

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)

**截至二零二零年六月三十日止六個月
中期業績公佈**

本期間財務摘要

- 本期間內收益約為人民幣2,237,600,000元，較二零一九年增長約582.4%。
- 本期間內毛利約為人民幣609,600,000元，較二零一九年增長約309.9%。
本期間毛利率約27.2%。
- 本期間內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣108,900,000元，較二零一九年增長約194.3%。
- 本期間內每股基本盈利為人民幣1.03分，而二零一九年則為人民幣0.60分。

正商實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績連同二零一九年同期之比較數字，有關業績及比較數字已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合損益賬

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	2,237,563	327,890
銷售成本		<u>(1,627,916)</u>	<u>(179,160)</u>
毛利		609,647	148,730
其他收入		10,472	11,855
其他收益及虧損	5	(83,656)	52,579
行政費用		(90,033)	(73,938)
銷售及市場推廣費用		(33,628)	(37,320)
融資成本	6	<u>(52,978)</u>	<u>(6,992)</u>
除稅前溢利	7	359,824	94,914
所得稅開支	8	<u>(250,738)</u>	<u>(57,427)</u>
期間溢利		<u>109,086</u>	<u>37,487</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		108,881	36,997
非控股權益		<u>205</u>	<u>490</u>
		<u>109,086</u>	<u>37,487</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	10		
基本(人民幣分)		1.03	0.60
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

中期簡明綜合全面收益賬
截至二零二零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期間溢利	109,086	37,487
其他全面(虧損)/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	<u>(24,657)</u>	<u>541</u>
期間其他全面(虧損)/收益(稅後)	<u>(24,657)</u>	<u>541</u>
期間全面收益總額	<u>84,429</u>	<u>38,028</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	84,942	37,808
非控股權益	<u>(513)</u>	<u>220</u>
	<u>84,429</u>	<u>38,028</u>

中期簡明綜合財務狀況報表
於二零二零年六月三十日

		未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	49,270	17,711
投資物業	11	587,758	654,244
使用權資產		-	5,246
商譽	12	869,922	-
遞延稅項資產		261,362	194,154
已抵押按金		19,336	22,525
非流動資產總額		1,787,648	893,880
流動資產			
持作出售之已完工物業		4,028,660	3,824,960
發展中物業		45,139,098	38,367,480
已付土地收購按金及預付款項		2,831,149	1,198,992
應收賬款、其他應收款項及其他資產	13	2,479,127	1,827,573
按公平值計入損益之金融資產		302,628	349,876
預繳所得稅及可收回稅項		1,026,067	723,402
已抵押按金		404,902	863,804
受限制銀行結餘		1,225,202	691,992
現金及現金等值項目		2,518,613	3,200,230
		59,955,446	51,048,309
分類為持作出售之出售組別之資產		30,075	-
流動資產總額		59,985,521	51,048,309
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	4,355,251	3,096,086
合約負債		22,023,557	15,852,697
應付關連公司款項	15	3,845,234	956,458
來自直接控股公司之貸款	16	2,368,000	-
來自一間關連公司之貸款	16	6,733,482	7,490,728
租賃負債		-	1,871
銀行及其他借貸		5,814,361	6,957,950
稅項負債		456,398	461,608
		45,596,283	34,817,398
與分類為持作出售之 資產直接相關之負債		12,736	-
流動負債總額		45,609,019	34,817,398
流動資產淨值		14,376,502	16,230,911
資產總值減流動負債		16,164,150	17,124,791

		未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
已收租賃按金	14	5,898	7,010
租賃負債		-	3,695
銀行及其他借貸		11,687,094	13,277,895
遞延稅項負債		459,402	99,150
		<u>12,152,394</u>	<u>13,387,750</u>
非流動負債總額			
		<u>12,152,394</u>	<u>13,387,750</u>
資產淨值		<u>4,011,756</u>	<u>3,737,041</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	2,383,337	2,014,112
儲備		1,618,517	1,726,522
		<u>4,001,854</u>	<u>3,740,634</u>
非控股權益		9,902	(3,593)
		<u>4,011,756</u>	<u>3,737,041</u>
權益總額		<u>4,011,756</u>	<u>3,737,041</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 一般資料

正商實業有限公司(稱為「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、項目管理及銷售服務、物業投資及管理以及證券買賣及投資。

