



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)



年報
2019

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層的討論和分析	5
董事會報告	12
企業管治報告	24
獨立核數師報告	35
綜合損益及其他全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	47
綜合財務報表附註	49
財務概要	137
物業詳情	138

公司資料

執行董事

陳軍(主席)
蘇海青(於二零一九年十二月二十日獲委任)
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)

獨立非執行董事

劉金祿
陳澤群
崔海濤

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)
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)
陳澤群
崔海濤

提名委員會

陳軍(於二零一九年十二月二十日獲委任)(主席)
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)
陳澤群
崔海濤

香港法律顧問

何耀棣律師事務所

授權代表

陳軍
蘇海青(於二零一九年十二月二十日獲委任)
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)

股份代號

02379

公司網站

www.irasia.com/listco/hk/zhongtian

香港主要營業地點

香港
中環康樂廣場一號
怡和大廈五樓

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

主席報告書

砥礪前行，再創輝煌！

本人代表中天國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，謹此提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績及經審核之財務報表。

縱觀二零一九年度，中國宏觀經濟形勢引人矚目，人民幣匯率先穩後貶，受中美貿易戰的影響，隨著四月下旬美元指數強勢反彈，人民幣持續承壓下挫，房地產政策面臨的宏觀經濟環境越來越複雜。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產政策仍然「從緊」。

本集團的主要業務為商業地產租賃業務，本年度產生租金收入約為人民幣18,360,000元，與二零一八年相比，降低51.6%。

本集團附屬公司青島中天軟件園有限公司之物業，地處青島市嶗山區金家嶺金融新區。根據相關數據，作為青島財富管理綜合金融改革試驗區的核心區、先行區和示範區，二零一九年金家嶺引進落戶金融及類金融企業152家，累計達到802家，涵蓋20類金融業態，大型法人金融機構、基金認繳規模、金融業稅收分別佔青島市的75%、90%和49%，聚集效應初顯。該地區的辦公租售市場持續旺盛。長期來看，本公司自持辦公物業的升值及發展潛力巨大。

二零一九年，本集團附屬公司青島中天企業發展有限公司所持位於匯海路877號之項目土地的價值進一步顯現。該項目土地周邊配套設施正在全面興建，距離項目土地1.5公里處的青島紅島高鐵站已基本完成施工，目前12條軌道線已正式啓用，同時站內建築面積約7萬平方米的主站房也已基本完工，進出站匝道、南北廣場等周邊配套設施正積極建設中。紅島站預計將於二零二零年正式開通旅客業務，屆時將成為青島市第一大火車站。

同時，緊鄰地塊南側的青島地鐵8號線河套站亦在緊張施工中。青島地鐵8號線全長約60公里，北起膠州北站，經青島新機場、紅島高新區延伸至市南區的五四廣場，是山東省經濟改革首批優選項目，在城市地鐵線路系統中是唯一的一條連接膠州新機場的地鐵線路。

主席報告書

董事會對本集團的未來前景充滿信心並保持樂觀，也將推進企業管治，業務拓展和人員培育。二零二零年，本集團必能開創更為積極的前景！

中天國際控股有限公司

主席

陳軍

二零二零年五月十二日

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元以用於為一個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，各期本金分期款項分別為人民幣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起至二零二一年五月三十一日，於二零一九年六月一日生效。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，本集團投資物業及開發為待售物業的土地之詳情披露於下文。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情如下：

(a) 持作租賃的已竣工物業

詳情	地點	概約總建築面積	概約租用率
設有11個商業單位、23個辦公單位及一個地下倉庫單位之綜合樓宇	中國青島市嶗山區	11,969平方米	自二零一九年六月一日起78.5%； 自二零一九年一月一日起7.8%
綜合樓宇內243個地下停車位	中國青島市嶗山區	10,207平方米	於本年度105個停車位按月出租及138個停車位按小時出租；自二零一九年一月一日起所有停車位按小時出租
商業大廈中的一層	中國青島市市南區	1,511平方米	64%
辦公單位	中國青島市市南區	365平方米	100%

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已根據日期為二零一九年五月十八日的租賃協議出租，期限為二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。建築面積為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之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。

管理層的討論和分析

(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。於二零一九年五月二十日，青島市(高新區)人民政府正式批准青島市國土資源和房屋管理局(高新區分局)與本集團為將本集團持有位於匯海路877號的91,165平方米地塊中36,311平方米國有建設用地的土地使用權徵用至當地政府的土地儲備中而訂立收回國有建設用地使用權的協議(青高土出售字[2019]第8號)。土地徵用補償總計人民幣136,777,000元，本集團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(「指揮部」)收取該補償。54,854平方米國有建設用地剩餘的土地使用權仍屬於本集團。根據中國的相關法規及規則，自土地徵用收取的補償代價可免稅。

為利用本集團剩餘土地所處地區經修訂的政府城鎮規劃近期的變動帶來的好處，本集團已將其發展剩餘土地的整體規劃變更為擬出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」)已與客戶訂立改造服務協議以對青島一家酒店的電梯、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%。此乃主要由於年內銀行及其他借貸的平均借貸利率上調。

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，相比之下，二零一八年的稅項開支約為人民幣27,651,000元。主要可歸因撥回徵地(根據相關的中國法律法規，徵地可免稅)產生的遞延稅項負債約人民幣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64,425,000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、提供改造服務及撥回遞延稅項(尤其是由徵地產生者)以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%。

管理層的討論和分析

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影響。在此形勢下，本集團已在新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22。

除上文所披露者外，本集團並無已發行、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、融資租賃承擔及按揭。

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。本集團主要通過經營收益、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。資產負債比率(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，且並無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，本集團並無對附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

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)之投資物業及開發為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))	52,190	2,611

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。

管理層的討論和分析

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。

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)。

報告期後事項

除綜合財務報表附註34所披露者外，於報告期間後直至綜合財務報表日期，本集團並無重大期後事項。

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)。

董事會謹此呈報其報告以及本公司及本集團於本年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務載於本年報第125頁綜合財務報表附註23。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於綜合損益及其他全面收益表。董事會不建議就本年度派付任何股息。

固定資產

本集團固定資產於本年度的變動詳情載於本年報第112頁綜合財務報表附註14。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於本年報第126頁綜合財務報表附註24。

儲備

本集團儲備於本年度的變動詳情載於本年報第46頁綜合權益變動表。

於二零一九年十二月三十一日，本公司有可分派予股東之儲備約人民幣229,181,000元(二零一八年：人民幣231,727,000元)。

業務回顧

有關本公司業務的進一步討論和分析，包括本集團所面臨的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務的可能未來發展的跡象，可參見本年報第5至11頁所載的「管理層的討論和分析」一節。該等討論構成本董事會報告之一部分。

環境政策

本集團致力於在其經營所在的地區促進及維持環境及社會可持續發展。作為一間負責任的企業，本集團在環保、健康及安全方面遵守所有重大法律及法規，採取有效的措施，節能減廢。

董事會報告

遵守法律及法規

本集團的經營主要由本公司於中國之附屬公司進行，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。因此，本集團的成立及經營須遵守中國及香港的相關法律及法規。於本年度及直至本報告日期，據本公司所知，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況而對本集團的業務及經營造成重大影響。董事認為有關不合規不會對本集團的業務造成重大影響並將於必要時作出進一步公告。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

董事深知僱員、客戶及業務夥伴為本集團可持續發展的關鍵。本集團致力與其僱員及業務夥伴建立緊密和關懷的關係及提升對客戶的服務質素。

僱員被視為本集團最重要及最寶貴的資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬及定期向其員工提供銷售及市場推廣方面的培訓課程。本集團努力透過提供清晰的職業發展道路及提升和改善技能的機會來激勵其僱員。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫，並透過電話、電郵及會面等各種渠道與客戶及供應商持續交流，以獲取彼等的反饋及建議。

本集團財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第137頁。

董事

本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

陳軍先生
蘇海青女士(於二零一九年十二月二十日獲委任)
陳德昭先生(於二零一九年十二月二十日辭任)

獨立非執行董事

崔海濤先生
陳澤群女士
劉金祿先生

董事之服務合約

執行董事陳德昭先生已於二零一九年五月二十五日與本公司訂立服務合約，為期一年，直至本公司應屆股東週年大會結束為止。陳德昭先生於二零一九年十二月二十日辭任並終止服務合約。

執行董事陳軍先生已於二零一九年五月二十五日與本公司訂立服務合約，為期一年，直至本公司應屆股東週年大會結束為止。

執行董事蘇海青女士已於二零一九年十二月二十日與本公司訂立服務合約，為期一年。

三名獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一九年五月二十五日起為期一年，惟須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任。

董事會報告

董事及高級管理人員之履歷

董事

執行董事

陳軍先生，47歲，為青島中天源網路科技有限公司(前稱青島海逸商業管理有限公司)、成益有限公司、青島中天軟件園有限公司、青島中天企業發展有限公司及青島海逸投資諮詢有限公司之董事、總經理及法人代表，該等公司均為本公司之全資附屬公司。陳軍先生於二零一八年七月四日獲委任為青島速普電子商務股份有限公司(其股份於中國新三板平台買賣)之法人代表及執行董事，陳軍先生自二零一七年十一月起於青島速普電子商務股份有限公司之87.54%已發行股份中擁有權益。

陳軍先生畢業於中國人民解放軍海軍潛艇學院。陳軍先生亦為青島理工大學土木工程學院客座教授及碩士生導師。陳軍先生擁有逾17年企業規劃及管理經驗。陳軍先生於二零一六年十一月二日獲委任為本公司執行董事。彼為陳德昭先生之兒子及蘇海青女士之配偶。

蘇海青女士，蘇女士，現年47歲，畢業於中國人民解放軍海軍潛艇學院。蘇女士於一九九一年九月至一九九九年五月期間於中國銀行青島市分行擔任多個職務，並於一九九九年五月至二零零八年一月期間於中國銀行山東省分行國際計算業務部工作。由二零零八年二月至今，彼擔任青島市松雷網球實業發展有限公司經理及監事。由二零一四年一月至今，彼擔任青島海逸物業管理有限公司監事。彼在中國有多年的企業規劃及管理經驗。蘇海青女士為陳軍先生之配偶。

獨立非執行董事

崔海濤先生(「**崔先生**」)，48歲，於一九九三年畢業於山東外貿學院，主修財務與會計。彼於二零零三年自山東省註冊會計師協會獲得其註冊會計師資格。彼擁有逾20年會計及財務領域的經驗。自二零零二年起，崔先生為青島仲勳志同有限責任會計師事務所之部門主管。

劉金祿先生(「**劉先生**」)，59歲，為獨立非執行董事，畢業於北京體育大學。劉先生曾於一九八三年至一九九八年於北京金鼎木製品廠擔任副廠長，並自一九九八年起於北京天頌三佳緣商貿中心擔任總經理。劉先生自二零一零年五月二十日獲委任為獨立非執行董事。

陳澤群女士(「**陳女士**」)，55歲，畢業於武漢理工大學。彼自二零零四年七月起一直任職於輝利融資有限公司。於加入輝利融資有限公司前，彼曾任職於中國技術進出口總公司北京分公司及金億融資有限公司，主要負責中國公司的重組及投資項目。陳女士於中國及香港之財務及企業管理領域擁有逾20年經驗。彼之專長為協助中國公司進行融資及上市，實現企業業務發展。由於陳女士於中國的市場開發及企業融資領域有多年的經驗，與國內外投資者、投資銀行、政府部門及各類諮詢機構均維繫有良好的關係。陳女士現時為香港女商家協會之主席。

除上文所披露者外，董事會成員之間概無關係。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上經本公司股東(「**股東**」)批准。其他酬金則由董事會依據董事之職務、責任及表現以及本集團之業績釐定。此外，董事酬金由本公司之薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)每年審閱。董事薪酬詳情載於本年報第103至104頁綜合財務報表附註10。

董事會報告

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

於二零一九年十二月三十一日，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條而存置的登記冊之權益或淡倉，或已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

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	34,660,000	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	配偶權益(附註3)	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。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。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，於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，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條須存置的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%

附註：

- (1) 根據 Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事)於二零一九年十二月三十一日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於二零一九年十二月三十一日提交的權益披露通知，其擁有238,042,781股股份的抵押權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有任何主要股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司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。

董事會報告

董事之重大合約權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年末或本年度內任何時間訂立之任何重大合約(定義見上市規則附錄十六)中直接或間接擁有實益權益。

獲准許的彌償條文

根據公司細則第167條，每位董事或本公司其他行政人員有權就其任期內因執行其職務而遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。此外，本公司於本年度內已為董事購買董事責任保險。

管理合約

本年度內概無訂立或存在關於本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政之合約。

董事購買股份或債權證之權利

除上文「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」章節所述者外，於本年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之聯繫人授出權利，使其可藉購買本公司股份或債權證而獲益；本公司及其任何附屬公司亦概無參與任何安排，使董事或彼等各自之聯繫人可取得任何其他法人團體的該等權利。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶所佔本集團採購額及營業額之百分比如下：

