

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



ZHONGTIAN INTERNATIONAL LIMITED

中天國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02379)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 業績公告

中天國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合年度業績(「二零一九年財務業績」)連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
營業額	5(a)	67,873	45,705
提供改造服務的成本		(25,776)	—
物業銷售成本		(10,855)	—
其他營業額、收入及其他收益淨額	6	42,179	33,010
徵地收益	11(b)	48,777	—
投資物業公平值虧損	11	(38,079)	(13,304)
其他經營成本		(1,314)	(415)
施工成本預付款減值虧損撥回/(撥備)		2,000	(2,000)
撥回應收賬款減值虧損		—	3,237
行政開支		(16,245)	(35,906)
經營溢利		68,560	30,327
融資成本	7(a)	(51,431)	(48,238)
除稅前溢利/(虧損)	7	17,129	(17,911)
所得稅抵免/(開支)	8	47,296	(27,651)
本公司擁有人應佔年度溢利/(虧損)		64,425	(45,562)
年度其他全面(虧損)/收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(777)	(132)
將不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備重估，扣除遞延稅項		—	981
年度其他全面(虧損)/收益總額		(777)	849
年度全面收益/(虧損)總額			
本公司擁有人應佔		63,648	(44,713)
每股盈利/(虧損)(以人民幣分表示)			
基本及攤薄	9	15.7	(11.1)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	549,060	787,040
固定資產			
— 物業、廠房及設備		814	1,138
— 根據經營租賃持有之租賃土地		—	—
應收貸款及其他應收款項	12	484,128	613,500
		1,034,002	1,401,678
流動資產			
開發為待售物業的土地	14	147,503	—
應收貸款及其他應收款項	12	137,406	—
預付工程款	13	140,850	—
應收賬款及其他應收款項	15	55,937	61,384
現金及等同現金項目		10,987	15,465
		492,683	76,849
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	92,962	62,513
應付前董事款項		876	603
應付本公司最終控制方款項		22,448	21,064
應付稅項		10,126	6,569
銀行及其他借貸	17	290,300	83,300
		416,712	174,049
流動資產／(負債)淨額		75,971	(97,200)
總資產減流動負債		1,109,973	1,304,478
非流動負債			
銀行及其他借貸			
遞延稅項負債	17	513,550	720,850
		191,258	242,111
		704,808	962,961
資產淨值		405,165	341,517
資本及儲備			
股本	18	3,667	3,667
儲備		401,498	337,850
權益總額		405,165	341,517
資產總值		1,526,685	1,478,527

附註：

1. 一般資料

本公司於二零零三年十二月二十三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年九月二十二日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料中披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業租賃及投資及提供改造服務及融資服務。

2. 合規聲明

本財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的變動所引致當前和以往會計期間之會計政策的任何變動，已反映於本綜合財務報表內，有關資料載列於附註4。

3. 綜合財務報表之編製基準

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本集團旗下各實體財務報表內的項目均以實體經營所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近千位數(惟每股數據除外)。

用於編製財務報表之計量基準乃歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬(如下文所載會計政策所闡述)：

— 投資物業

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃以過往經驗及多項在有關情況下被認為屬合理之其他因素為基礎，其結果則構成就未能從其他資料來源清楚得悉之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果或會與該等估計有異。

此等估計及相關假設乃經持續檢討。會計估計之修改於修改此項估計期間內確認(倘此項修改僅對該期間有影響)或於修改期間及往後期間內確認(倘此項修改對本期及往後期間均有影響)。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的下列新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則的修訂及詮釋。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂	反向補償提前還款特徵
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年的年度改進	對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則、修訂或詮釋。

除應用香港財務報告準則第16號外，概無變動對本集團於本年度及前幾年的財務表現及狀況以及對此等綜合財務報表的披露資料造成重大影響。

香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠，及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號，評估涉及租賃法律形式的交易實質。香港財務報告準則第16號為承租人引入單一會計模式，要求承租人確認所有租賃的使用權資產和租賃負債，但租賃期限為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)和低價值資產的租賃則除外。對出租人的會計要求沿用香港會計準則第17號並大致維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露要求，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂的追溯法，並因而確認首次應用的累積影響作為對於二零一九年一月一日權益期初餘額的調整。比較資料未被重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

a. 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用(其可由指定使用量釐定)而對租賃作出定義。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號有關租賃的新定義。就於二零一九年一月一日之前訂立的合約而言，本集團採用過渡性可行權宜方法，繼續沿用先前對現有安排是否屬租賃或包含租賃所作的評估。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為尚待履行的合約。

b. 承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定(如香港會計準則第17號先前所規定)。相反，本集團作為承租人時，須資本化所有租賃(包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃)，惟短期租賃及低價值資產租賃則獲豁免。就本集團而言，概無新增已資本化租賃，因本集團所有經營租賃之租期均於12個月內屆滿。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團對於剩餘租期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿)的租賃，選擇不就確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號的規定。

