

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2022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9,657.1百萬元，較2021年的收益約人民幣13,421.5百萬元減少約28.0%。
- 本年度內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,946.1百萬元，較2021年本公司擁有人應佔溢利約人民幣399.5百萬元減少約837.5%。
- 本年度內每股基本虧損為人民幣154.0分，2021年則為每股基本盈利人民幣20.9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2022年12月31日止年度(「本年度」)之綜合業績連同本公佈所載2021年之比較數字。

## 綜合損益賬

截至2022年12月31日止年度

|                   | 附註 | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元      |
|-------------------|----|--------------------|---------------------|
| 收益                | 3  | 9,657,056          | 13,421,496          |
| 銷售成本              |    | <u>(8,830,013)</u> | <u>(12,158,760)</u> |
| 毛利                |    | 827,043            | 1,262,736           |
| 其他收入              | 4  | 18,820             | 44,024              |
| 其他收益及虧損淨額         | 4  | (3,167,711)        | (71,192)            |
| 行政費用              |    | (194,667)          | (237,360)           |
| 銷售及市場推廣費用         |    | (117,264)          | (249,643)           |
| 融資成本              | 5  | <u>(114,768)</u>   | <u>(89,917)</u>     |
| 除稅前(虧損)/溢利        | 6  | (2,748,547)        | 658,648             |
| 所得稅開支             | 7  | <u>(193,980)</u>   | <u>(273,606)</u>    |
| 年度(虧損)/溢利         |    | <u>(2,942,527)</u> | <u>385,042</u>      |
| 下列各方應佔：           |    |                    |                     |
| 本公司擁有人            |    | (2,946,113)        | 399,470             |
| 非控股權益             |    | <u>3,586</u>       | <u>(14,428)</u>     |
|                   |    | <u>(2,942,527)</u> | <u>385,042</u>      |
| 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 |    |                    |                     |
| 基本(人民幣分)          | 9  | (154.0)            | 20.9                |
| 攤薄                |    | <u>不適用</u>         | <u>不適用</u>          |

## 綜合全面收益賬

截至2022年12月31日止年度

|                         | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元  |
|-------------------------|--------------------|-----------------|
| 年度(虧損)/溢利               | <u>(2,942,527)</u> | <u>385,042</u>  |
| 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(虧損)/收益：            |                    |                 |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額          | (375)              | 3,300           |
| 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         | <u>64,490</u>      | <u>76,484</u>   |
| 年內其他全面收益(稅後)            | <u>64,115</u>      | <u>79,784</u>   |
| 年內全面(虧損)/收益總額           | <u>(2,878,412)</u> | <u>464,826</u>  |
| 下列各方應佔：                 |                    |                 |
| 本公司擁有人                  | (2,882,438)        | 479,526         |
| 非控股權益                   | <u>4,026</u>       | <u>(14,700)</u> |
|                         | <u>(2,878,412)</u> | <u>464,826</u>  |

綜合財務狀況報表  
2022年12月31日

|                  |    | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 非流動資產            |    |                          |                          |
| 物業、廠房及設備         | 10 | 572,668                  | 574,628                  |
| 投資物業             | 10 | 584,960                  | 531,595                  |
| 商譽               |    | 300,357                  | 424,722                  |
| 無形資產             |    | 112,284                  | 157,105                  |
| 遞延稅項資產           |    | 555,315                  | 443,790                  |
| 已抵押按金            |    | –                        | 4,587                    |
| 非流動資產總額          |    | <u>2,125,584</u>         | <u>2,136,427</u>         |
| 流動資產             |    |                          |                          |
| 持作出售之已完工物業       |    | 10,212,953               | 9,028,002                |
| 發展中物業            |    | 42,475,033               | 47,834,930               |
| 已付土地收購按金及預付款項    |    | –                        | 1,220,087                |
| 應收賬款、其他應收款項及其他資產 | 11 | 3,072,002                | 2,683,744                |
| 按公平值計入損益之金融資產    |    | 247,725                  | 423,968                  |
| 預繳所得稅及可收回稅項      |    | 1,418,983                | 1,404,769                |
| 已抵押按金            |    | 137,515                  | 211,289                  |
| 受限制銀行結餘          |    | 1,365,905                | 1,457,690                |
| 現金及現金等值項目        |    | 488,199                  | 1,838,967                |
| 流動資產總額           |    | <u>59,418,315</u>        | <u>66,103,446</u>        |
| 流動負債             |    |                          |                          |
| 應付賬款、已收按金及應計費用   | 12 | 7,358,246                | 6,350,361                |
| 合約負債             |    | 31,327,733               | 30,654,098               |
| 應付關連公司款項         | 13 | 1,038,106                | 1,976,226                |
| 來自一間關連公司之貸款      | 14 | 7,243,579                | 8,204,904                |
| 銀行及其他借貸          |    | 4,693,151                | 5,894,516                |
| 稅項負債             |    | 676,048                  | 621,477                  |
| 流動負債總額           |    | <u>52,336,863</u>        | <u>53,701,582</u>        |
| 流動資產淨值           |    | <u>7,081,452</u>         | <u>12,401,864</u>        |
| 資產總值減流動負債        |    | <u>9,207,036</u>         | <u>14,538,291</u>        |