	二零一九年 %	二零一八年 %
採購額的百分比：		
來自最大供應商	100.0%	不適用
來自五大供應商	100.0%	不適用
營業額的百分比：		
來自最大客戶	45.1%	79.8%
來自五大客戶	98.7%	99.2%

各董事、彼等之聯繫人或擁有本公司股本5%以上的任何股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

下文載列本集團於本年度最大客戶及五大客戶之詳情：

- (a) 客戶A為本集團最大客戶，本集團從其賺取改造服務收益約人民幣30,623,000元(二零一八年：零)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之45.1%(二零一八年：零)。
- (b) 客戶B為本集團客戶之一，本集團從其賺取租金收入約為人民幣16,965,000元(二零一八年：人民幣36,494,000元)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之25.0%(二零一八年：79.8%)。

董事會報告

- (c) 客戶C為一名獨立第三方，本集團向其出售一個辦公室單位，貢獻收入約人民幣11,676,000元(二零一八年：零)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之17.2%(二零一八年：零)。
- (d) 客戶D為一家獨立第三方天然氣運營商，持有天然氣管網建設及在青島指定地區分銷天然氣之特許經營權，本集團自提供金融服務賺取收益約人民幣7,214,000元(二零一八年：人民幣7,736,000元)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之10.6%(二零一八年：16.9%)。
- (e) 五大客戶中餘下一名(二零一八年：三名)貢獻收益合共約人民幣545,000元(二零一八年：人民幣1,141,000元)，佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之0.8%(二零一八年：2.5%)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，概無本公司主要股東、董事或本集團高級管理層於上述客戶中擁有任何實益權益，概無上述客戶或其實益擁有人持有本公司股份的5%或以上，其最終實益擁有人並非本集團僱員。本公司董事認為，所有前五大客戶並非本集團之關聯人士。

董事於競爭業務中之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事概不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人有任何業務或權益與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，且任何該等人士並無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後可行日期，本公司已發行股本總額中至少25%由公眾人士所持有。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或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。

優先購股權

公司細則及開曼群島法例均無有關優先購股權之條文，規定本公司須向現有股東按比例發售新股。

關連交易及持續關連交易

持續關連交易

本集團與本公司控股股東陳軍先生之一名聯繫人訂立一份租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議的租期由二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止。因此，租賃協議構成持續關連交易。根據租賃協議，一部汽車將出租予本集團以作其業務用途。由於租賃協議符合一般商業條款及所有適用百分比率按年度基準合併計算均低於5%，且年度代價低於3,000,000港元，因此完全獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。誠如本年報第132頁綜合財務報表附註30(d)所披露，於本年度，根據租賃協議已付及應付租金開支約為人民幣143,000元(二零一八年：人民幣141,000元)。

董事認為，財務報表附註30所披露之該等重大關聯方交易不符合或完全獲豁免於上市規則第14A章之「關連交易」或「持續關連交易」定義(視情況而定)，因此其毋須遵守上市規則之任何申報、公告或獨立股東批准規定。

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董事委員會(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執行董事兼董事會主席陳德昭先生(於二零一九年十二月二十日辭任)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應問題。

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。

本集團遵守守則之詳情載列於本年報第24至34頁之企業管治報告。

董事會報告

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年六月三十日上午十時三十分假座中國山東省青島市嶗山區山東頭路38號中天大廈C座3樓舉行股東週年大會。

本公司將於二零二零年六月二十四日至二零二零年六月三十日(包括首尾兩天)內暫停辦理股份過戶登記。該期間內股份的轉讓概不受理。為符合資格出席股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年六月二十三日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

報告期後重大事項

除綜合財務報表附註34所披露者外，董事會並不知悉於二零一九年十二月三十一日後及直至本報告日期已發生任何須予披露之重大事項。

核數師

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)審核。國富浩華將於應屆股東週年大會結束時退任核數師一職，並合資格且願意膺選連任。

於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘國富浩華為本公司核數師。

代表董事會

主席
陳軍

香港，二零二零年五月十二日

企業管治報告

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。本公司已於本年度內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須出席股東大會。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董事委員會(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執行董事兼董事會主席陳德昭先生(於二零一九年十二月二十日辭任)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本公司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大會上回應問題。

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，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之企業管治常規以確保遵守守則。

本集團的主要企業管治常規概述如下：

董事會

組成

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

執行董事

陳軍(主席)
蘇海青(於二零一九年十二月二十日獲委任)
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)

獨立非執行董事

劉金祿
陳澤群
崔海濤

企業管治報告

董事會超過三分之一成員為獨立非執行董事，令董事會更具獨立性，可有效作出獨立判斷。於所有披露董事姓名的公司通訊中，獨立非執行董事明確區分。

除陳德昭先生及蘇海青女士分別為陳軍先生之父親及配偶外，董事會成員之間(尤其是董事會主席與行政總裁間)並無財務、商業、家屬或其他重大／相關關係。陳德昭先生於二零一九年十二月二十日辭任。獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生已分別與本公司訂立服務合約，由二零一九年五月二十五日起，為期一年。全體獨立非執行董事須根據公司細則在股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任。每位董事均須每三年輪值退任一次。每年退任之董事須為年內獲董事會委任及自上一次獲選或重選連任後任期最長者。年內獲董事會委任之新董事須於緊隨彼等獲委任後之股東週年大會上退任並膺選連任。

蘇海青女士、崔海濤先生及陳澤群女士均將於本公司應屆股東週年大會上退任董事職務。根據公司細則第86及87條，蘇海青女士、崔海濤先生及陳澤群女士符合資格並願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則要求呈交的年度獨立性確認書。本集團認為全體獨立非執行董事根據上市規則均為獨立人士。

除本報告「董事及高級管理人員之履歷」一節所披露者外，董事會全體成員之間均無關係。

董事會會議

董事會定期召開會議。除例會外，亦在有特殊情況需要時召開會議。董事出席董事會會議及股東大會之記錄載列如下：

	出席次數／股東 會議次數	出席次數／董事會 會議次數
執行董事		
陳軍(主席)	1/1	4/4
蘇海青(於二零一九年十二月二十日獲委任)	0/0	0/0
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)	0/1	4/4
獨立非執行董事		
劉金祿	0/1	4/4
崔海濤	0/1	4/4
陳澤群	0/1	2/4

董事會責任及授權

董事會對股東負責，須負責管理及控制本集團，指導及監督本集團的事務，集體負責促進本集團的成功。董事會致力於制訂本集團的整體策略、審批年度發展計劃及預算；監察財務及營運業績；檢討內部監控制度之有效性以及監督和管控管理層的表現。

就本集團企業管治而言，董事會於本年度已履行以下職責：

- 檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察董事及僱員適用的操守準則；及
- 檢討本公司是否遵守守則，及本公司企業管治報告中之披露事項。

企業管治報告

企業管治報告

董事會授權管理層處理本集團之日常管理、行政和運作。董事會定期檢討授出的職能，以確保仍符合本集團的需要。對於須經董事會批准的事宜，董事會會先行給予管理層清晰指示，再由管理層代表本集團作出決策。

主席及行政總裁

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，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，其運作將可充分確保權力及權責取得平衡。

公司秘書

外聘服務提供者戴文軒先生(「戴先生」(執業會計師))已獲本公司委聘為公司秘書，其在本公司的主要聯絡人為執行董事陳軍先生。於本年度內，戴先生已遵守根據上市規則第3.29條有關接受專業培訓的規定。

董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易，採納一套條款嚴格程度不低於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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」所要求水平的操守準則。經向各董事作出具體查詢，所有董事已確認於本年度內一直遵守有關操守準則。

董事的持續專業發展計劃

本公司鼓勵全體董事並已確認彼等於本年度已遵守守則之守則條文第A.6.5條參與持續專業發展，以開拓及更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排有關上市規則及守則的內部培訓，形式包括舉行研討會，提供法律顧問編製的培訓材料。全體董事已出席有關內部培訓。培訓涵蓋有關違反上市規則及上市規則項下披露內幕消息規定的紀律事項。

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」)。於本報告日期，薪酬委員會由三名獨立非執行董事劉金祿先生(主席)、陳澤群女士及崔海濤先生組成。

董事會採納之薪酬委員會書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團的董事酬金政策及架構向董事會提出推薦建議，根據不時的市況、本集團業績及董事會議決的企業目標及宗旨而檢討董事的具體薪酬待遇並提出推薦建議。薪酬委員會已審閱本集團薪酬政策及批准執行董事服務合約之條款。於本年度內，董事會全體釐定董事之薪酬政策及待遇。並無個別董事獲准參與決定其個人薪酬待遇的程序。

薪酬委員會會議之成員出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員	出席 次數／會議次數
劉金祿(主席)	2/2
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)	2/2
陳澤群	2/2
崔海濤	2/2

企業管治報告

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議，且薪酬委員會成員已履行以下職責：

- 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁。如有必要，薪酬委員會可尋求獨立專業意見；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的薪酬政策制訂程序，向董事會提出推薦建議；
- 參考董事會所訂企業目標及宗旨檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 檢討及批准執行董事的服務合約條款；
- 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供推薦建議；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議；及
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件。

與股東溝通

董事會及高層管理人員深諳彼等須保障股東利益的責任，提供高透明度和實時的本公司資料，讓股東及投資者及時了解本公司狀況及協助其作出最佳投資決策。本公司深信，與股東保持良好有效的溝通，能夠促進股東對本集團業務表現及策略的了解。董事會及高級管理人員亦深諳彼等須保障股東利益的責任。為保障股東利益，本公司及本集團通過多個渠道向股東提供本公司及本集團的資料，該等渠道包括年報、中期報告、公告及通函。本公司網站亦載有本公司及本集團之最新資料以及已刊發之文件。

本公司每年舉行股東週年大會，提供合適渠道讓董事會與股東進行直接溝通。股東可於有關股東週年大會上就本集團的業務表現及未來發展直接向董事會提問。

股東的權利

股東於股東大會上提出建議的程序

根據公司細則第58條的規定，一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東可要求召開股東特別大會。有關要求須以書面形式向董事會或本公司的公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何業務交易。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

根據公司細則第88條的規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士表明其願意參選的書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則除由董事會推選外，概無人士(退任董事除外)合資格在任何股東大會上參選出任董事職位。提交該等通知的最短期間(根據公司細則規定)須由不早於指定進行有關選舉的股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期七日前結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：戴文軒先生，中天國際控股有限公司
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

股東的查詢及關注事項將轉交予本公司的董事會及／或有關的董事委員會(視合適情況而定)，以便回覆股東的提問。

投資者關係

於本年度內，本公司並無對本公司組織章程大綱及公司細則作任何改動，而其現行版本可在聯交所及本公司網站閱覽。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責維持適合有效之風險管理及內部監控制度以保障本集團及股東利益，定期檢討及控制內部監控及風險管理系統之有效性以確保制度完備充分。

本集團之風險管理及內部監控制度包含(其中包括)有關財務、經營及合規監控及風險管理程序，以及有明確界定責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門協助董事會和審核委員會檢討風險管理及內部監控制度的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控制度的有效性作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的推薦建議。董事會負責審閱內部審核報告及批准由管理層製訂的政策及程序。

經與本集團管理層、審核委員會成員及外聘獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的有效性進行了檢討和評估。董事會亦已考慮外聘顧問就有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

董事會相信現有風險管理及內部監控制度屬充分有效。董事會亦檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，並信納其屬足夠。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序之有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨的有關風險有效地向董事會提供保證，且外部審核程序屬有效。

本公司備有內幕消息政策及發佈程序，並定時提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。根據有關程序，員工於得悉可能構成內幕消息的資訊後，應向其部門主管或本集團管理層呈報。董事及本集團管理層於確認有關資訊為內幕消息後，會確保內幕消息得到適當的披露批准前一直將有關消息保密，並高效及一致地傳播此類消息。本公司繼續告知董事及僱員最新監管相關資料，確保遵從監管規定。

核數師酬金

本集團於二零一九年已付或應付外聘核數師的酬金包括審核服務費用約人民幣709,000元。

審核委員會

審核委員會主要職責是檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度以及本集團的外聘核數師。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，檢討財務業績及報告(包括本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會於會議上檢討有關本集團的財務監控、內部監控、風險管理制度之政策，以及外聘核數師的退任及委任事宜。審核委員會已審閱本年報，並已確認本年報乃屬完整、準確及符合一切適用規定及規例，包括但不限於上市規則及守則。董事會與審核委員會在外聘核數師的甄選、聘任、辭任或解聘方面並無意見分歧。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。董事出席審核委員會會議之記錄載列如下：

審核委員會成員	出席 次數／會議次數
崔海濤(主席)	2/2
劉金祿	2/2
陳澤群	2/2

於本年度及截至本報告刊發日期，審核委員會成員已履行以下職責：

- 審閱及批准本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績；
- 就本公司外聘核數師的委任向董事會提供推薦建議，以及批准本公司外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 按適用的標準檢討及監察本公司外聘核數師的獨立性及客觀性及核數程序的有效性；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載的重大財務申報判斷；
- 與本公司外聘核數師討論審核中期及年度賬目時出現之問題及疑問；