採納香港財務報告準則第16號在此方面對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

c. 出租人會計核算

本集團作為經營租賃的出租人出租多項投資物業。適用於作為出租人的本集團的會計政策與香港會計準則第17號相比基本並無改變。採納香港財務報告準則第16號在此方面對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

5. 營業額及分部資料

(a) 營業額

營業額指投資物業之租金收入、出售一處物業之收入、提供融資服務與改造服務之收入。營業額不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。每項重要營業額類別於年內營業額確認之金額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	18,360	37,969
出售一處物業之收入	11,676	—
提供融資服務之收入	7,214	7,736
提供改造服務之收入	30,623	—
	<u>67,873</u>	<u>45,705</u>

(b) 分部資料

本集團將其業務劃分為不同分部進行管理，有關分部乃依照業務線劃分。本集團已辨識出下列三個(二零一八年：兩個)可報告分部，與提供予本集團最高行政管理人員(即首要營運決策人(「**首要營運決策人**」))內部報告資料(以便進行資源分配及表現評估)之呈列方式一致。下列可報告分部並非由經營分部合併組成。

- 物業分部：此分部包括物業開發、投資及租賃物業以產生租金收入，長期而言由物業升值產生收益。現時，本集團所有投資物業均位於中國。
- 融資服務分部：於中國提供融資與採購安排相關服務(詳情披露於附註12)。
- 改造服務分部：提供與安排中國的改造項目有關的服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及將資源分配至各分部，本集團首要營運決策人根據以下基準監察各個可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括企業資產。分部負債包括由個別分部業務應佔之應付賬款及其他應付款項以及分部直接管理之借貸。

收入及支出乃參照該等分部產生的銷售額及該等分部產生的支出或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生者分配至可報告分部。

用於報告分部溢利之計量為「分部經營業績」。分部經營溢利／虧損包括分部產生之經營溢利／虧損(不分配中央行政費用)。稅項支出不會分配至可報告分部。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，提供予本集團首要營運決策人用作資源分配及分部表現評估之本集團可報告分部資料載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	改造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之可報告分部營業額	30,036	7,214	30,623	67,873
可報告分部業績	7,719	8,147	4,847	20,713
利息收入	237	41,136	—	41,373
徵地收益	48,777	—	—	48,777
提供改造服務的成本	—	—	(25,766)	(25,766)
物業銷售成本	(10,855)	—	—	(10,855)
折舊及攤銷	254	—	—	254
融資成本	(11,228)	(40,203)	—	(51,431)
投資物業公平值變動	(38,079)	—	—	(38,079)
可報告分部資產	855,579	627,119	33,379	1,516,077
可報告分部負債	(461,894)	(604,195)	(29,744)	(1,095,833)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	改造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
外部客戶產生之可報告分部營業額	37,969	7,736	—	45,705
可報告分部業績	(24,502)	7,736	—	(16,766)
利息收入	109	33,413	—	33,522
折舊及攤銷	(423)	—	—	(423)
融資成本	(14,825)	(33,413)	—	(48,238)
投資物業公平值變動	(13,304)	—	—	(13,304)
可報告分部資產	822,061	644,709	—	1,466,770
可報告分部負債	(508,338)	(603,135)	—	(1,111,473)

(ii) 可報告分部營業額、損益、資產及負債之對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
營業額		
可報告分部總營業額	67,873	45,705
撇除分部間營業額	—	—
綜合營業額	<u>67,873</u>	<u>45,705</u>
溢利或虧損		
可報告分部業績	20,713	(16,766)
未分配其他企業開支	(3,584)	(1,145)
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>17,129</u>	<u>(17,911)</u>
資產		
可報告分部資產總額	1,516,077	1,466,770
未分配現金及等同現金項目	10,236	11,300
其他未分配企業資產	372	457
綜合資產	<u>1,526,685</u>	<u>1,478,527</u>
負債		
可報告分部負債總額	1,095,833	1,111,473
未分配應付所得稅	1,100	2,214
未分配企業負債	24,587	23,323
綜合負債	<u>1,121,520</u>	<u>1,137,010</u>

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，營業額及業績乃基於客戶所在地歸入地區，而資產則基於資產所在地歸入地區。由於本集團主要營運及市場(包括非流動資產所在地)均位於中國，因此並無提供其他地區資料。

(iv) 來自主要客戶之資料

來自貢獻本集團收入總額10%或以上的外部客戶的收入如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶A—改造服務分部	30,623	不適用
客戶B—物業分部	16,796	36,494
客戶C—物業分部	11,676	不適用
客戶D—融資服務分部	7,214	7,736

不適用— 截至二零一八年十二月三十一日止年度並無來自該等客戶的營業額，因而不適用。

(c) 於二零一九年十二月三十一日，改造服務分部並無未完成履約責任。

6. 其他收益、收入及其他收益淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貸款之利息收入(下文附註)	40,203	33,413
銀行存款之利息收入	237	109
提供融資服務應收收益的估算利息	933	—
	<u>41,373</u>	<u>33,522</u>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	467	(590)
匯兌收益/(虧損)	339	78
雜項收益	<u>42,179</u>	<u>33,010</u>

