

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2021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13,421.5百萬元，較2020年增加約66.3%。
- 本年度內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣399.5百萬元，較2020年減少約49.0%。
- 本年度內每股基本盈利為人民幣20.9分，2020年則為人民幣70.4分(經重列)。

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2021年12月31日止年度(「本年度」)之綜合業績連同本公佈所載2020年同期之比較數字。

綜合損益賬

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	3	13,421,496	8,069,061
銷售成本		<u>(12,158,760)</u>	<u>(6,322,783)</u>
毛利		1,262,736	1,746,278
其他收入	4	44,024	27,520
其他收益及虧損淨額	4	(71,192)	(86,030)
行政費用		(237,360)	(205,198)
銷售及市場推廣費用		(249,643)	(181,012)
融資成本	5	<u>(89,917)</u>	<u>(79,686)</u>
除稅前溢利	6	658,648	1,221,872
所得稅開支	7	<u>(273,606)</u>	<u>(443,499)</u>
年度溢利		<u>385,042</u>	<u>778,373</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		399,470	782,988
非控股權益		<u>(14,428)</u>	<u>(4,615)</u>
		<u>385,042</u>	<u>778,373</u>
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本(人民幣分)	9	20.9	70.4
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益賬

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	385,042	778,373
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	3,300	4,692
已出售附屬公司匯兌儲備之重新分類調整	-	4,634
於其後期間將不會重新分類至損益		
之其他全面收益：		
換算非海外業務而產生之匯兌差額	76,484	220,633
年內其他全面收益(稅後)	79,784	229,959
年內全面收益總額	464,826	1,008,332
下列各方應佔：		
本公司擁有人	479,526	1,012,967
非控股權益	(14,700)	(4,635)
	464,826	1,008,332

綜合財務狀況報表
於2021年12月31日

		2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	574,628	47,322
投資物業	10	531,595	552,154
商譽		424,722	424,722
無形資產		157,105	199,000
遞延稅項資產		443,790	324,652
已抵押按金		4,587	27,935
非流動資產總額		2,136,427	1,575,785
流動資產			
持作出售之已完工物業		9,028,002	6,791,108
發展中物業		47,834,930	48,446,684
已付土地收購按金及預付款項		1,220,087	2,646,093
應收賬款、其他應收款項及其他資產	11	2,683,744	2,113,132
按公平值計入損益之金融資產		423,968	321,590
預繳所得稅及可收回稅項		1,404,769	1,060,382
已抵押按金		211,289	330,336
受限制銀行結餘		1,457,690	648,635
現金及現金等值項目		1,838,967	3,218,611
流動資產總額		66,103,446	65,576,571
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	6,350,361	7,299,395
合約負債		30,654,098	23,379,862
應付關連公司款項	13	1,976,226	4,100,961
來自一間關連公司之貸款	14	8,204,904	8,374,973
銀行及其他借貸		5,894,516	6,351,627
稅項負債		621,477	509,833
流動負債總額		53,701,582	50,016,651
流動資產淨值		12,401,864	15,559,920
資產總值減流動負債		14,538,291	17,135,705

		2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
已收租賃按金	12	6,492	4,866
銀行及其他借貸		5,900,814	8,784,298
遞延稅項負債		432,328	457,726
		<u>6,339,634</u>	<u>9,246,890</u>
非流動負債總額			
		<u>6,339,634</u>	<u>9,246,890</u>
資產淨值		<u>8,198,657</u>	<u>7,888,815</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	5,326,923	5,326,923
儲備		2,871,549	2,547,007
		<u>8,198,472</u>	<u>7,873,930</u>
非控股權益		185	14,885
		<u>8,198,472</u>	<u>7,873,930</u>
權益總額		<u>8,198,657</u>	<u>7,888,815</u>

綜合財務報表附註

截至2021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、項目管理服務、物業投資及證券買賣及投資。

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2021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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及香港財務報告 準則第16號修訂本	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號修訂本	與Covid-19有關之租金優惠