|            |    | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債      |    |                          |                          |
| 已收租賃按金     |    | 9,440                    | 6,492                    |
| 銀行及其他借貸    |    | 3,506,232                | 5,900,814                |
| 遞延稅項負債     |    | 371,119                  | 432,328                  |
|            |    | <u>3,886,791</u>         | <u>6,339,634</u>         |
| 非流動負債總額    |    |                          |                          |
|            |    | <u>3,886,791</u>         | <u>6,339,634</u>         |
| 資產淨值       |    | <u>5,320,245</u>         | <u>8,198,657</u>         |
| 權益         |    |                          |                          |
| 本公司擁有人應佔權益 |    |                          |                          |
| 股本         | 15 | 5,326,923                | 5,326,923                |
| 儲備         |    | (10,889)                 | 2,871,549                |
|            |    | <u>5,316,034</u>         | <u>8,198,472</u>         |
| 非控股權益      |    | 4,211                    | 185                      |
|            |    | <u>5,320,245</u>         | <u>8,198,657</u>         |
| 權益總額       |    |                          |                          |
|            |    | <u>5,320,245</u>         | <u>8,198,657</u>         |

## 綜合財務報表附註

截至2022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、物業投資及管理、項目管理服務、酒店營運及證券買賣及投資。

### 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2022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。

#### 持續經營基準

於2022年12月31日，本集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣4,693,151,000元，而其現金及現金等值項目為人民幣488,199,000元。

董事已評估自報告期末起12個月的持續經營能力(有關估計受宏觀經濟環境、行業環境及信貸環境加上反覆的疫情影響)，並認為本公司的流動資金風險正面臨階段性挑戰。

本公司已採取及正採取措施以管理其流動資金需求及改善其財務狀況，當中包括以下各項：

- (a) 本集團正實施各種策略增加本集團的物業銷售、項目管理服務、酒店營運所得收入以及投資物業所得租金及按公平值計入損益之金融資產之股息收入以產生額外經營現金流入，並加大力度收回未償還銷售所得款項及其他應收款項，為未來十二個月產生持續正向經營現金流量；
- (b) 本集團積極審視其債務結構並爭取融資機會；本集團積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；
- (c) 本集團持續監察資本開支，以平衡並釋放現金資源支持營運；及
- (d) 本集團持續採取行動加強對各種營運開支的成本控制。

董事已審閱本集團涵蓋報告期末起十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事相信，按持續經營基準編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表為恰當。

儘管如上所述，鑒於中國房地產行業的波動性以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層能否落實上述計劃及措施存在重大不確定性。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何其他負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

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3號修訂本               | <i>對概念框架的提述</i>  |
| 香港財務報告準則第16號修訂本              | <i>物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項</i>                                      |
| 香港財務報告準則第37號修訂本              | <i>虧損合約—履行合約的成本</i>  |
| 2018年至2020年香港財務報告準則<br>的年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則<br>第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明範例<br>及香港會計準則第41號修訂本 |

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

|                    | 2022年<br>人民幣千元   | 2021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            | 9,591,489        | 13,321,003        |
| 於中國之項目管理服務         | 11,366           | 61,825            |
| 於中國之酒店營運           | 12,456           | -                 |
|                    | <u>9,615,311</u> | <u>13,382,828</u> |
| <i>其他收益來源</i>      |                  |                   |
| 投資物業租金收入總額         | 25,635           | 23,934            |
| 按公平值計入損益之金融資產之股息收入 | 16,110           | 14,734            |
|                    | <u>9,657,056</u> | <u>13,421,496</u> |