企業管治報告

- 審閱本公司外聘核數師向本公司管理層發出的函件及管理層作出的回應；
- 在提交董事會批准前審閱載入本年報之有關本公司內部監控制度的陳述；
- 檢討本公司的財務申報、財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控制度；
- 考慮應董事會的委派或主動就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應；
- 確保本公司內部審核職能在本公司內部有足夠資源及有適當的地位，並檢討及監察其成效；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- 審閱外聘核數師給予管理層的《說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大查詢及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《說明函件》中提出的事宜；及
- 根據聯交所對守則及企業管治報告作出的修訂，審議及就審核委員會職權範圍向董事會提供建議及增強監控本公司風險管理制度的職能。

董事及核數師對財務報表所負的責任

全體董事均明白其對編製本年度的財務報表應負的責任。本公司核數師知悉其於本年度財務報表的核數師報告中的申報責任。董事並不知悉有關可能令本公司持續經營能力嚴重存疑的事件或情況之任何重大不明朗因素，故董事於編製財務報表時繼續採納持續經營法。

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**」)，由一名執行董事陳軍先生及兩名獨立非執行董事陳澤群女士及崔海濤先生組成。陳軍先生擔任提名委員會之主席。提名委員會的主要職能為物色合資格成為董事會成員的適當人選，並就提名該等人士加入董事會向董事會提供意見。

於二零一三年八月，董事會採納其董事會成員多元化政策。董事會所有委任均以用人唯才為原則，考慮候選人之甄選標準以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將按所選定候選人之長處及可為董事會作出之貢獻作出。

提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行之成員出席記錄載列如下：

提名委員會成員	出席 次數／會議次數
陳軍(於二零一九年十二月二十日獲委任)(主席)	1/1
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)	1/1
陳澤群	2/2
崔海濤	2/2

提名委員會之書面職權範圍符合守則規定，並於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於本年度內，提名委員會已履行以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成，並就為配合本公司的企業策略而建議對董事會作出的任何變動向董事會提供推薦建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選及提名有關人士出任董事或就此向董事會提供推薦建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事(尤其是本公司主席及行政總裁)的委任或重新委任及董事的繼任計劃向董事會提供推薦建議。

獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

致中天國際控股有限公司股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43至136頁的中天國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(a) 應收貸款及其他應收款項以及應收利息之可收回性</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2(h)(i)、4(a)(v)、5(b)(vi)、15及18)</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團有應收一名獨立第三方天然氣運營商(「天然氣運營商」)應收貸款及其他應收款項以及應收應計利息合共人民幣627百萬元，佔本集團總資產的41%，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註15。</p> <p>本集團認為於二零一九年十二月三十一日天然氣運營商信貸風險並未大幅增加。因此，本集團就相當於12個月之預期信貸虧損金額的應收天然氣運營商款項計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。</p> <p>基於由具有資質及評估類似資產經驗的獨立專業估值師進行的業務估值，貴集團計及天然氣運營商相關當前狀況及因素、前瞻性資料(如有關天然氣運營商業務的未來經濟及監管環境)及天然氣運營商天然氣項目(該項目已作為應收貸款及其他應收款項及應收應計利息的抵押品予以抵押)的業務及相關資產之公平值。根據評估，貴公司董事認為，應收貸款及其他應收款項以及應收利息的可收回金額高於其賬面總值，因此，於二零一九年十二月三十一日並無確認預期信貸虧損撥備。</p> <p>由於固有的不確定性及複雜性，基於反映管理層對天然氣業務及相關資產(作為應收貸款及其他應收款項及應收應計利息的抵押品)的前景及釐定適當折現率、前瞻性因素(如天然氣運營商經濟狀況及經濟狀況預測)的看法，在預計未來現金流量的過程中涉及到了重大管理層判斷及估計，這是評估可收回性的基礎。我們將此重大判斷範疇作為審計中重點關注的事項。</p>	<p>我們已進行以下審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 審閱 貴集團為監控及收回天然氣運營商還款所採取的信貸控制以及債務追討程序及措施； • 檢查於二零一九年十二月三十一日天然氣運營商最近管理賬目，評估於二零一九年十二月三十一日信貸風險並未顯著增加； • 審閱天然氣運營商支付長期貸款利息之歷史； • 評估作為預期信貸虧損模型輸入數據的財務虧損數據相關性； • 評估歷史違約率、經濟狀況預測及報告期末可得前瞻性資料以評估預期信貸虧損率合理性； • 審閱 貴公司律師就相關協議項下安排及建設與分銷天然氣特許權的所有權的合法性出具的法律意見； • 檢查抵押協議的條款，據此，天然氣運營商的業務及相關資產應作為應收長期貸款及其他應收款項以及應收應計利息質押予 貴集團作為抵押品； • 核實天然氣運營商所有權； • 對天然氣運營商高層管理人員進行面談，並對其天然氣施工現場進行實地視察； • 向天然氣運營商直接確認應收貸款及其他應收款項以及應收應計利息的存在、準確性及完整性； • 對天然氣運營商的股東進行盡職調查，確認其並非 貴集團關聯方或其高級管理層； • 核實天然氣運營商的股東並非 貴公司主要股東、 貴集團主要管理層或僱員； • 根據政府與天然氣運營商簽訂的天然氣特許權協議，核實天然氣運營商的天然氣特許權是否不存在質押或產權負擔；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(a) 應收貸款及其他應收款項以及應收利息之可收回性(續)</p> <p>貴集團有關應收長期貸款及其他應收款項以及應收應計利息之減值政策以及會計估計及判斷之不確定性分別披露於綜合財務報表附註2h(i)、4(a)(v)及5(b)(vi)。</p>	<p>• 就天然氣運營商天然氣項目的業務估值而言：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 評估外聘評估師的獨立性、資質及客觀性； — 評估所採用的估值方法；及 — 審視所採用關鍵假設及折現率的合理性。 <p>我們亦評估於綜合財務報表內就應收貸款及其他應收款項以及應收應計利息以及預期信貸虧損撥備作出的披露的充足性。</p>
<p>(b) 投資物業估值</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2(d)、5(b)(i)及13)</p> <p>貴集團於二零一九年十二月三十一日投資物業的公平值約人民幣549百萬元，乃由貴公司董事參考由獨立專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的專業估值釐定，其員工中有具備對與所估值物業類似類型及地點的物業進行估值的近期經驗及資格的特許測量師學會資深會員。貴集團投資物業公平值虧損約人民幣38百萬元已經確認及於本年度綜合損益表內支銷。</p> <p>貴集團投資物業的估值結果取決於所選取的估值方法及關鍵假設，當中需要貴集團管理層及估值師作出重大判斷及估計。估值師於釐定貴集團於二零一九年十二月三十一日投資物業的公平值時應用的估值方法及關鍵假設披露於綜合財務報表附註13。</p>	<p>我們進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估外部估值師的獨立性、資質及客觀性； • 評估有關貴集團於二零一九年十二月三十一日的投資物業的估值方法及技術的適當性； • 基於我們對房地產市場數據(例如資本化租金收入收益率、現行市場租金及貴集團投資物業所在地區具類似狀況及位置的類似物業的近期交易價格)的了解，審閱及審視估值師在投資物業估值中所採用假設及輸入數據的合理性及相關性； • 檢查貴集團投資物業公平值變動產生的投資物業公平值虧損及相關遞延稅項抵免數據計算的準確性；及 • 評估於綜合財務報表內就貴集團投資物業估值作出的披露。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p>(c) 確認租金收入及應收租金減值</p> <p>(參閱綜合財務報表附註2(q)(i)、2(h)(i)、5(a)(iii)、5(b)(vi)、6(a)、18(c)(i)及31)。</p> <p>於二零一九年五月十八日，貴集團與租戶訂立租賃協議以出租位於青島的若干商業及辦公單位以及若干停車場(「租賃物業」)，租期自二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日為期兩年，據此，與租賃物業相關的全部使用權自二零一九年六月一日起轉移至租戶。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，貴集團根據租賃協議的條款及按直線法於租賃期內確認的租金收入(扣除增值稅)約人民幣16.8百萬元。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，應收租金約為人民幣16.5百萬元，而根據租賃協議的條款，應於二零二零年六月一日到期結清，故並無就此作出預期信貸虧損撥備。作為租賃結算的抵押，酒店公司(即租戶的全資附屬公司)已提供以貴集團為受益人的公司擔保，即酒店公司須動用其全部資產(包括但不限於其酒店物業)作為償還於二零一九年十二月三十一日租戶欠付貴集團的尚未支付租金的抵押品。此舉可能導致因租戶及酒店公司(作為擔保人)於年底之後結算應收租戶的尚未支付租金的能力發生不利變動所產生的壞賬虧損風險。</p> <p>本集團使用簡化方法計量應收租金預期信貸虧損，並基於整個存續期之預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團考慮歷史信貸虧損經驗，就租戶及經濟環境特定前瞻性因素作出調整。</p> <p>貴集團亦考慮酒店公司(作為擔保人)的財務能力及可收回企業保證金額，尤其是酒店物業的市值盈餘(基於由獨立專業估值師於接近年底進行的估值)減債務。</p>	<p>我們已進行以下審計程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 審閱中國律師對租賃協議的合法性發表的法律意見及貴集團對租賃協議項下的租金收入的權利； — 審核租賃協議的條款以確定於租賃期開始時及自租賃期以來及於年內並無先決條件仍未滿足； — 按照適用的增值稅法規及規則，根據租賃協議的條款以及扣除租賃物業產生的租金徵收增值稅的金額，重新計算年內確認的租金收入的金額； — 就與租戶之間的任何糾紛向管理層作出查詢，評估自租戶直接獲得的書面確認回覆，並審閱與租戶有關任何潛在糾紛的通信； — 核實租戶最終實益擁有人並非貴公司主要股東或貴集團僱員； — 審閱貴集團為監控及收回應收租金所採取的信貸控制以及債務追討程序及措施； — 評估應收租戶租金的賬齡分析及租戶信譽的最新情況； — 檢討酒店公司(作為擔保人)與貴集團之間作出的擔保協議，並評估酒店公司及租戶悉數結算尚未支付的應收租金的財務能力，包括但不限於通過公開的公共資料來源評估酒店公司的財務狀況及評估租戶過往的租金結算記錄； — 考慮到租戶過往的租金結算記錄及信譽以及酒店公司作為擔保人就悉數償還租戶欠付貴集團的尚未償還租金提供企業擔保的預期可收回金額，審閱及質疑管理層對應收租金預期信貸虧損的評估；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="167 498 542 526">(c) 確認租金收入及應收租金減值(續)</p> <p data-bbox="220 569 766 664">根據評估，貴公司董事認為應收租金可悉數收回，因此，於二零一九年十二月三十一日並無就應收租金確認整個存續期預期信貸虧損撥備。</p> <p data-bbox="220 707 766 802">確認租金收入及釐定於報告期末是否需要就應收租戶租金計提整個存續期預期信貸虧損撥備涉及管理層判斷及固有估計不明朗因素。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="794 569 1394 631">— 核實酒店公司作為擔保人及租戶的間接全資附屬公司之所有權，並對酒店物業進行實地考察；<li data-bbox="794 674 1394 802">— 對租戶(為酒店公司之唯一實益擁有人)之最終實益擁有人及最高管理層進行盡職調查，確認租戶應付 貴集團之尚未支付租金之存在、準確性及完整性，以及酒店公司以 貴集團為受益人提供之擔保詳情及性質；<li data-bbox="794 845 1394 907">— 獲取租戶對於年底欠結 貴集團之尚未支付租金之直接確認回復之存在、準確性及完整性；<li data-bbox="794 950 1394 1187">— 就擔保人(租戶之全資附屬公司)之酒店物業估值而言：<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="847 1015 1310 1043">— 評估外聘估值師的獨立性、資質及客觀性；<li data-bbox="847 1086 1158 1114">— 評估所採用的估值方法；及<li data-bbox="847 1157 1198 1185">— 評估所採用關鍵假設的合理性。 <p data-bbox="794 1228 1394 1291">我們亦考慮綜合財務報表中對租金收入及已確認應收租金的披露的充分性。</p>

綜合財務報表及核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

除非董事擬清算本集團或停止運營或除此以外並無現實的選擇，否則於編製綜合財務報表時，董事負責評估本集團持續經營的能力、於適用時披露與持續經營有關的事項及採用持續經營會計基準。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據香港《公司條例》第405條的規定，僅向全體股東報告，除此以外別無其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

