



ZHONGTIAN INTERNATIONAL LIMITED

中天國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02379)

中期報告
2020

目錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合中期財務報表	3
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明財務報表附註	8
管理層討論和分析	26
權益披露	32
企業管治	35

公司資料

執行董事

陳軍
蘇海青

獨立非執行董事

陳澤群
崔海濤
劉金祿

公司秘書

戴文軒(註冊會計師)

審核委員會

崔海濤(主席)
陳澤群
劉金祿

薪酬委員會

劉金祿(主席)
陳澤群
崔海濤

提名委員會

陳軍(主席)
陳澤群
崔海濤

香港法律顧問

Khoo & Co., Solicitors

授權代表

蘇海青
陳軍

股份代號

02379

公司網頁

www.irasia.com/listco/hk/zhongtian

香港主要營業地點

香港
皇后大道中251號
太興中心2座16樓

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國建設銀行青島市市南區第三分行
華夏銀行青島南京道分行
香港上海滙豐銀行有限公司

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House
3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman
KY1-1110
Cayman Islands

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國
山東省
青島市
嶗山區
山東頭路38號
中天大廈
C座5樓

未經審核簡明綜合中期財務報表

中天國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二零年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合業績連同二零一九年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

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
營業額	2	19,062	7,292
其他收益、收入及其他收益淨額	3	20,780	19,221
土地征用收益		—	48,777
投資物業公平值變動	8	(2,170)	915
行政開支		(5,806)	(4,051)
融資成本		(24,953)	(26,054)
除稅前溢利	4	6,913	46,100
所得稅(開支)/抵免	5	(491)	27,560
期內溢利		6,422	73,660
歸屬：			
本公司權益所有者		6,422	73,660
期內其他全面虧損			
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		(313)	(41)
期內全面收益總額			
歸屬於本公司擁有人		6,109	73,619
每股盈利(以人民幣分表示)			
基本及攤薄	7	1.6	18.0

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	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
非流動資產			
投資物業	8	546,890	549,060
物業、廠房及設備		682	814
應收貸款及其他應收款項	9	360,000	484,128
		907,572	1,034,002
流動資產			
正在開發作待售物業之土地	10	147,503	147,503
應收貸款及其他應收款項	9	266,152	137,406
預付工程款	11	140,850	140,850
應收賬款及其他應收款項	12	62,005	55,937
現金及等同現金項目		10,829	10,987
		627,339	492,683
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	92,551	92,962
應付前董事款項		894	876
應付本公司最終控制方款項		24,817	22,448
應付稅項		12,016	10,126
銀行及其他借貸	14	431,000	290,300
		561,278	416,712
流動資產淨值		66,061	75,971
資產總值減流動負債		973,633	1,109,973

	附註	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			
銀行及其他借貸	14	372,500	513,550
遞延稅項負債		189,859	191,258
		562,359	704,808
資產淨值		411,274	405,165
資本及儲備			
股本	15	3,667	3,667
儲備		407,607	401,498
權益總額		411,274	405,165
總資產		1,534,911	1,526,685

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)

	儲備						總計
	股本	股份溢價	匯兌儲備	物業重估儲備	保留溢利	小計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	3,667	328,194	(4,569)	2,633	75,240	401,498	405,165
期內溢利淨額	—	—	—	—	6,422	6,422	6,422
期內其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	—	—	(313)	—	—	(313)	(313)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	(313)	—	6,422	6,109	6,109
於二零二零年六月三十日	3,667	328,194	(4,882)	2,633	81,662	407,607	411,274
於二零一九年一月一日	3,667	328,194	(3,792)	2,633	10,815	337,850	341,517
期內溢利淨額	—	—	—	—	73,660	73,660	73,660
期內其他全面虧損：							
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	—	—	(41)	—	—	(41)	(41)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	(41)	—	73,660	73,619	73,619
於二零一九年六月三十日	3,667	328,194	(3,833)	2,633	84,475	411,469	415,136

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所得現金淨額	22,344	38,962
投資活動		
其他利息收入	2,800	19,200
投資物業及物業、廠房及設備開支之付款	—	(85)
已收土地征用補償	—	136,777
發展中土地工程款之付款	—	(105,653)
投資活動所得現金淨額	2,800	50,239
融資活動		
銀行及其他借貸所得款項	19,900	—
償還銀行及其他借貸	(20,250)	(10,900)
已付利息	(24,952)	(51,782)
融資活動所用現金淨額	(25,302)	(62,682)
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額	(158)	26,519
期初的現金及等同現金項目	10,987	15,465
期末的現金及等同現金項目(即現金及銀行結餘)	10,829	41,984

