

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)

**截至2023年12月31日止年度
末期業績公告**

本年度財務摘要

- 本年度內收益約為人民幣20,034.9百萬元，較2022年的收益約人民幣9,657.1百萬元增加約107.5%。
- 本年度內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,298.5百萬元，較2022年本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,946.1百萬元減少約22.0%。
- 本年度內每股基本虧損約為人民幣120.1分，2022年則為每股基本虧損約人民幣154.0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2023年12月31日止年度(「本年度」)之綜合業績連同本公告所載2022年之比較數字。

綜合損益賬

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	20,034,898	9,657,056
銷售成本		<u>(19,262,196)</u>	<u>(8,830,013)</u>
毛利		772,702	827,043
其他收入	4	8,698	18,820
其他收益及虧損淨額	4	(1,610,103)	(3,167,711)
行政費用		(173,631)	(194,667)
銷售及市場推廣費用		(97,043)	(117,264)
融資成本	5	<u>(438,624)</u>	<u>(114,768)</u>
除稅前虧損	6	(1,538,001)	(2,748,547)
所得稅開支	7	<u>(709,271)</u>	<u>(193,980)</u>
年度虧損		<u>(2,247,272)</u>	<u>(2,942,527)</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		(2,298,458)	(2,946,113)
非控股權益		<u>51,186</u>	<u>3,586</u>
		<u>(2,247,272)</u>	<u>(2,942,527)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本(人民幣分)	9	(120.1)	(154.0)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益賬

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(2,247,272)</u>	<u>(2,942,527)</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：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	(23,013)	(375)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：		
轉撥至投資物業後物業、廠房及設備的 公平值收益(稅後)	12,511	–
換算非海外業務而產生之匯兌差額	<u>61,648</u>	<u>64,490</u>
可能於其後期間不會重新分類至 損益之其他全面收益	<u>74,159</u>	<u>64,490</u>
年內其他全面收益(稅後)	<u>51,146</u>	<u>64,115</u>
年內全面虧損總額	<u>(2,196,126)</u>	<u>(2,878,412)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	(2,247,460)	(2,882,438)
非控股權益	<u>51,334</u>	<u>4,026</u>
	<u>(2,196,126)</u>	<u>(2,878,412)</u>

綜合財務狀況報表
2023年12月31日

		2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	363,203	572,668
投資物業	10	810,535	584,960
商譽		–	300,357
無形資產		67,368	112,284
遞延稅項資產		485,478	555,315
非流動資產總額		1,726,584	2,125,584
流動資產			
持作出售之已完工物業		9,761,774	10,212,953
發展中物業		28,675,621	42,475,033
應收賬款、其他應收款項及其他資產	11	2,915,597	3,072,002
按公平值計入損益之金融資產		296,979	247,725
預繳所得稅及可收回稅項		1,179,407	1,418,983
已抵押按金		130,913	137,515
受限制銀行結餘		1,184,149	1,365,905
現金及現金等值項目		528,296	488,199
流動資產總額		44,672,736	59,418,315
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	8,680,025	7,358,246
合約負債		18,087,691	31,327,733
應付關連公司款項	13	1,218,038	1,038,106
來自一間關連公司之貸款	14	7,273,704	7,243,579
銀行及其他借貸		5,496,112	4,693,151
稅項負債		1,045,181	676,048
流動負債總額		41,800,751	52,336,863
流動資產淨值		2,871,985	7,081,452
資產總值減流動負債		4,598,569	9,207,036

		2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
已收租賃按金		520	9,440
銀行及其他借貸		1,187,611	3,506,232
遞延稅項負債		<u>286,320</u>	<u>371,119</u>
非流動負債總額		<u>1,474,451</u>	<u>3,886,791</u>
資產淨值		<u>3,124,118</u>	<u>5,320,245</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	5,326,923	5,326,923
儲備		<u>(2,258,350)</u>	<u>(10,889)</u>
非控股權益		<u>3,068,573</u>	<u>5,316,034</u>
		<u>55,545</u>	<u>4,211</u>
權益總額		<u>3,124,118</u>	<u>5,320,245</u>

綜合財務報表附註

截至2023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

載於本公告之綜合業績並不構成本集團截至2023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接近之千位數。

持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣2,247,272,000元，截至該日，本集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣5,496,112,000元，而其現金及現金等值項目為人民幣528,296,000元。