2. 編製基準

除另有說明外，中期簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均約整至最近接之千位數。

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已於二零二零年八月二十六日由本公司董事(「董事」)會(「董事會」)批准刊發。中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況報表所載有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料僅作比較用途，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料載列如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於並無保留意見下以強調方式提請注意之任何事項之提述；及並無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

3. 會計政策及披露之變動

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策，與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

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

經修訂香港財務報告準則不會對本集團之中期簡明綜合財務資料造成影響。

4. 收益及經營分部資料

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

收益分析如下：

於中國出售物業	2,104,607	283,982
於中國之項目管理及銷售服務	83,597	-
租金收入	13,567	14,051
物業管理收入	28,362	19,748
按公平值計入損益之金融資產股息收入	7,430	8,313
酒店業務	-	1,796
	<u>2,237,563</u>	<u>327,890</u>

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其五個可報告經營分部如下：

- (a) 於中國之物業發展
- (b) 於中國之項目管理及銷售服務
- (c) 於美利堅合眾國（「美國」）對美洲房地產投資信託（「AHR」）進行之物業投資及管理以及向國際醫療房地產投資信託（「GMR」）提供之物業管理
- (d) AHR以外之物業投資
- (e) 證券買賣及投資

本集團於香港、美國及新加坡擁有物業投資及／或管理業務。除於美國經營的AHR外，其他地區之物業投資業務乃由管理層一併估值，並作為一個經營分部予以評估。

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。

除截至二零二零年六月三十日止六個月開始之新可報告經營分部於中國之項目管理及銷售服務以及於二零一九年下半年出售之酒店業務外，本集團截至二零一九年十二月三十一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

	未經審核			
	截至六月三十日止六個月			
	分部收益		分部業績	
二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
於中國之物業發展	2,104,607	283,982	354,257	30,949
於中國之項目管理及銷售服務	83,597	–	80,554	–
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	36,725	28,077	1,474	8,245
AHR以外之物業投資	5,204	5,722	(20,260)	2,132
證券買賣及投資	7,430	8,313	(44,230)	50,158
酒店業務	–	1,796	–	(888)
	<u>2,237,563</u>	<u>327,890</u>	<u>371,795</u>	<u>90,596</u>
未分配公司收入			7,394	2,475
其他收益及虧損			(4,116)	7,730
未分配公司開支			<u>(15,249)</u>	<u>(5,887)</u>
除稅前溢利			<u>359,824</u>	<u>94,914</u>

分部資產

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國之物業發展	60,224,400	49,632,056
於中國之項目管理及銷售服務	91,656	–
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	252,595	275,257
AHR以外之物業投資	400,369	461,792
證券買賣及投資	<u>306,368</u>	<u>353,946</u>
未分配資產	61,275,388	50,723,051
	<u>497,781</u>	<u>1,219,138</u>
	<u>61,773,169</u>	<u>51,942,189</u>

分部負債

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國之物業發展	56,404,205	47,138,155
於中國之項目管理及銷售服務	5,016	-
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	104,284	110,323
AHR以外之物業投資	134,549	136,962
	<u>56,648,054</u>	<u>47,385,440</u>
未分配負債	1,113,359	819,708
	<u>57,761,413</u>	<u>48,205,148</u>

5. 其他收益及虧損

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零二零年 二零一九年 人民幣千元 人民幣千元	
按公平值計入損益之金融資產(減少)/增加	(51,659)	41,848
投資物業之公平值(減少)/增加	(27,881)	3,034
匯兌(虧損)/收益淨額	(4,116)	7,730
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	-	(33)
	<u>(83,656)</u>	<u>52,579</u>

6. 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零二零年 二零一九年 人民幣千元 人民幣千元	
銀行及其他借貸之利息	774,616	430,513
合約收益產生之利息	428,191	308,877
減：於發展中物業資本化	(1,150,023)	(732,634)
租賃負債產生之利息	194	236
	<u>52,978</u>	<u>6,992</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月，來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎4.95厘至12.8厘(二零一九年六月三十日：5.225厘至10.0厘)之年利率予以資本化。

7. 除稅前溢利

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 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	1,623,217	174,691
服務成本	4,699	4,469
物業、廠房及設備折舊	1,338	2,534
使用權資產折舊	838	805

