

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告之內容概不負責，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告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及債務證券代號：5862)

(1) 達成復牌指引；
及
(2) 恢復買賣

本公告乃由正商實業有限公司(「本公司」，與其附屬公司合稱「本集團」)董事會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而刊發。

茲提述本公司日期為(i) 2024年3月27日的公告，內容有關延遲刊發2023年年度業績及延遲寄發2023年年報；(ii) 2024年4月2日的公告，內容有關本公司股份及債務證券暫停買賣；(iii) 2024年6月28日的公告，內容有關復牌指引及關於復牌進展的季度更新；(iv) 2024年7月4日的公告，內容有關核數師之辭任；(v) 2024年7月11日的公告，內容有關委任核數師；(vi) 2024年7月25日的公告，內容有關延遲刊發2023年年度業績及延遲寄發2023年年報；(vii) 2024年8月30日的公告，內容有關延遲刊發2024年中期業績及延遲寄發2024年中期報告；及(viii) 2024年9月30日的公告，內容有關2023年年度業績、2024年中期業績及關於復牌進展的季度更新(統稱「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

證券暫停買賣的背景

茲提述本公司日期為2024年3月27日的公告。由於(i)本公司若干關鍵員工(尤其是財務部門)離職；及(ii)沒有足夠的員工提供本公司前核數師需要的全部審核材料，嚴重影響完成本公司截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表及審核進度。由於延遲刊發2023年年度業績，本公司股份(股份代號：185)及債務證券(代號：5862)已自2024年4月2日上午9時正起於聯交所暫停買賣。

復牌指引

於2024年6月26日，本公司收到聯交所函件，當中載列本公司須於其證券恢復買賣前達成的復牌指引。復牌指引的詳情載列如下：

- (a) 刊發上市規則規定的所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核保留意見；
- (b) 證明本公司遵守了上市規則第13.24條；及
- (c) 向市場告知所有重大資料，以便本公司股東及投資者評估本公司的狀況。

達成復牌指引

本公司欣然告知本公司股東及潛在投資者，於本公告日期，所有復牌指引已獲達成。

- (a) 刊發上市規則規定的所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核保留意見

茲提述本公司日期為2024年7月25日的公告。於本公司當時的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)辭任前，致同為完成2023年年度業績審核而要求提供的主要尚未取得資料主要包括(i)期初結餘綜合調整的時間表及明細(包括與優先票據利息資本化及其相關減值撥備、商譽減值測試及遞延稅項資產有關者)；(ii)訴訟分類賬；(iii)持續經營評估；(iv)投資物業估值；及(v)收集若干審核確認書(「尚未取得資料」)。

房地產行業呈現前所未有的長期低迷態勢，已對有意投身或繼續從事物業發展行業的僱員的職業前景造成不利影響，故本集團若干核心僱員(包括本集團財務部門財務副主管、財務經理及多位會計人員)已於2023年下半年辭任。因此，本集團並無充足人員提供致同要求提供的尚未取得資料，導致需延遲刊發2023年年度業績。

為確保本公司有足夠資源及經驗豐富的員工履行財務報告職能及防止日後再發生業績刊發延遲情況，本公司已採取以下措施：

- (i) 財務部門將定期向執行董事匯報，使彼等充分知悉與財務報告相關的任何事宜並及時解決有關問題(如有)；
- (ii) 就若干核心財務職位而言，本公司可指定合適之替代僱員，確保在特殊情況下正常運作；
- (iii) 本公司可考慮於合約續約期間延長若干核心財務人員之通知期，以便本公司有更多時間物色合適之替代人選；及
- (iv) 本公司將與各方合作，包括外部人力資源代理，當情況需要時物色潛在候選人。

其後，本公司已逐步補充本集團財務報告部門的人手，而自2024年8月以來，本集團財務報告部門已有充足人手。

為完成2023年年度業績審核及處理致同提出的尚未取得資料，本公司的現任核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)已進行以下審核程序，包括但不限於：

致同提出的尚未取得資料	栢淳的履責行動
期初結餘綜合調整的時間表及明細(包括與優先票據利息資本化及其相關減值撥備、商譽減值測試及遞延稅項資產有關者)	<ul style="list-style-type: none">a. 就具體未完成項目與致同溝通；b. 自本集團獲取相關期初結餘綜合調整的時間表及明細；c. 查核該等時間表及明細的算術準確性；d. 根據該等綜合調整與管理層討論；e. 與本公司前任核數師安永會計師事務所溝通，了解其過往年度的工作情況

致同提出的尚未取得資料	栢淳的履責行動
訴訟分類賬	<ul style="list-style-type: none"> a. 自本集團獲取訴訟分類賬； b. 與管理層討論分類賬中記錄的重大事項； c. 自法律部門獲得其對訴訟潛在結果評估的法律意見； d. 進行獨立訴訟調查，並獲得法律顧問對訴訟狀況及潛在結果的確認書
持續經營評估	<ul style="list-style-type: none"> a. 自本集團取得涵蓋自年結日(2023年12月31日)起不少於12個月期間的現金流量預測； b. 對現金流量預測所用的相關假設及數據進行評估
投資物業估值	<ul style="list-style-type: none"> a. 取得獨立估值師編製的估值報告及時間表； b. 在獨立估值審閱人員的協助下，對獨立估值師採納的方法及重大不可觀察輸入數據進行審閱； c. 嚴格檢測管理層編製估值評估時採用的假設及輸入數據
收集若干審核確認書	<ul style="list-style-type: none"> a. 發出有關重大賬戶結餘的審核確認書； b. 對於報告日期前尚未收到的確認書進行其他程序，以取得相關及可靠的審核憑證