截至2023年12月31日，本集團尚未支付其於2023年到期的美元計值優先票據(已於2023年9月13日到期時除牌)的若干本金及應付利息，以及其於2024年到期的美元計值優先票據(「2024年優先票據」，其後於2024年4月23日到期時除牌)的應付利息，觸發相關借貸協議條款及條件項下的違約或交叉違約事項。本公司已於2023年11月24日暫停買賣2024年優先票據，並在2023年12月31日後，2024年優先票據於2024年4月23日到期時除牌，本公司亦於2024年4月2日暫停買賣其於2025年到期的美元計值優先票據。

截至2023年12月31日，上述違約或交叉違約的美元計值優先票據的應付本金及利息總額約為人民幣2,035,611,000元。

該等事項或情況表明存在重大不明朗因素，或會對本集團的持續經營能力造成重大疑問。董事在評估本集團是否具備足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善本集團之財務狀況：

- (a) 本公司將繼續積極與其債權人(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) 本集團將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) 本集團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) 本集團將繼續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。

本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起不少於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2023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新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第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

除下文所述者外，採納上述新訂及經修訂準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

應用香港會計準則第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的影響

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本作出重要性判斷為幫助實體將重要性判斷應用於會計政策披露提供指引及實例。該等修訂本旨在透過將實體披露其「重大」會計政策的要求替換為披露其「重要」會計政策的要求，以及增加關於實體如何在作出有關會計政策披露的決策中應用重要性概念的指引，幫助實體提供更加有用的會計政策披露。

應用該等修訂本並無對本集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟已對綜合財務報表內會計政策的披露產生影響。

3. 收益及經營分部資料

	2023年 人民幣千元	2022年 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	19,917,712	9,591,489
於中國之項目管理服務	32,222	11,366
於中國之酒店營運	34,986	12,456
	<u>19,984,920</u>	<u>9,615,311</u>
<i>其他收益來源</i>		
投資物業租金收入總額	32,649	25,635
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	17,329	16,110
	<u>20,034,898</u>	<u>9,657,056</u>

客戶合約收益

(i) 收益分拆資料

截至2023年12月31日止年度

分部	於中國 出售物業 人民幣千元	於中國 之項目 管理服務 人民幣千元	於中國之 酒店營運 人民幣千元	總計 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	19,917,712	-	-	19,917,712
於中國之項目管理服務	-	32,222	-	32,222
於中國之酒店營運	-	-	34,986	34,986
	<u>19,917,712</u>	<u>32,222</u>	<u>34,986</u>	<u>19,984,920</u>
<i>收益確認時間</i>				
於某一時間點轉讓貨物	19,917,712	-	13,876	19,931,588
隨時間轉讓服務	-	32,222	21,110	53,332
	<u>19,917,712</u>	<u>32,222</u>	<u>34,986</u>	<u>19,984,920</u>

截至2022年12月31日止年度

分部	於中國 出售物業 人民幣千元	於中國 之項目 管理服務 人民幣千元	於中國之 酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務之類別及區域市場				
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
外部客戶合約收益總額	<u>9,591,489</u>	<u>11,366</u>	<u>12,456</u>	<u>9,615,311</u>
收益確認時間				
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
外部客戶合約收益總額	<u>9,591,489</u>	<u>11,366</u>	<u>12,456</u>	<u>9,615,311</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，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。

分部收益及分部業績

	分部收益		分部業績	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中國之物業發展	19,917,712	9,591,489	(1,554,386)	(2,395,838)
於中國之項目管理服務	32,222	11,366	16,710	4,348
於中國之酒店營運	34,986	12,456	14,757	(1,503)
對AHR進行之物業投資及管理	15,331	14,738	(10,585)	9,683
AHR以外之物業投資	17,318	10,897	13,318	21,065
證券買賣及投資	17,329	16,110	57,646	(190,930)
	20,034,898	9,657,056	(1,462,540)	(2,553,175)
未分配公司收入			-	820
未分配公司開支			(75,461)	(196,192)
除稅前虧損			(1,538,001)	(2,748,547)

分部資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中國之物業發展	44,889,330	59,913,866
於中國之項目管理服務	6,745	5,030
於中國之酒店營運	137,929	132,668
對AHR進行之物業投資及管理	207,817	223,768
AHR以外之物業投資	680,369	397,348
證券買賣及投資	297,079	251,586
分部資產	46,219,269	60,924,266
未分配資產	180,051	619,633
總資產	46,399,320	61,543,899
分部負債		
於中國之物業發展	41,100,109	54,989,960
於中國之項目管理服務	1,063	682
於中國之酒店營運	4,070	-
對AHR進行之物業投資及管理	62,367	62,409
AHR以外之物業投資	1,323,000	120,927
分部負債	42,490,609	55,173,978
未分配負債	784,593	1,049,676
總負債	43,275,202	56,223,654