本集團之除稅前溢利已計入下列各項：

利息收入	7,382	11,191
投資物業租金收入總額	13,567	14,051
減：所產生之直接經營開支：		
－產生租金收入之投資物業	(1,493)	(2,428)
－並無產生租金收入之投資物業	(163)	(43)
	<u>(1,656)</u>	<u>(2,471)</u>
	<u>11,911</u>	<u>11,580</u>

8. 所得稅開支

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

本期稅項－期內開支		
－香港利得稅	-	-
－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	179,796	27,449
－中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	175,078	36,035
－海外企業所得稅	-	149
過往年度撥備不足		
－海外企業所得稅	2,666	45
遞延稅	357,540	63,678
	<u>(106,802)</u>	<u>(6,251)</u>
期內稅項開支總額	<u>250,738</u>	<u>57,427</u>

由於本集團於兩個期間於香港並無產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

應課稅溢利稅項乃按兩個期間本集團實體經營業務所在國家／地區之現行稅率計算。

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。

9. 股息

董事並無建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日：無)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣1.67分已於二零二零年六月九日之本公司股東週年大會上獲宣派及批准。末期股息約人民幣192,939,000元已從本公司保留盈餘中分派，其後於二零二零年七月支付。

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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年 人民幣千元
	人民幣千元	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	<u>108,881</u>	<u>36,997</u>
	千股	千股
股份		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>10,532,269</u>	<u>6,176,820</u>

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股，故該兩個期間概無呈列每股攤薄盈利。

11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收購投資物業以及物業、廠房及設備約人民幣1,700,000元(二零一九年六月三十日：約人民幣3,600,000元)。

此外，於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已出售若干投資物業以及物業、廠房及設備，賬面值合共約人民幣3,300,000元(二零一九年六月三十日：約人民幣11,200,000元)。

12. 商譽

本集團的商譽來自於收購興城控股有限公司全部已發行股本(興城控股於河南省擁有五個持作出售及發展中物業項目)，並分配至一個現金產生單位，即於報告期間完成該收購後的本集團。

該金額為於二零二零年六月三十日之暫定金額，原因是本集團正在完成一項評估，以評定可識別的被收購資產及所承擔負債的公平值。於業務合併初步入賬完成後，暫定商譽於計量期間(為期不得超過收購日期起計一年)內可予以調整。

13. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	12,845	24,629
減：減值	-	-
	<u>12,845</u>	<u>24,629</u>
預付增值稅及其他稅項	1,375,470	1,146,929
按金及預付款項	219,717	486,547
取得合約之成本	178,294	117,380
其他應收款項	693,451	52,738
	<u>2,466,932</u>	<u>1,803,594</u>
減：減值	(650)	(650)
	<u>2,466,282</u>	<u>1,802,944</u>
	<u>2,479,127</u>	<u>1,827,573</u>

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(二零一九年十二月三十一日：低於3個月)。

由於董事認為預期信貸虧損並不重大，故於截至二零二零年六月三十日止六個月並無就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。於報告期末之最大信貸風險敞口為上述各類應收款項之賬面值。

14. 應付賬款、已收按金及應計費用

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	599,321	121,847
應計建築成本(附註i)	3,047,505	2,485,887
已收租賃按金	7,728	8,285
保留金及應付款項	104,544	63,874
應付房產稅及其他稅項	92,630	109,330
其他應付款項及應計費用	316,947	313,873
應付股息(附註ii)	192,474	-
	<u>4,361,149</u>	<u>3,103,096</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(5,898)</u>	<u>(7,010)</u>
	<u>4,355,251</u>	<u>3,096,086</u>

應付賬款之平均信貸期介乎30至90日(二零一九年十二月三十一日：30至90日)。根據發票日期，全部應付賬款賬齡為一年內。

附註：

- (i) 應計建築成本內的約人民幣1,136,427,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣606,041,000元)為就其建築工程而應付一間關連公司(由Huang女士連同其配偶控制)之款項。
- (ii) 應付股息與二零一九年有關，其後已於二零二零年七月支付。

15. 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。

16. 來自直接控股公司及一間關連公司之貸款

本集團與其直接控股公司Joy Town Inc. (「Joy Town」，由Huang女士最終控制之公司)簽訂貸款協議，據此，Joy Town同意應本公司要求向本集團提供人民幣2,368,000,000元之無抵押免息貸款，作為就收購興城控股有限公司向本集團提供之財務資助。