簡明財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團的該等未經審核中期簡明綜合財務報表，乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定而編製。

編製符合香港會計準則第34號的未經審核中期簡明綜合財務報表，要求管理層作出可影響政策應用及資產及負債、收入及開支申報額（按本年累計基準）的判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計有異。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表所需的所有資料及披露，並應連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

主要會計政策

除下列首次於本期間的未經審核中期簡明綜合財務報表採納的由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港財務報告準則的修訂本外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表所採納的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的年度綜合財務報表所採用者一致：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂 重大的定義

採納該等香港財務報告準則的修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大財務影響。

2. 收入和分類資料

(a) 收入

於期內收益中確認之各主要收益類別金額如下：

	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
投資物業之租金收入總額	15,332	3,335
提供融資服務之收入	3,730	3,957
	19,062	7,292

2. 收入和分類資料(續)

(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可報告分部，與提供予本集團最高行政管理人員（即本公司執行董事作為首要營運決策人（「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。下列可報告分部概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9。
- 改造服務分部：提供與在中國安排改造項目有關的服務。

2. 收入和分類資料(續)

(b) 分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債

期內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：

截至六月三十日止六個月	物業		融資服務		改造服務		合計	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
外部客戶產生之可報告分部收入	15,332	3,335	3,730	3,957	—	—	19,062	7,292
可報告分部業績	3,628	42,519	4,405	3,957	—	—	8,033	46,476
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
可報告分部資產	884,222	855,579	631,736	627,119	8,379	33,379	1,524,337	1,516,077
可報告分部負債	(487,354)	(461,894)	(604,814)	(604,195)	(4,744)	(29,744)	(1,096,912)	(1,095,833)

2. 收入和分類資料(續)

(b) 分部資料(續)

(ii) 可報告分部收入、損益、資產及負債之對賬：

	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
損益		
可報告分部業績	8,033	46,476
未分配其他經營收入	1	5
未分配其他企業開支	(1,121)	(381)
	<hr/>	<hr/>
除稅前綜合溢利	6,913	46,100

(c) 地區分類

由於本集團的主要業務及市場(包括非流動資產的位置)均位於中國，故並無呈列本集團的地區分類資料。

3. 其他收益、收入及其他收益淨額

	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
應收貸款之利息收入(附註)	20,102	19,200
銀行存款利息收入	1	17
提供金融服務應收收益的估算利息	676	—
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	20,779	19,217
雜項收益	1	4
	20,780	19,221

附註：利息收入與附註9所詳述背對背貸款安排應付利息相同。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利乃於扣除下列各項後得出：

	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
融資成本(附註)	24,953	26,054
物業、廠房及設備的折舊	133	205

附註：計入銀行及其他借款利息為附註9所進一步披露背對背貸款安排應計人民幣20,102,000元(二零一九年：人民幣19,200,000元)。

5. 所得稅(開支)/抵免

	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
即期稅項—中國企業所得稅		
— 本期間撥備	(1,890)	—
遞延稅項：		
— 暫時差額之產生及撥回	1,399	27,560
	(491)	27,560

中國附屬公司須按25%(二零一九年：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。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，因此並無於該兩個期間作出香港利得稅撥備。

6. 股息

董事不建議派發報告期間的任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

7. 每股盈利

本公司每股股份基本盈利是根據本公司權益所有者應佔截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利約人民幣6,422,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：溢利約人民幣73,660,000元)及二零一九年六月三十日已發行的股份加權平均數410,209,122股(二零一九年六月三十日：410,209,122股)計算。

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日，並無具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元
於二零二零年一月一日(經審核)	549,060
公平值變動虧損	(2,170)
<hr/>	
於二零二零年六月三十日(未經審核)	546,890

持作發展中投資物業之土地位於中國青島，並以中期租賃持有40年。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。

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二零二零年六月三十日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估值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狀況而達致。已竣工物業現時根據經營租賃出租予第三方。

公平值變動虧損人民幣2,170,000元(二零一九年：零)於截至二零二零年六月三十日止期間之損益中確認。誠如附註14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、其他金融機構及信託計劃。

9. 應收貸款及其他應收款項

	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
應收貸款	600,000	600,000
應收利息	22,286	5,584
提供融資服務之應收收入	26,152	21,534
按攤銷成本列賬之應收貸款及其他應收款項	648,438	627,118
減：計入應收賬款及其他應收款項之分類為流動資產之金額(附註12)	(22,286)	(5,584)
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	(266,152)	(137,406)
非流動資產	360,000	484,128

9. 應收貸款及其他應收款項(續)