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

	2021年 人民幣千元	2020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	13,321,003	7,877,160
於中國之項目管理服務*	61,825	123,516
於美利堅合眾國(「美國」)之物業管理服務	-	27,742
	<u>13,382,828</u>	<u>8,028,418</u>
<i>其他收益來源</i>		
投資物業租金收入總額	23,934	26,039
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	14,734	14,604
	<u>13,421,496</u>	<u>8,069,061</u>

下文載列截至2021年及2020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	於中國之 項目管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021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	13,321,003	-	13,321,003
於中國之項目管理服務	-	61,825	61,825
	<u>13,321,003</u>	<u>61,825</u>	<u>13,382,828</u>
客戶合約收益總額			
收益確認時間			
於某一時間點轉讓貨物	13,321,003	-	13,321,003
隨時間轉讓服務	-	61,825	61,825
	<u>13,321,003</u>	<u>61,825</u>	<u>13,382,828</u>
客戶合約收益總額			

* 本集團的項目管理服務範圍由過往年度所述的「項目管理及銷售服務」重新整合後，於本年度將其業務分部重新界定為「項目管理服務」。

	於中國之 出售物業 人民幣千元	於中國之 項目 管理服務 人民幣千元	於美國之 物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------

截至2020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	7,877,160	-	-	7,877,160
於中國之項目管理服務	-	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>
客戶合約收益總額	<u>7,877,160</u>	<u>123,516</u>	<u>27,742</u>	<u>8,028,418</u>
收益確認時間				
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>
客戶合約收益總額	<u>7,877,160</u>	<u>123,516</u>	<u>27,742</u>	<u>8,028,418</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

於2020年7月出售於美國從事物業管理業務之附屬公司後，本集團其後不再向GMR提供物業管理服務及收取管理費收入。

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，之前及截至2021年12月31日的其他地區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。在因出售本集團附屬公司而終止物業管理服務後，本集團繼續透過內部資源運營及管理AHR的物業投資，並將對本集團位於香港、美國及新加坡的物業投資業務進行整體評估，以於未來將其整合為一個單一經營分部。

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中國之物業發展	13,321,003	7,877,160	492,287	1,033,298
於中國之項目管理服務	61,825	123,516	58,734	117,614
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	14,441	44,070	9,912	111,556
AHR以外之物業投資	9,493	9,711	2,038	(27,291)
證券買賣及投資	14,734	14,604	127,351	7,934
	<u>13,421,496</u>	<u>8,069,061</u>	<u>690,322</u>	<u>1,243,111</u>
未分配公司收入			326	738
其他收益及虧損			(16,942)	1,047
未分配公司開支			<u>(15,058)</u>	<u>(23,024)</u>
除稅前溢利			<u>658,648</u>	<u>1,221,872</u>

分部資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中國之物業發展	66,687,630	65,699,030
於中國之項目管理服務	62,444	125,026
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	202,296	210,755
AHR以外之物業投資	357,273	375,026
證券買賣及投資	427,489	325,098
	<u>67,737,132</u>	<u>66,734,935</u>
未分配資產	<u>502,741</u>	<u>417,421</u>
	<u>68,239,873</u>	<u>67,152,356</u>

分部負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中國之物業發展	58,804,650	58,081,282
於中國之項目管理服務	1,676	2,395
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	63,024	82,514
AHR以外之物業投資	115,475	126,071
	<u>58,984,825</u>	<u>58,292,262</u>
未分配負債	1,056,391	971,279
	<u>60,041,216</u>	<u>59,263,541</u>

4. 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入之分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	30,793	20,438
政府資助	2,914	820
其他	10,317	6,262
	<u>44,024</u>	<u>27,520</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	(104)	(33,511)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益／(虧損)	112,618	(6,669)
匯兌(虧損)／收益淨額	(16,942)	4,596
撇減發展中物業及持作出售之已完工物業至可變現淨值	(166,764)	(150,000)
出售一間附屬公司之收益	-	99,554
	<u>(71,192)</u>	<u>(86,030)</u>

5. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	1,323,241	1,563,416
合約收益產生之利息	1,525,514	944,468
減：於發展中物業資本化	(2,758,838)	(2,428,388)
租賃負債之利息	-	190
	<u>89,917</u>	<u>79,686</u>

於本年度，來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎4.95厘至12.80厘(2020年：4.568厘至12.80厘)之年利率予以資本化。

6. 除稅前溢利

	2021年 人民幣千元	2020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	12,152,459	6,313,705
提供服務成本	3,091	5,902
僱員福利開支總額		
董事薪酬	1,023	1,052
其他員工：		
薪金及其他福利	122,661	86,410
退休福利計劃供款	9,168	9,610
	<u>132,852</u>	<u>97,072</u>
減：於發展中物業資本化	(27,144)	(19,592)
	<u>105,708</u>	<u>77,480</u>
核數師薪酬	2,380	1,700
物業、廠房及設備折舊	2,158	2,388
使用權資產折舊	-	819
並未計入租賃負債計量的租賃付款	1,483	5,866
本集團之除稅前溢利已計入下列各項：		
利息收入	30,793	20,438
投資物業租金收入總額	23,934	26,039
減：所產生之直接經營開支：		
- 產生租金收入之投資物業	(3,068)	(2,890)
- 並無產生租金收入之投資物業	(142)	(286)
	<u>(3,210)</u>	<u>(3,176)</u>
	<u>20,724</u>	<u>22,863</u>

7. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020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」)	291,669	425,139
—中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	126,325	185,488
—海外企業所得稅	118	273
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(10)	2,607
遞延稅	418,102 (144,496)	613,507 (170,008)
年內稅項開支總額	<u>273,606</u>	<u>443,499</u>

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。

8. 股息

董事會不建議派付本年度之股息。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息每股股份人民幣0.81分	<u>—</u>	<u>154,984</u>

截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.81分已於2021年6月8日舉行之本公司股東週年大會上獲宣派及批准。2020年末期股息約人民幣154,984,000元已於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	399,470	782,988
	千股	千股 (經重列)

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	1,913,387	1,112,548
--------------------------	------------------	-----------

用於計算每股基本盈利的本年度及過往年度已發行普通股的加權平均數已就2021年8月9日生效的按每十股普通股合併為一股合併普通股(詳情見附註15)進行的股份合併進行調整。

由於本集團於截至2021年及2020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2.8百萬元(2020年：約人民幣4.8百萬元)，及將約人民幣529.5百萬元持作自用及營運物業於建造完工並可供使用後重新分類至物業、廠房及設備(2020年：無)。

於本年度，概無重大出售投資物業以及物業、廠房及設備(2020年：出售賬面值合共約為人民幣5.5百萬元)。

11. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款	12,210	14,204
減：減值	—	—
	12,210	14,204
預付增值稅及其他稅項	1,993,816	1,566,028
按金及預付款項	243,054	220,941
取得合約之成本	286,408	203,346
其他應收款項	148,906	109,263
	2,672,184	2,099,578
減：減值	(650)	(650)
	2,671,534	2,098,928
應收賬款、其他應收款項及其他資產	2,683,744	2,113,132

應收賬款指物業銷售、項目管理費、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(2020年：低於3個月)。

由於董事認為預期信貸虧損並不重大，故於2021年及2020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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款及票據	221,514	494,346
應計建築成本(附註)	5,428,927	6,221,656
已收租賃按金	8,330	5,749
保留金及應付款項	262,011	109,498
應付房產稅及其他稅項	82,324	47,428
其他應付款項及應計費用	353,747	425,584
	<u>6,356,853</u>	<u>7,304,261</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(6,492)</u>	<u>(4,866)</u>
	<u>6,350,361</u>	<u>7,299,395</u>

