

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2023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5,914.1百萬元，較2022年增加約50.1%。
- 本期間內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣374.5百萬元，較2022年本公司擁有人應佔溢利約人民幣63.3百萬元減少約691.2%。
- 本期間內每股基本虧損為人民幣19.6分，而2022年則為每股基本盈利人民幣3.3分。

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2023年6月30日止六個月(「本期間」)之未經審核中期簡明綜合業績連同本公佈所載2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	5,914,083	3,941,027
銷售成本		<u>(5,375,485)</u>	<u>(3,349,840)</u>
毛利		538,598	591,187
其他收入		4,114	12,038
其他收益及虧損淨額	5	(509,890)	(210,505)
行政費用		(79,801)	(91,913)
銷售及市場推廣費用		(55,062)	(70,979)
融資成本	6	<u>(76,270)</u>	<u>(15,548)</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(178,311)	214,280
所得稅開支	8	<u>(199,417)</u>	<u>(159,638)</u>
期間(虧損)/溢利		<u>(377,728)</u>	<u>54,642</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		(374,491)	63,344
非控股權益		<u>(3,237)</u>	<u>(8,702)</u>
		<u>(377,728)</u>	<u>54,642</u>
本公司擁有人應佔			
每股(虧損)/盈利			
基本(人民幣分)	10	(19.6)	3.3
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2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間(虧損)/溢利	<u>(377,728)</u>	<u>54,642</u>
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>9,762</u>	<u>(4,998)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之		
其他全面收益/(虧損)：		
換算非海外業務而產生之匯兌差額	<u>48,214</u>	<u>(124,944)</u>
期內其他全面收益/(虧損)(稅後)	<u>57,976</u>	<u>(129,942)</u>
期內全面虧損總額	<u>(319,752)</u>	<u>(75,300)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	(317,239)	(67,038)
非控股權益	<u>(2,513)</u>	<u>(8,262)</u>
	<u>(319,752)</u>	<u>(75,300)</u>

中期簡明綜合財務狀況報表  
2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		563,486	572,668
投資物業	11	617,461	584,960
商譽		300,357	300,357
無形資產		89,826	112,284
遞延稅項資產		504,989	555,315
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,076,119</b>	2,125,584
<b>流動資產</b>			
持作出售之已完工物業		11,833,242	10,212,953
發展中物業	12	40,423,264	42,475,033
應收賬款、其他應收款項及其他資產	13	2,943,415	3,072,002
按公平值計入損益之金融資產		251,102	247,725
預繳所得稅及可收回稅項		1,437,203	1,418,983
已抵押按金		332,645	137,515
受限制銀行結餘		1,851,860	1,365,905
現金及現金等值項目		540,917	488,199
<b>流動資產總額</b>		<b>59,613,648</b>	59,418,315
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	8,855,232	7,358,246
合約負債		29,192,408	31,327,733
應付關連公司款項	15	1,165,128	1,038,106
來自一間關連公司之貸款	16	8,401,661	7,243,579
銀行及其他借貸		5,721,768	4,693,151
稅項負債		768,500	676,048
<b>流動負債總額</b>		<b>54,104,697</b>	52,336,863
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,508,951</b>	7,081,452
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,585,070</b>	9,207,036

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
已收租賃按金	14	11,153	9,440
銀行及其他借貸		2,202,214	3,506,232
遞延稅項負債		371,210	371,119
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,584,577</b>	<b>3,886,791</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>5,000,493</b>	<b>5,320,245</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	5,326,923	5,326,923
儲備		(328,128)	(10,889)
		<hr/>	<hr/>
<b>非控股權益</b>		<b>4,998,795</b>	<b>5,316,034</b>
		<hr/>	<hr/>
		<b>1,698</b>	<b>4,211</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>5,000,493</b>	<b>5,320,245</b>
		<hr/>	<hr/>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 1. 公司資料

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。本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。本公司董事認為，本公司之直接控股公司Joy Town Inc.為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限私營公司。本公司之最終控股公司為Vistra Trust (Singapore) Pte Limited，為於新加坡註冊成立之有限私營公司，作為Huang Yanping女士(「Huang女士」，本公司非執行董事)設立之全權信託之信託人。Huang女士為全權信託之授出人及保護人。本公司主席及執行董事張敬國先生(「張先生」)為Huang女士之配偶。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港、中國及海外進行物業發展、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。