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」)及另一名天然氣項目建設材料及設備之第三方供應商(「供應商」)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金融服務並自獨立第三方信託計劃(附註14)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十一月一日、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。

9. 應收貸款及其他應收款項(續)

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，有關收入按每天人民幣24,658元(包括增值稅)並按直線基準於10年的合約期限內按日確認。於截至二零二零年六月三十日止期間，融資服務收入人民幣4,488,000元(二零一九年：人民幣4,590,000元)扣除增值稅人民幣619,000元(二零一九年：人民幣633,000元)及折現影響人民幣139,000元(二零一九年：零)後為人民幣3,730,000元(二零一九年：人民幣3,957,000元)，已經確認並計入本年度損益。於二零二零年六月三十日，提供融資服務應收收入人民幣26,152,000元(二零一九年：人民幣21,534,000元)將於上述項目貸款本金相同期間結清。

於報告期末，本集團計及天然氣運營商相關狀況及因素、前瞻性資料(如未來經濟環境及未來政府政策預測)及以本集團為受益人抵押的天然氣運營商業務及其相關資產的可收回金額(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648,438,000元(二零一九年：人民幣627,118,000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以及應收服務收入的可收回金額高於其賬面總值，因此於二零二零年六月三十日及二零一九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。

10. 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的整體業務計劃，加上土地開發產生的任何額外成本。

11. 預付工程款

	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
預付工程款(附註)	140,850	140,850

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10)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，本集團向主要承包商作出約人民幣140,850,000元的預付款。

12. 應收賬款及其他應收款項

截至報告期末，應收賬款指應收租金。應收賬款(計入應收賬款及其他應收款項)經扣除呆賬撥備的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	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
零至30日	14,397	35,994
31至60日	2,199	2,615
61至90日	2,199	2,615
91至180日	6,596	7,846
181至365日	13,076	873
超過365日	873	—
應收賬款及應收票據，扣除撥備	39,340	49,943
應收貸款利息(附註9)	22,286	5,584
其他應收款項	214	247
分類為貸款及應收款項之應收賬款及其他應收款項	61,840	55,774
預付款及按金	165	163
	62,005	55,937

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收取或確認為開支。

13. 應付賬款及其他應付款項

為數人民幣92,551,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣92,962,000元)的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款人民幣5,575,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣30,575,000元)。

應付賬款於報告期末的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	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
零至30日	—	28,095
181至365日	3,095	—
超過365日	2,480	2,480
	5,575	30,575

14. 銀行及其他借貸

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	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
有抵押銀行借貸	203,500	203,850
信託計劃之有抵押借貸	600,000	600,000
	803,500	803,850

14. 銀行及其他借貸(續)

於二零二零年六月三十日，到期須償還之計息銀行及其他借貸如下：

	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
須償還之賬面值：		
1年內	431,000	290,300
1年後但2年內	372,500	134,300
2年後但5年內	—	377,900
5年後	—	1,350
	803,500	803,850
減：流動部分	(431,000)	(290,300)
非流動部分	(372,500)	513,550

於二零二零年六月三十日，銀行及其他借貸按4.75%至8.00%(二零一九年：4.35%至8.00%)之年利率計息。

銀行借款零(二零一九年：人民幣10,350,000元)以若干投資物業(附註8)作抵押。人民幣203,500,000元(二零一九年：人民幣193,500,000元)之銀行借貸以若干投資物業(附註8)作抵押及由本公司董事及最終控制方陳軍先生提供擔保。

14. 銀行及其他借貸(續)

分別應付信託計劃借貸人民幣600,000,000元(二零一九年：人民幣600,000,000元)已由本集團正在開發作待售物業之土地(附註8)及本公司控股股東及董事陳軍先生及其配偶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元其他借貸之安排的一部分(瑞鼎作為信託計劃的受益人之一出資人民幣120,000,000元，該資金被納入由信託計劃之另一名獨立第三方受益人出資之餘下計劃基金人民幣480,000,000元)，瑞鼎亦就償還借貸人民幣600,000,000元(二零一九年：人民幣600,000,000元)及按實際適用年利率6.49%計算之利息(應為青島中天支付)提供以信託計劃為受益人的無限制擔保。信託計劃項目貸款的本金將由青島中天按以下分期償還：

- 於二零二零年十二月一日人民幣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9所述)。

本公司董事認為，本公司、本集團、本公司任何董事或本集團最高管理層概無於信託計劃的所有資金出資人及受益人(包括瑞鼎)中擁有任何實益權益，亦無與彼等有任何關係。

15. 股本

	股份數目		股本	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千股	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千股	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千股	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千股
法定： 每股面值0.01港元的普通股	10,000,000	10,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足： 於二零二零年／二零一九年一月 一日及二零二零年六月三十日／ 二零一九年十二月三十一日	410,209	410,209	3,667	3,667