應付賬款之平均信貸期介乎30日至90日(2020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523,479,000元(2020年：約人民幣1,227,889,000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 普通股數目	金額 人民幣千元
無面值之普通股：		
於2020年1月1日	10,294,699,948	2,014,112
發行新普通股	8,839,166,750	3,322,546
股份發行開支	—	(9,735)
於2020年12月31日及2021年1月1日	19,133,866,698	5,326,923
股份合併(附註)	(17,220,480,029)	—
於2021年12月31日	1,913,386,669	5,326,923

附註：

根據股東於2021年8月5日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，股份合併之基準為本公司股本中每十股已發行普通股合併為本公司股本中一股普通股(「股份合併」)並已於2021年8月9日生效。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	210,540	549,497
物業發展開支	10,656,821	12,344,501
	10,867,361	12,893,998

17. 關連人士交易

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關連公司(附註i)	交易(附註ii)		
永鑽環球有限公司之 有關成員公司(「永鑽」, 及 統稱「永鑽集團」)	項目管理服務費收入	61,571	123,516
河南正商企業發展集團 有限責任公司之有關 成員公司(「正商發展」, 及 統稱「正商發展集團」)	建築成本(於發展中 物業資本化)	2,434,403	1,532,739
興業物聯服務集團有限公司 之有關成員公司(「興業物 聯」, 及統稱「興業物聯集團」)	項目工程成本(於發展中 物業資本化)以及 物業管理及增值服務費	45,982	27,035

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。

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及14。

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(2020年：無)。

18. 報告期後之重大事項

於2022年3月23日，本集團於登封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登封市佔地面積約42,081.84平方米之地塊之土地使用權，代價為人民幣167,899,200元。該地塊指定為住宅用途使用年限為70年及地下空間為交通服務場站用途使用年限為50年。該地塊預期將於2022年第二季度完成交付。

管理層討論及分析

末期業績及股息

於截至2021年12月31日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣13,421.5百萬元及毛利約人民幣1,262.7百萬元，較2020年同期之收益約人民幣8,069.1百萬元增加約66.3%。兩個年度之收益及毛利主要來自中國物業發展業務，而收益大幅增長乃因本集團於本年度交付新落成物業發展項目。於本年度內，本集團落成11項物業發展項目(或項目分期)以及交付已結轉可出售／租賃建築面積(「建築面積」)約1.1百萬平方米(「平方米」)，而2020年同期則約為0.7百萬平方米。於本年度內錄得毛利約人民幣1,262.7百萬元，較2020年同期約人民幣1,746.3百萬元減少約27.7%。毛利減少乃由於在本年度內確認若干利潤率較低之物業項目，包括(i)指定為政策相關住房且售價受政府嚴格控制的物業項目；(ii)因爆發COVID-19疫情，該等物業項目開發進度延長，意外產生較高建築成本，並導致於本年度結轉交付時確認較低利潤率；及(iii)受國家施加有關購買物業的調控政策以及COVID-19疫情之影響下，整體地區物業市場低迷，導致物業項目售價受壓。

本集團於本年度擁有其他收入約人民幣44.0百萬元，較2020年同期的約人民幣27.5百萬元增加約60.0%，這主要是由於本年度的利息收入增加約人民幣10.4百萬元所致。

本集團於本年度之其他虧損淨額約為人民幣71.2百萬元，而2020年同期則錄得其他虧損淨額約人民幣86.0百萬元。本集團於本年度之其他虧損淨額乃由於本年度下列各項綜合影響所致：(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約人民幣112.6百萬元(2020年：公平值虧損約人民幣6.7百萬元)；並與(ii)投資物業公平值虧損約人民幣0.1百萬元(2020年：人民幣33.5百萬元)；(iii)撇減發展中物業及持作出售之已完工物業至可變現淨值約人民幣166.8百萬元(2020年：約人民幣150.0百萬元)；及(iv)匯兌虧損淨額約人民幣16.9百萬元(2020年：匯兌收益淨額約人民幣4.6百萬元)互相抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2020年同期約人民幣181.0百萬元增加約37.9%至本年度約人民幣249.6百萬元。本集團之行政費用由2020年同期約人民幣205.2百萬元增加約15.7%至本年度約人民幣237.4百萬元。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2020年同期約人民幣79.7百萬元增加約12.8%至本年度約人民幣89.9百萬元。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增加產生之利息所致。