4. 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入之分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	8,103	7,492
政府資助	-	87
其他	595	11,241
	<u>8,698</u>	<u>18,820</u>

其他收益及虧損淨額之分析如下：

投資物業之公平值(虧損)/收益	(7,968)	19,319
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益/(虧損)	40,324	(207,039)
匯兌差額淨額	(64,290)	(187,153)
撇減持作出售之已完工物業及發展中物業至可變現淨值	(1,273,227)	(2,656,869)
商譽減值撥備	(300,357)	(124,365)
應收賬款及其他應收款項減值虧損(附註11)	(4,585)	(11,604)
	<u>(1,610,103)</u>	<u>(3,167,711)</u>

5. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下各項之利息：		
銀行及其他借貸	727,720	719,716
合約收益產生之利息	1,767,460	1,691,864
減：於發展中物業資本化	(2,056,556)	(2,296,812)
	<u>438,624</u>	<u>114,768</u>

來自銀行及其他借貸之借貸成本已按介乎2.80厘至12.50厘(2022年：4.75厘至12.50厘)之年利率予以資本化。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	19,237,274	8,805,512
服務成本	21,592	20,977
僱員福利開支總額：		
董事薪酬	1,181	1,049
其他員工：		
薪金及其他福利	51,647	90,379
退休福利計劃供款	2,546	8,949
	55,374	100,377
減：於發展中物業資本化	(5,938)	(6,418)
	49,436	93,959
核數師薪酬	1,850	2,880
物業、廠房及設備折舊	11,189	20,036
無形資產攤銷	44,916	44,909
並未計入租賃負債計量的租賃付款	35	368
本集團之除稅前虧損已計入下列各項：		
利息收入	8,103	7,492
投資物業租金收入總額	32,649	25,635
減：所產生之直接經營開支：		
－產生租金收入之投資物業	(2,707)	(3,371)
－並無產生租金收入之投資物業	(1,237)	(153)
	(3,944)	(3,524)
	28,705	22,111

7. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 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	515,287	207,911
– 中國土地增值稅	199,530	158,875
– 海外企業所得稅	1	106
過往年度撥備不足／(超額撥備)	12,957	(31)
遞延稅	727,775 (18,504)	366,861 (172,881)
年內稅項開支總額	709,271	193,980

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2023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%（2022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（2022年：無）。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃按以下資料計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損， 用於計算每股基本虧損	(2,298,458)	(2,946,113)
	2023年 千股	2022年 千股
股份		
年內已發行普通股加權平均數， 用於計算每股基本虧損	1,913,387	1,913,387

由於本集團於截至2023年及2022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。

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0.2百萬元(2022年：約人民幣4.8百萬元)，及將人民幣196.0百萬元的物業由自用轉撥至投資目的(2022年：將人民幣13.5百萬元的物業由投資目的轉撥至自用)。

於本年度，概無重大出售投資物業以及物業、廠房及設備(2022年：無)。

11. 應收賬款、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收賬款	20,663	16,546
減：減值	(986)	(1,063)
	19,677	15,483
預付增值稅及其他稅項	1,783,116	1,611,784
按金及預付款項	494,144	446,349
取得合約之成本	136,064	261,855
其他應收款項	498,449	747,722
	2,911,773	3,067,710
減：減值	(15,853)	(11,191)
	2,895,920	3,056,519
	2,915,597	3,072,002

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	10,211	14,419
1至2年	9,223	-
2至3年	-	-
3年以上	243	1,064
	<u>19,677</u>	<u>15,483</u>
於年末	<u>19,677</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。

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2023年12月31日

	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元
預期信貸虧損之個別評估	-	-
按信貸風險組合評估預期信貸虧損	20,663	986
	<u>20,663</u>	<u>986</u>
於年末	<u>20,663</u>	<u>986</u>

於2022年12月31日

	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 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>