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。

由於Joy Town及正商置業二者均有酌情權可要求即時還款，故該等與Joy Town及正商置業有關之款項已列作流動負債。

董事認為，來自Joy Town及正商置業之該等貸款之賬面值分別與彼等於初始確認時之公平值相若。

17. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
無面值之普通股：		
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	6,176,819,969	587,529
於二零二零年一月一日	10,294,699,948	2,014,112
發行新普通股	1,235,360,000	375,341
股份發行開支		(6,116)
於二零二零年六月三十日	11,530,059,948	2,383,337

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司按配售協議之條款完成根據一般授權發行1,235,360,000股新普通股，配售價為每股0.33港元。新普通股已於二零二零年五月二十七日配發及發行。期內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。

18. 關連人士交易

關連公司(附註i)	交易(附註ii)	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
永鑽環球有限公司 (「永鑽」)之有關成員公司 (統稱「永鑽集團」)	項目管理及銷售服務費收入	83,597	-
河南正商企業發展 有限責任公司(「正商發展」) 之有關成員公司 (統稱「正商發展集團」)	建築成本(於發展中 物業資本化)	987,420	990,873
興業物聯服務集團有限公司 (「興業物聯」)之有關成員公司 (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	11,997	-

附註：

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

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團向一間關連公司(由Huang女士最終控制之公司)收購興城控股有限公司之全部已發行股本，代價為人民幣2,368,000,000元。該收購已於二零二零年六月十二日完成。

本集團優先票據以及授予本集團之若干銀行及金融機構融資由Huang女士連同其配偶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」商標至二零二五年七月。

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13、14、15及16。

除上文所述者外，於期內並無與董事(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(二零一九年六月三十日：無)。

19. 報告期後重要事項

- (a) 於二零二零年七月，本集團透過掛牌出售程序於中國政府土地部門提呈出售以轉讓國有建設用地使用權所舉辦之有關拍賣會中收購分別位於中國河南省洛陽市、南陽市、商丘市、鄧州市、平頂山市、安陽市及信陽市等若干城市之八幅地塊之土地使用權，總佔地面積約380,304.31平方米(「平方米」)，總代價約人民幣1,728,300,000元。該等地塊指定為住宅用途及／或共同為商業用途。
- (b) 於二零二零年七月，本集團與Jeffrey Busch先生(作為賣方)及Global Medical REIT, Inc. (一家美國房地產投資信託，本公司於股份購買協議日期在當中擁有約8.3%股權)(作為買方)訂立股份購買協議。據此，賣方同意出售而買方同意購買本集團附屬公司Inter-American Group Holdings, Inc. (「IAGH」)及其附屬公司已發行股本之全部持股，根據股份購買協議之條款經完成營運資金調整後之總代價約17,600,000美元。於股份購買協議日期，本集團擁有IAGH已發行股本之85%。該項交易已於二零二零年七月九日(美國時間)完成，故IAGH及其附屬公司已不再為本公司之附屬公司入賬，而其財務業績將不再與本公司之賬目綜合入賬。
- (c) 於二零二零年八月及直至本公佈日期，本集團透過掛牌出售程序於中國政府土地部門提呈出售以轉讓國有建設用地使用權所舉辦之有關拍賣會中收購分別位於中國河南省新鄉市、登封市、鄭州市、洛陽市及周口市等若干城市之十幅地塊之土地使用權，總佔地面積約430,546.12平方米，總代價約人民幣1,587,200,000元。該等地塊指定作住宅用途及／或共同作商業用途。

管理層討論及分析

中期業績及股息

於截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收益約人民幣2,237,600,000元及毛利約人民幣609,600,000元，較二零一九年同期之收益約人民幣327,900,000元增加約582.4%，以及較二零一九年同期之毛利約人民幣148,700,000元增加約309.9%。兩個期間之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益及毛利大幅增長乃因本集團於二零二零年第二季度交付新落成物業發展項目以及提供於中國之項目管理及銷售服務產生新收益來源所致。於本期間內，本集團新落成兩項物業發展項目，即鄭州正商啟盛華庭及鄭州正商濱河銘築。隨著新落成物業發展項目交付，於本期間內，已結轉建築面積(「建築面積」)約170,000平方米(「平方米」)已交付，而二零一九年同期則為約29,000平方米，並無新落成物業項目交付。