16. 承擔

於報告期末，本集團擁有以下承擔：

	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
已訂約但未撥備(附註)	52,190	52,190

附註： 於二零二零年六月三十日，已訂約但未撥備資本承擔分別包括與正在開發作待售物業之土地及持作投資物業之物業有關之人民幣36,753,000元及人民幣15,437,000元。

17. 報告期後事項

(a) 終止租賃協議

於報告期末，本集團及主要租戶訂立終止協議以終止租賃協議（「終止」），自二零二零年七月三十一日起生效。同日，本集團與新租戶訂立新租賃協議。董事會認為，終止將不會對本集團之業務及財務狀況產生重大不利影響。

(b) 出售物業

於二零二零年八月二十一日，本公司與某人士訂立買賣協議以按人民幣12,285,000元的代價出售物業。該物業位於中國青島嶗山區山東頭路38號3單元4樓。物業買賣的完成應於二零二零年十月三十一日或之前落實。

18. 批准中期財務報表

中期財務報表已於二零二零年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論和分析

概覽

於報告期間，本集團主要從事兩個業務分類，即融資服務及物業。

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」）與兩名獨立第三方訂立建設與採購合同書。根據上述合同書（經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元以用於位於中國青島的天然氣項目的建設支付材料及設備的購買代價。根據上述合同書，天然氣運營商（作為上述協議的第三方）須承擔於二零二零年十一月一日、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），以及每季度產生的利息。該業務分類預期將為本集團貢獻長期穩定的收益。

物業

經於二零一零年翻修整理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，且從物業分類產生相對穩定且不斷增長之收入。於二零二零年六月三十日，本集團投資物業及正在開發作待售物業之土地之詳情載列如下：

(a) 持作租賃的已竣工物業

位於中國青島市嶗山區之綜合樓宇內的所有商業及辦公單位均根據日期為二零一九年五月十八日的租賃協議已出租，租期為二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。總建築面積14.82平方米之地下倉庫尚未出租。綜合樓宇內243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。本集團與租戶訂立之租賃協議初步為期2至10年。

(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)，將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收回納入儲備，合共人民幣136,777,000元的收地補償款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，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。

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) 裝修服務

報告期並無任何裝修服務收入。本公司計劃在不久未來向酒店及商業樓宇提供更多智能升級裝修服務。

財務回顧

營業額

於報告期間，本集團的總營業額約為人民幣19,062,000元，較二零一九年同期的約人民幣7,292,000元增加約161%。此乃主要由於新租賃協議的物業分類的租金收入增加所致。

其他收入、收益及其他收益淨額

於報告期間，本集團之其他收入、收益及其他收益淨額約為人民幣20,780,000元(二零一九年同期：人民幣19,221,000元)，較二零一九年同期增加約8%。此乃主要由於融資服務分類所產生的應收貸款之利息收入增加所致。

行政開支

於報告期間，本集團之一般及行政開支約為人民幣5,806,000元(截至二零一九年六月三十日止同期：約人民幣4,051,000元)，較截至二零一九年六月三十日止同期增加約43%。此乃主要由於報告期間的其他稅項開支增加。

溢利淨額

於報告期間，本集團錄得溢利淨額約人民幣6,422,000元，較截至二零一九年六月三十日止同期的溢利淨額約人民幣73,660,000元減少約91%。溢利淨額減少乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月土地征收的一次性收益及撥回土地征收產生的遞延稅負債(此於報告期間不再出現)。

業務回顧

按業務分類劃分之分析

於報告期間，本集團主要收入來源來自其物業分類，佔本集團總營業額的約80.4%，融資服務分類則貢獻剩餘的19.6%。於報告期間，本集團所有收入均來自中國山東省，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。

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。在此大趨勢下，本集團結合自身的優勢及發展需求也將加快步入新融資服務分類項下清潔能源領域的進程，預期將佔據相關市場。

新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發後，中國採取了一系列防控措施，包括區域性交通管制及推遲工廠生產復工等。此舉無疑對經濟活動帶來了暫時的負面影響。鑒於長期來看中國經濟具有韌性和潛力，相信長期穩定增長態勢將保持不變。

債項

於二零二零年六月三十日，本集團擁有有抵押銀行及其他借貸約人民幣803,500,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣803,850,000元)。

