

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)

### 截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合年度業績(「二零二零年財務業績」)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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營業額	5(a)	48,592	67,873
提供改造服務的成本		—	(25,776)
物業銷售成本		(8,610)	(10,855)
其他營業額、收入及其他收益淨額	6	40,155	42,179
徵地收益	11(b)	—	48,777
投資物業公平值虧損	11	(216,650)	(38,079)
其他經營成本		(106)	(1,314)
施工成本預付款減值虧損撥回		—	2,000
應收賬款減值虧損	15(b)	(19,749)	—
貸款及其他應收款項減值虧損	12(c)	(130,000)	—
行政開支		(18,907)	(16,245)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(305,275)</b>	<b>68,560</b>
融資成本	7(a)	(54,369)	(51,431)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<b>7</b>	<b>(359,644)</b>	<b>17,129</b>
所得稅抵免	8	122,019	47,296
<b>本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利</b>		<b>(237,625)</b>	<b>64,425</b>
<b>年度其他全面收益</b>			
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		2,192	(777)
<b>年度其他全面收益總額</b>		<b>2,192</b>	<b>(777)</b>
<b>年度全面(虧損)/收益總額</b>			
本公司擁有人應佔		(235,433)	63,648
<b>(虧損)/盈利(以人民幣分表示)</b>			
基本及攤薄	9	(57.9)	15.7

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	38,800	549,060
物業、廠房及設備		492	814
應收貸款及其他應收款項	12	309,000	484,128
		<b>348,292</b>	<b>1,034,002</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	11(d)	288,300	—
應收貸款及其他應收款項	12	234,225	142,990
預付工程款	13	149,450	140,850
開發為待售物業的土地	14	148,673	147,503
應收賬款及其他應收款項	15	896	50,353
現金及等同現金項目		5,588	10,987
		<b>827,132</b>	<b>492,683</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	16	113,546	92,962
應付前董事款項		825	876
應付本公司最終控制方款項		26,456	22,448
應付稅項		14,528	10,126
銀行及其他借貸	17	773,000	290,300
		<b>928,355</b>	<b>416,712</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b>(101,223)</b>	<b>75,971</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>247,069</b>	<b>1,109,973</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸			
遞延稅項負債	17	12,500	513,550
		<b>64,837</b>	<b>191,258</b>
		<b>77,337</b>	<b>704,808</b>
<b>資產淨值</b>		<b>169,732</b>	<b>405,165</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	3,667	3,667
儲備		166,065	401,498
<b>權益總額</b>		<b>169,732</b>	<b>405,165</b>
<b>資產總額</b>		<b>1,175,424</b>	<b>1,526,685</b>

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

截至二零二零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。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣237,625,000元，而截至該日期，本集團的流動負債約為人民幣101,223,000元。儘管有上述之情況，綜合財務報表乃按持續經營基準之假設編製，因董事會認為，經考慮以下措施及安排後，本集團有能力在未來十二個月財務負債到期時支付該等負債：

- (1) 本集團正就本集團所欠借款人民幣600百萬元連同應收應計利息約人民幣31,464,000元(於二零二零年十二月三十一日已變為按要求償還)與信託計劃進行緊密協商，旨在將部分或全部還款延長至報告期後至少12個月；
- (2) 本集團正就新及／或更新銀行信貸融資與一家金融機構進行緊密協商，以應對本集團之營運資金需求；及
- (3) 本集團亦正評估在可預見未來出售其部分或全部持作出售物業的可能性(如有必要)，以獲得額外現金流以在債務到期時清償債務。

在計及本集團之預測現金流、現時財政資源及基於將實施之上述安排，董事會認為本集團具備足夠現金資源以應付自本財務報表報告期末起計未來十二個月之營運資金及其他財務負債。因此，董事會認為以持續經營基準編製此等財務報表為合適之做法。

倘本集團無法持續經營，則必須作出調整以將資產價值重列至可收回金額，就可能產生之額外負債作出撥備，且將非流動資產及負債分別重分類為流動資產及負債。本綜合財務報表未有反映此等潛在調整的影響。

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」)

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已採用香港財務報告準則中對概念框架提述之修訂及首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
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號的修訂	利率基礎改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重要的定義