## 2.1 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2023年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料已於2023年8月30日由董事會批准刊發。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閱。

截至2023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2022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2022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2022年12月31日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至2022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。

## 2.2 會計政策及披露之變動

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2022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新訂及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17號	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂本	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號之初步應用—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策之披露
香港財務報告準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅收改革—支柱二立法模板

採納上述新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團的財務資料及提述產生重大財務影響。

### 3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務成立業務分部，其六個經營及可報告分部如下：

- (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2023年6月30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。



分部收益及分部業績

截至6月30日止六個月

	分部收益		分部業績	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於中國之物業發展	5,864,836	3,913,503	(76,581)	366,708
於中國之項目管理服務	12,242	3,302	8,604	3,152
於中國之酒店營運	13,688	4,287	3,619	229
於美國對AHR進行之物業投資及管理	7,562	7,199	5,373	5,551
AHR以外之物業投資	6,443	4,359	4,228	9,161
證券買賣及投資	9,312	8,377	226	(151,340)
	<b>5,914,083</b>	<b>3,941,027</b>	<b>(54,531)</b>	<b>233,461</b>
未分配公司收入			56	–
其他收益及虧損淨額			(139,695)	(16,814)
未分配公司開支			15,859	(2,367)
除稅前(虧損)/溢利			<b>(178,311)</b>	<b>214,280</b>
			2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產				
於中國之物業發展			60,036,720	59,913,866
於中國之項目管理服務			9,339	5,030
於中國之酒店營運			129,761	132,668
於美國對AHR進行之物業投資及管理			238,976	223,768
AHR以外之物業投資			420,632	397,348
證券買賣及投資			255,175	251,586
分部資產			<b>61,090,603</b>	<b>60,924,266</b>
未分配資產			599,164	619,633
總資產			<b>61,689,767</b>	<b>61,543,899</b>

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>分部負債</i>		
於中國之物業發展	55,358,550	54,989,960
於中國之項目管理服務	735	682
於美國對AHR進行之物業投資及管理	63,786	62,409
AHR以外之物業投資	<u>123,958</u>	<u>120,927</u>
分部負債	55,547,029	55,173,978
未分配負債	<u>1,142,245</u>	<u>1,049,676</u>
總負債	<u><b>56,689,274</b></u>	<u><b>56,223,654</b></u>

#### 4. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<i>客戶合約收益</i>		
於中國出售物業	5,864,836	3,913,503
於中國之項目管理服務	12,242	3,302
於中國之酒店營運	13,688	4,287
<i>其他收益來源</i>		
投資物業租金收入總額	14,005	11,558
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	<u>9,312</u>	<u>8,377</u>
	<u><b>5,914,083</b></u>	<u><b>3,941,027</b></u>

客戶合約收益之收益分拆資料

分部	截至2023年6月30日止六個月			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於中國 出售物業 人民幣千元 (未經審核)	於中國 之項目 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	於中國 之酒店 營運 人民幣千元 (未經審核)	
<b>商品或服務之類別及區域市場</b>				
於中國出售物業	5,864,836	-	-	5,864,836
於中國之項目管理服務	-	12,242	-	12,242
於中國之酒店營運	-	-	13,688	13,688
外部客戶合約收益總額	<u>5,864,836</u>	<u>12,242</u>	<u>13,688</u>	<u>5,890,766</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間點轉讓貨物	5,864,836	-	522	5,865,358
隨時間轉讓服務	-	12,242	13,166	25,408
外部客戶合約收益總額	<u>5,864,836</u>	<u>12,242</u>	<u>13,688</u>	<u>5,890,766</u>

分部	截至2022年6月30日止六個月			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於中國 出售物業 人民幣千元 (未經審核)	於中國 之項目 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	於中國 之酒店 營運 人民幣千元 (未經審核)	
<b>商品或服務之類別及區域市場</b>				
於中國出售物業	3,913,503	-	-	3,913,503
於中國之項目管理服務	-	3,302	-	3,302
於中國之酒店營運	-	-	4,287	4,287
外部客戶合約收益總額	<u>3,913,503</u>	<u>3,302</u>	<u>4,287</u>	<u>3,921,092</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間點轉讓貨物	3,913,503	-	-	3,913,503
隨時間轉讓服務	-	3,302	4,287	7,589
外部客戶合約收益總額	<u>3,913,503</u>	<u>3,302</u>	<u>4,287</u>	<u>3,921,092</u>