本集團之所得稅開支由2020年同期約人民幣443.5百萬元減少至本年度約人民幣273.6百萬元。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399.5百萬元(2020年：約人民幣783.0百萬元)。

於本年度內，每股基本盈利為人民幣20.9分(2020年：人民幣70.4分(經重列))，乃由於本年度本公司擁有人應佔溢利減少所致。

董事會不建議派付本年度之股息。

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13,321.0百萬元(2020年：約人民幣7,877.2百萬元)及分部溢利約人民幣492.3百萬元(2020年：約人民幣1,033.3百萬元)。分部收益增加乃由於本年度交付予業主之已結轉建築面積增加，而已結轉建築面積增加源自本集團11個新分期／次分期落成之物業發展項目，即北京正商明苑、北京正商雅築佳苑、鄭州正商啟航國際廣場一期、鄭州正商蘭庭華府(峪景佳苑)、鄭州正商家河家二期(華庭二號院)、新鄉正商智慧新城祥園、登封正商城泰園、禧園、許昌正商金域世家、新鄉正商金域世家二期及鄭州正商國際大廈。連同我們的現有已落成物業項目，本集團於本年度已交付及於收益確認之已結轉建築面積約為1.1百萬平方米，而於2020年已交付及確認之已結轉建築面積約為0.7百萬平方米。

雖然已結轉建築面積整體增加，但毛利減少乃由於在本年度內確認若干利潤率較低之物業項目，包括(i)指定為政策相關住房且售價受政府嚴格控制的物業項目；(ii)因爆發COVID-19疫情，該等物業項目開發進度延長，意外產生較高建築成本，並導致於本年度結轉交付時確認較低利潤率；及(iii)受國家施加有關購買物業的調控政策以及COVID-19疫情之影響下，整體地區物業市場低迷，導致物業項目售價受壓。

於本年度，受調控政策收緊及COVID-19疫情影響，中國房地產市場整體低迷，公眾購買力下降。物業項目售價不可避免承壓及放緩，這種情況在非核心城市地區尤其明顯。由於上述原因，於本年度就若干售價不可按預期之可變現淨值收回之項目計提撇減發展中物業及持作出售之已完工物業約人民幣166.8百萬元(2020年：發展中物業撇減人民幣150.0百萬元)。隨著我們在擴充及開發土地儲備之過程中我們的進行中物業項目數量不斷增加，中國之物業發展業務之銷售及營銷以及行政費用相應增加，導致分部溢利整體下降。

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掛牌出售程序於中國收購15幅地塊，總代價約為人民幣3,132.2百萬元，總佔地面積約為626,837平方米，可出售／租賃總建築面積約為1.49百萬平方米(基於最大許可容積率估計)，以支持其於中國的土地儲備。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2021年12月31日，本集團於中國擁有30個已落成之物業項目及／或項目分期及63個現行發展及規劃中綜合物業項目(共123幅地塊)。有關項目構成本集團之土地儲備，總佔地面積約為5.21百萬平方米及估計總建築面積約為10.72百萬平方米。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6.76百萬平方米及規劃中估計建築面積約3.96百萬平方米，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。

於中國之項目管理服務

於本年度內，本集團自於中國為物業項目擁有人(包括獨立及關連公司)提供項目管理服務錄得分部收益約人民幣61.8百萬元(2020年：約人民幣123.5百萬元)及分部溢利約人民幣58.7百萬元(2020年：約人民幣117.6百萬元)。來自項目管理費收入的分部收益減少是由於過往年度與關連公司訂立的管理及銷售服務框架協議項下可供出售的餘下建築面積減少所致。