本集團於本期間之其他虧損淨額約為人民幣83,700,000元，而於二零一九年同期則為其他收益淨額約人民幣52,600,000元。本集團於本期間之其他虧損淨額為按公平值計入損益之金融資產減少約人民幣51,700,000元(二零一九年：增加約人民幣41,800,000元)、投資物業公平值減少約人民幣27,900,000元(二零一九年：增加約人民幣3,000,000元)及匯兌虧損淨額約人民幣4,100,000元(二零一九年：匯兌收益淨額約人民幣7,700,000元)。

本集團之銷售及市場推廣費用由二零一九年同期約人民幣37,300,000元減少約9.9%至本期間約人民幣33,600,000元。小幅減少乃由於二零二零年初爆發COVID-19後在物業銷售活動中實施防控措施(包括引入線上銷售平台)。本集團之行政費用由二零一九年同期約人民幣73,900,000元增加約21.8%至本期間約人民幣90,000,000元。本期間之物業發展項目數量持續增加表明，有關增加與本集團於中國之物業發展業務加大業務擴張相符。

本集團之所得稅開支由二零一九年同期約人民幣57,400,000元增加至本期間約人民幣250,700,000元。中國企業所得稅及中國土地增值稅增加乃由於本期間於中國交付之新落成物業發展項目產生之經營溢利增加所致。

基於上述原因，本期間內本公司擁有人應佔本集團溢利約為人民幣108,900,000元(二零一九年：約人民幣37,000,000元)。於本期間內，每股基本盈利約為人民幣1.03分(二零一九年：約人民幣0.60分)。

董事會並無建議派付本期間之中期股息(二零一九年：無)。有關截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔溢利的末期股息人民幣192,900,000元其後已於二零二零年七月支付。

業務回顧

中國物業發展

於本期間內，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約人民幣2,104,600,000元(二零一九年：約人民幣284,000,000元)及分部溢利約人民幣354,300,000元(二零一九年：約人民幣30,900,000元)。分部收益及分部溢利增加乃由於本集團於本期間內交付兩項新落成物業發展項目正商啟盛華庭及正商濱河銘築所致。鄭州正商濱河銘築為於本期間內收購之其中一項發展中物業項目。於交付後在本期間內確認之毛利率亦相應受影響，以反映其於收購交易之市值。

本集團維持其具體擴張策略，並繼續努力擴充其土地儲備。於本期間內，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19幅土地收購，總佔地面積約為746,429平方米。此外，於本期間內，本集團亦完成自一間關連公司收購興城控股有限公司(「興城控股」)全部已發行股本，興城控股於河南省擁有五個持作出售及發展中物業項目，總佔地面積約為550,225平方米，建於12幅地塊之上。

該等於本期間內新收購之地塊總佔地面積約為1,300,000平方米，可出售／租賃總建築面積約為2,980,000平方米，以支持其於中國的土地儲備。該等土地的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。於二零二零年六月三十日，本集團於中國擁有十個已落成之物業項目及／或項目分期及41個現行發展及規劃中綜合物業項目(共104幅地塊)，總佔地面積約為4,580,000平方米及估計總建築面積約為13,210,000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5,920,000平方米及規劃中估計建築面積約3,230,000平方米。本集團將適時根據調整其業務擴張步伐及項目發展進度。

於中國之項目管理及銷售服務

於本期間內，本集團開始於中國為物業項目提供項目管理及銷售服務，並錄得收益約人民幣83,600,000元(二零一九年：無)及分部溢利約人民幣80,600,000元(二零一九年：無)。項目管理及銷售服務乃直接提供予關連公司擁有之若干發展中物業，並於本期間內收取發展中總建築面積售價之固定百分比之項目管理費及待售總建築面積售價之固定百分比之銷售服務費。

於美國對AHR及GMR進行之物業投資及／或管理

於本期間內，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)，於美國對AHR及GMR進行之物業投資及管理為本集團貢獻收益約人民幣36,700,000元(二零一九年：約人民幣28,100,000元)及分部溢利約人民幣1,500,000元(二零一九年：約人民幣8,200,000元)。分部收益增加乃由於透過於二零一九年上半年至二零二零年上半年進行之數次集資活動經擴大GMR之資本基礎而令管理費收入增加所致，而分部溢利則受下列因素影響而下跌：本期間投資物業公平值減少約人民幣6,300,000元(二零一九年：增加約人民幣1,300,000元)及運作經擴大GMR之資本基礎之行政費用增加。