## 5. 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	(9,085)	(159,716)
投資物業之公平值收益	5,093	7,525
匯兌虧損	(139,695)	(16,814)
撇減持作出售之已完工物業及發展中物業至可變現淨值	(358,421)	(30,000)
商譽減值撥備	-	(11,500)
應收賬款及其他應收款項減值虧損	(7,782)	-
	<u>(509,890)</u>	<u>(210,505)</u>

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項之利息：		
銀行及其他借貸	351,655	503,617
合約收益產生之利息	476,472	784,808
減：於發展中物業資本化	(751,857)	(1,272,877)
	<u>76,270</u>	<u>15,548</u>

截至2023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4.73厘至12.50厘（截至2022年6月30日止六個月：4.75厘至12.50厘）之年利率予以資本化。

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：		
已售物業成本	5,359,944	3,344,424
服務成本	13,707	4,252
物業、廠房及設備折舊	9,052	6,145
本集團之除稅前(虧損)/溢利已計入下列各項：		
利息收入	1,629	4,177
投資物業租金收入總額	14,005	11,558
減：所產生之直接經營開支：		
－產生租金收入之投資物業	(1,784)	(1,036)
－並無產生租金收入之投資物業	(50)	(128)
	<u>(1,834)</u>	<u>(1,164)</u>
	<u>12,171</u>	<u>10,394</u>

## 8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
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」)	94,084	113,885
－中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	54,785	71,517
－海外企業所得稅	50	5
	<u>148,919</u>	<u>185,407</u>
遞延稅	50,498	(25,769)
	<u>199,417</u>	<u>159,638</u>

由於本集團於兩個期間內均無於香港產生應課稅溢利，因此並無於中期簡明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期間按應課稅溢利之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2023年6月30日止六個月，於美國之附屬公司一般均需就應課稅收入按21%（截至2022年6月30日止六個月：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。

## 9. 股息

本公司董事並無建議派付截至2023年6月30日止六個月之中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

## 10. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)／盈利		
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利，		
用於計算每股基本(虧損)／盈利	<u>(374,491)</u>	<u>63,344</u>
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
期內已發行普通股加權平均數，		
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2023年及2022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（虧損）／盈利。

## 11. 投資物業以及物業、廠房及設備

於截至2023年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約人民幣13,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣3,484,000元)。

此外，於截至2023年6月30日止六個月，本集團並無出售投資物業以及物業、廠房及設備(截至2022年6月30日止六個月：無)。

投資物業於2023年6月30日及2022年12月31日之公平值乃基於亞太資產評估及顧問有限公司所進行估值釐定，該公司為Hong Kong Institute of Surveyors and Valuers會員且與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

估計投資物業公平值時，投資物業最常用及最佳用途為現時用途。投資物業公平值自收入淨額資本化法得出，並為復歸收入作出適當撥備。

於報告期末，本集團管理層與估值師合作，就第三級公平值計量建立和決定適當之估值技術及輸入數據。倘資產之公平值有重大改動，其波動原因將向本公司董事報告。

投資物業根據經營租賃出租予第三方。

## 12. 發展中物業

發展中物業全部位於中國。本集團於2023年6月30日對發展中物業進行評估，並撇減發展中物業至可變現淨值之撥備約人民幣1,504,488,000元(2022年12月31日：人民幣1,263,639,000元)。

### 13. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	20,969	16,546
減：減值	<u>(2,127)</u>	<u>(1,063)</u>
	18,842	15,483
預付增值稅及其他稅項	1,412,664	1,611,784
按金及預付款項	548,861	446,349
取得合約之成本	282,188	261,855
其他應收款項	<u>698,770</u>	<u>747,722</u>
	2,942,483	3,067,710
減：減值	<u>(17,910)</u>	<u>(11,191)</u>
	<u>2,924,573</u>	<u>3,056,519</u>
	<u>2,943,415</u>	<u>3,072,002</u>

應收賬款指出售物業、項目管理服務之應收款項、股息應收款項及租賃應收款項。來自出售物業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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	18,601	14,419
一至兩年	241	-
兩至三年	-	-
三年以上	<u>-</u>	<u>1,064</u>
於年末	<u>18,842</u>	<u>15,483</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。