獨立核數師報告

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二零年五月十二日

梁振華

執業證書編號 P04963

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
收入	6(a)	67,873	45,705
提供改造服務成本		(25,776)	—
物業銷售成本		(10,855)	—
其他收入、收益及其他收益淨額	7	42,179	33,010
徵地收益	13(b)	48,777	—
投資物業公平值虧損	13	(38,079)	(13,304)
其他經營成本		(1,314)	(415)
預付工程款之減值虧損撥回／(撥備)		2,000	(2,000)
應收賬款之減值虧損撥回		—	3,237
行政開支		(16,245)	(35,906)
經營溢利		68,560	30,327
融資成本	8(a)	(51,431)	(48,238)
除稅前溢利／(虧損)	8	17,129	(17,911)
所得稅抵免／(開支)	9(a)	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、廠房及設備重估盈餘，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	12	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	13	549,060	787,040
固定資產			
— 物業、廠房及設備	14	814	1,138
— 根據經營租賃持有之租賃土地	14	—	—
應收貸款及其他應收款項	15	484,128	613,500
		1,034,002	1,401,678
流動資產			
開發為待售物業的土地	17	147,503	—
應收貸款及其他應收款項	15	137,406	—
預付工程款	16	140,850	—
應收賬款及其他應收款項	18	55,937	61,384
現金及等同現金項目	19(a)	10,987	15,465
		492,683	76,849
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	92,962	62,513
應付一名前董事款項	30(a)	876	603
應付本公司最終控制方款項	30(b)	22,448	21,064
應付稅項	21(a)	10,126	6,569
銀行及其他借貸	22	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	22	513,550	720,850
遞延稅項負債	21(b)	191,258	242,111
		704,808	962,961
資產淨值		405,165	341,517

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
資本及儲備			
股本	24	3,667	3,667
儲備	25	401,498	337,850
權益總額		405,165	341,517
資產總額		1,526,685	1,478,527

本公司董事會已於二零二零年五月十二日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳軍
董事

蘇海青
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						總額	
	股本 附註24 人民幣千元	儲備				小計		人民幣千元
		股份溢價 附註25(a) 人民幣千元	匯兌儲備 附註25(b) 人民幣千元	物業重估儲備 附註25(c) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一八年一月一日	3,667	328,194	(3,660)	1,652	56,377	382,563	386,230	
二零一八年內權益變動：								
年度虧損	—	—	—	—	(45,562)	(45,562)	(45,562)	
年度其他全面虧損：								
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	—	—	(132)	—	—	(132)	(132)	
緊接轉撥物業、廠房及設備至投資物業前之重估盈餘，扣除遞延稅項	—	—	—	981	—	981	981	
年度全面虧損總額	—	—	(132)	981	(45,562)	(44,713)	(44,713)	
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	3,667	328,194	(3,792)	2,633	10,815	337,850	341,517	
二零一九年內權益變動：								
年度溢利	—	—	—	—	64,425	64,425	64,425	
年度其他全面虧損：								
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	—	—	(777)	—	—	(777)	(777)	
年度全面收益總額	—	—	(777)	—	64,425	63,648	63,648	
於二零一九年十二月三十一日	3,667	328,194	(4,569)	2,633	75,240	401,498	405,165	

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

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
經營業務			
除稅前溢利／(虧損)		17,129	(17,911)
調整：			
應收貸款之利息收入	7	(40,203)	(33,413)
銀行存款之利息收入	7	(237)	(109)
提供融資服務應收收入的估算利息	7	(933)	—
融資成本	8(a)	51,431	48,238
土地徵用的收益	13(b)	(48,777)	—
應收賬款之減值虧損撥回		—	(3,237)
預付工程款之(減值虧損撥回)／減值虧損		(2,000)	2,000
投資物業公平值虧損	13	38,079	13,304
折舊及攤銷	14	324	407
		14,813	9,279
營運資金變動			
存貨減少		—	29
持作出售物業及開發為待售物業的土地增加		(3,648)	—
施工成本預付款增加	16	(140,850)	—
應收賬款及其他應收款項增加		(27,279)	(39,909)
應付賬款及其他應付款項增加		32,044	34,802
應付一名前董事款項增加		273	280
應付本公司最終控制方款項增加		1,384	5,820
匯兌差額		(777)	(132)
經營所得現金		(124,040)	10,169
已收銀行利息	7	237	109
已付土地增值稅		(1,595)	(1,493)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(125,398)	8,785

綜合現金流量表

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
投資活動			
已收利息		65,828	33,413
開發中土地的工程款退款		2,000	43,000
投資物業以及物業、廠房及設備開支之付款		(31,954)	(299)
已收土地徵用補償	13(b)	136,777	—
投資活動所得現金淨額		172,651	76,114
融資活動			
銀行及其他借貸之所得款項	19(b)	83,000	10,000
償還銀行及其他借貸	19(b)	(83,300)	(46,300)
已付利息	19(b)	(51,431)	(58,475)
融資活動所用現金淨額		(51,731)	(94,775)
現金及等同現金項目減少淨額		(4,478)	(9,876)
年初之現金及等同現金項目		15,465	25,341
年終之現金及等同現金項目	19(a)	10,987	15,465

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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、提供改造服務及融資服務。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等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。該等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該等綜合財務報表內，相關資料載於附註3。

(b) 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。該等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)。

2. 主要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準(續)

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

— 投資物業(附註2(d))

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該估計期間內確認(倘修改僅對該期間有影響)或於修改期間及未來期間內確認(倘修改對當前及未來期間均有影響)。

管理層於應用對財務報表造成重大影響之香港財務報告準則時作出之判斷及估計不確定性之主要來源，於附註5中論述。

(c) 附屬公司

附屬公司為受本集團控制之實體。當本集團享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其對該實體之權力影響該等回報時，則本集團對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮由本集團及其他各方持有之實質權利。

於附屬公司之投資由控制開始日期起於綜合財務報表中綜合入賬，直至控制終止日期為止。集團內公司間之結餘、交易及現金流以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損會以與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於並無出現減值證據之情況。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司(續)

本集團於一間附屬公司權益的變動，倘不會導致喪失控制權，按權益交易入賬，即只調整綜合權益內的控股及非控股權益的金額以反映相對權益的變動，但不調整商譽及確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司的控制權，將按出售於該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益內確認。任何在喪失控制權之日仍保留的於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或合營企業的投資時的成本。

於本公司之財務狀況表中，於一間附屬公司之投資按成本減任何減值虧損(見附註2(h)(ii))列賬，除非有關投資被分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別)。

(d) 投資物業

投資物業為以租賃權益(見附註2(f))擁有或持有以賺取租金收入及/或資本增值的土地及/或樓宇。當中包括持作目前未決定未來用途之土地及興建中或已發展作未來作投資物業之物業。

投資物業乃按公平值列賬，除非該等物業在報告期末仍在建設或發展中，及其公平值在當時不能可靠地計量。公平值變動或報廢或出售投資物業時產生之任何盈虧乃於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(q)(i)所述之方式入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關之權益會按每項物業基準分類為投資物業並予入賬。分類為投資物業之任何該等物業權益乃猶如其以融資租賃持有而入賬，而其適用之會計政策亦與按融資租賃所租賃之其他投資物業相同。租賃款項按附註2(f)所述之方式入賬。

2. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

折舊乃按下列估計可使用年限，在扣除其估計剩餘價值(若有)後，以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本計算：

—	座落於租賃土地之樓宇按其估計年期(不多於50年)或未屆滿租賃年期(以較短者準)折舊	
—	汽車	5年
—	傢俬、裝置及設備	5年
—	計算機設備	3年

當一項物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，此項目之成本按合理基準在各部分之間分配，而各部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃按年檢討。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

歷史成本包括收購項目直接應佔之開支。成本亦可能包括自權益轉撥以外幣購置物業、廠房及設備時的合資格現金流量對沖項目所產生的任何收益／虧損。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團以及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被更換部分之賬面值取消確認。所有其他維修及保養費於產生之財政期間於損益內確認。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額，資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關項目賬面值之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益確認。

(f) 租賃資產

本集團於合約開始時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，即表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

(A) 自二零一九年一月一日起適用之政策

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不分離非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分作為所有租賃的單一租賃部分列賬。

2. 主要會計政策(續)

(f) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

(A) 自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內按系統基準確認為開支。當將租賃資本化時，租賃負債最步按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的遞增借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額加上在生效日期或之前支付的任何租賃款項，以及產生的任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的成本估算，貼現至其現值，減去任何收到的租賃獎勵。除下列類型的使用權資產外，使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(e)及2(h)(ii))列賬：

- 與租賃土地權益相關的使用權資產，其中土地權益作為存貨持有，根據附註2(j)按成本及可變現淨值的較低者列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(f) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

(A) 自二零一九年一月一日起適用之政策(續)

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、廠房及設備」，並於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

(B) 於二零一九年一月一日前適用的政策

於比較期間，倘租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則本集團(作為承租人)將租賃分類為融資租賃。不會向本集團轉移所有權的絕大部分風險及回報之租賃乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 以經營租賃持有之物業倘能符合投資物業之定義，可按每項物業基準分類為投資物業，及倘分類為投資物業，猶如根據融資租賃持有者(見附註2(d))入賬；及
- 就根據經營租賃持作自用之土地而言，如其公平值不能夠與訂立租約時已建於其上之樓宇之公平值分開計量，將當作根據融資租賃持有者入賬，惟有關樓宇亦是根據經營租賃確實持有則除外。就此而言，訂立租約之時指本集團首次訂立租約之時，或自前承租人接收之時。

2. 主要會計政策(續)

(f) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

(B) 於二零一九年一月一日前適用的政策(續)

倘本集團擁有根據經營租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之利益模式則除外。已收取之租賃獎勵在損益中確認為總租賃付款淨額之一部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

收購根據經營租賃所持土地之成本將於租期內按直線法攤銷，惟若該物業列為投資物業(見附註2(d))或持作發展或銷售則除外。

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。倘一項租賃將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(q)(i)確認。

(g) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利將已確認之金額抵銷，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債會互相抵銷並於財務狀況表呈報淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，也必須強制執行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損

本集團就下列各項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及等同現金項目以及應收貸款以及應收賬款及其他應收款項)。

以公平值計量之金融資產不受限於預期信貸虧損之評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計之信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團之現金流量及本集團預期收取之現金流量之間的差額)之現值計量。

對於未提取之貸款承擔而言，預期短缺現金以(i)如貸款承擔持有人提取貸款應付予本集團之合同現金流量及(ii)本集團預期提取貸款收取之現金流量之間的差額計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項及合約資產：初始確認釐定時之實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：租賃應收款項計量中使用之折現率；
- 貸款承擔：就現金流量特定風險調整之即期無風險利率。

於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為本集團承受信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有據而毋須付出不必要之成本或努力獲得之資料。此包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資料。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損： 預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損： 預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之虧損撥備一般乃按等同於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。這些金融資產之預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人之個別因素及對當前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

對於所有其他金融工具(包括已發行之貸款承擔)，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具之信用風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備計量等於整個存續期之預期信貸虧損之金額。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於自初始確認以來信貸風險並未顯著增加的信貸敞口，會就未來12個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。對於自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口，無論違約時間如何，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告期末，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。在進行評估時，本集團將金融工具在報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無需不必要的成本或努力即可獲取的合理有利資料，包括歷史及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

一般方法(續)

在若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團無法在考慮本集團持有的任何信貸增強前不能悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為金融資產違約。當沒有合理預期收回合約現金流量時，我們將撤銷金融資產。

攤銷成本的金融資產在一般方法下將進行減值，並且除了採用下文詳述的簡化方法的應收貿易賬款及合約資產外，其於以下階段分類計量預期信貸虧損，惟貿易應收款項及合約資產應用下述簡化方法除外。

- 第1 階段 – 自初始確認以來信貸風險並未顯著增加的金融工具，且其虧損撥備的計量金額等於12 個月的預期信貸虧損
- 第2 階段 – 自初始確認以來信貸風險已顯著增加的金融工具，但並無信貸減值金融資產，且其虧損撥備的計量金額等於整個存續期預期信貸虧損
- 第3 階段 – 金融資產於報告日期已進行信貸減值(並非購買或原始信貸減值)，且其虧損撥備的計量金額等於整個存續期預期信貸虧損

簡化方法

對於不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或本集團選擇應用不調整重大融資成分影響的實際權宜，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告期末的整個存續期預期信貸虧損確認虧損準備。本集團根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承擔)之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i) 借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評之實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任之能力有重大不利影響。

就貸款承擔而言，用於評估預期信貸虧損之初始確認日期被視為本集團成為不可撤銷承擔之訂約方當日。評估信貸風險自初始確認貸款承擔以來有否大幅上升時，本集團會考慮與貸款承擔有關之貸款發生違約之風險之變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升(續)

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同之信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，就此而言虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計(可劃轉)。

計算利息收入之基準

根據附註2(q)(iii) 確認之利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之信貸虧損(續)

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款項或合約資產之總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量之收入來源來償還應撤銷之金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別有無跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產(如有)；
- 根據經營租賃持有之租賃土地；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司之投資。

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者為準。於評估使用價值時，使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值及該資產之獨有風險的評估。倘資產產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過其可收回金額時，須於損益中確認減值虧損。有關現金產生單位之已確認減值虧損會首先予以分配，以按比例減低在該單位(或單位組別)的其他資產之賬面值，惟該資產之賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 減值虧損撥回