#### 客戶合約收益

##### (i) 收益分拆資料

截至2022年12月31日止年度

| 分部                   | 於中國<br>出售物業<br>人民幣千元 | 於中國<br>之項目<br>管理服務<br>人民幣千元 | 於中國之<br>酒店營運<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|
| <i>商品或服務之類別及區域市場</i> |                      |                             |                       |                  |
| 於中國出售物業              | 9,591,489            | -                           | -                     | 9,591,489        |
| 於中國之項目管理服務           | -                    | 11,366                      | -                     | 11,366           |
| 於中國之酒店營運             | -                    | -                           | 12,456                | 12,456           |
|                      | <u>9,591,489</u>     | <u>11,366</u>               | <u>12,456</u>         | <u>9,615,311</u> |
| <i>外部客戶合約收益總額</i>    |                      |                             |                       |                  |
| <i>收益確認時間</i>        |                      |                             |                       |                  |
| 於某一時間點轉讓貨物           | 9,591,489            | -                           | 5,602                 | 9,597,091        |
| 隨時間轉讓服務              | -                    | 11,366                      | 6,854                 | 18,220           |
|                      | <u>9,591,489</u>     | <u>11,366</u>               | <u>12,456</u>         | <u>9,615,311</u> |
| <i>外部客戶合約收益總額</i>    |                      |                             |                       |                  |



截至2021年12月31日止年度

| 分部                   | 於中國<br>出售物業<br>人民幣千元 | 於中國之<br>項目管理服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>商品或服務之類別及區域市場</b> |                      |                         |                   |
| 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            |
| 外部客戶合約收益總額           | <u>13,321,003</u>    | <u>61,825</u>           | <u>13,382,828</u> |
| <b>收益確認時間</b>        |                      |                         |                   |
| 於某一時間點轉讓貨物           | 13,321,003           | –                       | 13,321,003        |
| 隨時轉讓服務               | –                    | 61,825                  | 61,825            |
| 外部客戶合約收益總額           | <u>13,321,003</u>    | <u>61,825</u>           | <u>13,382,828</u> |

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其六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) 於中國之酒店營運
- (d) 於美利堅合眾國(「美國」)對美洲房地產投資信託(「AHR」)進行之物業投資及管理
- (e) AHR以外之物業投資
- (f) 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，之前及截至2022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。

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。

除自2022年1月以來於中國的酒店營運的新可報告經營分部外，本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報表於分部基準或分部損益、分部資產及負債之計量基準方面並無差異。

### 分部收益及分部業績

|                | 分部收益             |                   | 分部業績               |                |
|----------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|
|                | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元 |
| 於中國之物業發展       | 9,591,489        | 13,321,003        | (2,395,838)        | 492,287        |
| 於中國之項目管理服務     | 11,366           | 61,825            | 4,348              | 58,734         |
| 於中國之酒店營運       | 12,456           | -                 | (1,503)            | -              |
| 對AHR進行之物業投資及管理 | 14,738           | 14,441            | 9,683              | 9,912          |
| AHR以外之物業投資     | 10,897           | 9,493             | 21,065             | 2,038          |
| 證券買賣及投資        | 16,110           | 14,734            | (190,930)          | 127,351        |
|                | <b>9,657,056</b> | <b>13,421,496</b> | <b>(2,553,175)</b> | <b>690,322</b> |
| 未分配公司收入        |                  |                   | 820                | 326            |
| 其他收益及虧損        |                  |                   | (187,153)          | (16,942)       |
| 未分配公司開支        |                  |                   | (9,039)            | (15,058)       |
| 除稅前(虧損)/溢利     |                  |                   | <b>(2,748,547)</b> | <b>658,648</b> |

### 分部資產

|                | 2022年<br>人民幣千元    | 2021年<br>人民幣千元    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 於中國之物業發展       | 59,913,866        | 66,687,630        |
| 於中國之項目管理服務     | 5,030             | 62,444            |
| 於中國之酒店營運       | 132,668           | -                 |
| 對AHR進行之物業投資及管理 | 223,768           | 202,296           |
| AHR以外之物業投資     | 397,348           | 357,273           |
| 證券買賣及投資        | 251,586           | 427,489           |
| 分部資產           | <b>60,924,266</b> | <b>67,737,132</b> |
| 未分配資產          | <b>619,633</b>    | <b>502,741</b>    |
| 總資產            | <b>61,543,899</b> | <b>68,239,873</b> |
| 分部負債           |                   |                   |
| 於中國之物業發展       | 54,989,960        | 58,804,650        |
| 於中國之項目管理服務     | 682               | 1,676             |
| 對AHR進行之物業投資及管理 | 62,409            | 63,024            |
| AHR以外之物業投資     | 120,927           | 115,475           |
| 分部負債           | <b>55,173,978</b> | <b>58,984,825</b> |
| 未分配負債          | <b>1,049,676</b>  | <b>1,056,391</b>  |
| 總負債            | <b>56,223,654</b> | <b>60,041,216</b> |

