

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6月30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5,595.5百萬元，較2020年增長約150.1%。
- 本期間內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣111.3百萬元，較2020年增長約2.3%。
- 本期間內每股基本盈利為人民幣5.8分，而2020年則為人民幣10.3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2021年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績連同2020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2021年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	5,595,511	2,237,563
銷售成本		<u>(5,161,644)</u>	<u>(1,627,916)</u>
毛利		433,867	609,647
其他收入		11,929	10,472
其他收益及虧損淨額	5	13,175	(83,656)
行政費用		(113,674)	(90,033)
銷售及市場推廣費用		(120,323)	(33,628)
融資成本	6	<u>(21,947)</u>	<u>(52,978)</u>
除稅前溢利	7	203,027	359,824
所得稅開支	8	<u>(97,525)</u>	<u>(250,738)</u>
期間溢利		<u>105,502</u>	<u>109,086</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		111,349	108,881
非控股權益		<u>(5,847)</u>	<u>205</u>
		<u>105,502</u>	<u>109,086</u>
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本(人民幣分)	10	5.8	10.3
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2021年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
期間溢利	105,502	109,086
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	<u>25,743</u>	<u>(24,657)</u>
期間其他全面收益／(虧損)(稅後)	<u>25,743</u>	<u>(24,657)</u>
期間全面收益總額	<u>131,245</u>	<u>84,429</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	137,171	84,942
非控股權益	<u>(5,926)</u>	<u>(513)</u>
	<u>131,245</u>	<u>84,429</u>

中期簡明綜合財務狀況報表  
於2021年6月30日

		未經審核 2021年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2020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	46,360	47,322
投資物業	11	540,776	552,154
商譽		424,722	424,722
無形資產		188,526	199,000
遞延稅項資產		368,038	324,652
已抵押按金		17,200	27,935
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,585,622</b>	<b>1,575,785</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售之已完工物業		10,068,424	6,791,108
發展中物業		48,393,181	48,446,684
已付土地收購按金及預付款項		1,438,980	2,646,093
應收賬款、其他應收款項及其他資產	12	2,750,515	2,113,132
按公平值計入損益之金融資產		358,639	321,590
預繳所得稅及可收回稅項		1,394,354	1,060,382
已抵押按金		383,171	330,336
受限制銀行結餘		1,151,677	648,635
現金及現金等值項目		1,671,735	3,218,611
<b>流動資產總額</b>		<b>67,610,676</b>	<b>65,576,571</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	7,330,407	7,299,395
合約負債		29,286,513	23,379,862
應付關連公司款項	14	3,533,835	4,100,961
來自一間關連公司之貸款	15	6,892,256	8,374,973
銀行及其他借貸		6,823,332	6,351,627
稅項負債		495,502	509,833
<b>流動負債總額</b>		<b>54,361,845</b>	<b>50,016,651</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,248,831</b>	<b>15,559,920</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,834,453</b>	<b>17,135,705</b>

		未經審核 2021年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
已收租賃按金	13	5,426	4,866
銀行及其他借貸		6,507,862	8,784,298
遞延稅項負債		456,089	457,726
		<u>6,969,377</u>	<u>9,246,890</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,969,377</b>	<b>9,246,890</b>
<b>資產淨值</b>		<b>7,865,076</b>	<b>7,888,815</b>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	5,326,923	5,326,923
儲備		2,529,194	2,547,007
		<u>7,856,117</u>	<u>7,873,930</u>
<b>非控股權益</b>		<b>8,959</b>	<b>14,885</b>
		<u>7,865,076</u>	<u>7,888,815</u>
<b>權益總額</b>		<b>7,865,076</b>	<b>7,888,815</b>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 截至2021年6月30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公眾上市有限公司，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、項目管理及銷售服務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接近之千位數。

截至2021年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料已於2021年8月26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2021年6月30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2020年12月31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2020年12月31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2020年12月31日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至2020年12月31日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦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2020年12月31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9號、 香港會計準則第39號及 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

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6月30日止六個月  
2021年                      2020年  
人民幣千元                  人民幣千元