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。

於二零二零年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣10,829,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣10,987,000元)，均以人民幣持有。資本負債比率(界定為計息債務總額除以股東權益)為約195.4%(二零一九年十二月三十一日：約198.4%)。

於報告期間，本集團並無使用任何重大財務工具作對沖用途。

外匯

由於本集團主要在中國經營，絕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措施應付其匯兌需要。於報告期間，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

於報告期間，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

於二零二零年六月三十日，公平值約人民幣546,890,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣549,060,000元)之投資物業及開發為待售物業之土地約人民幣147,503,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣147,503,000元)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，於二零二零年六月三十日，本集團並無其他重大資產抵押及或然負債。

僱員及酬金政策

於二零二零年六月三十日，本集團有22名僱員(二零一九年十二月三十一日：17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。

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

於報告期間，本集團產生之酬金總成本約為人民幣1,288,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣1,272,000元)。

報告期後事項

除未經審核簡明綜合中期財務報表附註17所披露者外，於報告期間後直至本報告日期，本集團並無重大期後事項。

權益披露

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）相關股份及債權證持有已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或視作擁有之權益及淡倉），或已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊之權益或淡倉，或已根據標準守則的規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	擁有權益／持有的股份數目	概約持股百分比
陳軍	實益擁有人	34,665,000	8.44%
	受控法團之權益 (附註1)	108,042,781	26.34%
	受控法團之權益 (附註2)	124,000,000	30.23%
蘇海青女士 (附註3)	配偶權益	266,702,781	65.01%

附註：

- (1) 意佳投資有限公司由陳軍先生全資擁有，並於二零二零年六月三十日實益擁有108,042,781股股份。陳軍先生為意佳投資有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於意佳投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 益田集團有限公司由陳軍先生全資擁有，並於二零二零年六月三十日實益擁有124,000,000股股份。陳軍先生為益田集團有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於益田集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (3) 蘇海青女士為陳軍先生的配偶。根據證券及期貨條例，蘇海青女士被視作或當作於陳軍先生根據證券及期貨條例擁有或視作擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，誠如本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則另行知會本公司及聯交所，於二零二零年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊內的股份或相關股份的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益／ 持有的 股份數目	概約持股 百分比
意佳投資有限公司	實益擁有人	108,042,781	26.34%
益田集團有限公司	實益擁有人	124,000,000	30.23%
Qilu International Funds SPC （為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事） （附註1）	抵押權益	238,042,781	58.03%
中泰國際資產管理有限公司 （附註2）	抵押權益	238,042,781	58.03%
Yuen Tze Chun 先生（附註3）	接管人	238,042,781	58.03%
Ho Lai Ching 女士（附註4）	配偶權益	238,042,781	58.03%

附註：

- (1) 根據 Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事) 提交的權益披露通知，其擁有 238,042,781 股股份的抵押權益。
- (2) 根據中泰國際資產管理有限公司提交的權益披露通知，其擁有 238,042,781 股股份的抵押權益。
- (3) 根據 Yuen Tze Chun 先生提交的權益披露通知，其已獲委任為合共 238,042,781 股股份的股份抵押的接管人。
- (4) Ho Lai Ching 女士為 Yuen Tze Chun 先生的配偶。根據證券及期貨條例，Ho Lai Ching 女士被視作或當作於陳軍先生根據證券及期貨條例擁有或視作擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並無獲悉尚有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

購買、出售及贖回本公司證券

於報告期間，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。

中期股息

董事不建議就報告期間派發任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

企業管治

本公司已於報告期間遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》(「守則」)的所有守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事崔海濤先生(審核委員會主席)、陳澤群女士及劉金祿先生組成，審核委員會已與本公司管理層審閱並商討本集團所採納之會計準則及慣例、中期報告及內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公司於報告期間之中期業績。

薪酬委員會

本公司於二零零五年四月二十五日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，由三名獨立非執行董事陳澤群女士、劉金祿先生及崔海濤先生組成。劉金祿先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會已就本公司政策及全體董事及高級管理層的薪酬架構向董事會提出建議，並根據董事會議決的公司目標及宗旨而檢討及批准管理層的薪酬建議。並無個別董事或其任何聯繫人獲准參與決定其本人薪酬的過程。

提名委員會

本公司於二零一二年三月二十八日設立提名委員會(「提名委員會」)，由兩名獨立非執行董事崔海濤先生及陳澤群女士以及一名執行董事陳軍(彼擔任提名委員會之主席)先生組成。

於本期間內，提名委員會已

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並選舉有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；

- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

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」)，作為其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報告期間已完全遵守標準守則所載的規定標準。

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
二零二零年八月三十一日