附註： 利息收入與附註12所詳述背對背貸款安排應付利息相同。

7. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)乃於扣除/(計入)以下各項後得出：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息(下文附註)	<u>51,431</u>	<u>48,238</u>
(b) 僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	3,227	3,396
向定額供款退休計劃作出之供款	385	455
	<u>3,612</u>	<u>3,851</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金		
— 核數服務	709	685
物業、廠房及設備之折舊	324	371
經營租賃下持有之租賃土地之攤銷	—	36
投資物業租金收入總額減直接支出人民幣201,000元 (二零一八年：人民幣248,000元)	<u>(18,159)</u>	<u>(37,721)</u>

附註： 計入銀行及其他借貸利息為附註12所進一步披露背對背貸款協議應計人民幣40,503,000元(二零一八年：人民幣33,413,000元)。

8. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
— 本年度撥備	3,557	782
遞延稅項：		
— 暫時差額之產生及撥回	(50,853)	26,869
所得稅(抵免)／開支	<u>(47,296)</u>	<u>27,651</u>

中國附屬公司須按25%(二零一八年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，因此並無就兩年內作出香港利得稅撥備。

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

年內，每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利人民幣64,425,000元(二零一八年：虧損人民幣45,562,000元)及已發行普通股之加權平均數410,209,122股(二零一八年：410,209,122股)普通股計算，計算如下：

(i) 本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	<u>64,425</u>	<u>(45,562)</u>

(ii) 本公司普通股加權平均數

	二零一九年	二零一八年
普通股加權平均數	<u>410,209,122</u>	<u>410,209,122</u>

(b) 每股攤薄盈利／虧損

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本公司並無已發行具有潛在攤薄影響之普通股，因此，每股攤薄盈利／虧損與每股基本盈利／虧損相同。

10. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一八年：零)。

11. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元	持作發展中 投資物業 之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	560,300	230,600	790,900
轉撥自物業、廠房及設備 添置	9,160 —	— 284	9,160 284
公平值調整虧損	(2,420)	(10,884)	(13,304)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	567,040	220,000	787,040
添置	31,869	85	31,954
徵地(附註b)	—	(88,000)	(88,000)
公平值變動(虧損)/收益	(38,994)	915	(38,079)
轉撥至持作出售物業	(10,855)	—	(10,855)
轉撥至開發為待售物業的土地(附註b)	—	(133,000)	(133,000)
於二零一九年十二月三十一日	549,060	—	549,060

附註：

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
位於中國青島 — 商用	549,060	787,040

本集團之所有投資物業均持作租賃用途及/或日後資本升值。

- (b) 之前持作發展中投資物業之土地位於中國青島，並按40年的中期租約持有。於二零一八年十二月三十一日，本集團擬將上述持作發展中投資物業之土地開發為用於租賃用途及／或資本增值之商業綜合項目。

青島市人民政府(高新區)於二零一九年五月二十日正式批複，同意青島市國土資源和房屋管理局(高新區)與本集團達成《收回國有建設用地使用權協議書》(青高土儲收字[2019]8號)，徵用本集團持有的位於匯海路877號面積為91,165平方米宗地中的36,311平方米國有建設用地使用權以納入當地政府土地儲備，收地補償款合共人民幣136,777,000元已由河套街道辦事處紅島站周邊配套工程徵地拆遷建設工作指揮部(「委員會」)撥付，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度土地徵用收益人民幣48,777,000元。剩餘54,854平方米國有建設用地使用權仍由本集團繼續使用。

持作發展中投資物業之土地由獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一九年五月二十日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估物業類似位置及類別的物業方面有近期經驗之特許測量師學會資深會員。持作發展中投資物業之土地之公平值乃參考類似土地之近期交易價根據直接比較法重新估值。

為利用本集團剩餘土地所在地區經修訂的政府城鎮規劃變更帶來的裨益，本集團已將其整體計劃變更為將其剩餘土地開發為擬在其正常營運週期內出售的住宅及商業物業，其自二零一九年五月二十日以來已重新分類為流動資產項下的開發為待售物業的土地(附註14)。

- (c) 本集團所有投資物業均由獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估物業類似位置及類別的物業方面有近期經驗之特許測量師學會資深會員。已竣工物業之公平值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業復歸潛力(如適用)，並參考處於相同地區及條件之類似物業交易價格之市場證據而達致。已竣工物業現時根據經營租賃出租予第三方。於二零一八年十二月三十一日，持作發展中投資物業之土地之公平值乃參考類似土地之近期交易價根據直接比較法重新估值。

公平值變動虧損人民幣38,079,000元(二零一八年：人民幣13,304,000元)於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益中確認。誠如附註17進一步詳述，投資物業已就本集團之銀行及其他借貸抵押予銀行、另一家金融機構及信託計劃。