收益分析如下：

於中國出售物業	5,542,023	2,104,607
於中國之項目管理及銷售服務	33,640	83,597
租金收入	12,196	13,567
物業管理收入	-	28,362
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	7,652	7,430
	<u>5,595,511</u>	<u>2,237,563</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。除於美國經營之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。

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。

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2020年7月起終止在美國之物業管理業務外，本集團截至2020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

	未經審核			
	截至6月30日止六個月			
	分部收益		分部業績	
2021年	2020年	2021年	2020年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於中國之物業發展	5,542,023	2,104,607	124,637	354,257
於中國之項目管理及銷售服務	33,640	83,597	31,990	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	7,438	36,725	4,357	1,474
AHR以外之物業投資	4,758	5,204	1,473	(20,260)
證券買賣及投資	7,652	7,430	48,463	(44,230)
	<u>5,595,511</u>	<u>2,237,563</u>	<u>210,920</u>	<u>371,795</u>
未分配公司收入			9	7,394
其他收益及虧損淨額			(2,364)	(4,116)
未分配公司開支			(5,538)	(15,249)
除稅前溢利			<u>203,027</u>	<u>359,824</u>

### 分部資產

	未經審核	經審核
	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於中國之物業發展	67,777,441	65,699,030
於中國之項目管理及銷售服務	34,008	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	201,923	210,755
AHR以外之物業投資	364,447	375,026
證券買賣及投資	<u>362,205</u>	<u>325,098</u>
	<u>68,740,024</u>	<u>66,734,935</u>
未分配資產	<u>456,274</u>	<u>417,421</u>
	<u>69,196,298</u>	<u>67,152,356</u>



## 分部負債

	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
於中國之物業發展	60,033,174	58,081,282
於中國之項目管理及銷售服務	2,018	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	66,464	82,514
AHR以外之物業投資	119,484	126,071
	<u>60,221,140</u>	<u>58,292,262</u>
未分配負債	1,110,082	971,279
	<u>61,331,222</u>	<u>59,263,541</u>

## 5. 其他收益及虧損淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益／(虧損)	40,812	(51,659)
投資物業公平值虧損	(263)	(27,881)
匯兌虧損	(2,364)	(4,116)
撇減持作出售之已完工物業至可變現淨值	(25,000)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	(10)	—
	<u>13,175</u>	<u>(83,656)</u>

## 6. 融資成本

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	705,437	774,616
合約收益產生之利息	643,569	428,191
減：於發展中物業資本化	(1,327,059)	(1,150,023)
租賃負債產生之利息	—	194
	<u>21,947</u>	<u>52,978</u>

截至2021年6月30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12.80厘（2020年6月30日：4.95厘至12.80厘）之年利率予以資本化。

## 7. 除稅前溢利

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2021年 2020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	<b>5,158,509</b>	1,623,217
服務成本	<b>1,650</b>	4,699
物業、廠房及設備折舊	<b>1,100</b>	1,338
使用權資產折舊	-	838

本集團之除稅前溢利已計入下列各項：

利息收入	<b>5,027</b>	7,382
投資物業租金收入總額	<b>12,196</b>	13,567
減：所產生之直接經營開支：		
- 產生租金收入之投資物業	<b>(1,343)</b>	(1,493)
- 並無產生租金收入之投資物業	<b>(142)</b>	(163)
	<b>(1,485)</b>	(1,656)
	<b>10,711</b>	11,911

## 8. 所得稅開支

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2021年 2020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」)	<b>82,467</b>	179,796
- 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	<b>60,125</b>	175,078
- 海外企業所得稅	<b>6</b>	-
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<b>(61)</b>	2,666
遞延稅	<b>142,537</b>	357,540
	<b>(45,012)</b>	(106,802)
期內稅項開支總額	<b>97,525</b>	250,738

由於本集團於兩個期間均無於香港產生估計應課稅溢利，因此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之餘額。

## 9. 股息

董事並無建議派付截至2021年6月30日止六個月之中期股息(2020年6月30日：無)。

截至2020年12月31日止年度之末期股息每股普通股人民幣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。末期股息約人民幣154,984,000元已從本公司保留盈餘中分派，其後於2021年7月派付。