#### 14. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	216,399	209,544
應計建築成本(附註)	7,214,264	6,211,261
已收租賃按金	12,151	10,393
保留金及應付款項	197,729	304,058
應付房產稅及其他稅項	187,631	324,662
其他應付款項及應計費用	<u>1,038,211</u>	<u>307,768</u>
	8,866,385	7,367,686
減：已收租賃按金—非流動	<u>(11,153)</u>	<u>(9,440)</u>
	<u><b>8,855,232</b></u>	<u><b>7,358,246</b></u>

附註：應計建築成本內的約人民幣608,913,000元(2022年12月31日：人民幣682,551,000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。

於報告期末之貿易應付款項及應付票據按發票日期之賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	5,155,610	3,316,514
一至兩年	2,060,557	2,833,891
兩至三年	171,965	194,644
三年以上	<u>42,531</u>	<u>75,756</u>
於期/年末	<u><b>7,430,663</b></u>	<u><b>6,420,805</b></u>

## 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女士連同其配偶張先生及其女兒張女士對該等關連公司擁有控股權益。

## 16. 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。

本公司董事認為，該等貸款之賬面值與彼等於初始確認時之公平值相若。

## 17. 股本

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
1,913,386,669股(2022年12月31日：1,913,386,669股)普通股	<u>5,326,923</u>	<u>5,326,923</u>

## 18. 或然負債

於2023年6月30日，本集團就有關本集團物業之物業買家訂立之按揭貸款而由若干銀行提供之按揭貸款融資之擔保擁有或然負債約人民幣20,165,802,000元(2022年12月31日：人民幣19,274,110,000元)。根據擔保條款，倘該等物業買家拖欠按揭款項，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，由於倘付款出現違約，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，故並無就擔保於截至2023年6月30日止六個月(2022年12月31日：無)之中期簡明綜合財務報表確認撥備。

## 19. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 物業發展開支	<b>11,142,862</b>	<b>10,041,812</b>

(b) 於2023年6月30日，本集團並無任何未開始的租賃合約。

## 20. 關連人士交易

(a) 除本中期財務資料其他部分詳述之交易外，本集團於期內與關連人士進行下列交易：

關連公司(附註(i))	交易(附註(ii))	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
河南正商企業發展有限責任公司 (「正商發展」)之有關成員公司連同 其附屬公司(統稱「正商發展集團」)	建築成本 (於發展中 物業資本化)	<b>919,040</b>	872,037
興業物聯服務集團有限公司 (「興業物聯」)之有關成員公司 連同其附屬公司 (統稱「興業物聯集團」)	物業工程成本 (於發展中物業 資本化)以及 物業管理及 增值服務費	<b>18,580</b>	22,249

附註：

- (i) 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2023年6月30日，本集團之優先票據以及約人民幣6,101,557,000元(2022年12月31日：約人民幣4,284,452,000元)之銀行及其他借貸由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。

(b) 與關連人士之未償還結餘：

於報告期末，本集團與關連人士之結餘詳情載於中期財務資料附註14、15及16。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	1,047	433
離職後福利	33	13
	<hr/>	<hr/>
向主要管理人員支付的薪酬總額	<b>1,080</b>	<b>446</b>

## 21. 報告期後事項

於2023年8月29日，本公司已展開交換要約（「交換要約」），根據交換要約備忘錄所載的條款及條件，將合資格2023年票據持有人持有的任何及所有未償還的2023年票據換成年期為兩年、年利率為7%的新票據，每半年支付一次。有關交換要約的詳情，請參閱本公司於2023年8月29日發佈的公佈。

## 管理層討論及分析

### 中期業績及股息

於本期間，本集團錄得收益約人民幣5,914.1百萬元及毛利約人民幣538.6百萬元，分別較2022年同期之收益約人民幣3,941.0百萬元增加約50.1%及毛利約人民幣591.2百萬元減少約8.9%。本期間及2022年同期之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。本期間收益增加乃主要由於本集團於本期間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2022年同期增加所致。本期間毛利較2022年同期減少乃由於本期間內確認若干利潤率較低之物業項目，此乃由於在宏觀經濟下行及房地產物業需求持續走弱導致公眾購買意願及購買力下降的情況下，意外產生較高建築成本及售價受壓。