(d) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義之三級公平值層級之投資物業的公平值。對公平值計量進行分類之等級乃參照如下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

第一級估值： 僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值。

第二級估值： 使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不能獲得市場數據之輸入數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

	於二零一九年十二月三十一日分類為 以下等級之公平值計量		
	於二零一九年 十二月三十一 日之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元

經常性公平值計量

投資物業：				
商用—中國	<u>549,060</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>549,060</u>

	於二零一八年十二月三十一日分類為 以下等級之公平值計量		
	於二零一八年 十二月三十一 日之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元

經常性公平值計量

投資物業：				
商用—中國	<u>787,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>787,040</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於發生轉撥之報告期末確認公平值層級各等級之間之轉撥。

於有關報告日期對本集團投資物業進行估值時，本集團高級管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。

12. 應收貸款及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貸款(附註)	600,000	600,000
應收利息	5,584	31,209
提供融資服務之應收收入(附註)	21,534	13,500
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本列賬之應收貸款及其他應收款項	627,118	644,709
減：計入應收賬款及其他應收款項之分類為流動資產之款項 (附註15)	(5,584)	(31,209)
減：作為應收貸款及其他應收款項分類於流動資產項下的款項	(137,406)	—
	<hr/>	<hr/>
非流動資產	484,128	613,500
	<hr/>	<hr/>

附註：

於二零一七年七月十七日，本公司之間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司(「青島中天」)與持有於中國青島市指定地區建設天然氣管道網絡及分銷天然氣的特許權(「天然氣項目」)之第三方天然氣運營商(「天然氣運營商」)及另一名材料及設備之第三方供應商(「供應商」)就天然氣運營商的天然氣項目建設訂立建設及採購協議(「建設及採購協議」)，期限為10年。根據建設及採購協議(經青島中天與天然氣運營商訂立的日期為二零一八年三月二十六日的補充協議(「補充協議」)闡明)項下安排的商業實質，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，青島中天為天然氣運營商提供融資服務並自獨立第三方信託計劃(附註17)取得人民幣600,000,000元之貸款(「項目貸款」)，其後按照天然氣運營商的指示轉讓予供應商，作為天然氣運營商向供應商收購及/或將收購有關天然氣運營商天然氣項目施工的材料及設備購買成本作出的預付款。項目貸款乃由青島中天以背靠背方式為天然氣運營商自信託計劃取得。自信託計劃取得人民幣600,000,000元項目貸款的所得款項中，天然氣運營商(作為信託計劃的受益人之一)向信託計劃出資人民幣120,000,000元，相當於項目貸款的20%。天然氣運營商已就償還全部項目貸款本金及項目貸款按適用實際年利率6.49%應計利息(應為天然氣運營商償還信託計劃之義務)，提供以信託計劃為受益人之無限制公司擔保。天然氣運營商將分別於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日向青島中天償還全部項目貸款分期付款分別為人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元。應計利息按季償還。根據天然氣運營商與青島中天於二零一八年六月十八日訂立之抵押協議，下文詳述之應收天然氣運營商之項目貸款本金連同相關應計利息及服務費乃由天然氣運營商天然氣項目之業務及其相關資產作抵押。

作為青島中天提供服務的代價，天然氣運營商須向青島中天支付費用作為融資服務收入，有關收入以直線基準按每天人民幣24,658元(包括增值稅)於10年的合約期限內按日確認。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，融資服務收入人民幣9,000,000元扣除增值稅人民幣1,104,000元(二零一八年：人民幣1,264,000元)及貼現效應人民幣682,000元(二零一八年：零)後為人民幣7,214,000元(二零一八年：人民幣7,736,000元)，已經確認並計入本年度損益。

本集團計及可得前瞻性資料、天然氣運營商相關其他因素及基於本集團可得於二零一九年十二月三十一日最近未經審核管理賬目的天然氣運營商財務狀況以及本集團可收回金額，即識別為現金產生單位的天然氣運營商業務及其相關資產之公平值減出售成本(基於由具有評估類似資產的資質及經驗的獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司進行的估值)，評估應收長期貸款及利息連同應收服務收入共計約人民幣627,118,000元(二零一八年：人民幣644,709,000元)的可收回性。

根據評估，本公司董事認為，應收長期貸款及利息及應收服務收入的可收回金額低於其賬面總值，因此於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無就該等金融資產作出預期信貸虧損撥備。

13. 預付工程款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付工程款(附註)	<u>140,850</u>	<u>—</u>

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團與主要承包商(其為獨立第三方)訂立新的施工合約，以便將土地(附註14)建造為擬出售的住宅單位及商業物業。根據施工合約的條款，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團向主要承包商作出約人民幣140,850,000元的預付款。