## 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6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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>111,349</u>	<u>108,881</u>
	千股	千股 (經重列)
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>1,913,387</u>	<u>1,053,227</u>

用於計算每股基本盈利的本期間及過往期間已發行普通股的加權平均數已就2021年8月9日生效的股份合併(每十股普通股合併為一股合併普通股)(詳情見附註18)進行調整。

由於本集團於截至2021年及2020年6月30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2021年6月30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1.6百萬元(2020年6月30日：約人民幣1.7百萬元)。

截至2021年6月30日止六個月，本集團並無出售任何重大投資物業以及物業、廠房及設備(2020年6月30日：本集團出售總賬面值約人民幣3.3百萬元之物業、廠房及設備)。

## 12. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	12,836	14,204
減：減值	—	—
	<u>12,836</u>	<u>14,204</u>
預付增值稅及其他稅項	1,971,064	1,566,028
按金及預付款項	390,218	220,941
取得合約之成本	249,065	203,346
其他應收款項	127,982	109,263
	<u>2,738,329</u>	<u>2,099,578</u>
減：減值	(650)	(650)
	<u>2,737,679</u>	<u>2,098,928</u>
<b>應收賬款、其他應收款項及其他資產</b>	<b><u>2,750,515</u></b>	<b><u>2,113,132</u></b>

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12月31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2021年6月30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。

### 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	286,382	494,346
應計建築成本(附註i)	6,122,762	6,221,656
已收租賃按金	6,116	5,749
保留金及應付款項	97,544	109,498
應付房產稅及其他稅項	177,439	47,428
其他應付款項及應計費用	488,216	425,584
應付股息(附註ii)	157,374	—
	<u>7,335,833</u>	<u>7,304,261</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(5,426)</u>	<u>(4,866)</u>
	<u>7,330,407</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12月31日：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：

- (i) 應計建築成本內之約人民幣212,179,000元(2020年12月31日：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 Yanping女士之女兒張惠琪女士(「張女士」)最終控制)之款項。
- (ii) 就2020年12月31日之應付股息其後已於2021年7月派付。

### 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」)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。

### 15. 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，正商置業將提供無抵押貸款予本集團。

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其於初始確認時之公平值相若。

## 16. 股本

	已發行 普通股數目	未經審核 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	1,235,360,000	375,341
股份發行開支	-	(6,116)
	<u>11,530,059,948</u>	<u>2,383,337</u>
於2020年6月30日		
於2021年1月1日及2021年6月30日	<u>19,133,866,698</u>	<u>5,326,923</u>

## 17. 關連人士交易

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元	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(「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	33,640	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)	1,034,612	987,420
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	17,470	11,997

附註：

- (i) 永鑽集團為由Huang女士(連同其配偶張先生)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。

於截至2020年6月30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2020年6月12日完成。本公司與控股股東Joy Town Inc. (由Huang女士最終控制)訂立貸款協議，以向本集團提供無抵押免息貸款人民幣2,368,000,000元作為財務資助為收購事項撥資。

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女士連同其配偶張先生及其女兒張女士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告附註13、14及15。

除上文所述者外，於本期間內並無與董事(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6月30日：無)。

## 18. 報告期後之重大事項

於2021年8月5日所舉行本公司股東特別大會上已批准實行股份合併(「股份合併」)，基準為本公司股本中每十(10)股已發行普通股(「現有股份」)合併為本公司股本中一(1)股普通股(「合併股份」)並已於2021年8月9日生效。因此，股份合併生效後，在聯交所買賣之每手買賣單位由10,000股現有股份更改為1,000股合併股份，亦已於2021年8月9日生效。