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款及票據	294,533	209,544
應計建築成本(附註)	6,574,749	6,211,261
已收租賃按金	1,678	10,393
保留金及應付款項	160,595	304,058
應付房產稅及其他稅項	875,073	324,662
其他應付款項及應計費用	773,917	307,768
	<u>8,680,545</u>	<u>7,367,686</u>
減：已收租賃按金—非流動	<u>(520)</u>	<u>(9,440)</u>
	<u>8,680,025</u>	<u>7,358,246</u>

附註：應計建築成本內的約人民幣458,780,000元(2022年：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 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	3,764,942	3,316,514
1至2年	2,393,166	2,833,891
2至3年	548,416	194,644
3年以上	162,758	75,756
	<u>6,869,282</u>	<u>6,420,805</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，正商置業應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 普通股數目	金額 人民幣千元
無面值之普通股：		
於2022年12月31日及2023年1月1日以及2023年12月31日	1,913,386,669	5,326,923

16. 承擔

於報告期末，本集團合約承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業發展開支	6,799,747	10,041,812

17. 關連人士交易

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關連公司(附註i)		
	交易(附註ii)	
永鑽環球有限公司 之有關成員公司(「永鑽」， 及統稱「永鑽集團」)	項目管理服務費收入	
	94	-
河南正商企業發展有限責任公司 之有關成員公司(「正商發展」， 及統稱「正商發展集團」)	建築成本(於發展中 物業資本化)	
	1,758,149	1,601,402
興業物聯服務集團有限公司 之有關成員公司(「興業物聯」， 及統稱「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	
	26,532	45,884

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告附註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(2022年：無)。

管理層討論及分析

末期業績及股息

於截至2023年12月31日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約人民幣20,034.9百萬元及毛利約人民幣772.7百萬元，分別較2022年之收益約人民幣9,657.1百萬元增加約107.5%及毛利約人民幣827.0百萬元減少約6.6%。本年度及2022年之收益及毛利主要來自中國物業發展業務。本年度收益增加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2022年增加所致。本年度毛利較2022年減少乃由於本年度內確認若干利潤率較低之物業項目，此乃由於在宏觀經濟下行及房地產物業需求持續走弱導致房地產市場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。

本集團於本年度擁有其他收入約人民幣8.7百萬元，較2022年的約人民幣18.8百萬元減少約53.8%，這主要是由於本年度供暖管理服務收入減少所致。

本集團於本年度之其他虧損淨額約為人民幣1,610.1百萬元，而2022年則錄得其他虧損淨額約人民幣3,167.7百萬元。本集團於本年度之其他虧損淨額乃歸因於(i)撤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1,273.2百萬元(2022年：約人民幣2,656.9百萬元)，(ii)商譽減值虧損人民幣300.4百萬元(2022年：約人民幣124.4百萬元)，(iii)匯兌虧損淨額約人民幣64.3百萬元(2022年：約人民幣187.2百萬元)，(iv)應收賬款及其他應收款項之減值虧損約人民幣4.6百萬元(2022年：約人民幣11.6百萬元)，及(v)投資物業公平值虧損約人民幣8.0百萬元(2022年：公平值收益約人民幣19.3百萬元)；並被按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約人民幣40.3百萬元(2022年：公平值虧損約人民幣207.0百萬元)所抵銷。

本集團之銷售及市場推廣費用由2022年約人民幣117.3百萬元減少約17.2%至本年度約人民幣97.0百萬元。本集團之行政費用由2022年約人民幣194.7百萬元減少約10.8%至本年度約人民幣173.6百萬元。該減少與市場銷售活動減少及本集團因本年度中國房地產市場的持續低迷而實施的降本措施一致。

本集團之融資成本由2022年約人民幣114.8百萬元大幅增加約282.2%至本年度約人民幣438.6百萬元。該增加乃主要由於本年度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年約人民幣194.0百萬元大幅增加約265.6%至本年度約人民幣709.3百萬元。該增加乃主要由於本年度的中國經營溢利增加導致的中國企業所得稅增加所致。

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2,298.5百萬元(2022年：人民幣2,946.1百萬元)。

於本年度內，每股基本虧損約為人民幣120.1分(2022年：人民幣154.0分)，乃由於本年度本公司擁有人應佔虧損減少所致。

董事會不建議派付本年度之股息(2022年：無)。

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19,917.7百萬元(2022年：約人民幣9,591.5百萬元)及分部虧損約人民幣1,554.4百萬元(2022年：人民幣2,395.8百萬元)。分部收益增加乃由於本年度交付予業主之建築面積增加所致。分部虧損減少乃主要由於本年度撇減持作出售之已完工物業及發展中物業減少所致。