#### 4. 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入之分析如下：

|                          | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元  |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| 利息收入                     | 7,492              | 30,793          |
| 政府資助                     | 87                 | 2,914           |
| 其他                       | 11,241             | 10,317          |
|                          | <u>18,820</u>      | <u>44,024</u>   |
| 投資物業公平值之公平值收益／(虧損)       | 19,319             | (104)           |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值(虧損)／收益 | (207,039)          | 112,618         |
| 匯兌虧損                     | (187,153)          | (16,942)        |
| 撇減發展中物業及持作出售之已完工物業至可變現淨值 | (2,656,869)        | (166,764)       |
| 商譽減值撥備                   | (124,365)          | -               |
| 應收賬款及其他應收款項減值虧損(附註11)    | (11,604)           | -               |
|                          | <u>(3,167,711)</u> | <u>(71,192)</u> |

#### 5. 融資成本

|             | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 以下各項之利息：    |                |                |
| 銀行及其他借貸     | 719,716        | 1,323,241      |
| 合約收益產生之利息   | 1,691,864      | 1,525,514      |
| 減：於發展中物業資本化 | (2,296,812)    | (2,758,838)    |
|             | <u>114,768</u> | <u>89,917</u>  |

來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎4.75厘至12.50厘(2021年：4.95厘至12.80厘)之年利率予以資本化。

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

|                        | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本                 | 8,805,512      | 12,152,459     |
| 服務成本                   | 20,977         | 3,091          |
| 僱員福利開支總額：              |                |                |
| 董事薪酬                   | 1,049          | 1,023          |
| 其他員工：                  |                |                |
| 薪金及其他福利                | 90,379         | 122,661        |
| 退休福利計劃供款               | 8,949          | 9,168          |
|                        | 100,377        | 132,852        |
| 減：於發展中物業資本化            | (6,418)        | (27,144)       |
|                        | 93,959         | 105,708        |
| 核數師薪酬                  | 2,880          | 2,380          |
| 物業、廠房及設備折舊             | 20,036         | 2,158          |
| 並未計入租賃負債計量的租賃付款        | 368            | 1,483          |
| 本集團之除稅前(虧損)/溢利已計入下列各項： |                |                |
| 利息收入                   | 7,492          | 30,793         |
| 投資物業租金收入總額             | 25,635         | 23,934         |
| 減：所產生之直接經營開支：          |                |                |
| －產生租金收入之投資物業           | (3,371)        | (3,068)        |
| －並無產生租金收入之投資物業         | (153)          | (142)          |
|                        | (3,524)        | (3,210)        |
|                        | 22,111         | 20,724         |

## 7. 所得稅開支

|           | 2022年<br>人民幣千元 | 2021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  | 207,911        | 291,669        |
| —中國土地增值稅  | 158,875        | 126,325        |
| —海外企業所得稅  | 106            | 118            |
| 過往年度超額撥備  | (31)           | (10)           |
|           | <u>366,861</u> | <u>418,102</u> |
| 遞延稅       | (172,881)      | (144,496)      |
| 年內稅項開支總額  | <u>193,980</u> | <u>273,606</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。

截至2022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%（2021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

董事會不建議派付本年度之股息（2021年：無）。

## 9. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按以下資料計算：

|                                     | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元   |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| (虧損)/盈利                             |                    |                  |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利，<br>用於計算每股基本(虧損)/盈利 | <u>(2,946,113)</u> | <u>399,470</u>   |
|                                     | 2022年<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元   |
| 股份                                  |                    |                  |
| 年內已發行普通股加權平均數，<br>用於計算每股基本(虧損)/盈利   | <u>1,913,387</u>   | <u>1,913,387</u> |

由於本集團於截至2022年及2021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(虧損)/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(2021年：約人民幣2.8百萬元)，及將人民幣13.5百萬元的物業由投資目的轉為自用。