本期應用香港財務報告準則概念框架參考的修訂及香港財務報告準則的修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

## 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	29,588	18,360
出售一處物業之收入	11,700	11,676
提供融資服務之收入	7,304	7,214
提供改造服務之收入	—	30,623
	<u>48,592</u>	<u>67,873</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(二零一九年：三個)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。

截至二零二零年及二零一九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：

**截至二零二零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	41,288	7,304	—	48,592
可報告分部業績	(225,194)	(122,293)	(6,688)	(354,175)
利息收入	36	41,164	—	41,200
物業銷售成本	(8,610)	—	—	(8,610)
折舊及攤銷	(253)	—	—	(253)
融資成本	(13,608)	(40,761)	—	(54,369)
投資物業公平值變動	(216,650)	—	—	(216,650)
應收賬款之減值虧損	(13,061)	—	(6,688)	(19,749)
應收貸款及其他應收款項減值虧損	—	(130,000)	—	(130,000)
可報告分部資產	626,961	543,225	—	1,170,186
可報告分部負債	340,203	635,523	—	975,726

**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)

(ii) 可報告分部營業額、損益、資產及負債之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>營業額</b>		
可報告分部總營業額	48,592	67,873
撇除分部間營業額	—	—
綜合營業額	<u>48,592</u>	<u>67,873</u>
<b>(虧損)／溢利</b>		
可報告分部業績	(354,175)	20,713
未分配其他企業開支	(5,469)	(3,584)
除稅前綜合(虧損)／溢利	<u>(359,644)</u>	<u>17,129</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產總額	1,170,186	1,516,077
未分配現金及等同現金項目	5,000	10,236
其他未分配企業資產	238	372
綜合資產	<u>1,175,424</u>	<u>1,526,685</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債總額	975,726	1,095,833
未分配應付所得稅	1,100	1,100
未分配企業負債	28,866	24,587
綜合負債	<u>1,005,692</u>	<u>1,121,520</u>

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，營業額及經營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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶A—改造服務分部	— <sup>#</sup>	30,623
客戶B—物業分部	16,796	16,796
客戶C—物業分部	11,700	11,676
客戶D—融資服務分部	7,304	7,214

<sup>#</sup> 客戶A並未貢獻截至二零二零年十二月三十一日止年度收入總額的10%或以上。

## 6. 其他收益、收入及其他收益淨額

	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(下文附註)	40,761	40,203
銀行存款之利息收入	36	237
提供融資服務應收收益的估算利息	403	933
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	41,200	41,373
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,070)	467
雜項收益	25	339
	<hr/>	<hr/>
	<b>40,155</b>	<b>42,179</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註： 利息收入與附註12進一步詳述之背對背貸款安排應計利息相同。

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃於扣除/(計入)以下各項後得出：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行及其他借貸利息(下文附註)	54,369	51,431
	<hr/>	<hr/>
<b>(b) 僱員成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	3,590	3,227
向定額供款退休計劃作出之供款	183	385
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,773</b>	<b>3,612</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>(c) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	703	709
物業、廠房及設備之折舊	322	324
投資物業租金收入總額減直接支出人民幣68,000元 (二零一九年：人民幣201,000元)	(29,529)	(18,159)
	<hr/>	<hr/>

附註： 計入銀行及其他借貸利息為附註12所進一步披露之背對背貸款協議應計利息人民幣40,761,000元(二零一九年：人民幣40,503,000元)。

## 8. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

	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		
— 本年度撥備	4,402	3,557
遞延稅項：		
— 暫時差額之產生及撥回	<u>(126,421)</u>	<u>(50,853)</u>
所得稅抵免	<u>(122,019)</u>	<u>(47,296)</u>

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(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

年內，每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利人民幣237,625,000元(二零一九年：溢利人民幣64,425,000元)及已發行普通股之加權平均數410,209,122股(二零一九年：410,209,122股普通股)計算如下：

#### (i) 本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(237,625)</u>	<u>64,425</u>

#### (ii) 本公司普通股加權平均數

	二零二零年	二零一九年
普通股加權平均數	<u>410,209,122</u>	<u>410,209,122</u>

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零二零年及二零一九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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