於本年度，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持作出售之已完工物業及發展中物業約人民幣1,273.2百萬元(2022年：約人民幣2,656.9百萬元)。

鑒於上文所述，本集團繼續採取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。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32.2百萬元(2022年：約人民幣11.4百萬元)及分部溢利約人民幣16.7百萬元(2022年：約人民幣4.3百萬元)。增加乃主要由於本年度內訂立更多新項目管理服務合約所致。

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年度產生收益約人民幣35.0百萬元，而2022年則約為人民幣12.5百萬元，以及本年度分部溢利為約人民幣14.8百萬元，而2022年則為分部虧損約人民幣1.5百萬元。該分部表現改善乃主要由於與2022年相較，本年度有更多客人選擇入住該酒店。

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15.3百萬元，而2022年則為約人民幣14.7百萬元，2022年的分部溢利約人民幣9.7百萬元由盈轉虧至本年度的分部虧損約人民幣10.6百萬元乃主要由於美國之投資物業之公平值虧損所致。

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17.3百萬元(2022年：約人民幣10.9百萬元)及分部溢利約人民幣13.3百萬元(2022年：約人民幣21.1百萬元)。本年度分部溢利減少乃主要由於利率增加導致的財務成本增加所致。

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17.3百萬元，分部溢利約為人民幣57.7百萬元，而2022年則錄得分部收益約人民幣16.1百萬元及分部虧損約人民幣190.9百萬元。分部虧損由虧轉盈乃主要由於美國股票市場復甦導致本年度錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益約人民幣40.3百萬元(2022年：公平值虧損約人民幣207.0百萬元)。

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1,843.4百萬元(2022年：約人民幣1,991.6百萬元)，減少約7.4%。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2023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2023年12月31日，已抵押按金合共約為人民幣130.9百萬元(2022年：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12月31日，本公司擁有人應佔負債及權益淨額分別約為人民幣13,332.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣14,489.4百萬元)及約人民幣3,068.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣5,316.0百萬元)。於2023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15,175.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣16,481.1百萬元)，其中約人民幣13,987.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣12,974.9百萬元)須於一年內或按要求償還，而約人民幣1,187.7百萬元(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2023年9月12日，本公司根據交換要約(「交換要約」)完成發行於2025年9月12日到期之本金額103.478百萬美元年息7厘優先票據(「2025年票據」)。

2025年票據為無抵押，並由本公司一間中介控股公司(「母公司擔保人」)及母公司擔保人之若干附屬公司擔保。本公司並無自交換要約收取任何現金所得款項。進行交換要約乃擬為於2023年到期之票據(「2023年票據」)進行再融資並改善本公司債務結構，使本公司得以延長其債務期限及改善現金流管理。交換要約之詳情載於本公司日期為2023年8月29日、2023年9月11日、2023年9月12日及2023年9月13日之公告。

於2023年12月31日，除2024年到期年息12.5厘之固定利率160百萬美元優先票據(「2024年票據」)及200百萬美元優先票據(即2023年票據)，以及年息7厘之固定利率103.478百萬美元優先票據(即2025年票據)，外，本集團之銀行及其他借貸附有固定年息介乎2.80厘至10.50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10,386.5百萬元(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2023年12月31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且免息。

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本公司股東(「股東」)帶來最大回報。

主要財務比率

於2023年12月31日，本集團錄得流動比率約為1.07(2022年12月31日：約1.14)，資產負債比率則約為28.7%(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12月31日，本集團有關物業發展開支之資本承擔約為人民幣6,799.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣10,041.8百萬元)。

或然負債

於2023年12月31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19,614.5百萬元(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；及(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，故並無就擔保於本年度之財務報表確認撥備。

外匯風險

收益、開支、資產及負債於有關本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。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2013年8月28日採納的先前購股權計劃。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。於本年度，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。於本年度，員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣55.4百萬元（2022年12月31日：人民幣100.4百萬元）。

於2023年12月31日，本集團聘用529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2023年12月31日，本集團並無持有任何佔本集團總資產5%以上的重大投資。於本年度，本集團並無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

變更本公司的公司秘書

源秉民先生（「源先生」）退任本公司的公司秘書，自2024年2月29日起生效。於源先生退任後，張世澤先生獲委任為本公司的公司秘書，自2024年2月29日起生效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月29日的公告。