於本年度，概無重大出售投資物業以及物業、廠房及設備(2021年：無)。

## 11. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

|            | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元   |
|------------|------------------|------------------|
| 應收賬款       | 16,546           | 12,210           |
| 減：減值       | <u>(1,063)</u>   | <u>—</u>         |
|            | 15,483           | 12,210           |
| 預付增值稅及其他稅項 | 1,611,784        | 1,993,816        |
| 按金及預付款項    | 446,349          | 243,054          |
| 取得合約之成本    | 261,855          | 286,408          |
| 其他應收款項     | <u>747,722</u>   | <u>148,906</u>   |
|            | 3,067,710        | 2,672,184        |
| 減：減值       | <u>(11,191)</u>  | <u>(650)</u>     |
|            | <u>3,056,519</u> | <u>2,671,534</u> |
|            | <u>3,072,002</u> | <u>2,683,744</u> |

應收賬款指物業銷售、項目管理服務、物業管理服務、股息及租賃應收款項。來自物業銷售之應收款項及項目管理費應收款項乃根據各相關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，根據發票日期及扣除虧損撥備後的貿易應收賬款賬齡分析如下：

|      | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年內  | 14,419         | 10,083         |
| 1至2年 | -              | -              |
| 2至3年 | -              | -              |
| 3年以上 | 1,064          | 2,127          |
|      | <u>15,483</u>  | <u>12,210</u>  |
| 於年末  | <u>15,483</u>  | <u>12,210</u>  |

減值分析乃於各報告日期使用撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具有類似虧損模式的客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可得有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列使用撥備矩陣得出本集團計入應收賬款之金融資產面臨的信貸風險的資料：

於2022年12月31日

|                 | 賬面總值<br>人民幣千元 | 預期<br>信貸虧損<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------------|
| 預期信貸虧損之個別評估     | 2,127         | 1,063               |
| 按信貸風險組合評估預期信貸虧損 | 14,419        | -                   |
|                 | <u>16,546</u> | <u>1,063</u>        |
| 於年末             | <u>16,546</u> | <u>1,063</u>        |

於2021年12月31日

|                 | 賬面總值<br>人民幣千元 | 預期<br>信貸虧損<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------------|
| 按信貸風險組合評估預期信貸虧損 | 12,210        | -                   |
|                 | <u>12,210</u> | <u>-</u>            |

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

|              | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元   |
|--------------|------------------|------------------|
| 應付賬款及票據      | 209,544          | 221,514          |
| 應計建築成本(附註)   | 6,211,261        | 5,428,927        |
| 已收租賃按金       | 10,393           | 8,330            |
| 保留金及應付款項     | 304,058          | 262,011          |
| 應付房產稅及其他稅項   | 324,662          | 82,324           |
| 其他應付款項及應計費用  | 307,768          | 353,747          |
|              | <u>7,367,686</u> | <u>6,356,853</u> |
| 減：已收租賃按金—非流動 | <u>(9,440)</u>   | <u>(6,492)</u>   |
|              | <u>7,358,246</u> | <u>6,350,361</u> |

附註：應計建築成本內的約人民幣682,551,000元(2021年：人民幣523,479,000元)為就其建築工程而應付一間關連公司(由Huang Yanping女士(「Huang女士」)之女兒張惠琪女士(「張女士」)控制)之款項。

於報告期末，根據發票日期的貿易應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

|      | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元   |
|------|------------------|------------------|
| 1年內  | 3,316,514        | 3,229,724        |
| 1至2年 | 2,833,891        | 1,352,075        |
| 2至3年 | 194,644          | 744,335          |
| 3年以上 | 75,756           | 324,307          |
|      | <u>6,420,805</u> | <u>5,650,441</u> |

## 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. 來自一間關連公司之貸款

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

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2021年1月1日                          | 19,133,866,698       | 5,326,923        |
| 股份合併(附註)                            | (17,220,480,029)     | -                |
| 股份發行開支                              | -                    | -                |
|                                     | <u>1,913,386,669</u> | <u>5,326,923</u> |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日以及2022年12月31日 | <u>1,913,386,669</u> | <u>5,326,923</u> |

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。

2021年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：

|              | 2022年<br>人民幣千元    | 2021年<br>人民幣千元    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 就下列各項已訂約但未撥備 |                   |                   |
| 收購土地使用權      | -                 | 210,540           |
| 物業發展開支       | <u>10,041,812</u> | <u>10,656,821</u> |
|              | <u>10,041,812</u> | <u>10,867,361</u> |