14. 開發為待售物業的土地

開發為待售物業的土地是指先前分類為投資物業的土地，自二零一九年五月二十日起重新分類為開發為待售物業的土地，因為本集團已改變其整體業務計劃以將土地開發為擬於正常經營週期內出售的住宅及商業物業，加上土地開發於二零一九年產生之額外成本。

15. 應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款	51,554	31,188
減：預期信貸虧損撥備(附註b)	(1,611)	(1,611)
應收賬款淨額(附註a)	49,943	29,577
應收貸款利息(附註12)	5,584	31,209
其他應收款項	247	257
	<hr/>	<hr/>
分類為按攤銷成本列賬的金融資產的應收賬款及其他應收款項	55,774	61,043
預付款	163	341
	<hr/>	<hr/>
	55,937	61,384

預期所有應收賬款及其他應收款項可於一年內收回或確認為開支。

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於收入確認日期及經扣除呆賬之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30日	35,994	3,162
31至60日	2,615	3,162
61至90日	2,615	3,162
91至180日	7,846	9,485
181至365日	873	10,606
	<hr/>	<hr/>
	49,943	29,577

(b) 應收賬款減值

有關應收賬款之減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非在本集團信納收回有關款項之機會極低之情況下，則減值虧損會從應收賬款中直接撇銷。

預期信貸虧損撥備之變動

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,611	4,848
撥回減值虧損	—	(3,237)
於十二月三十一日	<u>1,611</u>	<u>1,611</u>

於各報告期末，本集團按個別基準(倘應收款項屬重大)或共同基準進行減值分析以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損計算反映概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告期末可得有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理支持資料。

於二零一九年十二月三十一日，人民幣1,611,000元(二零一八年：人民幣1,611,000元)之本集團逾期一年以上之應收賬款被共同釐定為減值。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就於過往年度計提全額撥備的該等應收賬款收取人民幣3,237,000元的結算款項，因此，人民幣3,237,000元的特定壞賬撥備撥回已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益中確認。

16. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付賬款	30,575	2,567
其他應付款項及應計費用	18,837	19,528
應付貸款利息(附註)	1,173	1,173
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本列賬的金融負債	50,585	23,268
	<hr/>	<hr/>
預收款項	540	617
	<hr/>	<hr/>
其他應付稅項		
—應付增值稅及物業稅	31,552	27,127
—應付土地增值稅	8,013	9,609
—其他	2,272	1,892
	<hr/>	<hr/>
	41,837	38,628
	<hr/>	<hr/>
	92,962	62,513
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

應付貸款利息包括於報告期末應付信託計劃(定義見附註17)之款項人民幣1,173,000元(二零一八年：人民幣1,173,000元)。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內結算或確認為收入或應要求償還。

(a) 賬齡分析

於報告期末，應付賬款基於發票日期(或確認日期(倘較早))的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	28,095	—
1年以上	2,480	2,567
	<hr/>	<hr/>
	30,575	2,567
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

17. 銀行及其他借貸

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	203,850	194,150
來自其他金融機構之有抵押借貸	—	10,000
來自信託計劃之有抵押借貸	600,000	600,000
	<u>803,850</u>	<u>804,150</u>

於二零一九年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸到期償還情況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
須償還之賬面值：		
1年內	290,300	83,300
1年後但2年內	134,300	207,300
2年後但5年內	377,900	390,400
5年後	1,350	123,150
	<u>803,850</u>	<u>804,150</u>
減：流動部分	<u>(290,300)</u>	<u>(83,300)</u>
非流動部分	<u>513,550</u>	<u>720,850</u>

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借貸按年利率4.35%至8.00%(二零一八年：4.35%至11.00%)計息。

人民幣10,350,000元(二零一八年：人民幣12,150,000元)之銀行借貸以若干投資物業(附註11)作抵押。人民幣193,500,000元(二零一八年：人民幣182,000,000元)之銀行借貸以若干投資物業(附註11)作抵押及由本公司董事及最終控制方陳軍先生提供擔保。

分別應付信託計劃及另一家金融機構的借貸人民幣600,000,000元(二零一八年：人民幣600,000,000元)及零(二零一八年：人民幣10,000,000元)已由開發為待售物業的土地(二零一八年：本集團若干投資物業)、青島中天全部股權(二零一八年：無)及本公司控股股東及董事陳軍先生及其配偶蘇海青女士提供的個人擔保作抵押。作為自信託計劃取得人民幣600,000,000元其他借貸安排的一部分，根據信託計劃，天然氣運營商(作為信託計劃的受益人之一)出資人民幣120,000,000元，該資金被納入信託計劃其他獨立第三方受益人出資的剩餘計劃基金人民幣480,000,000元，天然氣運營商亦就償還借貸人民幣600,000,000元(二零一八年：人民幣600,000,000元)及按實際適用年利率6.49%計算之利息(應由青島中天支付)(誠如附註12所述)，提供以信託計劃為受益人的無限制擔保。信託計劃借款的本金將由青島中天透過以下分期付款償還：