## 10. 股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：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及 二零二零年一月一日	549,060	—	549,060
添置	3,300	—	3,300
公平值變動虧損(附註(c))	(216,650)	—	(216,650)
轉撥至持作出售物業(附註(d))	(296,910)	—	(296,910)
於二零二零年十二月三十一日	<u>38,800</u>	<u>—</u>	<u>38,800</u>

附註：

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
位於中國青島 — 商用	<u>38,800</u>	<u>549,060</u>

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二零二零年及二零一九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。已竣工物業曾根據經營租賃出租予第三方及一名關聯方。

公平值變動虧損人民幣216,650,000元(二零一九年：人民幣38,079,000元)於截至二零二零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) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團若干投資物業(價值人民幣296,910,000元)已重新分類為持作出售物業，包括一處年內出售的物業(價值人民幣8,610,000元)及董事會於二零二零年十二月三十一日決定在報告期末後十二個月內變現的物業(根據上述專業估值，價值人民幣288,300,000元)。

(e) 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。

	於二零二零年 十二月三十一 日之公平值 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日分類為 以下等級之公平值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 投資物業： 商用—中國	<u>38,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38,800</u>
		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	第三級 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>

截至二零二零年及二零一九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

	貸款及其他應收款項				總計 (附註(a)) 人民幣千元
	應收貸款 (流動) 人民幣千元	應收貸款 (非流動) 人民幣千元	提供 金融服務 應收收益 人民幣千元	應收 貸款利息 人民幣千元	
<b>二零二零年</b>					
總額	240,000	360,000	30,280	42,945	673,225
預期信貸虧損撥備(附註(c))	(54,000)	(51,000)	(10,000)	(15,000)	(130,000)
	<u>186,000</u>	<u>309,000</u>	<u>20,280</u>	<u>27,945</u>	<u>543,225</u>
呈列為：					
流動部分	186,000	—	20,280	27,945	234,225
非流動部分	—	309,000	—	—	309,000
	<u>186,000</u>	<u>309,000</u>	<u>20,280</u>	<u>27,945</u>	<u>543,225</u>
<b>二零一九年</b>					
總額	120,000	480,000	21,534	5,584	627,118
預期信貸虧損撥備(附註(b))	—	—	—	—	—
	<u>120,000</u>	<u>480,000</u>	<u>21,534</u>	<u>5,584</u>	<u>627,118</u>
呈列為：					
流動部分	120,000	—	17,406	5,584	142,990
非流動部分	—	480,000	4,128	—	484,128
	<u>120,000</u>	<u>480,000</u>	<u>21,534</u>	<u>5,584</u>	<u>627,118</u>

附註：

- (a) 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」)之第三方天然氣營運商(「天然氣營運商」)及另一名材料及設備之第三方供應商(「供應商」)就天然氣營運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營運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，青島中天為天然氣營運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」)，其後按照天然氣營運商的指示轉讓予供應商，作為天然氣營運商向供應商收購及／或將收購有關天然氣營運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營運商自信託計劃取得。自信託計劃取得人民幣600,000,000元項目貸款的所得款項中，天然氣營運商(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%。天然氣營運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(應為天然氣營運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。天然氣營運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。根據天然氣營運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營運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營運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，天然氣營運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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，融資服務收入人民幣9,025,000元扣除增值稅人民幣1,038,000元(二零一九年：人民幣1,104,000元)及貼現效應人民幣683,000元(二零一九年：人民幣682,000元)後為人民幣7,304,000元(二零一九年：人民幣7,214,000元)，已經確認並計入本年度損益。

於二零二零年度，天然氣營運商就第一期還款額人民幣120,000,000元未依時還款，天然氣營運商的信貸風險被視為大幅增加，故此，本公司於二零二零年十二月三十一日就其所有欠款已作全期預期信貸虧損撥備。

- (b) 本集團計及可得前瞻性資料、天然氣營運商相關其他因素及基於本集團可得於二零二零年十二月三十一日最近未經審核管理賬目的天然氣營運商財務狀況以及本集團識別為現金產生單位的天然氣營運商業務及其相關資產之公平值減出售成本(經參考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673,225,000元(二零一九年：人民幣627,118,000元)的可收回性。