## 17. 關連人士交易

|  |                                       | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元 |
|--|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>關連公司(附註i)</b>   | <b>交易(附註ii)</b>                       |                  |                |
| 永鑽環球有限公司之<br>有關成員公司(「永鑽」, 及<br>統稱「永鑽集團」)                 | 項目管理服務費收入                             | -                | 61,571         |
| 河南正商企業發展集團<br>有限責任公司之有關<br>成員公司(「正商發展」, 及<br>統稱「正商發展集團」) | 建築成本(於發展中<br>物業資本化)                   | <b>1,601,402</b> | 2,434,403      |
| 興業物聯服務集團有限公司<br>之有關成員公司(「興業物<br>聯」, 及統稱「興業物聯集團」)         | 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 | <b>45,884</b>    | <b>45,982</b>  |

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(2021年：無)。

## 管理層討論及分析

### 末期業績及股息

於截至2022年12月31日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣9,657.1百萬元及毛利約人民幣827.0百萬元，分別較2021年之收益約人民幣13,421.5百萬元減少約28.0%及毛利約人民幣1,262.7百萬元減少約34.5%。本年度及2021年之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益減少乃主要由於本集團於本年度交付之落成物業發展項目交付之可出售／租賃建築面積(「建築面積」)較2021年減少及平均售價(「均價」)較2021年下跌的綜合影響所致。於本年度內，本集團之落成物業發展項目交付建築面積約950,000平方米(「平方米」)，均價約為人民幣10,200元／平方米，而2021年交付建築面積約1,100,000平方米，均價約為人民幣12,200元／平方米。本年度毛利較2021年減少乃由於本年度內確認若干利潤率較低之物業項目，此乃由於因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，以及在公眾購買慾及因綜合不利因素(包括COVID-19疫情不斷反覆、宏觀經濟下行及房地產物業需求持續走弱等)導致消費力下降的情況下，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18.8百萬元，較2021年的約人民幣44.0百萬元減少約57.3%，這主要是由於本年度的利息收入減少約人民幣23.3百萬元所致。

本集團於本年度之其他虧損淨額約為人民幣3,167.7百萬元，而2021年則錄得其他虧損淨額約人民幣71.2百萬元。本集團於本年度之其他虧損淨額歸因於(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約人民幣207.0百萬元(2021年：公平值收益約人民幣112.6百萬元)，(ii)撇減持作出售之已完工物業及發展中物業至可變現淨值約人民幣2,656.9百萬元(2021年：約人民幣166.8百萬元)，(iii)商譽減值虧損人民幣124.4百萬元(2021年：無)，(iv)匯兌虧損淨額約人民幣187.2百萬元(2021年：匯兌虧損淨額約人民幣16.9百萬元)，及(v)應收賬款及其他應收款項之減值虧損約人民幣11.6百萬元(2021年：無)；並被投資物業公平值收益約人民幣19.3百萬元(2021年：公平值虧損約人民幣0.1百萬元)所抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2021年約人民幣249.6百萬元減少約53.0%至本年度約人民幣117.3百萬元。本集團之行政費用由2021年約人民幣237.4百萬元減少約18.0%至本年度約人民幣194.7百萬元。有關減少乃由於市場銷售活動減少及本集團面對近期物業市場下行及本年度內COVID-19疫情不斷反覆而實行降本措施所致。

本集團之融資成本由2021年約人民幣89.9百萬元增加約27.7%至本年度約人民幣114.8百萬元。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2021年約人民幣273.6百萬元減少約29.1%至本年度約人民幣194.0百萬元。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虧損約為人民幣2,946.1百萬元(2021年：本公司擁有人應佔溢利約人民幣399.5百萬元)。

於本年度內，每股基本虧損為人民幣154.0分(2021年：每股基本盈利人民幣20.9分)，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9,591.5百萬元(2021年：約人民幣13,321.0百萬元)及分部虧損約人民幣2,395.8百萬元(2021年：分部溢利約人民幣492.3百萬元)。分部收益減少乃由於本年度交付予業主之建築面積減少及已交付項目之均價下降所致。本年度交付十個新分期／次分期落成物業發展項目，即鄭州正商匯航佳苑一期及二期、武漢正商書香華府、鄭州正商雅庭華府一期、鄭州正商公主湖二期、鄭州正商禎瑞上境、鄭州正商博雅華庭一期、鄧州正商新天地、鄭州正商啟航國際廣場二期及豐安苑，而於2021年則交付11個新落成項目。