憑藉先前於框架協議下提供服務所積累的必要專業知識、技術及經驗，本集團於本年度將其項目管理服務自前期項目管理及銷售服務提升至綜合項目管理流程，涵蓋(其中包括)前期項目規劃、項目管理、運營及執行以及品牌及營銷管理服務等，並向業主收取管理期間的管理費收入作為回報。於2021年第四季度本集團擴展項目管理服務至市場上的獨立物業項目擁有人，並於2021年12月31日簽訂12份管理協議，包含總建築面積約2.06百萬平方米的在管項目。該等管理協議的期限介乎3年至5年，取決於在管項目的規模及類型，這與行業慣例一致。

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

自2020年7月起，由於本集團出售其附屬公司，其不再向美國GMR提供物業管理服務，且僅通過內部資源維持對AHR在美國之物業投資之管理。因此，本集團錄得分部收益由2020年同期約人民幣44.1百萬元減少至本年度約人民幣14.4百萬元及分部溢利由2020年同期約人民幣111.6百萬元減少至本年度約人民幣9.9百萬元。分部溢利減少乃由於2020年出售附屬公司錄得一次性收益淨額約人民幣99.6百萬元所致。於本年度內，本集團不再產生物業管理服務費收入且分部收益及溢利乃來自對AHR進行之物業投資。

繼由於本集團出售其附屬公司而終止物業管理服務後，本集團繼續通過內部資源營運及管理AHR的物業投資，並於未來將AHR分部與其他分部整合以對本集團位於香港、美國及新加坡的物業投資業務進行整體評估，將其作為一個單一經營分部呈報。

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9.5百萬元(2020年：約人民幣9.7百萬元)及分部溢利約人民幣2.0百萬元(2020年：分部虧損約人民幣27.3百萬元)。分部溢利扭轉乃主要由於本年度內投資物業公平值虧損幅度減小，虧損約人民幣0.2百萬元，而2020年同期的投資物業公平值則虧損約人民幣28.9百萬元。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14.7百萬元，而分部溢利則約為人民幣127.4百萬元，而2020年同期則錄得分部收益約人民幣14.6百萬元及分部溢利約人民幣7.9百萬元。分部溢利增加主要是由於本年度按公平值計入損益之金融資產之重大公平值收益約人民幣112.6百萬元(2020年：公平值虧損約人民幣6.7百萬元)所致。

COVID-19疫情對我們業務的影響

於COVID-19疫情初期，根據地方政府疫情防控指示，強制性暫停若干物業項目施工。若干物業項目的開發進度及交付延遲，導致產生較高建築成本且該等物業項目之交付、收益及溢利確認已遞延至本年度，為本集團帶來較低的利潤率。於本年度，地方政府並無進一步停工指令。

由於中國房地產市場整體經濟低迷，加上COVID-19疫情、住房控制措施收緊等綜合不利因素的影響，導致公眾購買意願及購買力下降，本集團面臨市場波動風險。受經濟低迷影響，若干物業售價受壓，且不可按預期之可變現淨值收回。本年度已就發展中物業及持作出售之已完工物業作出撇減約人民幣166.8百萬元。

於2021年12月31日，本集團維持可持續的流動資金財務狀況，銀行結餘(包括已抵押按金、受限制銀行結餘以及現金及現金等值項目)約為人民幣3,512.5百萬元，流動比率保持穩定在約1.2，資產負債比率由去年的34.8%降至27.1%，流動資產淨值約為人民幣12,401.9百萬元。因此，本集團相信其有足夠的營運資金滿足其營運需求。

面對COVID-19疫情，疫情防控趨於常態化。本集團仍須做好準備隨時應對該等不斷變化的挑戰，以減輕COVID-19疫情帶來的影響。本集團已與我們的建築承包商密切溝通以監督開發進度，並視乎COVID-19疫情發展形勢，不時於適當及必要時調整開發及交付進度。除遵照已頒佈的政府指令外，本集團亦發展內部銷售團隊及網上銷售平台，通過網路操作而不受限於參與人數限制方式維持物業銷售。本年度內，本集團實施項目管理業務拓展策略，以使我們的收入渠道多元化。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。