## 管理層討論及分析

### 中期業績及股息

於截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收益約人民幣5,595.5百萬元及毛利約人民幣433.9百萬元，較2020年同期之收益約人民幣2,237.6百萬元增加約150.1%。兩個期間之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。收益大幅增長乃因本集團於2020年下半年及2021年上半年交付新落成物業發展項目。於本期間內，本集團新落成四項物業發展項目以及交付已結轉可出售／租賃建築面積(「建築面積」)約367,000平方米(「平方米」)，而2020年同期則約為170,000平方米。於本期間內錄得毛利約人民幣433.9百萬元，較2020年同期約人民幣609.6百萬元減少約28.8%。毛利減少乃由於在本期間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；及(ii)因2020年爆發COVID-19疫情，該等項目開發進度延長，意外產生較高建築成本，導致在本期間確認的毛利率下降。

本集團於本期間之其他收益淨額約為人民幣13.2百萬元，而2020年同期則錄得其他虧損淨額約人民幣83.7百萬元。本集團於本期間之其他收益淨額歸因於按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約人民幣40.8百萬元(2020年：公平值虧損約人民幣51.7百萬元)，與(i)撇減持作出售之已完工物業約人民幣25.0百萬元(2020年：無)及(ii)匯兌虧損淨額約人民幣2.4百萬元(2020年：匯兌虧損淨額約人民幣4.1百萬元)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33.6百萬元增加約257.8%至本期間約人民幣120.3百萬元。本集團之行政費用由2020年同期約人民幣90.0百萬元增加約26.3%至本期間約人民幣113.7百萬元。本期間之現行發展中物業項目數量一直增加，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2020年同期約人民幣250.7百萬元減少至本期間約人民幣97.5百萬元，此乃由於本期間在中國交付之已落成物業發展項目產生之經營溢利淨額減少，導致中國企業所得稅及中國土地增值稅減少所致。

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111.3百萬元(2020年：約人民幣108.9百萬元)。於本期間內，每股基本盈利約為人民幣5.8分(2020年：約人民幣10.3分)。

董事會並無建議派付本期間之中期股息(2020年：無)。有關截至2020年12月31日止年度應佔溢利之末期股息約人民幣155.0百萬元其後已於2021年7月派付。



## 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5,542.0百萬元(2020年：約人民幣2,104.6百萬元)及分部溢利約人民幣124.6百萬元(2020年：約人民幣354.3百萬元)。分部收益增加乃由於本期間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四個新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及鄭州正商蘭庭華府(峪景佳苑)。連同我們於過往年度落成之現有物業項目，本集團於本期間擁有之已交付及於收益確認之已結轉建築面積約為367,000平方米，而於2020年同期已交付及確認之已結轉建築面積約為170,000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期間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；及(ii)因2020年爆發COVID-19疫情，該等項目開發進度延長，意外產生較高建築成本的物業項目，導致在本期間確認的毛利率下降。此外，由於國家實行調控措施導致若干物業項目之售價低於預期，本期間內已就撇減持作出售之已完工物業約人民幣25.0百萬元計提撥備。再者，隨著可支持土地儲備之現行發展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，繼續堅持擴大土地儲備。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12幅土地收購，貢獻總佔地面積約505,801平方米及可出售／租賃總建築面積約1.24百萬平方米，以支持其於中國之土地儲備。該等土地之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年採納之具體擴張策略，本集團土地資源亦隨之得到增強。於2021年6月30日，本集團於中國擁有23個已落成之物業項目及／或項目分期及62個現行發展及規劃中綜合物業項目(共127幅地塊)，總佔地面積約為5.39百萬平方米及估計總建築面積約為11.30百萬平方米。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6.93百萬平方米及規劃中估計建築面積約4.37百萬平方米。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，本集團於中國提供項目管理及銷售服務，並錄得收益約人民幣33.6百萬元(2020年：人民幣83.6百萬元)及分部溢利約人民幣32.0百萬元(2020年：人民幣80.6百萬元)。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項目，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。隨著可供出售之建築面積日益減少，銷售服務費減少導致分部收益及分部溢利有所減少。

## 於美國對AHR及GMR進行之物業投資及／或管理

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36.7百萬元減少至本期間約人民幣7.4百萬元及分部溢利由2020年同期約人民幣1.5百萬元增加至本期間約人民幣4.4百萬元。分部溢利增加乃由於本期間內本分部的投資物業公平值虧損約人民幣0.5百萬元(2020年：公平值虧損約人民幣6.3百萬元)之影響較小所致。