- (c) 根據評估，於二零二零年十二月三十一日就該等金融資產作出全期預期信貸虧損撥備金額為人民幣130,000,000元(二零一九年：零)。

	對下列各項進行全期預期信貸虧損撥備				總計 人民幣千元
	應收貸款 (流動) 人民幣千元	應收貸款 (非流動) 人民幣千元	應收貸款 利息 人民幣千元	提供 金融服務 應收收益 人民幣千元	
於二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日及二零二零年一月一日	—	—	—	—	—
貸款及其他應收款項減值虧損	54,000	51,000	15,000	10,000	130,000
於二零二零年十二月三十一日	<u>54,000</u>	<u>51,000</u>	<u>15,000</u>	<u>10,000</u>	<u>130,000</u>

### 13. 預付工程款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付工程款(附註)	<u>149,450</u>	<u>140,850</u>

附註：

本集團與主要承包商(其為獨立第三方)訂立施工合約，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，本集團已向主要承包商作出約人民幣149,450,000元(二零一九年：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，加上土地開發產生之額外成本。

15. 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款	21,619	51,554
減：預期信貸虧損撥備(附註(b))	(21,360)	(1,611)
應收賬款淨額(附註(a))	259	49,943
其他應收款項	513	247
	<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	772	50,190
預付款	124	163
	<hr/>	<hr/>
	<b>896</b>	<b>50,353</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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(包括應收租賃)之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	37	35,994
31至60日	37	2,615
61至90日	37	2,615
91至180日	148	7,846
181至365日	—	873
	<u>259</u>	<u>49,943</u>

(b) 應收賬款減值

有關應收賬款(包括應收租賃)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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	1,611	1,611
減值虧損撥備	<u>19,749</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>21,360</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。

於二零二零年十二月三十一日，人民幣21,360,000元(二零一九年：人民幣1,611,000元)之本集團逾期六個月以上之應收賬款被共同釐定為信貸減值。

## 16. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款	3,884	30,575
其他應付款項及應計費用	27,483	18,837
應付貸款利息(附註)	31,464	1,173
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本列賬的金融負債	62,831	50,585
	<hr/>	<hr/>
預收款項	2,944	540
	<hr/>	<hr/>
其他應付稅項		
—應付增值稅及物業稅	37,742	31,552
—應付土地增值稅	7,516	8,013
—其他	2,513	2,272
	<hr/>	<hr/>
	47,771	41,837
	<hr/>	<hr/>
	113,546	92,962
	<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31,464,000元(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30天	—	28,095
1年以上	3,884	2,480
	<hr/>	<hr/>
	3,884	30,575
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 17. 銀行及其他借貸

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	185,500	203,850
來自信託計劃之有抵押借貸	600,000	600,000
	<u>785,500</u>	<u>803,850</u>

於二零二零年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸到期償還情況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須償還之賬面值：		
1年內	773,000	290,300
1年後但2年內	12,500	134,300
2年後但5年內	—	377,900
5年後	—	1,350
	<u>785,500</u>	<u>803,850</u>
減：流動部分	<u>(773,000)</u>	<u>(290,300)</u>
非流動部分	<u>12,500</u>	<u>513,550</u>

於二零二零年十二月三十一日，銀行及其他借貸按年利率4.75%至8.00%（二零一九年：4.35%至8.00%）計息。

人民幣10,000,000元（二零一九年：人民幣10,350,000元）之銀行借貸以本集團投資物業（附註11）作抵押。人民幣175,500,000元（二零一九年：人民幣193,500,000元）之銀行借貸以本集團之若干持作出售物業（附註11(d)）作抵押及由本公司董事及最終控制方陳軍先生提供擔保。

應付信託計劃的借貸人民幣600,000,000元（二零一九年：人民幣600,000,000元）已由開發為待售物業的土地、青島中天全部股權及本公司董事陳軍先生及蘇海青女士提供的個人擔保作抵押。作為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，天然氣營運商（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，天然氣營運商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（於二零二零年延期至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

應由天然氣營運商償還予青島中天（誠如附註12所述）。

本集團無法於二零二零年十二月一日償還信託計劃借款的第一期貸款本金人民幣120百萬元，據此持有人有權要求立即清償全部欠款。因此，該借款分類為流動負債。

於報告期末及直至本公告日期，本集團正就本集團所欠借款人民幣600百萬元(連同應計利息，已變為按要求立即償還)與信託計劃進行緊密協商，旨在將還款延長至報告期後至少12個月，並就額外新銀行信貸融資與一家金融機構磋商。