根據當前房地產市場的情況，中國地方政府在2022年第一季度已開始採取相關政策，以促進房地產行業的穩健發展。儘管COVID-19疫情對經濟環境帶來的挑戰、競爭加劇及國家監管政策變化，董事會認為本集團的整體業務經營及財務狀況維持穩健，並對本集團的長期發展保持樂觀。

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。

財務回顧

流動資金及資金來源

流動資金狀況

於2021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3,512.5百萬元(2020年：約人民幣4,225.5百萬元)，減少約16.9%。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2021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2021年12月31日，已抵押按金合共約為人民幣215.9百萬元(2020年：約人民幣358.3百萬元)。

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2021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18,463.9百萬元(2020年：約人民幣23,386.3百萬元)及約人民幣8,198.5百萬元(2020年：約人民幣7,873.9百萬元)。

於2021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21,976.5百萬元(2020年：約人民幣27,611.9百萬元)，其中約人民幣16,075.6百萬元(2020年：約人民幣18,827.6百萬元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣5,900.8百萬元(2020年：約人民幣8,784.3百萬元)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(i)於2023年9月13日到期之本金額200百萬美元、年息12.5厘(其中142,420,000美元乃根據交換要約之條款及條件，為交換原定於2021年10月3日到期之有效提交並獲接納之優先票據而發行)；及(ii)於2024年4月23日到期之本金額160百萬美元、年息12.5厘之兩項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。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2021年12月31日，除於本年度內發行之固定利率年息12.5厘的200百萬美元及160百萬美元優先票據外，本集團之銀行及其他借貸附有固定年息介乎4.95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2021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15,799.8百萬元(2020年：人民幣17,443.9百萬元)之投資物業、發展中物業、持作出售之已完工物業及已抵押按金作抵押。

於2021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2021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2021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。

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2021年12月31日，結轉自2020年12月31日的餘下未動用所得款項約497.1百萬港元已按本集團之擬定所得款項用途於本年度悉數動用。

於本年度內，本公司根據本公司股東(「股東」)於2021年8月5日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，已完成將本公司股本中每十股已發行普通股合併為本公司股本中一股普通股的股份合併，且股份合併已於2021年8月9日生效。

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2021年12月31日，本集團錄得流動比率約為1.2(2020年：1.3)，資產負債比率則為約27.1%(2020年：約34.8%)。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2021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10,656.8百萬元(2020年：約人民幣12,344.5百萬元)及有關收購土地使用權之資本承擔為約人民幣210.5百萬元(2020年：約人民幣549.5百萬元)。

或然負債

於2021年12月31日，本集團擁有關於擔保的或然負債約人民幣18,002.3百萬元(2020年：約人民幣13,559.9百萬元)，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132.9百萬元(2020年：人民幣97.1百萬元)。

於2021年12月31日，本集團聘用1,144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收購河南省地塊的土地使用權，預期完成期間介乎2023年第四季度至2025年第四季度之間，概述如下：

於本年度的 收購時間	市／縣	指定土地用途	佔地面積 (平方米) 概約	代價 (人民幣百萬元) 概約
2月	鄧州	住宅	41,127	97.5
3月	原陽	住宅、商業	51,293	100.0
4月	淮陽、登封、商城、 淮濱、洛陽	住宅、商業／住宅及地下 交通服務場站用途／ 住宅、商業、地下停車位及 民防設施用途	182,999	1,071.1

於本年度的 收購時間	市／縣	指定土地用途	佔地面積 (平方米) 概約	代價 (人民幣百萬元) 概約
5月	漯河、商丘、羅山、 虞城	住宅、商業／住宅	178,397	704.4
6月	鄭州	住宅	51,985	389.9
11月	鄭州、新密	住宅	77,308	606.6
12月	登封	住宅	43,728	162.7
			626,837	3,132.2