就除商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。

減值虧損撥回以倘過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之該資產賬面值為限。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵守香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用相同減值測試、確認及撥回準則，猶如於財政年度結束時一樣(見附註2(h)(i)及(ii))。

(i) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘收入於本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產。應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(h)(i))。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(j) 存貨

存貨為日常業務過程中持作銷售之資產，為銷售目的而處於生產過程之資產，或在生產過程或提供服務時有待耗用之材料或物料。

存貨乃按成本與可變現淨值兩者間的較低者列賬：

- 待售開發中物業

成本及可變現淨值按下列方法釐定：

- 待售開發中物業

待售開發中物業之成本包括明確指定之成本，包括永久業權及租賃土地權益的購置成本、總開發成本、材料及供應品、工資及其他直接開支、適當比例之一般管理費用及資本化借貸成本(見附註2(s))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及將於出售物業時產生之成本。

(k) 計息借貸

計息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期內於損益中確認。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項(包括應付董事及本公司最終控制方款項)初步按公平值確認且其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

(m) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為可知金額之現金及在購入後三個月內到期而所須承受之價值變動風險輕微之短期高流動性投資。須按要求償還並構成本集團現金管理之一部分的銀行透支亦於綜合現金流量表內入賬列為現金及等同現金項目之組成部分。現金及等同現金項目乃根據附註2(h)(i)所載之政策評估預期信貸虧損。

2. 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出之供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務之年度計提。倘付款或結算遞延且影響重大，則該等款項按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，並在權益內之資本儲備作相應增加。公平值乃於購股權授出日考慮授出購股權之條款及條件而計量。倘僱員可無條件享有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額在歸屬期內經計及購股權歸屬之可能性攤分入賬。

預期歸屬之購股權數目乃於歸屬期內作出檢討。除非原僱員開支符合資產確認之要求，任何已在過往年度確認之累積公平值之調整在回顧年度之損益內扣除／計入，並於資本儲備作相應調整。於歸屬日期，除非僅因未能符合與本公司股份之市價有關的歸屬條件而引致被沒收，否則確認為支出之金額會作調整以反映歸屬購股權之實際數目(並於資本儲備作相應調整)。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使(轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(直接轉撥至保留溢利／累計虧損)。

(iii) 終止福利

終止福利在下列兩者孰早日確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止福利的重組成本時。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均在損益中確認，惟與於其他全面收益內或直接於權益內確認之項目相關者除外，於此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項乃按年內應課稅收入根據於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付之稅項，加上就過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額(即資產及負債就財務申報目的之賬面值與其稅基之差額)產生。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有可動用有關資產進行抵銷之應課稅溢利為限)均予以確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括來自撥回現有應課稅暫時差額而產生之金額；惟有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損承後或承前結轉之期間內撥回。在釐定現有之應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘有關差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，而且預期在能夠動用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為由初步確認資產或負債(不影響會計溢利及應課稅溢利，亦非業務合併的部分)所引致的暫時性差額，以及有關於附屬公司投資的暫時性差額(如為應課稅差額，僅限於本集團可控制撥回的時間，且有關差額不大可能在可見未來撥回的情況，或如為可予扣減差額，則僅限於有關差額可能在未來撥回的情況)。

2. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

根據附註2(d)所載會計政策以公平值列報之投資物業，其確認之遞延稅項數額乃採用倘於報告日期按其賬面值出售該等資產而適用之稅率計量，惟物業屬可折舊及以並非透過出售形式而是透過隨時間推移消耗該物業絕大部分經濟利益的商業模式所持有則除外。在所有其他情況下，所確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以報告期末頒佈或實質頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以供動用相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將予調低。當可獲得充足應課稅溢利時，則有關扣減將會撥回。

來自股息分派之額外所得稅乃於派付有關股息之責任獲確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動均會各自分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債並且符合以下額外條件，即期稅項資產與遞延稅項資產才會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，此等實體有意在預計有大額遞延稅項負債或資產將予清償或可予收回之各未來期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(p) 撥備及或然負債

當本集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而結算有關債務很可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計時，本集團便會就時間或金額不確定之其他負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計結算債務所需開支之現值載述撥備。

倘經濟利益外流之可能性不大，或無法就有關金額作出可靠之估計，則該債務會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘本集團可能的債務僅將視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(q) 收入確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務或租戶根據租賃使用本集團資產之收益分類為收入。

當產品或服務之控制權按本集團預期有權獲取之承諾代價數額(不包括代表第三方收取之金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

根據合同條款，貨物或服務的控制權可在一段時間內或於某個時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

- (i) 提供客戶同時收到且消耗的利益；
- (ii) 本集團於履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- (iii) 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取至今已完成履約的款項。

倘貨物或服務的控制權在一段時間內轉移，收入會按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行確認，該履約責任乃根據直接計量的個別貨物或服務的價值計量。否則，收入於客戶獲得貨物或服務控制權的時間點確認。

2. 主要會計政策(續)

(q) 收入確認(續)

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收益按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

本集團之收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃項下之租金收入在租賃資產之使用權轉移至租戶及相關租賃之期限內按直線法計入損益時確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產將產生之利益模式則除外。授出之租賃獎勵於損益中確認為租賃應收款項總淨額之整數值。或然租金於其賺取之會計期間確認為收入。

(ii) 提供金融服務產生之收益

提供金融服務產生之收益在提供金融服務時及按直線基準於相關協議的期限內確認。對於固定價格合約，服務收益會按照有關協議的條款，根據截至報告期末實際已提供的服務佔應提供服務總額的比例確認。

倘情況發生變化，則會修訂對收益、成本或完成進度的估計。由此產生的任何估計收益或成本的增加或減少於管理層知悉導致修訂的情況的期間損益內反映。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(q) 收入確認(續)

(iv) 改造服務

提供改造服務收益使用輸出法按時間確認，以計量服務完成進度，乃由於本集團業績創造及加強資產，該資產創造或加強時由客戶控制。輸出法按直接價值計量基準向轉至合約項下有關承諾剩餘服務日期服務客戶確認收益。

(v) 銷售竣工物業

銷售竣工物業收益於簽署物業轉讓函後確認，該轉讓函於物業控制權轉讓至買方時按時間點轉讓。

2. 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算

年內外幣交易按交易當日通用之外幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末通用之外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按交易當日通用之外幣匯率換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣性資產及負債乃按計量公平值當日通用之外幣匯率換算。

海外業務之業績乃按與有關交易當日通用之外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末通用之外幣匯率換算為人民幣。因此產生的匯兌差額直接於其他全面收益確認並於匯兌儲備之權益內單獨累計。

(s) 借貸成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本乃資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。當有關資產乃產生開支、產生借款成本及就使資產可作擬定用途或銷售所需的活動進行時，有關之借款成本將開始資本化為該合資格資產成本的一部分。當使合資格資產可作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借款成本亦將會暫停或終止資本化。

(t) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(t) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 分類報告

財務報表所報告之經營分類及各分類項目的金額乃於為分配資源予本集團不同業務線及地區及評估該等業務線及地區之表現而定期向首要營運決策人(「首要營運決策人」)(即本集團最高行政管理人員)提供之財務資料中確認。

就財務報告而言，個別重大經營分類不會合併，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方式以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分類符合大部分此等準則，則該等經營分類可能會被合併。

3. 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及經修訂香港財務報告準則及詮釋。

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 二零一七年週期的年度改進	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：

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號，租賃(續)

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。

就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務報表並無重大影響。

c. 出租人會計處理

本集團作為經營租賃的出租人出租若干投資物業。適用於本集團作為出租人的會計政策與香港會計準則第17號下的會計政策基本保持不變。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務報表並無重大影響。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值

按類別劃分之金融工具

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本：		
— 應收貸款及其他應收款項(包括應收貸款本金、利息及服務收入)	627,118	644,709
— 應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及計入以上數字的應收貸款利息)	50,190	29,834
— 現金及等同現金項目	10,987	15,465
	688,295	690,008
金融負債		
按攤銷成本：		
— 應付賬款及其他應付款項(不包括預收款項及其他應付稅項)	50,585	23,268
— 應付一名前董事款項	876	603
— 應付本公司最終控制方款項	22,448	21,064
— 銀行及其他借貸	803,850	804,150
	877,759	849,085

本集團面臨金融工具產生之信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。本集團面臨的該等風險及本集團採用以管理該等風險之金融風險管理政策及常規概述如下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險

- (i) 信貸風險指對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團採納之政策為僅與信譽良好之對手方進行交易，以盡量降低因違約而招致之財務損失風險。
- (ii) 本集團之信貸風險主要與應收貸款以及應收賬款及其他應收款項以及現金及等同現金項目有關。為減低信貸風險，管理層設有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。本集團會對債務人之財務狀況進行持續信貸評估。該等評估注重於債務人過往之到期付款記錄及目前之付款能力，並計及債務人之個別資料及與債務人經營所在經濟環境有關之資料。應收賬款通常於開票日期起計10至30日內到期。對於具有逾期結餘之債務人，於結清所有未償還結餘前，本集團不會授予進一步信貸。本集團通常不會向客戶收取抵押品。應收貸款及利息以及應收服務收入於報告期末後約0.5至2.5年(二零一八年：1.5至3.5年)到期。本集團有獨立第三方債務人欠結之應收背靠背項目貸款人民幣600,000,000元(二零一八年：人民幣600,000,000元)，連同應收應計利息人民幣5,584,000元(二零一八年：人民幣31,209,000元)及應收服務收入人民幣21,534,000元(二零一八年：人民幣13,500,000元)，進一步詳情見附註15。
- (iii) 本集團面臨之信貸風險主要受每名債務人之個別特點所影響。於二零一九年十二月三十一日，應收本集團最大客戶及五大客戶款項分別佔應收賬款、應收貸款及利息及應收服務收入總額的93%(二零一八年：96%)及100%(二零一八年：100%)。

有關本集團所面臨應收貸款及其他應收款項以及應收賬款及其他應收款項產生之信貸風險的進一步量化披露分別載於附註15及18。

- (iv) 流動資金的信貸風險有限，因交易對手方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團的現金及等同現金項目存放於高信貸評級的信譽良好之銀行及本集團就任何該等銀行的風險有限。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日最大承擔及年末階段

下表顯示基於本集團信貸政策的信用質量及承擔的最大信貸風險，該信貸政策主要基於年末階段分類。呈列金額為金融資產的預期信貸虧損撥備後淨賬面值。

	二零一九年				
	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方式 人民幣千元	
貸款及其他應收款項 (附註b)	627,118	—	—	—	627,118
貿易應收款項(附註a)	—	—	—	49,943	49,943
其他應收款項	247	—	—	—	247
現金及等同現金項目	10,987	—	—	—	10,987
	638,352	—	—	49,943	688,295

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日最大承擔及年末階段(續)

	二零一八年				總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方式 人民幣千元	
貸款及其他應收款項 (附註b)	644,709	—	—	—	644,709
貿易應收款項(附註a)	—	—	—	29,577	29,577
其他應收款項	257	—	—	—	257
現金及等同現金項目	15,465	—	—	—	15,465
	660,431	—	—	29,577	690,008

(a) 如下文所披露，就貿易應收款項及合約資產而言，本集團使用撥備矩陣採用簡化方式計量整個存續期預期信貸虧損(倘金額重大，按個別基準，否則按集體基準)。

	於二零一九年十二月三十一日				信貸減值 是/否
	整個存 續期預期 信貸虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	整個存 續期預期 信貸虧損 人民幣千元	淨賬面值 人民幣千元	
	未逾期				
— 個別評估(下文附註)	0.00%	49,887	—	49,887	否
逾期超過6個月					
— 個別評估	0.00%	56	—	56	否
逾期超過1年					
— 集體評估	100%	1,611	(1,611)	—	是
		51,554	(1,611)	49,943	

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日最大承擔及年末階段(續)

	於二零一八年十二月三十一日				信貸減值 是/否
	整個存 續期預期 信貸虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	整個存 續期預期 信貸虧損 人民幣千元	淨賬面值 人民幣千元	
	逾期超過6個月				
— 個別評估(下文附註)	0%	29,577	—	29,577	否
逾期超過1年					
— 集體評估	100%	1,611	(1,611)	—	是
		31,188	(1,611)	29,577	

附註：於二零一九年十二月三十一日，計入貿易應收款項約人民幣16,508,000元(二零一八年：29,577,000元)，乃應收一名租戶租金。該租戶的一間間接全資附屬公司(一間酒店公司)以本集團為受益人提供有關悉數結清應付本集團未償還租金的不可撤回企業擔保。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度內並無有關應收租金任何預期信貸虧損。

於二零一九年十二月三十一日，改造服務分部亦有壞賬人民幣33,379,000元(二零一八年：零)，債權人於二零一九年十二月三十一日後向本集團結算人民幣25,000,000元。