- 於二零二零年六月二十八日，人民幣120,000,000元；
- 於二零二一年六月二十八日，人民幣120,000,000元；及

— 於二零二二年六月二十八日，人民幣360,000,000元

其應由天然氣運營商償還予青島中天(誠如附註12所述)。

本公司董事認為，本公司、本集團、本公司任何董事及本集團最高管理層概無於信託計劃的所有基金出資人及受益人(包括天然氣運營商)中擁有任何實益權益，與彼等並無任何關係。

18. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	金額 人民幣千元	股份數目 千股	金額 人民幣千元
已發行：				
每股面值0.01港元之普通股 於一月一日及十二月三十一日	<u>410,209</u>	<u>3,667</u>	<u>410,209</u>	<u>3,667</u>

19. 比較數據

若干比較數據已重新分類及修改以符合本年度的呈報。

管理層的討論和分析

概覽

於本年度，本集團主要從事三個業務分部，即融資服務、物業及改造服務。

融資服務

於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司(「青島中天」)與天然氣運營商及供應商訂立建設與採購合同書。根據上述合同書(經青島中天與天然氣運營商於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清)，青島中天獲天然氣運營商委任以提供融資服務，期限為十年，並自一項指定信託計劃取得貸款融資人民幣600,000,000元以用於為天然氣運營商位於中國青島的天然氣項目的建設支付供應商所供應材料及設備的購買代價。根據上述合同書，天然氣運營商(作為上述合同書的第三方)須承擔於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日透過青島中天向信託計劃償還貸款本金連同相關應計利息的全部責任，各期本金還款分別為人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元，利息按季度計算。該業務分部預期將為本集團貢獻長期穩定的收益。

物業

經於二零一零年改造其投資物業及於二零一六年進一步收購新寫字樓物業後，本集團出租其商業物業以產生租金收入。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，主要由於主要投資物業(其租賃協議於二零一八年十二月三十一日到期)於二零一九年上半年暫時空置，來自投資物業的租金收入約為人民幣18百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度約為人民幣38百萬元。於二零一九年五月十八日，本集團及租戶訂立一份新的租賃協議，租期自二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。此外，辦公單元(自投資物業重新分類為持作出售物業)已按約人民幣11.7百萬元(二零一八年：零)的代價成功出售予一名獨立第三方，該代價已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內悉數收取。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業及正在開發作待售物業之土地之詳情披露於下文。

(a) 投資物業

因本集團與租戶客戶B所訂立之租賃協議已於二零一八年十二月三十一日到期，對本集團上半年租賃業務有較大影響。

於二零一九年五月，本集團與租戶訂立租賃協議，初始期限為兩年，租賃面積約為9,400平方米，約佔青島市嶗山區之綜合樓宇全部商業及辦公單位面積的79%。綜合樓宇內243個(二零一八年：244個)地下停車位已按小時出租予綜合樓宇之租戶及來訪者。

位於中國青島市市南區商業樓宇的大部分樓層單位已出租。租戶與本集團訂立之租賃協議初步為期3至10年。

考慮到本地投資環境之改善，以及本地商業物業市場之有利條件，董事會將繼續關注該分部之發展，並物色和尋求進一步投資的適當機會。

(b) 發展中土地

本公司之發展中土地位於中國青島市城陽區。青島市人民政府(高新區)於二零一九年五月二十日正式批複，同意青島市國土資源和房屋管理局(高新區)與本集團簽訂《收回國有建設用地使用權協議書》(青高土儲收字[2019]8號)，徵用本集團持有位於匯海路877號面積為91,165平方米宗地中的36,311平方米國有建設用地使用權以納入當地政府的土地儲備，合共人民幣136,776,890元的收地補償款已由本集團收取自河套街道辦事處紅島站周邊配套工程徵地拆遷建設工作指揮部(「委員會」)。剩餘54,854平方米國有建設用地使用權仍屬於本集團。收地補償代價根據中國有關法規及規定免徵稅項。

為利用本集團剩餘土地所在地區經修訂的政府城鎮近期規劃變更所帶來的裨益，本集團已將其整體計劃變更以開發其剩餘土地作為擬作待售的住宅及商業物業。

(c) 改造服務

於二零一九年七月，本公司的附屬公司青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)已與客戶訂立智能化改造服務協議以對青島一家第三方酒店的電梯、空調及照明設施進行智能升級。中天軟件園負責整體項目管理並已外包部分改造項目，以便進行採購及安裝。整個改造項目於二零一九年十二月完成。本公司計劃於不久的將來向酒店及商業大廈提供更多智能升級改造服務。

財務回顧

營業額

於本年度，本集團之總營業額約為人民幣67,873,000元，較二零一八年的約人民幣45,705,000元增加約49%。此乃主要由於改造服務分部提供改造服務的收入增加。

其他收入及其他收益淨額

本集團於本年度之其他收入及其他收益淨額約為人民幣42,179,000元(二零一八年：人民幣33,010,000元)，較二零一八年增加約28%。此乃主要由於融資服務分部產生的應收貸款利息收入增加。