連同我們於過往年度落成之現有物業項目，本年度已交付及於收益確認之建築面積約為950,000平方米，均價約為每平方米人民幣10,200元，而於2021年已交付及確認之建築面積約為1,100,000平方米，均價約為每平方米人民幣12,200元。於本年度，受經濟下行及COVID-19疫情不斷反覆影響，中國房地產市場持續整體低迷，公眾購買力下降。物業項目售價不可避免承壓導致銷售放緩，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2,656.9百萬元(2021年：撇減發展中物業約人民幣166.8百萬元)。

鑒於上文所述，本集團採取更保守措施並實施削減成本計劃，以維持具有競爭力的可持續業務發展計劃。由於上述措施，本年度中國物業發展業務的銷售及市場推廣以及行政費用較2021年有所減少。此外，本集團透過公開拍賣掛牌出售程序審慎收購河南登封一塊土地，佔地面積約42,082平方米，可出售／租賃建築面積約為75,747百萬平方米，以支持其於中國的土地儲備。

由於採納之具體業務發展策略，本集團土地資源亦隨之得到增強。於2022年12月31日，本集團於中國擁有41個已落成之物業項目及／或項目分期及55個現行發展及規劃中綜合物業項目(共116幅地塊)，總佔地面積約為4.6百萬平方米及估計總建築面積約為9.9百萬平方米。預期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6.2百萬平方米及規劃中估計建築面積約3.7百萬平方米，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，本集團於中國提供項目管理服務，並自於中國為獨立業主提供項目管理服務錄得收益約人民幣11.4百萬元(2021年：約人民幣61.8百萬元)及分部溢利約人民幣4.3百萬元(2021年：約人民幣58.7百萬元)。於本年度內，本集團不再為關連公司提供項目管理服務，導致此分部收益減少。

## 於美國對AHR進行之物業投資及／或管理

對AHR進行之物業投資及／或管理產生之分部收益維持相對穩定，本年度為約人民幣14.7百萬元，而2021年則為約人民幣14.4百萬元，分部溢利亦表現穩定，本年度為約人民幣9.7百萬元，而2021年則為約人民幣9.9百萬元。

## AHR以外之物業投資

於本年度內，AHR分部以外其他地區之物業投資為本集團貢獻分部收益約人民幣10.9百萬元(2021年：約人民幣9.5百萬元)及分部溢利約人民幣21.1百萬元(2021年：約人民幣2.0百萬元)。分部溢利增加乃主要由於本年度內錄得投資物業公平值收益約人民幣19.5百萬元，而2021年則錄得公平值虧損約人民幣0.2百萬元。

## 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16.1百萬元，分部虧損約為人民幣190.9百萬元，而2021年則錄得分部收益約人民幣14.7百萬元及分部溢利約人民幣127.4百萬元。分部溢利由盈轉虧乃主要由於股市整體下行導致本年度錄得按公平值計入損益之金融資產公平值虧損約人民幣207.0百萬元(2021年：公平值收益約人民幣112.6百萬元)。

## COVID-19疫情對我們業務的影響

由於中國房地產市場整體經濟低迷，加上COVID-19疫情反復、宏觀經濟衰退及房地產物業需求持續萎縮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。

儘管出台了有利於房地產業的政策，本集團亦一直積極採取促進物業銷售的措施，但物業銷售仍低於預期。因此，為審慎起見，本集團於本年度就在建物業及持作出售之已完工物業確認增加之減值虧損約人民幣2,656.9百萬元。

本集團已做好準備應對該等不斷變化的挑戰，以減輕COVID-19疫情、市場負面情緒及客戶謹慎觀望態度帶來的影響。本集團與我們的建築承包商密切溝通以監督開發進度，不時於適當及必要時調整開發及交付進度。

於2022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1,991.6百萬元，流動比率略微降至1.1(於2021年12月31日為1.2)，資產負債比率降至23.5%(於2021年12月31日為27.1%)，流動資產淨值約為人民幣7,081.5百萬元。因此，本集團相信其有足夠的營運資金滿足其營運需求。

儘管經濟環境低迷帶來挑戰、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，因此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2022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1,991.6百萬元(2021年：約人民幣3,512.5百萬元)，減少約43.3%。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2022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(i)本集團獲授銀行及金融機構融資及(ii)本集團物業買家獲授按揭貸款融資之抵押。於2022年12月31日，已抵押按金合共約為人民幣137.5百萬元(2021年：約人民幣215.9百萬元)。

#### 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2022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14,489.4百萬元(2021年：約人民幣18,463.9百萬元)及約人民幣5,316.0百萬元(2021年：約人民幣8,198.5百萬元)。