AHR以外之物業投資

於本期間內，AHR分部以外之物業投資為本集團貢獻分部收益約人民幣5,200,000元(二零一九年：約人民幣5,700,000元)及分部虧損約人民幣20,300,000元(二零一九年：分部溢利約人民幣2,100,000元)。分部溢利減少乃主要由於本期間內投資物業公平值減少約人民幣21,600,000元，而二零一九年同期則增加約人民幣1,200,000元。

證券買賣及投資

於本期間內，本集團之證券業務錄得分部收益約人民幣7,400,000元，而分部虧損則約為人民幣44,200,000元，而二零一九年同期則錄得分部收益約人民幣8,300,000元及分部溢利約人民幣50,200,000元。分部溢利由盈轉虧乃由於本期間按公平值計入損益之金融資產減少約人民幣51,700,000元(二零一九年：增加約人民幣41,800,000元)。於本公佈日期，隨著美國資本市場復甦，按公平值計入損益之金融資產其後已回彈至約人民幣341,000,000元。

財務回顧

流動資金及資金來源

流動資金狀況

於二零二零年六月三十日，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4,168,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,778,600,000元)。現金及銀行結餘總額主要以人民幣、港元、美元及新加坡元列值。

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，已抵押按金合共約為人民幣424,200,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣886,300,000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、來自直接控股公司之貸款、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總額、受限制銀行結餘及已抵押按金。本公司擁有人應佔股權包括已發行股本及儲備。於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別為約人民幣26,280,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣23,904,500,000元)及約人民幣4,001,900,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,740,600,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團借貸總額包括銀行及其他借貸、來自直接控股公司之貸款、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項約人民幣30,448,200,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣28,683,000,000元)，其中約人民幣18,761,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣15,405,100,000元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣11,687,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣13,277,900,000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。

於本期間內，本公司發行於二零二二年三月十三日到期之本金額200,000,000美元、年息12.5厘、並於聯交所上市之優先票據。優先票據所得款項淨額將用作為現有債務再融資、項目發展及一般企業用途。優先票據為無抵押，但由Huang女士最終控股的關連公司擔保。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。

於二零二零年六月三十日，除年息12.8厘的固定利率340,000,000美元優先票據及年息12.5厘的200,000,000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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，來自直接控股公司之貸款、來自一間關連公司之貸款及應付關連公司款項均為免息。

於二零二零年六月三十日，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18,846,600,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,987,500,000元)之若干投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，本集團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。概無就該擔保向該等關連公司抵押本集團資產。

於本期間內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

於本期間內，本公司與配售代理訂立配售協議，並同意根據一般授權以配售方式發行最多1,235,363,993股新普通股，配售價為每股0.33港元。配售所得款項淨額約401,100,000港元：(i) 90%擬用於償還銀行及其他借貸(於截至二零二零年十二月三十一日止期間到期)；及(ii) 10%擬用於本集團之一般營運資金。配售已於二零二零年五月二十七日完成及本公司按配售協議之條款根據一般授權發行1,235,360,000股新普通股，佔本公司當時經配發及發行配售股份擴大的已發行股本約10.71%。於二零二零年六月三十日，全部配售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

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動比率約為1.3(二零一九年十二月三十一日：約1.5)，資產負債比率則為約42.5%(二零一九年十二月三十一日：約46.0%)。資產負債比率定義為借貸總額減現金及現金等值項目總額、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

於二零二零年六月三十日，本集團有關物業發展開支之資本承擔為約人民幣14,531,800,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣11,867,200,000元)及有關收購土地使用權之資本承擔為約人民幣632,700,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二零年六月三十日，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11,445,700,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣7,819,600,000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；或(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，故並無就擔保於本期間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港元、美元、人民幣及新加坡元列值。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。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。

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) 於二零二零年六月十二日，本集團根據日期為二零二零年三月三十一日之股份購買協議向一間關連公司(由Huang女士最終控制之公司)完成收購興城控股之全部已發行股本。本集團透過收購事項收購興城控股全部已發行股本，興城控股擁有五個位於中國河南省鄭州市及洛陽市的持作出售或發展中物業發展項目，總佔地面積約550,225平方米，建於12幅地塊之上，代價為人民幣2,368,000,000元。各幅地塊之詳情披露於本公司日期為二零二零年五月二十五日之通函內。該等物業項目的整體組合包含隨時待售落成物業及發展中物業，而該等發展中物業預期將於二零二零年第二季度至二零二三年下半年逐步分階段落成。

