,000美元。透過GMR之業務計劃，預期GMR可進一步提升其資本基礎，從而提高將向GMR收取之管理費收入。本集團於本年度對GMR之額外投資亦將增加應佔GMR之收入增長，從而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。為把握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，AHR已將其過往於單棟出租單位的投資分散至兩套長者住房院舍，以尋求高於平均年度收益。

### 其他地區

於出售日本酒店經營業務後，本集團將定期審視新加坡物業市場，以便在可見將來探索商機。

### 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、美國及海外的投資組合、資產基礎及品牌形象。

### 末期股息

董事會建議以現金形式(2018年：無)向於2020年6月17日(星期三)(記錄日期)名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股股份人民幣1.67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2020年6月9日公佈之人民幣兌港元之匯率中間價兌換為人民幣。待股東於股東週年大會上批准後，預期末期股息將於2020年7月24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2020年6月9日(星期二)舉行之股東週年大會及於會上表決之股東，預期本公司將於2020年6月4日(星期四)至2020年6月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上表決，請於2020年6月3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之辦事處，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股東，預期本公司將於2020年6月15日(星期一)至2020年6月17日(星期三)(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2020年6月12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之辦事處，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。

## 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.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。

## 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

2019年末期業績初步公佈所載有關截至2018年及2019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2018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2018年及2019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2019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賬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。

## 股東週年大會

本公司將於2020年6月9日(星期二)舉行2020年股東週年大會，2020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

我們謹借此機會對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，2020年3月27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。