(b) 就應收債權人貸款及其他應收款項以及有關應收利息而言，參考可得債權人財務狀況及預測未來現金流量，於二零一九年十二月三十一日信貸風險並無大幅增加，於二零一九年十二月三十一日，參考應收款項預期可收回金額釐定該等應收款項預期信貸虧損，該預期可收回金額高於應收債權人款項總賬面值且違約概率較低。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣75,971,000元(二零一八年：流動負債淨額人民幣97,200,000元)，其中包括應付一名前董事款項及應付本公司最終控制方款項分別約為人民幣876,000元(二零一八年：人民幣603,000元)及人民幣22,448,000元(二零一八年：人民幣21,064,000元)。本集團旗下個別營運實體自行負責其現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款，以應付預期現金需求。本集團之政策乃定期監察其流動資金需求及遵守借款契諾，以確保其維持足夠現金儲備及來自大型金融機構之充足承諾資金來源，以應付其短期及較長期之流動資金需求。

本公司董事認為，本集團將能夠取得必要資金於可見未來滿足其未來營運資金及融資需求。

下表詳列本集團之非衍生金融負債於報告期末之餘下合約期限，該等餘下合約期限乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款，或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行利率計算)以及本集團可能須付款之最早日期計算。

	一年內或 按要求償還	超過一年但 少於兩年	超過兩年但 少於五年	超過五年	合約未貼現 現金流量總額	賬面值
	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
二零一九年						
應付賬款及其他應付款項	50,585	—	—	—	50,585	50,585
應付一名前董事款項	876	—	—	—	876	876
應付本公司最終控制方款項	22,448	—	—	—	22,448	22,448
銀行及其他借貸	332,023	160,558	389,119	1,393	883,093	803,850
	405,932	160,558	389,119	1,393	957,002	877,759
二零一八年						
應付賬款貿易及其他應付款項	23,268	—	—	—	23,268	23,268
應付一名董事款項	603	—	—	—	603	603
應付本公司最終控制方款項	21,064	—	—	—	21,064	21,064
銀行及其他借貸	90,496	213,599	518,192	3,354	825,641	804,150
	135,431	213,599	518,192	3,354	870,576	849,085

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以可變利率及固定利率發行的借貸使本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團的政策為綜合運用固定利率及可變利率的債務來管理其利息成本。

(i) 利率情況

下表詳列於報告期末本集團借貸及應收貸款之利率情況：

	二零一九年		二零一八年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸：				
銀行借貸	4.35-8.00	83,000	4.35-6.20	58,000
其他借貸	6.49	600,000	6.49-11.00	610,000
		683,000		668,000
可變利率借貸：				
銀行借貸	4.75-6.37	120,850	4.75-6.37	136,150
借貸總額		803,850		804,150
固定利率借貸佔借貸總額百分比		85.0%		83.0%
固定利率應收長期貸款	6.49	600,000	6.49	600,000

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，假設所有其他變數維持不變，估計可變利率借貸之利率普遍上升／下跌100個基點，則本集團之除稅後溢利及保留盈利將減少／增加約人民幣906,000元(二零一八年：人民幣1,021,000元)。利率普遍上升／下跌並不會影響綜合權益之其他組成部分。

以上敏感度分析乃根據報告期末面臨之利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末尚未履行之金融工具於整個年度仍未履行而編製。於內部向主要管理人員匯報利率風險時所用之100個基點增加或減少乃管理層對利率合理可能變動之評估。有關分析乃按與二零一八年相同之基準進行。

(d) 貨幣風險

(i) 所面對之貨幣風險

本集團主要透過以外幣(即與有關交易相關的業務之功能貨幣以外之貨幣)列值之銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、應付董事及本公司最終控制方款項而面對貨幣風險。產生該風險之貨幣主要為港元。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 所面對之貨幣風險(續)

下表詳列本集團於報告期末因以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值的已確認資產或負債產生之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額採用於年結日的現貨匯率換算為人民幣列示。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
港元：		
應收賬款及其他應收款項	220	259
現金及等同現金項目	206	218
應付賬款及其他應付款項	(1,628)	(1,377)
應付一名前董事款項	(876)	(603)
應付本公司最終控制方款項	(13,843)	(10,656)
已確認資產及負債產生之整體風險	(15,921)	(12,159)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期末須承受重大風險之外匯匯率已於該日期變動，而假設一切其他風險變數維持不變，對本集團之除稅後溢利／(虧損)(及保留盈利)將會造成之即時影響。

	二零一九年		二零一八年	
	外匯匯率 上升／(下跌)	除稅後溢利 及保留盈利 (減少)／增加 人民幣千元	外匯匯率 上升／(下跌)	除稅後溢利 及保留盈利 (減少)／增加 人民幣千元
港元	5% (5%)	(796) 796	5% (5%)	(608) 608

上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末之匯率換算為人民幣以供呈列之用之除稅後溢利及權益之即時影響總額。

釐定敏感度分析已假設外匯匯率之變動已用於重新計量本集團及本公司所持有並於報告期末使本集團及本公司面臨外匯風險之金融工具。該分析乃採用與二零一八年相同之基準進行。

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

(e) 公平值計量

並非按公平值計量之金融資產及負債

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源

就應用附註2所述之本集團之會計政策而言，本公司董事須就未能從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素而作出的。實際結果可能與該等估計不同。

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團之會計政策時作出的以及對綜合財務報表內確認的金額具最重大影響的重大判斷，惟該等涉及估計者除外。

(i) 持續經營基準

本公司董事信納，本集團具備足夠現金資源以應付本集團自報告期末起計未來十二個月之營運資金及其他財務負債。在此情況下，本綜合財務報表按持續經營基準編製。倘持續經營基準為不適用，則須作出調整以將資產之價值重列為其即時可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整可對本集團的本年度溢利及資產淨值產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

(ii) 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並考慮相關因素，包括但不限於地方政府的發展計劃，該等因素影響本集團釐定其各投資物業商業模式的目標是否為在一段時間內透過使用或透過出售獲取投資物業所包含的絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已假設以公平值模式計量之投資物業之賬面值乃透過出售全部收回。因此，本集團已就投資物業公平值變動確認遞延稅項，其中假設本集團須繳納中國企業所得稅、增值稅及土地增值稅。投資物業遞延負債於二零一九年十二月三十一日的賬面值約為人民幣191,258,000元(二零一八年：人民幣242,111,000元)。

(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估

於二零一五年十月二十六日，本公司於二零一六年三月收購的間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)與一名租戶訂立總租賃協議，據此，中天軟件園位於中國青島的所有商業及辦公室單位(總樓面面積為12,484平方米)以及若干停車場自二零一六年一月一日起租予租戶，所有租賃物業的使用權已轉交租戶，租期為二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日(「二零一五年租賃協議」)。本公司已尋求中國律師的法律意見，該律師認為二零一五年租賃協議在中國具有法律效力及可執行，而中天軟件園有權根據總租賃協議(於二零一八年十二月三十一日屆滿)，於租期內向租戶收取所有租金。租賃物業的租金收入於租賃物業的使用權自二零一六年一月一日起轉交租戶時確認，並於二零一八年十二月三十一日到期的二零一五年租賃協議下二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日的租期內，以直線法攤銷及計入綜合損益。

於二零一八年十二月三十一日後與租戶磋商之後，於二零一九年五月十八日，中天軟件園與租戶訂立新租賃協議(「二零一九年租賃協議」)，據此，總樓面面積為9,449平方米的商業及辦公單位以及若干停車場已出租予租戶，期限為自二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。自二零一九年六月一日以來，二零一九年租賃協議項下的租賃物業使用權已轉交租戶。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)**(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)****(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估(續)**

由於中天軟件園的租賃物業施工於二零一六年四月三十日前完成，中天軟件園管理層認為其有權根據相關適用增值稅規則及規定按增值稅率5%開具發票。然而，由於綜合財務報表附註31所進一步披露的中天軟件園與租戶的爭議，為審慎目的，本集團就應收租戶租金應用標準增值稅率9%（二零一八年：10%至11%）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據相關租賃協議，租金收入（不包括按標準稅率9%（二零一八年：10%至11%）計算的增值稅）於租期內按直線法確認。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，自二零一八年十二月三十一日結轉的二零一五年租賃協議項下的所有應收租金已由租戶悉數結算。根據二零一九年租賃協議條款，就二零一九年租賃協議而言，租戶已部分支付租賃物業租金合共人民幣1,800,000元，於二零一九年十二月三十一日留下人民幣16,508,000元未支付及應向中天軟件園支付，該款項將於二零二零年六月一日到期結算。直至綜合財務報表批准日期，中天軟件園與亨元利貞仍在就悉數結清亨元利貞應付的未付租金進行磋商。租戶的間接全資附屬公司（即酒店公司（「酒店公司」））以中天軟件園為受益人作出不可撤銷承諾擔保，酒店公司將使用其全部資產（包括但不限於其酒店物業）作為悉數結清租戶所欠中天軟件園的未付租金的抵押。經計及獨立估值師對酒店公司所擁有的酒店物業進行的專業估值及酒店公司的相關債務，本公司董事認為，酒店公司有足夠的淨資產及能力結清亨元利貞所欠中天軟件園的未付租金。經考慮根據總租賃協議已收租戶的租金獲悉數結算及租戶間接全資附屬公司就悉數結算應收租戶餘下租金而提供的不可撤銷承諾擔保後，本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，無需就應收租戶餘下租金計提減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

(iii) 確認租金收入及租賃物業應收收入的減值評估(續)

根據本集團可獲得的資料及文件，租戶由一名獨立第三方個人(「租戶所有人」)實益擁有及最終控制，本集團高級管理層及／或本公司控股股東對其並無控制權或重大影響力，且租戶所有人並非本公司主要股東。因此，本公司董事認為租戶並非本集團的關聯人士。

於二零一六年十月十日，中天軟件園租賃物業獲中國科學技術部認可為眾創空間，因此，倘符合中國國家稅務總局於二零一六年八月十一日發佈的《財稅[2016]89號—關於科技企業孵化器稅收政策的通知》中規定的條件，租賃中天軟件園租賃物業的租金收入可免徵增值稅(「增值稅」)及物業稅。由於租戶未能符合通知中有關合資格租戶的所有規定條件，已收及應收租戶的租金收入將不會免徵增值稅及物業稅。本公司董事認為，已就已收及應收租戶的租金收入產生的增值稅及物業稅計提足夠撥備。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源

以下為報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一財政年度資產及負債賬面值，造成須作出大幅調整之重大風險。

(i) 投資物業公平值

投資物業(包括已完工物業(二零一八年：已完工物業及持作發展中投資物業之地塊)乃按其公平值於綜合財務狀況表入賬，有關詳情披露於附註13。投資物業之公平值乃經參考獨立物業估值師公司使用物業估值法(其中涉及若干現行市況的假設)就該等物業進行之估值而釐定。該等假設的有利或不利變動或會導致本集團投資物業於綜合財務狀況表呈列之公平值的變動及綜合損益所呈報之公平值變動作出相應調整。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為人民幣549,060,000元(二零一八年：人民幣787,040,000元)。

(ii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率或按相關稅務機關頒佈的指定稅率徵收。本集團須繳納中國土地增值稅，其已列入本集團之所得稅。然而，本集團未能就本集團之若干物業發展項目與稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中無法確定最終稅額。本集團根據對稅項規則的理解以及按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額結果與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(iii) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中有多項最終稅項釐定不確定的交易及計算方法。倘該等事項的最終稅項結果與最初入賬的金額不同，則差額會影響作出的有關釐定年度的所得稅及遞延所得稅撥備。倘管理層認為可能有未來應課稅溢利抵銷暫時差額或稅項虧損，則會就若干暫時差額及稅項虧損確認遞延稅項資產。實際動用的結果可能不同。

(iv) 物業、廠房及設備之折舊及物業、廠房及設備之減值

物業、廠房及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後，按該等資產之估計可使用年期按直線法折舊。本集團管理層會定期檢討資產之估計可使用年期以決定須予列賬之折舊開支。可使用年期乃根據本集團對同類資產之歷史經驗，及考慮預計技術轉變後得出。倘之前所作之估算出現重大轉變，則未來期間之折舊開支會進行調整。於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為人民幣814,000元(二零一八年：人民幣1,138,000元)。

當有相關事件出現或情況變動使賬面值可能無法收回時，須就物業、廠房及設備進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減出售成本而釐定。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流量會貼現至其現值，當中需要對相關項目(例如營業額水平及經營成本金額)作出重大判斷。

5. 重大會計判斷與估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(v) 附屬公司權益之減值

倘於比對附屬公司之資產淨值後，估計於附屬公司投資之相關可收回金額會少於賬面值，本公司即就附屬公司權益進行減值。於二零一九年十二月三十一日，附屬公司權益之賬面值約為人民幣211,500,000元(二零一八年：人民幣211,500,000元)。

(vi) 應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團透過具有類似虧損型態之不同債務人組別使用撥備矩陣計算應收貸款以及應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃基於本集團之歷史違約率，並考慮合理且可支持之前瞻性資料，減少不必要之成本及努力。於各報告期末，可觀察之歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料之變動。倘貸款以及應收賬款及其他應收款項的信貸風險顯著增加或具有信用減值，則個別評估整個存續期預期信貸虧損。預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損撥備及本集團應收貸款以及應收賬款及其他應收款之資料分別於附註4(a)(v)、15及18披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料