(b) 於本期間，本集團之間接全資附屬公司透過不同中國政府土地部門舉行的公開拍賣分別收購河南省下列地塊的土地使用權：

收購日期	城市	指定土地用途	佔地面積 (平方米) 概約	代價 (人民幣) 概約	預期完成時間
二零二零年二月二十一日	新密	住宅、地下交通服務場站	53,060.26	245,875,838	二零二二年第二季度
二零二零年二月二十一日	新密	住宅、地下交通服務場站	25,968.97	104,771,292	二零二二年第二季度
二零二零年三月二十七日	衛輝	住宅、商業	43,964.41	125,130,000	二零二四年第二季度
二零二零年四月二十三日	信陽	住宅、商業	53,763.50	96,731,289	二零二三年第二季度
二零二零年五月二十七日	登封	住宅、商業	30,727.46	124,443,000	二零二三年第四季度
二零二零年五月二十八日	滎陽	住宅	36,556.81	188,850,000	二零二三年第一季度
二零二零年五月二十八日	滎陽	住宅	27,019.58	172,950,000	二零二三年第一季度
二零二零年六月一日	登封	住宅、商業	41,543.06	152,659,500	二零二三年第四季度
二零二零年六月八日	信陽	住宅、商業	46,434.80	344,267,600	二零二四年第二季度
二零二零年六月二十四日	鞏義	住宅	51,814.82	261,200,000	二零二四年第四季度
二零二零年六月二十八日	登封	住宅	66,989.93	226,080,000	二零二三年第四季度
二零二零年六月二十八日	登封	住宅	38,170.95	128,835,000	二零二三年第四季度
二零二零年六月二十八日	登封	住宅	41,652.29	140,580,000	二零二三年第四季度
二零二零年六月二十九日	新鄭	住宅	1,175.82	10,590,000	二零二四年第三季度
二零二零年六月二十九日	新鄭	住宅、地下配建停車、配套及附屬設施	23,195.95	101,740,000	二零二四年第三季度
二零二零年六月二十九日	新鄭	住宅、地下配建停車、配套及附屬設施	33,818.81	148,330,000	二零二四年第三季度
二零二零年六月三十日	鞏義	住宅	47,283.36	250,800,000	二零二四年第四季度
二零二零年六月三十日	信陽	住宅、商業	43,179.90	97,983,829	二零二三年第三季度

除上文所披露者外，本集團於本期間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。本公司繼續獲得強制性公積金計劃管理局頒發二零一九至二零年的三個獎項，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。本公司已於二零一三年八月二十八日採納購股權計劃，而本集團亦可向合資格僱員授出購股權。於本期間，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣51,700,000元(二零一九年六月三十日：人民幣43,500,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團聘用312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、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發展業務。

中國

於本期間，有兩個物業發展項目(即鄭州正商啟盛華庭及鄭州正商濱河銘築)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，預期於二零二零年下半年將有三至五個物業發展項目落成並交付。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。

於二零二零年初爆發COVID-19後，本集團於所有物業發展項目及營業地點執行了一系列疫情防控措施，保障其業務營運。本集團並未發現疫情有造成任何重大不利影響。於二零二零年第二季度，隨著中國逐漸從COVID-19中恢復，本集團積極參與多個公開拍賣，以收購富有潛力的優質地塊。於本期間，本集團透過不同中國政府土地部門組織的公開拍賣掛牌出售程序完成收購河南省十九幅地塊的土地使用權，合共新增約746,429平方米至本集團的土地儲備。該等土地收購成果顯著，透過於河南省的強大影響力，為本集團於中國的物業發展項目積累雄厚的土地儲備。

本集團進一步完成自一間關連公司(由Huang女士最終控制)收購興城控股全部已發行股本，興城控股擁有五個持作出售及發展中物業項目，合共佔地面積約550,225平方米。除了為本集團於中國拓展物業發展業務提供土地支持，透過資源共享、利用管理經驗以及使本集團能夠承擔大型物業發展項目以支持於中國的進一步業務擴張，收購亦為本集團帶來協同效應。