本集團於本期間擁有其他收入約人民幣4.1百萬元，較2022年同期的約人民幣12.0百萬元減少約65.8%，這主要是由於本期間的利息收入及供熱管理服務收入減少所致。

本集團於本期間之其他虧損淨額約為人民幣509.9百萬元，而2022年同期則錄得其他虧損淨額約人民幣210.5百萬元。本集團於本期間之其他虧損淨額歸因於下列各項的綜合影響：(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約人民幣9.1百萬元(2022年：公平值虧損約人民幣159.7百萬元)，(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358.4百萬元(2022年：約人民幣30.0百萬元)，(iii)匯兌虧損淨額約人民幣139.7百萬元(2022年：匯兌虧損淨額約人民幣16.9百萬元)，及(iv)應收賬款及其他應收款項之減值虧損約人民幣7.8百萬元(2022年：無)；並被投資物業公平值收益約人民幣5.1百萬元(2022年：公平值收益約人民幣7.5百萬元)所抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2022年同期約人民幣71.0百萬元減少約22.4%至本期間約人民幣55.1百萬元。本集團之行政費用由2022年同期約人民幣91.9百萬元減少約13.2%至本期間約人民幣79.8百萬元。有關減少乃由於市場銷售活動減少及本集團面對本期間內近期中國物業市場下行而實行降本措施所致。

本集團之融資成本由2022年同期約人民幣15.5百萬元增加約390.5%至本期間約人民幣76.3百萬元。該增加乃主要由於本期間符合資格資本化至發展中物業之利息減少所致。

本集團之所得稅開支由2022年同期約人民幣159.6百萬元增加約24.9%至本期間約人民幣199.4百萬元。該增加乃主要由於未確認稅項虧損影響增加導致的遞延稅項增加所致。

基於上述原因，本期間內本公司擁有人應佔本集團虧損約為人民幣374.5百萬元(2022年：本公司擁有人應佔溢利約人民幣63.3百萬元)。

於本期間內，每股基本虧損為人民幣19.6分(2022年：每股基本盈利人民幣3.3分)，乃由於本期間本公司擁有人應佔溢利減少所致。

董事會不建議派付本期間之中期股息。

## 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5,864.8百萬元(2022年：約人民幣3,913.5百萬元)及分部虧損約人民幣76.6百萬元(2022年：分部溢利約人民幣366.7百萬元)。分部收益增加乃由於本期間交付予業主之建築面積增加所致。

於本期間，受經濟下行的持續影響，中國整體房地產市場繼續面臨公眾購買力下降。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，於本期間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358.4百萬元(2022年：約人民幣30.0百萬元)。

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，本期間中國物業發展業務的銷售及市場推廣以及行政費用較2022年同期有所減少。

在當前嚴峻的房地產市場環境下，本集團仍將審慎審閱其業務擴張步伐，並根據不斷變化的市況適時調整其項目發展計劃及時間表。

### 於中國之項目管理服務

於本期間內，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12.2百萬元(2022年：約人民幣3.3百萬元)及分部溢利約人民幣8.6百萬元(2022年：約人民幣3.2百萬元)。增加乃主要由於本期間內訂立更多新項目管理服務合約所致。

### 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，本期間為約人民幣7.6百萬元，而2022年同期則為約人民幣7.2百萬元，分部溢利亦表現穩定，本期間為約人民幣5.4百萬元，而2022年同期則為約人民幣5.6百萬元。

### AHR以外之物業投資

於本期間內，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6.4百萬元(2022年：約人民幣4.4百萬元)及分部溢利約人民幣4.2百萬元(2022年：約人民幣9.2百萬元)。本期間分部溢利減少主要是由於利率上漲導致融資成本增加所致。

### 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9.3百萬元，分部溢利約為人民幣0.2百萬元，而2022年同期則錄得分部收益約人民幣8.4百萬元及分部虧損約人民幣151.3百萬元。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虧損減少約人民幣9.1百萬元，而2022年同期則為公平值虧損約人民幣159.7百萬元。

### 酒店營運

本集團自2022年以來在中國鄭州市經營一間酒店並於本期間產生收益約人民幣13.7百萬元，而2022年同期則約為人民幣4.3百萬元，以及本期間分部溢利為約人民幣3.6百萬元，而2022年同期則為約人民幣0.2百萬元。



