

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)

自願公告 業務發展最新情況

本公告乃由中天國際控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）自願作出，以向其股東及有意投資者提供有關本集團最新業務發展的經更新資料。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提供本集團物業業務與(i)商業物業租賃；及(ii)物業開發有關的近期發展情況。

商業物業租賃

於本公告日期，本集團已與11名單獨的租戶訂立11份租賃協議，內容有關其租期介乎2年至9年之間的投資物業，年度總租金約為人民幣31.1百萬元。上述11名租戶中的其中一名租戶乃由本公司主席兼董事陳軍先生控制，且租期為24個月，半年租金為人民幣525,516元。其餘十名租戶乃為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

物業開發

該地塊

該地塊（「該地塊」）位於中國山東省青島市城陽區匯海路877號，總建築面積為54,854平方米。誠如本公司日期為二零一六年三月七日有關非常重大收購事項的通函所披露，該地塊的開發計劃於二零一六年十月十五日開始及於二零一八年十月十四日之前完成。本公司擬將該地塊開發為集合酒店、餐廳、商業、娛樂及物流設施的商業綜合體。

推遲開發該地塊的理由

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。誠如本公司日期為二零一九年四月三十日的公告所披露，根據控制性詳細規劃，該地塊的用途由商業用地變更為商住混合用地。

誠如本公司日期為二零一九年五月二十三日的公告所述，地方政府徵用該地塊的部分土地使用權（「徵用」）。該地塊的開發由於徵用而推遲開工。

先前預期該地塊的建築工程不遲於二零一九年十月開始。然而，由於監管該地塊開發的主管部門的變更（「該變更」），已推遲對該地塊開發申請（「該申請」）的審核。該地塊最初由青島國家高新技術產業開發區管理。於該變更後，該地塊應由城陽區（「地方政府」）的相關主管部門管理。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。

將取得的證書及許可證

為該地塊正式開始施工，本公司需要取得(1)來自青島市國土資源和房屋管理局城陽國土資源分局的土地使用權證（「土地證」）；(2)來自青島市自然資源和規劃局城陽規劃分局的建築工程規劃許可證（「規劃許可證」）；及(3)來自城陽區住房和城市建設管理局的施工許可證（「施工許可證」）。

本公司一直與以上政府部門密切合作，董事會預期土地證將於二零二零年十二月初取得且規劃許可證及施工許可證將於二零二零年十二月三十一日之前取得。

該地塊的開發計劃

本集團委聘一間諮詢公司（「諮詢公司」）對該地塊的開發（「該項目」）進行可行性研究。

根據諮詢公司於二零二零年三月出具的可行性報告（「**可行性報告**」），本公司擬將該項目開發為集合商業及住宅物業、酒店、停車位及配套設施的綜合體，旨在吸引海外的高科技企業及人才於青島市創業。該地塊的開發計劃如下：

項目	(平方米)	擬定用途
總佔地面積	54,854	
總建築面積	181,400	
地上建築面積	132,400	
— 商業物業	19,980	100%用於出租
— 一棟酒店	6,500	100%用於出租
— 住宅物業	105,920	100%用於出售
地下建築面積	49,000	
停車位	1,584個單位	40%用於出售及60%用於出租

該地塊開發的預期時間表

本公司計劃於二零二零年底之前取得土地證、規劃許可證及施工許可證。根據可行性報告，該地塊的建設期預期約為兩年。預期於二零二一年一月開始施工及於二零二二年底之前完工。

資金要求

該項目的總投資額估計約為人民幣1,450百萬元，包括(i)建設成本約人民幣865百萬元（「**建設成本**」）；及(ii)運營成本、稅項開支及融資成本約人民幣585百萬元（「**其他開支**」）。

建設成本

在建設成本中，本集團已支付約人民幣141百萬元，該筆款項於本集團的綜合財務報表中確認為於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的建設成本預付款。餘下建設成本人民幣724百萬元預計按以下方式撥付：(i)人民幣300百萬元以商業銀行貸款或合資企業合夥人的資本注資撥付；(ii)人民幣150百萬元以第二個建設年度（即二零二二年）預售住宅物業及停車位撥付；及(iii)人民幣274百萬元以二零二三年及二零二四年（即前兩個運營年度）經營所得現金流量撥付。

其他開支

其他開支約人民幣585百萬元將自二零二三年起開始以經營所得現金流量(以商業銀行貸款或合資企業合夥人的資本注資之方式)以及預售住宅物業及停車位的所得款項撥付。

於本公告日期，本公司正在與以下各方磋商：

- (1) 與一間銀行(「該銀行」)磋商一筆金額為人民幣300,000,000元的商業銀行貸款，以為該項目的部分建設提供資金；及
- (2) 與水發民生產業投資集團有限公司(「水發民生」)磋商組建合營企業(「合營企業」)，據此，本集團將以該地塊出資，而水發民生將注入資金以開發該地塊。預計本集團將於合營企業中持有控股權，並須將合營企業的業績綜合入賬。誠如本公司日期為二零二零年八月四日的公告所披露，本集團與水發民生於二零二零年七月三十一日就物業開發項目合作訂立戰略合作框架協議。

於本公告日期，上述磋商仍在進行當中，且本集團(作為一方)與該銀行或水發民生(作為另一方)尚未訂立任何正式協議。

有關該項目進度的進一步定期更新可以公告或本公司財務報告披露的方式提供。

承董事會命
中天國際控股有限公司
主席
陳軍

中國山東省青島市，二零二零年十一月二十三日

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

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告並無遺漏其他事實，以致本公告所載任何陳述有所誤導。