徵地收益

於本年度，本集團錄得徵地收益約人民幣48,777,000元(二零一八年：零)。

投資物業的公平值虧損

於本年度，本集團錄得投資物業的公平值虧損約人民幣38,079,000元(二零一八年：人民幣13,304,000元)，較二零一八年增加約186%。

行政開支

本集團於本年度之行政開支約為人民幣16,245,000元(二零一八年：人民幣35,906,000元)，較截至二零一八年十二月三十一日止相應年度減少約55%。此乃主要由於本年度物業稅及其他額外徵費以及員工成本減少。

融資成本

本集團於本年度之融資成本約為人民幣51,431,000元(二零一八年：人民幣48,238,000元)，較二零一八年增加約7%。此乃主要由於本年度銀行及其他借貸的平均借貸利率增加。

所得稅抵免／(開支)

於本年度，本集團錄得稅項抵免約人民幣47,296,000元，而二零一八年的稅項開支約人民幣27,651,000元，主要可歸因於根據中國有關法規及規定免徵稅項的徵地產生遞延稅項負債撥回約人民幣50,853,000元(二零一八年：零)；及投資物業公平值虧損的影響。

溢利淨額

於本年度，本集團錄得溢利淨額約人民幣64,245,000元，較二零一八年淨虧損約人民幣45,562,000元有所好轉。該好轉主要由於與二零一八年相比，於本年度錄得徵地收益、提供改造服務、撥回遞延稅項(尤其是由徵地產生者)及投資物業公平值虧損。

業務回顧

按業務分部劃分之分析

於本年度，本集團主要收入來源來自改造服務分部，佔本集團總營業額的約45.1%。物業及融資服務分部分別貢獻剩餘的44.3%及10.6%。

於本年度，本集團所有收入來自中國山東省，佔本集團總營業額的100%。

未來前景

本集團之商業物業已開始產生穩定且不斷增長之租金收入，已成為本集團主要收入來源。

由於中國在清潔能源創新及研發方面投入了大量資金，中國已成為全球最大的清潔能源生產國，並推動全球清潔能源行業的發展。中國政府的「清潔能源行動」已經給相關行業及領域帶來了諸多積極的變化。在此形勢下，本集團已在新的融資服務分部加速對清潔能源行業的部署，並準備利用其自身優勢及應對發展需求，佔據市場份額。

新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發後，中國已採取一系列防控措施，包括區域性交通管制及工廠生產延遲復工等。此無疑已對經濟活動造成暫時的負面影響。鑒於中國經濟在長期內的回彈性及潛力，我們相信長期穩定的增長將保持不變。

債項

於二零一九年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣803,850,000元(二零一八年：人民幣804,150,000元)。有關有抵押銀行及其他借貸的詳情載於綜合財務報表附註17。

除上文所披露者外，本集團並無其他已發行、未轉換、獲批准或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或其他借貸或有借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租約承擔及按揭。

流動資金、財務資源和資本架構

本集團的資本需求主要指與業務擴展及物業投資成本有關的營運資金。本集團主要從經營收益、內部資源及銀行借貸支付營運及投資所需資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣10,987,000元(二零一八年：人民幣15,465,000元)，幾乎全部以人民幣計值。資本負債比率(界定為計息債務總額除以股東權益)為約190.9%(二零一八年：235.5%)。

於本年度，本集團並無使用任何重大金融工具作對沖用途。

外匯

由於本集團主要在中國經營，大部分來自營運的收益及交易以人民幣結算，而本集團的資產與負債主要以人民幣計值，故董事認為本集團將有足夠外匯滿足其外匯需要。於本年度，本集團並無因匯率波動而導致其業務或流動資金面臨任何重大困難或對其業務或流動資金造成重大影響，本集團亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，公平值約人民幣549,060,000元(二零一八年：人民幣787,040,000元)之投資物業及正在開發作待售物業之土地約人民幣147,503,000元(二零一八年：零)已質押作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無其他重大資產抵押及或然負債(二零一八年：零)。

承擔

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，未償還的承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已授權但未訂約(附註a)	—	182,754
已訂約但未撥備(附註b)	<u>52,190</u>	<u>2,611</u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團有關於持作開發中的投資物業的土地相關施工成本的已授權但未訂約的承擔。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，已訂約但未撥備的承擔包括分別與開發為擬出售物業的土地及投資物業有關的款項人民幣36,753,000元及人民幣15,437,000元。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有17名僱員(二零一八年：25名僱員)。本集團大部分僱員在本集團位於中國山東省青島市之總辦事處工作。

本集團定期審閱僱員之酬金政策及待遇。除社會保險及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核授予僱員酌情花紅。