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。

報告期後事項

於2022年3月22日，本集團於登封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登封市佔地面積約42,081.84平方米之地塊之土地使用權，代價為人民幣167,899,200元。該地塊指定為住宅用途使用年限為70年及地下空間為交通服務場站用途使用年限為50年。該地塊預期將於2022年第二季度完成交付。

除上文所披露者外，報告期後至本公佈日期，概無任何重大事項。

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11個物業發展項目(即北京正商明苑、北京正商雅築佳苑、鄭州正商啟航國際廣場一期、鄭州正商蘭庭華府(峪景佳苑)、鄭州正商家河家二期(華庭二號院)、新鄉正商智慧新城祥園、登封正商城泰園、禧園、許昌正商金域世家、新鄉正商金域世家二期及鄭州正商國際大廈)新分期/次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2022年將有13至16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2022年至2024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。

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。誠如本公司於2020年12月8日舉行之股東特別大會就2021年主服務協議所批准者，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經批准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。

於2020年，本集團與興業物聯訂立物業工程總框架協議及物業管理總框架協議，以委任興業物聯集團擔任服務供應商，向本集團提供物業工程服務以及物業管理及增值服務，自2020年3月9日起至2022年12月31日止。截至2021年及2022年12月31日止年度，與興業物聯訂立之物業工程總框架協議項下交易之年度上限分別為人民幣26.5百萬元及人民幣34.0百萬元，而截至2021年及2022年12月31日止年度，與興業物聯訂立之物業管理總框架協議(經補充協議修訂)項下交易之年度上限分別為人民幣66.0百萬元及人民幣66.0百萬元。

本集團通過管理其現有物業發展組合掌握了物業項目管理服務所需專業知識及技巧。本集團向永鑽集團就若干選定物業發展項目提供項目管理服務。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。於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。

鑒於與關連公司訂立的管理及銷售服務框架協議即將到期，本集團決定實施多元化輕資產模式的戰略，投入更多內部資源，以進一步拓展項目管理業務，提供更多綜合項目管理服務以獲取管理費收入。於2021年第四季度，本集團成功贏得市場上其他獨立業主的信任，並獲得12份管理合約，以擴大項目管理業務。董事會認為，中國的項目管理業務將在市場上日益盛行，業務潛力巨大，而擴展項目管理業務是我們從物業發展業務的傳統重資產模式向輕資產模式的多元化發展。多元化經營使本集團從代表業主管理物業項目中獲得競爭優勢，而不必承擔沉重的土地收購及建築成本投資成本，進而平衡行業集中及政府收緊對物業發展業務的監管帶來的風險。

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

於本公佈日期，本集團擁有證券買賣及投資分部於紐交所上市之房地產投資信託GMR約5.7%股權及AHR物業投資及管理分部99%股權。

1. GMR

於本年度，本集團定期審閱GMR業務表現、其業務策略及前景。投資GMR被視為將為本集團帶來長期資本增值，平均年收益率穩定。

2. AHR

AHR現時由本公司控制99%權益。為抓住高於平均的年度收益的潛在機會，AHR將其過往於單棟出租單位的投資分散至長者住房院舍。

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，從而把握業務增長機會。

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直至2021年12月31日有效之企業管治守則(「2021年企業管治守則」)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2021年企業管治守則之守則條文第A.1.1條(現編號為第C5.1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二次常規董事會會議，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2021年企業管治守則之守則條文第A.2.1條(現編號為第C2.1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、馬運弢先生及李惠群博士組成。

審核委員會已聯同本公司管理層及外部核數師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

2021年末期業績初步公佈所載有關截至2020年及2021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2020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2020年及2021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2021年12月31日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合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本年度本集團之經審核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

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席預期將於2022年6月7日(星期二)舉行之2022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2022年6月1日(星期三)至2022年6月7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2022年股東週年大會及於會上表決，請於2022年5月31日(星期二)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2022年6月7日(星期二)舉行2022年股東週年大會，2022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，2022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、馬運弢先生及李惠群博士。