2024年票據到期及除牌

由於2024年票據已於2024年4月23日到期，2024年票據已於同日自聯交所除牌。有關2024年票據到期及除牌之進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月22日之公告。

變更本公司的核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)辭任本公司核數師職務，自2024年7月4日起生效。於2024年7月11日，根據審核委員會之建議，董事會議決委任栢淳會計師事務所有限公司(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)為本公司新任核數師，以填補致同辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束時為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月4日及2024年7月11日的公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後直至本公告日期並無發生任何影響本集團的重大事件。

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。

展望未來，儘管房地產行業可能仍將面臨需求及融資雙重壓力，預期中國政府將繼續出台政策支持房地產市場，穩定宏觀經濟增長。考慮到相關政策發揮效用所需時間，亦預期消費者信心及市場氣氛可能在某一時間恢復。與此同時，本集團將繼續推行各項措施，提高營運效率及達成業務目標。

本集團將繼續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

於本年度，超過十個新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。

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

於本公告日期，本集團擁有於紐約證券交易所上市之房地產投資信託Global Medical REIT, Inc. (「GMR」) 約5.7%股權及美洲房地產投資信託(「AHR」) 約99%股權。

1. GMR

GMR一直專注於在美國收購技術頂尖、持有牌照的專科醫療設施。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主要專注於物業投資及管理分部，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酒店及將定期審視新加坡物業市場，以便探索不同商機。

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。本集團對未來保持樂觀和充滿信心，並相信在全體員工的努力下，本集團定能克服時艱，砥礪前行。

購買、出售或贖回本公司上市證券

茲提述本公司日期為2023年8月29日、2023年9月11日、2023年9月12日及2023年9月13日有關2023年到期12.5厘優先票據(即2023年票據)的交換要約的公告。於2023年9月12日，交換要約的所有先決條件已獲達成，交換要約已告完成。本金額103,478,000美元、年利率7厘、於2025年9月12日到期的優先票據(即2025年票據)已獲發行。因此，根據交換要約有效提呈交換並獲接納的2023年票據已被註銷。2023年票據之本金總額9,752,000美元尚未償還。

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。

章程文件

於本年度，本公司於2023年6月7日舉行的股東週年大會上通過一項特別決議案，批准採納本公司的新組織章程細則（「新組織章程細則」），以取代並剔除本公司的現有組織章程大綱及細則。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。新組織章程細則可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zensunenterprises.com)查閱。

企業管治常規守則

本公司已於本年度應用上市規則附錄C1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C3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。

栢淳會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載截至2023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，已由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司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。栢淳會計師事務所有限公司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，因此栢淳會計師事務所有限公司並無於本公告作出保證。

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：

不發表意見

我們並無就 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於在本報告中「不發表意見的基礎」一節所述事項關係重大，我們未能取得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報表之審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

持續經營相關重大不確定性

如綜合財務報表附註2.1所載，貴集團於截至2023年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣2,247,272,000元，以及於2023年12月31日，貴集團的負債包括賬面值分別為人民幣6,683,723,000元及人民幣141,868,000元的銀行及其他借貸以及相關應付利息，其中人民幣5,637,980,000元須於一年內到期償還或須按要求償還，已計入綜合財務狀況表的流動負債，而其可動用現金及現金等值項目為人民幣528,296,000元。

此外，於2023年12月31日及於該等綜合財務報表獲批准日期，貴集團對若干銀行及其他借貸本金合共人民幣1,928,223,000元違約或交叉違約。該等情況連同綜合財務報表附註2.1披露的其他事項表明，存在重大不確定性可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。

貴公司董事已按持續經營基準編製綜合財務報表，其有效性取決於貴集團將採取的措施(詳情載於綜合財務報表附註2.1)能否成功實施及取得成效。鑒於與貴集團將採取措施的結果有關的重大不確定性程度可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮，我們不對綜合財務報表發表審核意見。

倘持續經營假設並不適當，則須作出調整以撇減貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就任何可能產生的進一步負債計提撥備，以及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於綜合財務報表中反映。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公告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2023年12月31日止年度派付末期股息。

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。

刊發年度業績及年度報告

本業績公告於聯交所網址<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」刊登以供閱覽。

本公司於本年度的年度報告將於適當時間於上述網站刊登以供閱覽，並按要求寄發予股東。

繼續暫停買賣

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日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。本公司將於適當時候另行刊發公告。

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9月30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。