## 財務回顧

### 流動資金及資金來源

#### 流動資金狀況

於2023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2,725.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,991.6百萬元)。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2023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2023年6月30日，已抵押按金合共約為人民幣332.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣137.5百萬元)。

#### 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2023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14,765.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣14,489.4百萬元)及約人民幣4,998.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣5,316.0百萬元)。

於2023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17,490.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣16,481.1百萬元)，其中約人民幣15,288.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣12,974.8百萬元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣2,202.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣3,506.2百萬元)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。

於本期間內，本公司在公開市場購回本金總額為55.01百萬美元的2023年到期的200百萬美元12.5厘優先票據(「2023年票據」)，佔原發行2023年票據的約27.5%。

於2023年6月30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4.73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2023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14,656.0百萬元(2022年12月31日：約人民幣15,369.3百萬元)之若干投資物業、發展中物業及已抵押按金作抵押。

於2023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2023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2023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2023年6月30日，本集團錄得流動比率約為1.1(2022年12月31日：約1.1)，資產負債比率則約為23.9%(2022年12月31日：約23.5%)。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2023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11,142.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣10,041.8百萬元)。

## 或然負債

於2023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20,165.8百萬元(2022年12月31日：人民幣19,274.1百萬元)。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；(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。本公司繼續獲得香港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。

自聯交所發佈上市規則第17章有關股份計劃的修訂並自2023年1月1日生效以來，本公司於2023年6月7日舉行的本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，以批准採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）及終止於2023年8月27日到期的先前購股權計劃。新購股權計劃在獲聯交所批准上市後於2023年6月12日生效。新購股權計劃繼續為本公司提供讓僱員參與者（其中一類合資格參與者）有機會認購本公司的專屬權益的方式，並鼓勵彼等致力提升本公司及其股份的價值，從而惠及本公司及其股東的整體利益，以及激勵彼等為本集團成功運營作出貢獻。於本期間，員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣68.7百萬元（2022年6月30日：人民幣65.6百萬元）。

於2023年6月30日，本集團聘用560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**

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**

本集團主要從事物業發展、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。本集團擬繼續評估現有資本資源，並尋求新資金來源，從而以具成本效益方式維持及擴充業務。

## 中國

於本期間，有十三個物業發展項目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，因此日後本集團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。

本集團繼續尋求將其業務多元化至輕資產模式，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，本公司心懷最終目標，將繼續尋求與潛在夥伴進行合作，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

本集團自2022年以來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。

## 自2022年12月31日以來之變動

於2023年8月29日，本公司已展開交換要約(「交換要約」)，根據交換要約備忘錄所載的條款及條件，將合資格2023年票據持有人持有的任何及所有未償還的2023年票據換成年期為兩年、年利率為7%的新票據，每半年支付一次。有關交換要約的詳情，請參閱本公司於2023年8月29日發佈的公佈。

除本公佈所披露者外，本集團之財務狀況或與本公司2022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2023年5月25日至2023年6月2日，本公司在公開市場購回本金總額為55,010,000美元的2023年票據，佔原發行2023年票據的約27.5%。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券，不論是否在聯交所進行。

## 企業管治

本公司確認，良好的企業管治對於增強本公司管理及保障股東整體利益而言意義重大。本公司已採納基於上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文的企業管治常規作為自身的企業管治常規守則。

董事會認為，於本期間內，本公司已遵守企業管治守則所載相關守則條文，惟企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離。

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。

為維持高標準的企業管治，董事會將不斷檢討及監察本公司企業管治常規守則。

## 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。

## 章程文件

於本期間，本公司於2023年6月7日舉行的股東週年大會通過一項特別決議案，以批准採納本公司的新組織章程細則(「新組織章程細則」)，以取代及摒除本公司的現有大綱及組織章程細則。新組織章程細則的詳情載於本公司日期為2023年4月27日的通函。新組織章程細則之副本可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zensunenterprises.com](http://www.zensunenterprises.com))查閱。



## 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。

## 刊發中期業績公佈及中期報告

本公佈刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zensunenterprises.com](http://www.zensunenterprises.com))。截至2023年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

## 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。

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8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。

於本公佈內，所呈列的部分金額及數字已分別湊整至最接近的單位。表格或公佈內容間的任何差異乃因湊整所致。