於本年度，本集團產生之酬金總成本約為人民幣3,612,000元(二零一八年：人民幣3,851,000元)。

報告期後重大事項

自二零一九年年底以來 COVID-19 的爆發已為本集團的經營環境帶來額外的不確定性，並可能對本集團的經營及財務狀況產生影響。然而，隨著有關情況的持續演變，實際影響可能與該等估計不同。本集團一直密切監控 COVID-19 對本集團業務的影響並已開始落實各種措施。

截至綜合財務報表批准日期，本公司董事認為，並無由於 COVID-19 爆發可能導致對本集團於未來十二個月內作為持續經營實體開展其業務的能力產生懷疑的重大不確定性。

除上文披露者外，自報告期間後至今，並無其他重大事項對本集團造成影響。

購買、出售及贖回本公司證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事不建議就本年度派發任何末期股息(二零一八年：無)。

有關董事證券交易的操守準則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於本年度已遵守標準守則載列的規定標準。

企業管治

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的原則及守則條文為基準。於本年度，本公司已遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第 A.6.7 條列明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。守則的守則條文第 E.1.2 條亦列明董事會主席應出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生以及於股東週年大會當日時任執行董事兼董事會主席的陳德昭先生分別因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一九年五月三十一日舉行的股東週年大會。執行董事陳軍先生已擔任上述股東週年大會的主席，彼有足夠的能力及知識於該股東週年大會上回答問題。

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並且不應由一人同時兼任。自二零一九年十二月二十日起，陳軍先生擔任本公司主席及行政總裁之職務，領導董事會並負責管理本集團業務、實施重大政策、日常營運決策以及協調整體營運。董事會相信，由一人同時兼任主席及行政總裁之職務可為本公司提供有力而持續的領導，並可讓本公司更有效及更具效率地制定規劃及執行業務決策及策略。董事會相信，董事會由資深及優秀人士所組成，其中三名為獨立非執行董事，其運作管理將可充分確保權力及權責取得平衡。

董事會將繼續監控及檢討本公司的企業管治常規以確保遵守守則。

審核委員會

本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事崔海濤先生(主席)、陳澤群女士及劉金祿先生組成，已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公告及本公司本年度的年度業績。

核數師審閱初步公告

本公司核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已將本集團本年度的本業績初步公告的數據與本集團本年度的經審核綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司亦不會就此初步公告作出具體保證。

修改未經審核二零一九年財務業績

除以下修改外，經審核二零一九年財務業績與未經審核二零一九年財務業績整體上大致相同：

未經審核二零一九年財務業績附註7(b)及7(c)重列

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(未經審核)
(a) 僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	3,227	2,662
向定額供款退休計劃作出之供款	385	56
	<u>3,612</u>	<u>2,718</u>
(b) 其他項目		
物業、廠房及設備之折舊	<u>324</u>	<u>325</u>
(c) 分部資料		
利息收入	<u>41,163</u>	<u>41,373</u>

以上差異乃由於未經審核二零一九年財務業績公告無意典型錯誤所致。

提供服務的成本人民幣25,776,000元及銷售成本人民幣10,855,000元呈列於綜合損益及其他全面收益表賬面內。因此，務須披露未經審核二零一九年財務業績公告附註7(c)，且該等數字維持不變。

由於以上重列及其他必要修改，董事會特此澄清，未經審核二零一九年財務業績公告「管理層討論及分析」一節若干段落修改如下：

- (i) 未經審核二零一九年財務業績公告第21頁「物業」分節修改為：

物業

經於二零一零年改造其投資物業及於二零一六年進一步收購新寫字樓物業後，本集團出租其商業物業以產生租金收入。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，主要由於主要投資物業(其租賃協議於二零一八年十二月三十一日到期)於二零一九年上半年暫時空置，來自投資物業的租金收入約為人民幣18百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度約為人民幣38百萬元。於二零一九年五月十八日，本集團及租戶訂立一份新的租賃協議，租期自二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。此外，辦公單元(自投資物業重新分類為持作出售物業)已按約人民幣11.7百萬元(二零一八年：零)的代價成功出售，該代價已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內悉數收取。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業及正在開發作待售物業之土地之詳情披露於下文。

- (ii) 未經審核二零一九年財務業績公告第26頁「僱員及酬金政策」分節修改為：

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有17名僱員(二零一八年：25名僱員)。本集團大部分僱員在本集團位於中國山東省青島市之總辦事處工作。

本集團定期審閱僱員之酬金政策及待遇。除社會保險及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核授予僱員酌情花紅。

於本年度，本集團產生之酬金總成本約為人民幣3,612,000元(二零一八年：人民幣3,851,000元)。

刊發

本公司之年度業績公告分別刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/zhongtian>)。二零一九年年報將於適當時候寄發予股東並於聯交所及本公司網站分別刊載。

承董事會命
中天國際控股有限公司
主席
陳軍

中國山東省青島市，二零二零年五月十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

陳軍先生(主席)
蘇海青女士

獨立非執行董事：

崔海濤先生
陳澤群女士
劉金祿先生