於2022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16,481.1百萬元(2021年：約人民幣21,976.5百萬元)，其中約人民幣12,974.9百萬元(2021年：約人民幣16,075.6百萬元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣3,506.2百萬元(2021年：約人民幣5,900.8百萬元)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。

於本年度內，本公司在公開市場購回及註銷部分本金總額為163.6百萬美元的2022年到期的200百萬美元12.5厘優先票據(「2022年票據」)。本公司已悉數償還2022年票據的未償還金額36.4百萬美元連同於2022年9月13日到期日應計利息。



於2022年12月31日，除年息12.5厘之固定利率160百萬美元優先票據及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4.75厘至10.5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2022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15,369.3百萬元(2021年：約人民幣15,799.8百萬元)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2022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2022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2022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2022年12月31日，本集團錄得流動比率約為1.1(2021年：1.2)，資產負債比率則為約23.5%(2021年：約27.1%)。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2022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10,041.8百萬元(2021年：約人民幣10,656.8百萬元)及並無有關收購土地使用權之資本承擔(2021年：約人民幣210.5百萬元)。

## 或然負債

於2022年12月31日，本集團擁有關於擔保的或然負債約人民幣19,274.1百萬元(2021年：約人民幣18,002.3百萬元)，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「積金好僱主5年+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。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136.1百萬元(2021年：約人民幣132.9百萬元)。

於2022年12月31日，本集團聘用620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

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，預期將於2025年第三季度左右完成，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<br>百萬元)<br>概約 |
|---------------|-----|-------------------|---------------------|--------------------------|
| 3月            | 登封  | 住宅及地下交通服務<br>場站用途 | 42,082              | 167.9                    |

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

報告期後至本公佈日期，概無任何重大事項。

## 前景及展望

本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理服務及酒店營運等業務。為尋求可持續發展，本集團於香港、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物業發展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擴充業務。

## 中國

於本年度，有十個物業發展項目(即鄭州正商匯航佳苑一期及二期、武漢正商書香華府、鄭州正商雅庭華府一期、鄭州正商公主湖二期、鄭州正商禎瑞上境、鄭州正商博雅華庭一期、鄧州正商新天地、鄭州正商啟航國際廣場二期及豐安苑)新落成並已根據購買協議之條款及條件向客戶交付。本集團之物業發展項目以「高品質」物業組成，包含標準及精裝修設計成品，以滿足不同客戶之偏好及需求。出售物業之收益預期將於其落成及交付落成物業及／或物業分期時確認。

歷經過去數年之強勢土地收購，本集團為未來三年在中國之物業開發業務打造並維持堅實之土地儲備，並在河南省佔有一席之地，因此本集團自2023年至2025年將更加專注於發展其土地儲備中之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，本集團將積極尋求與能夠提供最佳及最優惠合作條件之優質建築承包商開展合作，以配合本集團於中國拓展物業發展。

本集團繼續尋求多元化輕資產模式，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。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。本集團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河南正商置業有限公司（「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Global Medical REIT, Inc.（「GMR」）約5.7%股權及物業投資及管理分部AHR之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現時由本集團控制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將其過往於單棟出租單位之投資分散至長者住房院舍，以尋求高於平均年度收益。

## 其他業務

本集團於本年度開始於中國鄭州市經營一間新酒店及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、美國及海外市場之投資組合、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，本公司已自公開市場購回及註銷部分2022年票據，本金總額達163.6百萬美元。本公司已按其尚未償還本金額36.4百萬美元連同累計至到期日2022年9月13日的利息悉數償還2022年票據。

除上文所披露者外，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C.5.1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。

根據企業管治守則之守則條文第C.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、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

2022年末期業績初步公佈所載有關截至2022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2021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2021年及2022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2022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。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

### 「意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實公平地反映 貴集團於2022年12月

31日之綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例之規定妥為編製。

### **有關持續經營的重大不確定性**

我們重點關注綜合財務報表附註2.1，該附註表明，於2022年12月31日，貴集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣4,693,151,000元，而其現金及現金等值項目為人民幣488,199,000元。此狀況連同附註2.1所載其他事宜表明存在重大不確定性，其可能會對 貴公司持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。」

### **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2022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2023年6月7日(星期三)舉行之2023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2023年6月1日(星期四)至2023年6月7日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席2023年股東週年大會及於會上表決，請於2023年5月31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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。

### **股東週年大會**

本公司將於2023年6月7日(星期三)舉行2023年股東週年大會，2023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，2023年3月30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。