(a) 收入

收入指投資物業之租金收入、物業銷售之收入、提供融資服務及改造服務之收入。收入不包括增值稅或印花稅，且須扣除任何貿易折扣。每項重要收入類別於年內確認之金額如下：

	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
物業銷售之收入	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	—
	67,873	45,705

(b) 分部資料

本集團按業務線所組織之分部管理業務。按與向本集團最高執行管理人員(即本公司執行董事及首要營運決策人(「首要營運決策人」))呈報資料以進行資源分配及績效評估一致之方式，本集團已確定以下三個(二零一八年：兩個)可報告分部。尚未匯總任何經營分部以形成以下可報告分部。

- 物業分部：該分部包括物業開發、投資及租賃，以產生租金收入並從物業的長期增值中獲利。目前，本集團所有的投資物業均位於中國。
- 金融服務分部：提供與在中國融資及採購安排有關的服務，詳情披露於附註15。
- 改造服務分部：提供與在中國安排改造項目有關的服務。

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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收入	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
提供改造服務之成本	—	—	(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)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(i) 部業績、資產及負債(續)

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收入	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)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收入及分部資料(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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
可報告分部收入總額	67,873	45,705
撇除分部間收入	—	—
綜合收入	67,873	45,705
損益		
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)	17,129	(17,911)
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	1,526,685	1,478,527
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	1,121,520	1,137,010

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，收入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 — 金融服務分部	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收入。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 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
提供金融服務應收收益的估算利息	933	—
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	41,373	33,522
匯兌收益/(虧損)	467	(590)
雜項收益	339	78
	42,179	33,010

附註：利息收入與附註15所詳述背對背貸款安排應付利息相同。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 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)	51,431	48,238
(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
	3,612	3,851
(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)	(18,159)	(37,721)

附註：計入銀行及其他借款利息為附註15所進一步披露背對背貸款安排應計人民幣40,503,000元(二零一八年：人民幣33,413,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	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(附註21(b))	(50,853)	26,869
所得稅(抵免)／開支	(47,296)	27,651

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，因此並無於該兩個年度作出香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	17,129	(17,911)
除稅前溢利／(虧損)之名義稅項，按相關稅務司法權區溢利之 適用稅率計算	4,544	(4,147)
不可扣稅收益之稅項影響	(11,964)	—
不可扣除開支之稅項影響	1,917	662
投資物業免稅公平值虧損之影響	9,520	3,326
動用稅項虧損之影響	(723)	—
未確認稅項虧損之稅項影響	263	743
已確認暫時性差異之影響	(50,853)	26,869
未確認暫時性差異之稅項影響	—	198
所得稅(抵免)／開支	(47,296)	27,651

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁之酬金

董事之酬金(根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部之規定披露)及行政總裁之酬金如下:

董事姓名	二零一九年			
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元
執行董事				
陳軍	—	566	6	572
蘇海青(於二零一九年十二月二十日獲委任)	—	8	—	8
陳德昭(於二零一九年十二月二十日辭任)	—	256	—	256
獨立非執行董事				
陳澤群	18	—	—	18
崔海濤	20	—	—	20
劉金祿	20	—	—	20
	58	830	6	894

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	二零一八年			
	袍金	薪金及 其他福利	退休 計劃供款	總酬金
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
陳德昭	—	256	—	256
陳軍	—	548	6	554
獨立非執行董事				
陳澤群	18	—	—	18
崔海濤(於二零一八年二月二十八日獲委任)	17	—	—	17
劉金祿	18	—	—	18
陳文平(於二零一八年五月二十五日退任)	6	—	—	6
	59	804	6	869

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，並無向本公司任何董事支付酬金以作為加入本集團或作為加入本集團後之獎勵或作為離職補償。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 最高酬金人士

五名最高酬金人士中，兩名(二零一八年：兩名)為董事，其酬金披露於附註10。其他三名(二零一八年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他福利	820	562
退休福利計劃供款	59	62
	879	624

除董事外之最高酬金人士的酬金介乎以下範圍：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
零至1,000,000港元(相當於約人民幣882,000元) (二零一八年：零至人民幣854,000元)	3	3

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五名最高酬金人士(包括董事及其他僱員)支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或作為離職補償，亦無根據本集團之績效向五名最高酬金人士支付或應付任何花紅。

12. 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)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)	64,425	(45,562)

(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	410,209,122	410,209,122

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 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	9,160	—	9,160
添置	—	284	284
公平值變動虧損	(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
土地徵收(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。

13. 投資物業(續)

附註：(續)

- (b) 先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體。

青島市人民政府(高新區)於二零一九年五月二十日正式批復，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收回納入儲備，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」)以現金形式結算，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度徵地收益人民幣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。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17)。

- (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。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22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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(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。

經常性公平值計量
投資物業：
商用 — 中國

於二零一九年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	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		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
549,060	—	—	549,060

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量(續)

(i) 公平值層級(續)

	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	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
商用 — 中國	787,040	—	—	787,040

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 投資物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

下表為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一九年	二零一八年
商用-商業單位	收益法	現行每日每平方米市場租金	人民幣9.0元	人民幣8.8元
		復歸收益率	7.5%	7.4%
商用-辦公單位	收益法	現行每日每平方米市場租金	人民幣3.9-5.4元	人民幣4.1-5.4元
		復歸收益率	5.7-8.0%	5.7-7.8%
商用-停車場	收益法	現行每月每個停車位市場租金	人民幣960元	人民幣850元
發展中土地(用於商業綜合體)	直接比較法	現行每平方米市價	不適用	人民幣1,257-1,417元

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 固定資產

	物業、廠房及設備					根據經營 租賃持有之 租賃土地	總計
	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	電腦設備	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		
成本							
於二零一八年一月一日	4,928	3,217	548	97	8,790	3,872	12,662
添置	—	—	—	15	15	—	15
轉撥至投資物業	(4,928)	—	—	—	(4,928)	(3,872)	(8,800)
於二零一八年十二月三十一日及二零 一九年一月一日	—	3,217	548	112	3,877	—	3,877
添置	—	—	—	—	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日	—	3,217	548	112	3,877	—	3,877
累計折舊、攤銷及減值							
於二零一八年一月一日	409	2,277	118	20	2,824	322	3,146
年內開支	47	210	104	10	371	36	407
轉撥至投資物業	(456)	—	—	—	(456)	(358)	(814)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—	2,487	222	30	2,739	—	2,739
年內開支	—	210	104	10	324	—	324
於二零一九年十二月三十一日	—	2,697	326	40	3,063	—	3,063
賬面值							
於二零一九年十二月三十一日	—	520	222	72	814	—	814
於二零一八年十二月三十一日	—	730	326	82	1,138	—	1,138

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，租賃土地及樓宇已出租予一名獨立第三方，因此，租賃土地及樓宇於訂立新租約後將用途變更為投資物業之日被重新分類為公平值為人民幣9,160,000元之投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 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
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18)	(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)	—
非流動資產	484,128	613,500

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(參見附註22)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。

15. 應收貸款及其他應收款項(續)

附註：(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)及折現影響人民幣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。於二零一九年十二月三十一日，提供融資服務應收收入人民幣21,534,000元(二零一八年：人民幣13,500,000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(二零一八年：零)。

16. 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)	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17)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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 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計劃，加上土地開發產生的任何額外成本。

18. 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及附註c)	49,943	29,577
應收貸款利息(附註15)	5,584	31,209
其他應收款項	247	257
分類為按攤銷成本列賬的金融資產之應收賬款及其他應收款項	55,774	61,043
預付款	163	341
	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。

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於收入確認日期及經扣除預期信貸虧損撥備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
	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
減值虧損撥回	—	(3,237)
於十二月三十一日	1,611	1,611

於各報告期末，本集團按個別基準(倘應收款項屬重大)或集體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)之本集團逾期超過1年的應收賬款被集體釐定為減值。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元的特定減值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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 並無減值之應收賬款

個別或集體概不被視為減值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
當期或未逾期	49,887	—
逾期但無減值：		
— 逾期超過3個月至1年	56	29,577
	49,943	29,577

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備)約人民幣16,508,000元包括應收一名租戶的租金，根據間接全資附屬公司中天軟件園與租戶於二零一九年五月十八日訂立的二零一九年租賃協議，租戶租用青島中天軟件園有限公司(「中天軟件園」)位於青島的所有商業及辦公室單位以及若干停車場(「租賃物業」)，所有租賃物業的所有使用權自二零一九年六月一日已轉交租戶。租戶就總計人民幣1,800,000元的部分租賃物業租金作出付款，於二零一九年十二月三十一日留下剩餘人民幣16,508,000元的應收租金尚未支付，根據二零一九年租賃協議，該款項將於二零二零年六月一日結算。租戶的間接全資附屬公司(即酒店公司(「酒店公司」))以中天軟件園為受益人提供不可撤銷的企業擔保，酒店公司須將其全部資產(包括但不限於其酒店物業)用作悉數結算租戶欠付中天軟件園的未付租金的抵押。經計及獨立估值師對酒店公司所擁有的酒店物業市值進行的專業估值及酒店公司的相關第一筆抵押債務，本公司董事認為，酒店公司擁有結清租戶欠付中天軟件園的未付租金的足夠淨資產及能力。經考慮迄今為止來自租戶的租金的過往支付記錄及租戶的間接全資附屬公司就悉數結清應收租戶餘下租金人民幣16,508,000元而提供的不可撤銷企業擔保後，本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，毋須就應收租戶的餘下租金計提預期信貸虧損撥備。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，租戶已悉數結算自二零一八年十二月三十一日結轉及日期為二零一五年十月二十六日且於二零一八年十二月三十一日到期的原租賃協議項下的尚未支付應收租金人民幣29,577,000元。

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 無減值之應收賬款(續)

- (iii) 根據本集團可獲得的資料及文件，於上述租賃協議的租期內，租戶由一名獨立第三方個人(「租戶所有人」)實益擁有及最終控制。截至綜合財務報表批准日期，即租戶最終所有人並非本集團僱員，且基於本集團可獲得的資料並非本公司主要股東且於本年度毋須受到本公司控股股東及高級管理層的控制或重大影響。因此，本公司董事認為，租戶並非本集團的關連人士。
- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項結餘淨額人民幣49,943,000元(二零一八年：人民幣29,577,000元)與物業分部人民幣16,564,000元(二零一八年：人民幣29,577,000元)及改造服務分部人民幣33,379,000元(二零一八年：零)有關，其中零及人民幣25,000,000元乃隨後於二零一九年十二月三十一日後自有關客戶收取。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該等應收賬款人民幣49,943,000元(二零一八年：人民幣29,577,000元)信貸風險並未顯著增加。於二零一九年十二月三十一日，並無計提應收賬款預期信貸虧損撥備(二零一八年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 現金及等同現金項目

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(a) 綜合財務狀況表及綜合現金流量表中之現金及等同現金項目：		
銀行及手頭現金	10,987	15,465
(b) 融資活動所產生負債的對賬		
	應付利息 人民幣千元 (附註20)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註22)
於二零一八年一月一日	11,410	840,450
已確認及於損益扣除之利息	48,238	—
融資現金流量所產生的變動：		
— 銀行及其他借貸所得款項	—	10,000
— 償還銀行及其他借貸	—	(46,300)
— 已付利息	(58,475)	—
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,173	804,150
已確認及於損益扣除之利息	51,431	—
融資現金流量所產生的變動：		
— 銀行及其他借貸所得款項	—	83,000
— 償還銀行及其他借貸	—	(83,300)
— 已付利息	(51,431)	—
於二零一九年十二月三十一日	1,173	803,850

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 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
	50,585	23,268
金融負債，按攤銷成本		
預收款項	540	617
其他應付稅項		
— 應付增值稅項及物業稅項	31,552	27,127
— 應付土地增值稅	8,013	9,609
— 其他	2,272	1,892
	41,837	38,628
	92,962	62,513

附註：

應付貸款利息是指於報告期末應付信託計劃(定義見附註22)之應計利息人民幣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須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 應付賬款及其他應付款項(續)

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款基於發票日期(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
	30,575	2,567

21. 綜合財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之即期稅項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	6,569	5,788
即期稅項撥備	3,557	781
於年末	10,126	6,569

21. 綜合財務狀況表中之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項負債

年內於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及變動如下：

	開發為待售 物業的土地 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	213,267	1,779	215,046
就土地及樓宇重估確認的暫時性差異的影響	—	—	196	196
從自用物業重新分類為投資物業後的轉撥	—	1,975	(1,975)	—
自損益扣除(附註9(a))	—	26,869	—	26,869
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年 一月一日	—	242,111	—	242,111
從投資物業重新分類為開發為待持作出售物業 的土地後的轉撥	35,125	(35,125)	—	—
計入損益(附註9(a))	(1,082)	(49,771)	—	(50,853)
於二零一九年十二月三十一日	34,043	157,215	—	191,258