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(包括天然氣營運商)中擁有任何實益權益，與彼等並無任何關係。

## 18. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	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>

	二零二零年		二零一九年	
	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. 比較數字

若干比較數字已重新分類以便與本年度的呈列一致。

## 獨立核數師報告摘要

核數師於獨立核數師報告中發表無保留意見，惟加上有關持續經營之重大不明朗因素之一段（如下），敬請垂注：

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 有關持續經營的重大不確定因素

吾等注意到綜合財務報表附註2(b)顯示， 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣237,625,000元，而截至該日為止， 貴集團的流動負債淨額為約人民幣101,223,000元。該等事件或情況，連同綜合財務報表附註2(b)所載其他事宜，顯示存在重大不確定因素，可能對 貴公司持續經營的能力構成重大疑問。吾等就此事宜並無修訂意見。

## 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」）與天然氣營運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營運商於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清），青島中天獲天然氣營運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元以用於為天然氣營運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，天然氣營運商（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。天然氣營運商無法於本年度償還信託計劃所借貸款的第一期貸款本金人民幣120百萬元，當中受託人有權要求立即償還全部欠款。由於未能向本集團還款而違約，來自天然氣營運商的應收款項金額的信貸風險顯著增加，本公司於本年度計提了全期預期信貸虧損撥備人民幣130,000,000元。該業務分部預期將為本集團貢獻長期穩定的收益。

### 物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業、持作出售物業及正在開發作待售物業之土地之詳情載列如下：

#### **(a) 投資物業及持作出售的已完工物業**

- (i) 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。

該租賃協議於二零二零年七月三十一日終止，本公司於二零二零年八月一日至二零二二年七月三十一日期間與九名租戶(包括八名獨立第三方及一間關聯實體)簽署了新的租賃協議。於二零二零年十二月三十一日，董事會議決在報告期末後十二個月內變現該等物業，因此該等物業被重新分類為持作待售。

- (ii) 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**

本集團之發展中土地(「該地塊」)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。

於二零二零年七月三十一日，本集團與水發民生產業投資集團有限公司(「水發民生」)訂立與物業開發項目合作有關的戰略合作框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，本集團及水發民生擬於(其中包括)產城開發及其他物業開發項目開展合作。產城一般可聚集具有經選定的共同行業主題的企業集群，連同物流、住宅及商業物業等配套設施，可為其居民創造一個全面集成的工作及生活社區。截至業績公告當天，集團仍未與水發民生簽訂一份正式協議。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於地方政府有關該地塊所處地區的開發計劃的變動，開發進程暫停。

由於監管該地塊開發的主管部門的變更，已推遲對該地塊開發申請的審核。根據地方政府發出的日期為二零二零年七月二十八日的正式通知，地方政府確認，該申請由於該變更而推遲且該申請的審核應於該變更完成後重新開始。

於該變更在二零二零年九月完成後，該申請已恢復。

目前房地產開發項目將會持續進行發展。根據控制性詳細規劃，該地塊用途由商業用地變更為商住混合用地，正如本公司日期為二零二一年三月二十九日的公告所述，青島市自然資源和規劃局城陽規劃分局已批准並公布我們於該項目的建設計劃，已於二零二一年三月十三日至二零二一年三月十九日期間徵詢公眾意見，規劃許可證將於二零二一年四月三十日或前後授予本集團，公司仍在辦理土地證與變更及施工許可證中，預計也會在相同日期取得。

於報告期末及直至本公司批准綜合財務報表日期，本集團正在註冊變更土地證、申請規劃許可證及取得計劃許可證。

該地塊的開發計劃如下：

	(平方米)
土地總面積	54,854
總建築面積	181,400
地面總建築面積	132,400
— 商業物業	19,980
— 酒店	6,500
— 住宅物業	105,920
地下總建築面積	49,000
停車位	1,584個