於未來數年，董事會將繼續集中在河南省鄭州市及中國其他一、二線城市積極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，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，本集團於二零一八年與正商發展訂立經重續主服務協議，以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，有效期由二零一八年一月一日起計三年，直至二零二零年十二月三十一日為止(包括當日)。截至二零二零年十二月三十一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為人民幣1,534,000,000元。

於本期間，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，以委任其集團成員公司擔任服務供應商，向本集團提供物業工程服務以及供物業管理及增值服務，有效期自二零二零年三月九日起至二零二二年十二月三十一日止。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，與興業物聯集團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18,500,000元、人民幣26,500,000元及人民幣34,000,000元，而截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，與興業物聯集團訂立之物業管理總框架協議項下交易之年度上限分別為人民幣9,500,000元、人民幣19,500,000元及人民幣23,000,000元。於興業物聯股份於聯交所主板上市前，該等服務由興業物聯附屬公司根據與正商發展集團訂立的經重續主服務協議提供。

憑藉現有及持續增長的物業發展組合，本集團掌握了前期項目管理及銷售服務所需專業知識及技巧。本集團與永鑽環球有限公司訂立管理及銷售服務框架協議，以向永鑽集團成員公司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，有效期自二零一九年十二月二十日起持續直至及包括二零二一年十二月三十一日。於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，與永鑽集團進行交易的經批准年度上限分別為人民幣310,000,000元及人民幣200,000,000元。於本期間，本集團開始為永鑽集團的若干物業項目提供項目管理及銷售服務。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競爭及產生協同效應。本集團將透過提供服務提升其知識儲備，以物色市場中的良好業務潛力，將項目管理及銷售服務發展成為本集團收入及收益來源的新動力。

隨著持續增長土地儲備、維持可持續供應商關係及增加本集團新收入來源，董事會認為，日後管理層可集中精力將本集團發展為著重於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為其股東創造價值。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(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，本集團擁有於紐交所上市之房地產投資信託GMR約8%股權及AHR之99%股權，均由IAGH及其附屬公司IAM經營及管理。

GMR經其特別委員會(由其獨立董事組成)為GMR及其股份持有人的最佳利益建議，提呈根據本集團與GMR訂立的經修訂及重列管理協議的條款及條件，收購IAGH及其附屬公司之全部股權，以實現內化管理。於二零二零年七月本期間後，本集團及Jeffrey Busch先生(作為賣方)與GMR(作為買方)訂立股份購買協議，並完成出售其於IAGH之股權，購買價為17,600,000美元(扣除營運資本調整後)。於出售IAGH，即本集團擁有85%之房地產投資信託管理分支後，本集團不再向GMR提供物業管理服務及收取管理費收入。

1. GMR

於本期間，根據本集團與GMR訂立之管理協議，本集團直接向GMR提供房地產投資信託管理服務並收取管理費。於二零二零年上半年，GMR完成五項醫療保健設施收購事項，可租賃總面積為441,449平方呎，總合約購買價格為86,900,000美元，按加權平均資本化率8.4%計算，年化基本租金為7,300,000美元。就其收購業務策略而言，GMR透過市場股權發行活動籌集14,200,000美元。透過GMR之持續業務計劃，預期GMR可進一步提升其資本基礎，從而增加應佔GMR之收入增長，藉此實現本集團投資之長期資本增值。

2. AHR

AHR現時由本公司控制99%權益。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的投資分散至長者住房院舍，以尋求高於平均年度收益。於出售IAGH，即本集團擁有85%之房地產投資信託管理分支後，本集團將以內部資源營運及管理AHR的物業投資。

其他業務

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。

自二零一九年十二月三十一日以來之變動

除本公佈所披露者外，本集團之財務狀況或與本公司二零一九年年報內管理層討論及分析一節所披露之資料相比並無其他重大變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，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

本公司已於本期間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，張敬國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的標準守則(「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，全體董事確認於本期間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)財務報告事宜，包括審閱本集團於本期間之未經審核中期簡明綜合業績。

本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團於本期間之未經審核中期簡明綜合業績。

鳴謝

我們謹此向管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持，致以衷心謝意。

於聯交所及本公司網站公佈中期業績

本公司於本期間之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址 www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及本公司網址 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，二零二零年八月二十六日

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俏博士、劉達先生及馬運弢先生。