基於上文及已執行的相關審核程序，除因本公司持續經營相關重大不確定性而表示不發表意見外，栢淳於發表有關2023年年度業績的審核意見時已獲取充分適當的憑證。

本公司已於2024年9月30日刊發2023年年度業績及2024年中期業績(統稱「財務業績」)。

就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表而言，由於持續經營相關重大不確定性，栢淳表示不發表意見。為此，如財務業績所披露，本集團已實施或正實施措施以管理本集團之流動資金需求及改善其財務狀況，包括但不限於(a)積極與其債權人(尤其是票據持有人)溝通，協商雙方同意的未償還本金及利息的支付安排；(b)實施各種策略增加本集團的物業銷售、項目管理及銷售、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；(c)積極審視其債務結構並爭取融資機會，包括積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；及(d)採取積極措施控制行政費用及不必要的資本開支，以釋放流動資金支持營運。

經考慮本集團所採取的計劃及措施，以及本集團自2024年6月30日起計不少於12個月期間的現金流量預測，董事認為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，以及本集團將繼續持續經營。

有關進一步詳情，請參閱財務業績。

(b) 證明本公司遵守了上市規則第13.24條

根據上市規則第13.24條，發行人經營的業務(不論由其直接或間接進行)須有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產支持其營運，其證券才得以繼續上市。

本集團主要於香港、中華人民共和國(「中國」)及海外從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得經審核收益約人民幣20,034.9百萬元。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核收益約人民幣183.9百萬元。本集團於上述期間的收益主要來自中國的物業發展業務。

於2024年6月30日，本集團於中國擁有67個已落成之物業項目及／或項目分期及36個現行發展及規劃中綜合物業項目(共90幅地塊)，總佔地面積約為6.3百萬平方米及估計總建築面積約為13.5百萬平方米。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4.1百萬平方米及規劃中估計建築面積約2.4百萬平方米。

於截至2024年6月30日止六個月交付兩個新分期／次分期落成物業發展項目，而於2024年7月至2024年10月另交付12個新分期／次分期落成物業項目。

透過過去幾年完成的土地收購，本集團已為未來三年在中國(特別是中國河南省)的物業發展業務打造並維持堅實之土地儲備。展望未來，本集團將於短期內優先利用其土地儲備發展現有及新的物業發展項目。儘管過去一年房地產行業面臨重重挑戰，預期中國政府將繼續推出政策支持房地產市場及穩定宏觀經濟增長，且預期本集團經營的業務可行及可持續。

於2023年12月31日，本集團的經審核總資產約為人民幣46,399.3百萬元，其中(i)發展中物業約為人民幣28,675.6百萬元；(ii)持作出售之已完工物業約為人民幣9,761.8百萬元；及(iii)投資物業約為人民幣810.5百萬元，合共佔本集團總資產約84.6%。於2024年6月30日，本集團的未經審核總資產維持相對穩定，約為人民幣43,942.3百萬元，其中(i)發展中物業約為人民幣28,196.0百萬元；(ii)持作出售之已完工物業約為人民幣8,376.6百萬元；及(iii)投資物業約為人民幣811.7百萬元，合共佔本集團總資產約85.1%。

於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借貸總額約為人民幣60億元，其中本集團優先票據本金額約人民幣18億元已違約或交叉違約及本集團銀行借貸本金額約人民幣1億元違約。除上文所述者外，於2024年6月30日，本集團並無銀行及其他借貸違約。於2024年6月30日後及於本公告日期，本公司已償還若干銀行及其他借貸，並將於2024年6月30日違約銀行借貸的還款期限進一步延長至2025年3月及2027年4月。本集團一直積極磋商，並將繼續就延長償還優先票據本金及利息的期限與其票據持有人保持持續溝通。於本公告日期，概無票據持有人要求立即償還優先票據之未償還本金或利息，而本公司並不知悉票據持有人有任何跡象顯示會對本公司提起訴訟。

有關本集團業務營運、財務表現及未來展望的進一步詳情，請參閱財務業績「管理層討論及分析」一節。

綜上所述，本公司認為其經營的業務擁有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產支持其營運，因此符合上市規則第13.24條的規定。

(c) 向市場告知所有重大資料，以便本公司股東及投資者評估本公司的狀況

自其證券暫停買賣以來，本公司一直以該等公告的方式告知股東及潛在投資者所有重大資料(包括但不限於關於復牌進展的季度更新)，以評估本公司的狀況。

股份(股份代號：185)及債務證券(代號：5862)恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份(股份代號：185)及債務證券(代號：5862)已自2024年4月2日上午9時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引所載的全部條件已獲達成(詳情見上文)，本公司已向聯交所申請本公司股份(股份代號：185)及債務證券(代號：5862)自2024年11月28日(星期四)上午9時正起恢復買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，2024年11月27日

於本公告日期，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。