## 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4.8百萬元(2020年：約人民幣5.2百萬元)及分部溢利約人民幣1.5百萬元(2020年：分部虧損約人民幣20.3百萬元)。分部溢利增加乃主要由於本期間內錄得投資物業公平值收益約人民幣0.3百萬元，而2020年同期則錄得公平值虧損約人民幣21.6百萬元。

## 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7.7百萬元，分部溢利約為人民幣48.5百萬元，而2020年同期則錄得分部收益約人民幣7.4百萬元及分部虧損約人民幣44.2百萬元。分部虧損由虧轉盈乃主要由於本期間錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益約人民幣40.8百萬元(2020年：公平值虧損約人民幣51.7百萬元)。

## 財務回顧

### 流動資金及資金來源

#### 流動資金狀況

於2021年6月30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)之賬面值約為人民幣3,223.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣4,225.5百萬元)。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2021年6月30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6月30日，已抵押按金合共約為人民幣400.4百萬元(2020年12月31日：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，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2021年6月30日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別約為人民幣20,533.5百萬元(2020年12月31日：約人民幣23,386.3百萬元)及約人民幣7,856.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣7,873.9百萬元)。

於2021年6月30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23,757.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣27,611.9百萬元)，其中約人民幣17,249.4百萬元(2020年12月31日：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6,507.9百萬元(2020年12月31日：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、新加坡元及港元列值。

於2021年6月30日，除年息12.8厘之固定利率340百萬美元優先票據及年息12.5厘之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4.95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2021年6月30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12,566.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣17,443.9百萬元)之若干投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。

於2021年6月30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6月30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。

於2021年6月30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且免息。

於本期間內，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2021年6月30日，本集團錄得流動比率約為1.2(2020年12月31日：約1.3)，資產負債比率則約為29.7%(2020年12月31日：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2021年6月30日，本集團有關物業發展開支之資本承擔約為人民幣12,875.6百萬元(2020年12月31日：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約為人民幣251.8百萬元(2020年12月31日：人民幣549.5百萬元)。

## 或然負債

於2021年6月30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15,624.9百萬元(2020年12月31日：人民幣13,559.9百萬元)。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之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之法定業權及擁有權。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之取消登記。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確認撥備。

## 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。

## 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(「積金局」)頒發之獎項，即「積金好僱主5年+」，是自積金局於2015年推出「積金好僱主」嘉許計劃起，本公司連續5年獲得表揚，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、「電子供款獎」及「積金推廣獎」，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制性公積金。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之人力資源管理常規。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。於本期間，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣55.4百萬元(2020年6月30日：人民幣51.7百萬元)。

於2021年6月30日，本集團聘用1,198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) 於本期間，本集團透過不同中國政府土地部門舉行之公開拍賣以及其他合併及收購事項分別收購河南省地塊之土地使用權，預期完成期間介乎2023年第四季度至2026年第二季度之間，概述如下：

於本期間之 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
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
			<u>505,801</u>	<u>2,362.9</u>

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。

### 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擴充業務。

## 中國

於本期間，有四個物業發展項目(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及鄭州正商蘭庭華府(峪景佳苑))新分期落成並已根據購買協議之條款及條件向客戶交付。根據本集團最新發展規劃及時間表，預期於2021年下半年將有八至十個物業發展項目落成並交付。本集團之物業發展項目以「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時確認。

歷經過去數年之強勢土地收購，本集團為未來三至四年在中國之物業開發業務打造了堅實之土地儲備，並在河南省佔有一席之地，因此本集團自2022年至2024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款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。如於2020年12月8日所舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上就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項下交易之年度上限分別為人民幣19.5百萬元及人民幣23.0百萬元。

本集團通過管理其現有物業發展組合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。本集團將繼續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，這將導致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令本集團收入來源多元化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。如於2019年12月20日所舉行股東特別大會上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。



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5.8%股權及物業投資及管理分部AHR之99%股權。

### 1. GMR

於本期間，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。

## 自2020年12月31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2020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「由實體之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](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網址 [www.zensunenterprises.com](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，2021年8月26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。