截至二零一九年十二月三十一日止年度遞延稅項抵免包含約人民幣50,853,000元，有關附註13(b)所詳述政府征收土地產生遞延稅項負債撥回，根據中國有關規定及稅收規定免徵稅項及投資物業公平值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 綜合財務狀況表中之所得稅(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零一九年十二月三十一日，由於可用以抵銷稅項虧損之未來溢利流的不可預測性，本集團並無就人民幣4,308,000元(二零一八年：人民幣6,025,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損將於未來一年至五年內到期。除以上外，本集團並無其他重大未確認遞延稅項資產。

22. 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
	803,850	804,150

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	510,400
5年後	1,350	3,150
	803,850	804,150
減：流動部分	(290,300)	(83,300)
非流動部分	513,550	720,850

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。

22. 銀行及其他借貸(續)

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13)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13)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)及本公司董事陳軍先生及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)出資之人民幣120,000,000元之餘下計劃基金，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15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15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，且與彼等並無任何關係。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 附屬公司

下表僅列出對本集團業績、資產及負債有重大影響之附屬公司詳情。除另有說明外，所持有之股份類別均為註冊資本。

名稱	業務架構形式	所持 股份類別	註冊成立及 營運地點	P已發行及 繳足股本詳情	所持權益		主要業務
					直接	間接	
Success Advantage Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100股每股面值1美元的股份	100%	—	投資控股
New East Glory Limited	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	100%	—	投資控股
精英控股有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	—	100%	投資控股
中天創新集團有限公司 (前稱山東旅遊控股有限公司)	有限責任公司	普通	香港	10,000股股份	—	100%	投資控股
青島中天源網絡科技有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	423,200美元	—	100%	銷售智能電子產品 以及傢俬及裝置 及投資控股
青島海逸投資諮詢有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣25,000,000元	—	100%	物業投資
金世紀貿易有限公司	有限責任公司	普通	英屬處女群島	1股每股面值1美元的股份	—	100%	投資控股
瑋邦有限公司	有限責任公司	普通	香港	1股每股面值1港元的股份	—	100%	投資控股
青島中天企業發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣170,876,000元	—	100%	物業開發及投資控股
青島中天惠理科技發展有限公司*	外商獨資企業	註冊	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
青島中天創新投資有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股
青島中天軟件園有限公司#	有限責任公司	註冊	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發、租賃及 投資

* 根據中國法律註冊成為外商獨資企業。

根據中國法律註冊成為有限責任公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 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	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
已發行：				
普通股每股0.01港元 於一月一日及十二月三十一日	410,209	3,667	410,209	3,667

25. 儲備

本集團

本集團綜合權益的各個部分於期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。

本公司

有關本公司個別儲備部分於年初與年末之間的變動詳情載列如下：

	股份溢價 人民幣千元 (附註25(a))	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	328,194	(93,077)	235,117
年度虧損	—	(3,390)	(3,390)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	328,194	(96,467)	231,727
年度虧損	—	(2,546)	(2,546)
於二零一九年十二月三十一日	328,194	(99,013)	229,181

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 儲備(續)

儲備之性質及目的如下：

(a) 股份溢價

股份溢價賬之應用受到開曼群島公司法規管。根據開曼群島公司法，股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司將有能力償還其於日常業務過程中到期之債務。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備指換算以人民幣以外之外幣計值之財務報表產生之外匯差額。

(c) 物業重估儲備

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干過往由本集團佔用作為自用物業之物業轉撥至投資物業，並將重估盈餘人民幣2,203,000元計入物業重估儲備，以說明有關物業於用途變更日期之賬面值與公平值之間的差額，而此乃由獨立估值師行以市場比較法釐定，並經扣除因物業重估收益而產生之稅項負債人民幣551,000元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，一項自用物業重新分類至投資物業，重估盈餘為人民幣1,177,000元，該盈餘計入物業重估儲備，相當於新租約開始時有關物業於用途變更為投資物業之日的賬面值與公平值之間的差額，乃由獨立估值師行採用市場比較法釐定，並經扣除因物業重估收益所產生之稅項負債人民幣196,000元。

25. 儲備(續)

(d) 儲備的可分派性

本公司可供分派之儲備指股份溢價及累計虧損。根據開曼群島公司法(經修訂)第22章，在組織章程大綱或組織章程細則條文的規限下，本公司之股份溢價可供向股東支付分派或股息，惟緊隨分派股息後，本公司須有能力償付其於日常業務過程中到期之債務。本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，本公司有可分派予權益股東之儲備人民幣229,181,000元(二零一八年：人民幣231,727,000元)。

(e) 資本管理

本集團管理資本之主要目標為保障本集團持續經營的能力，以便可繼續為股東提供回報以及為其他持份人帶來益處，並維持最佳資本架構以降低資本成本。本集團之資本架構包括現金及等同現金項目及權益。

本集團管理其資本架構並根據經濟狀況的變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付之股息或發行新股份。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無對目標、政策或流程作出任何變動。

26. 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為受香港僱傭條例管轄的司法權區的受聘僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，惟每月相關收入的上限為30,000港元。計劃供款即時歸屬。

本集團於中國的附屬公司僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按工資成本的指定百分比向該退休福利計劃供款以便為福利提供資金。本集團對該退休福利計劃的唯一義務為作出指定的供款。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 資本承擔

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，未償還的資本承擔如下：

	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))	52,190	2,611

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的施工成本的已授權但未訂約的資本承擔。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，已訂約但未計提撥備的資本承擔包括分別與開發為待售物業的土地及持作投資物業的物業有關的款項人民幣36,753,000元及人民幣15,437,000元。

28. 經營租賃承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而應收及應付之未來最低租賃款項總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
作為出租人：		
一年內	32,178	1,402
一年後但五年內	16,236	3,099
超過五年	204	684
	48,618	5,185
作為承租人：		
一年內	201	192

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 經營租賃承擔(續)

經營租賃應收款項指本集團根據經營租賃安排就其投資物業應收之租金，該等租約為期二至十年(二零一八年：三至十年)，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

經營租賃應付款項指本集團就其作營業用途之辦公室及車輛應付之租金。該等租約主要為期一年，租金於租期內固定，且不包括或然租金。

29. 已抵押資產

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團以下賬面值之物業已抵押以擔保銀行及其他借貸(附註22)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資物業(附註13)	549,060	787,040

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 重大關聯方交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事認為本集團之關聯方包括以下人士：

關聯方名稱	與本集團關係
陳軍	本公司執行董事及行政總裁，中國附屬公司法人代表及董事，蘇海青之配偶以及本公司最終控制方。
蘇海青	自二零一九年十二月二十日以來為本公司執行董事，陳軍之配偶
陳德昭	本公司執行董事(直至二零一九年十二月二十日)，陳軍之父親
榮陞投資有限公司	本公司執行董事陳軍擁有實益權益
青島海逸物業管理有限公司	本公司執行董事陳德昭及其配偶王桂菊擁有實益權益
輝利融資有限公司	本公司獨立非執行董事陳澤群擁有實益權益

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易：

(a) 應付一名前董事款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
陳德昭	876	603

該等應付款項無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付本公司最終控制方款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
陳軍	22,448	21,064

該應付款項無抵押、免息及須按要求償還。

30. 重大關聯方交易(續)

(c) (應付)／應收關聯公司款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	尚未支付的最高金額	
			二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
青島海逸物業管理有限公司	(99)	116	116	116
輝利融資有限公司	—	6	6	6
	(99)	122		

該等款項已計入貿易及其他應收款項下的其他應收款項。

(d) 與關聯公司之交易

關聯方名稱	交易性質	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
榮陞投資有限公司	租金開支	143	141
青島海逸物業管理有限公司	管理費	66	68
輝利融資有限公司	法律及專業費	79	17

於二零一九年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃應付關聯公司之最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
榮陞投資有限公司 1年內	143	141

本公司董事認為，上述交易乃於本集團一般業務過程中進行，並按本集團與各訂約方協定之條款進行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 重大關聯方交易(續)

(e) 重要管理層人員薪酬

重要管理層人員薪酬(包括附註10所披露已支付予本公司董事之款項)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	888	863
離職福利	6	6
	894	869

31. 或然事項

本公司間接全資附屬公司中天軟件園與其租戶在將適用的適用增值稅稅率存有爭議，租戶根據相關租賃協議自本集團租賃之若干物業。中國的營業稅於二零一六年四月一日被增值稅(「增值稅」)取代後，根據適用的增值稅規則及法規，中天軟件園可選擇就二零一六年四月三十日前竣工之租賃物業產生之租金收入按5%的適用稅率繳納增值稅。然而，租戶堅持認為，中天軟件園應按介乎9%至11%的新適用稅率(與二零一六年五月一日後竣工之物業適用的增值稅稅率相同)開具租金的增值稅發票。由於中天軟件園與租戶就於二零一六年五月一日後產生之租金收入之增值稅發票類型存有分歧，中天軟件園尚未向租戶開具所有相關增值稅發票，因此，中天軟件園尚未支付已收及應收租戶租金收入所產生之相關增值稅及物業稅。

本公司董事認為，已就已收及應收租戶租金收入所產生之增值稅及物業稅及其他徵稅於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出足夠撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 公司層面的財務狀況表

	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			
於附屬公司的權益，按成本減減值列賬		211,500	211,500
流動資產			
其他應收款項		218	214
應收附屬公司款項		36,926	36,151
現金及等同現金項目		187	199
		37,331	36,564
流動負債			
其他應付款項		1,620	1,369
應付一名前董事款項		876	603
應付一間附屬公司款項		80	78
應付本公司最終控制方款項		13,407	12,670
		15,983	12,670
流動資產淨值		21,348	23,894
資產淨值		232,848	235,394
資本及儲備			
股本	24	3,667	3,667
儲備	25	229,181	231,727
權益總額		232,848	235,394

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 於截至二零一九年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新訂準則及修訂可能產生的影響

直至此綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於此綜合財務報表中採納之新訂準則及修訂。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

1 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

3 於將確定之日期或其後開始之年度期間生效

除下文所述的香港財務報告準則修訂外，董事預期，於可預見的未來應用新訂準則及香港財務報告準則的所有其他修訂將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本業務的定義

香港會計準則第1號於二零一五年修訂以澄清倘來自有關披露之資料並不重大，則無需提供香港財務報告準則規定的特定披露。即使香港財務報告準則包括一系列具體規定或將其描述為最低要求，情況亦如此。另一方面，除香港財務報告準則具體規定者外，實體應考慮是否有必要提供其他披露資料以幫助使用者了解特定交易或事件對實體的財務狀況及財務表現的影響。

修訂本亦強調，當實體決定如何匯總財務報表內的資料時，其應考慮所有相關事實及情況。尤其是，實體不應通過提供使財務報表中的重大資料晦澀難懂的不重大資料或匯總不同性質或功能的重大項目來降低其財務報表的可理解性。用財務報表中的不重大資料使重大資料晦澀難懂，將令重大資料不太明顯，因此令財務報表更加難以理解。

34. 報告期後事項

自二零一九年年底以來新型冠狀病毒疫情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新型冠狀病毒疫情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由於新型冠狀病毒疫情爆發所導致的重大不確定因素。

除以上所披露者外，自報告期末起，並無其他影響本集團的重大事項。

35. 比較數字

若干比較數字已重新分類及修訂以便與本年度的呈報一致。

36. 最終控制方

於報告期末及直至批准綜合財務報表日期，本公司的最終控制方為陳軍先生。

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度				二零一九年 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
業績					
收益	3,855	31,414	43,429	45,705	67,873
除所得稅前溢利／(虧損)	(7,384)	85,926	112,149	(17,911)	17,129
所得稅開支	(203)	(28,982)	(28,668)	(27,651)	47,296
本公司擁有人應佔年度 溢利／(虧損)	(7,587)	56,944	83,481	(45,562)	64,425
資產及負債					
	於十二月三十一日				二零一九年 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
總資產	179,669	739,071	1,502,523	1,478,527	1,526,685
總負債	(38,452)	(436,003)	(1,116,293)	(1,137,010)	(1,121,520)
	141,217	303,068	386,230	341,517	405,165

物業詳情

地址	用途	租期	概約建築面積	本集團權益
中國 山東省 青島市 嶗山區山東頭路38號 中天大廈 11個商業單位、23個辦公單位、243個地下停車位及一個地下倉庫	商用	中期租賃	22,176平方米 (二零一八年： 22,749平方米)	100%
中國 山東省 青島市 市南區 山東路2號 華仁國際大廈 19樓(現稱21樓)全部辦公單位	商用	中期租賃	1,511平方米 (二零一八年： 1,511平方米)	100%
中國 山東省 青島市 城陽區 匯海路877號 一塊土地	住宅用途及商用 (二零一八年：商用)	中期租賃	54,854平方米 (二零一八年： 91,165平方米)	100%
中國 山東省 青島市 市南區 香港中路61號 陽光大廈2707室	商用	中期租賃	365平方米 (二零一八年： 365平方米)	100%