本集團管理層預計將於二零二一年四月三十日獲授計劃許可證，該建設將於可預見未來開始施工及該地塊的建設期約為一年。

## 改造服務

由於因 COVID-19 疫情，客戶決定推遲彼等之裝修項目，報告期並無任何改造服務收入。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48,592,000元，較二零一九年的約人民幣67,873,000元減少約28%。此乃主要由於相比二零一九年，於本年度並未產生改造服務分部提供改造服務的收入。

### 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40,155,000元(二零一九年：人民幣42,179,000元)，較二零一九年減少約5%。此乃主要由於匯兌虧損增加。

### 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216,650,000元(二零一九年：人民幣38,079,000元)，較二零一九年增加約469%。由於新冠病毒的爆發及青島當局所實施的一系列防疫措施，例如地區或省級封鎖及強制性隔離令，導致青島商業水平整體下降，青島辦公樓空置率顯著偏高，因而導致青島整體物業公平值持續下降，周邊物業大廈辦公租金水平整體降低，為維繫現有客源，吸引更多租戶，管理層決議將於二零二一年調整租金水準，與市場相穩合。

### 貸款及其他應收款項之減值虧損

於本年度，由於貸款及其他應收款項之信貸風險顯著增加，本集團錄得貸款及其他應收款項之減值虧損約人民幣130,000,000元(二零一九年：無)，有關詳情請參閱上述概覽一節項下之融資服務分部。

### 行政開支

本集團於本年度之行政開支約為人民幣18,907,000元(二零一九年：人民幣16,245,000元)，較截至二零一九年十二月三十一日止相應年度增加約16%。此乃主要由於本年度與租金事項有關的額外費用增加。

## 融資成本

本集團於本年度之融資成本約為人民幣54,369,000元(二零一九年：人民幣51,431,000元)，較二零一九年增加約6%。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。

## (虧損)／溢利淨額

於本年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣237,625,000元，而二零一九年淨溢利約人民幣64,245,000元。該虧損主要由於與二零一九年相比，於本年度錄得投資物業公平值虧損及應收貸款及其他應收款項減值虧損增加。

## 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物業分部，佔本集團總營業額的約85.0%。融資服務分部貢獻剩餘的15.0%。

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。

近年來，中國正在大力支持能源行業發展，中國已成為全球最大的清潔能源生產國。中國政府對清潔能源發展高度重視，投資額連續多年位居全球第一，水電、風電、光伏發電裝機容量穩居全球首位，取得了舉世矚目的成就。“十四五”規劃明確指出，實現清潔低碳發展既是當前發展的迫切需要，也是未來的必然要求，未來中國清潔能源行業有望迎來黃金期。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。

董事會管理一致認為滙海路項目目前已達到非常成熟狀態，預測未來收益巨大，未來前景可觀會極大改善公司目前現金流情況，滙海路項目位於高鐵紅島站周邊規劃的商務區內，緊臨地鐵八號線，交通十分便利，項目周邊配套設施豐富，距離正在建設的康復大學留僅有2.5 km，吸引大量人才入駐，由於交通便利，吸引大量商業入駐地塊，該地塊項目必將成為紅島地區熱門項目，由於目前青島房價發展未來前途光明，董事會相信公司投入該地塊將會給公司未來發展帶來巨大的利益。

## 債項

於二零二零年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣785,500,000元(二零一九年：人民幣803,850,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣5,588,000元(二零一九年：人民幣10,987,000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462.8%(二零一九年：198.4%)。

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

於二零二零年十二月三十一日，合共約人民幣327,100,000元(二零一九年：人民幣549,060,000元)之投資物業和持作出售物業及約人民幣148,673,000元(二零一九年：人民幣147,503,000元)之正在開發作待售物業之土地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(二零一九年：零)。

## 承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，未償還的承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已授權但未訂約	—	—
已訂約但未撥備(附註(a))	<u>40,390</u>	<u>52,190</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，已訂約但未撥備的承擔包括分別與正在開發作待售物業之土地及持作出售物業(二零一九年：投資物業)有關的款項人民幣28,253,000元(二零一九年：人民幣36,753,000元)及人民幣12,137,000元(二零一九年：人民幣15,437,000元)。

## 僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有25名僱員(二零一九年：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。

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3,773,000元(二零一九年：人民幣3,612,000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(二零一九年：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分別因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零二零年六月三十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。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/zhongtian>)。二零二零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，二零二一年三月三十一日

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