



**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)

\* 僅供識別

# 中期報告 2018



## 目錄

公司資料	02
未經審核簡明綜合中期財務報表	
簡明綜合全面收益表	03
簡明綜合財務狀況表	04
簡明綜合權益變動表	06
簡明綜合現金流量表	07
簡明財務報表附註	08
管理層的討論和分析	21
企業管治	28
權益披露	30

## 公司資料

### 執行董事

陳德昭(主席)  
陳軍

### 獨立非執行董事

陳澤群  
陳文平  
(於二零一八年五月二十五日退任)  
崔海濤  
(於二零一八年二月二十八日獲委任)  
劉金祿

### 公司秘書

戴文軒(註冊會計師)

### 審核委員會

崔海濤(主席)  
(於二零一八年二月二十八日獲委任)  
陳澤群  
劉金祿  
陳文平  
(於二零一八年五月二十五日退任)

### 薪酬委員會

劉金祿(主席)  
陳德昭  
陳澤群  
崔海濤  
(於二零一八年二月二十八日獲委任)  
陳文平  
(於二零一八年五月二十五日退任)

### 提名委員會

陳德昭(主席)  
崔海濤  
(於二零一八年二月二十八日獲委任)  
陳澤群  
陳文平  
(於二零一八年五月二十五日退任)

### 香港法律顧問

何耀棣律師事務所

### 授權代表

陳德昭  
陳軍

### 股份代號

02379

### 公司網頁

[www.irasia.com/listco/hk/zhongtian](http://www.irasia.com/listco/hk/zhongtian)

### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道中29號  
華人行  
16樓1603室

### 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22樓

### 股份過戶登記總處

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

### 註冊辦事處

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

### 總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國  
山東省  
青島市  
嶗山區  
山東頭路38號  
中天大廈  
C座5樓

## 未經審核簡明綜合中期財務報表

中天國際控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然呈列本集團截至二零一八年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核綜合業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
營業額	2	<b>23,873</b>	19,804
銷售成本		–	–
其他收益、收入及其他收益／ 虧損淨額	3	<b>24,311</b>	315
投資物業公平值變動		–	80,900
行政開支		<b>(3,142)</b>	(3,495)
經營溢利		<b>45,042</b>	97,524
融資成本		<b>(31,115)</b>	(8,294)
除稅前溢利	4	<b>13,927</b>	89,230
所得稅開支	5	–	(34,255)
期內溢利		<b>13,927</b>	54,975
歸屬：			
本公司權益所有者		<b>13,927</b>	54,975
期內其他全面（開支）／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		<b>(218)</b>	2,305
期內全面收益總額			
歸屬於本公司擁有人		<b>13,709</b>	57,280
每股盈利（以人民幣分表示）			
基本及攤薄	7	<b>3.4</b>	13.4

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>790,900</b>	790,900
固定資產			
— 物業、廠房及設備		<b>5,847</b>	5,966
— 根據經營租賃持有之租賃土地		<b>3,513</b>	3,550
應收貸款及其他應收款項		<b>609,000</b>	604,500
預付工程款	9	–	45,000
		<b>1,409,260</b>	1,449,916
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>93</b>	29
應收賬款及其他應收款項	10	<b>69,426</b>	27,237
現金及等同現金項目		<b>7,161</b>	25,341
		<b>76,680</b>	52,607
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	<b>45,996</b>	39,442
應付董事款項		<b>328</b>	323
應付本公司最終控制方款項		<b>10,293</b>	15,244
應付稅項		<b>5,788</b>	5,788
銀行及其他借貸	12	<b>74,300</b>	104,300
		<b>136,705</b>	165,097
<b>流動負債淨值</b>		<b>(60,025)</b>	(112,490)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,349,235</b>	1,337,426

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	12	<b>734,250</b>	736,150
遞延稅項負債		<b>215,046</b>	215,046
		<b>949,296</b>	951,196
<b>資產淨值</b>		<b>399,939</b>	386,230
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	<b>3,667</b>	3,667
儲備		<b>396,272</b>	382,563
<b>權益總額</b>		<b>399,939</b>	386,230

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)

	儲備						總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	小計 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
期內溢利淨額	-	-	-	-	13,927	13,927	13,927
期內其他全面收益：							
換算海外業務財務報表產生之 匯兌差額	-	-	(218)	-	-	(218)	(218)
期內全面收益(開支)總額	-	-	(218)	-	13,927	13,709	13,709
於二零一八年六月三十日	3,667	328,194	(3,878)	1,652	70,304	396,272	399,939
於二零一七年一月一日	3,667	328,194	(3,341)	1,652	(27,104)	299,401	303,068
期內溢利淨額	-	-	-	-	54,975	54,975	54,975
期內其他全面收益：							
換算海外業務財務報表產生之 匯兌差額	-	-	2,305	-	-	2,305	2,305
期內全面收益(開支)總額	-	-	2,305	-	54,975	57,280	57,280
於二零一七年六月三十日	3,667	328,194	(1,036)	1,652	27,871	356,681	360,348

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	<b>(22,298)</b>	(63,992)
投資活動		
其他利息收入	<b>24,133</b>	-
收購物業、廠房及設備之付款	-	(30)
發展中土地工程款之退款	<b>43,000</b>	-
投資活動所得／（所用）現金淨額	<b>67,133</b>	(30)
融資活動		
銀行及其他借貸所得款項	<b>10,000</b>	675,000
償還其他借貸	<b>(41,900)</b>	(1,316)
已付利息	<b>(31,115)</b>	(8,294)
融資活動（所用）／所得現金淨額	<b>(63,015)</b>	665,390
現金和等同現金項目（減少）／增加淨額	<b>(18,180)</b>	601,368
期初的現金和等同現金項目	<b>25,341</b>	6,407
外匯匯率變動之影響	-	(46)
期末的現金和等同現金項目 （即現金和銀行結餘）	<b>7,161</b>	607,729



## 簡明財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

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

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

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表所需的所有資料及披露，並應連同本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

#### 持續經營基準

於二零一八年六月三十日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣60,025,000元。該狀況顯示存在可能令本集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素，故於中期簡明綜合財務報表獲批准後未來十二個月的一般業務過程中可能無法變現其資產及清償負債。

## 1. 編製基準 (續)

### 持續經營基準 (續)

儘管出現上述情況，本公司董事仍按假設本集團於可見未來能持續經營編製中期簡明綜合財務報表，此乃經考慮：

- (a) 本公司最終控制方陳軍先生之持續財務支持。陳軍先生已向本集團作出不可撤回承諾，通過為本集團提供充裕資金以確保本集團可於可見未來清償到期債務及按持續經營開展業務；及
- (b) 本集團與若干金融機構目前正在進行深入磋商的其他新信貸融資。

本公司董事已編製本集團自中期簡明綜合財務報表批准日期起計涵蓋不少於十二個月之期間之現金流預測。根據經考慮本集團目前已採取的上述措施後之預測，本公司董事認為，經考慮本集團預測現金流、現時財務資源及未來資本開支需求，本集團將有充裕營運資金，以應付將於中期簡明綜合財務報表批准日期起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製截至二零一八年六月三十日止期間之中期簡明綜合財務報表為恰當。

倘本集團未能繼續持續經營，本集團將作出調整，將所有非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，撇減資產價值至其可收回金額及就可能產生之其他負債撥備。中期簡明綜合財務報表並無計入任何該等調整。

## 1. 編製基準 (續)

### 主要會計政策

除下列首次於本期間的未經審核中期簡明綜合財務報表採納的由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)·當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港財務報告準則的修訂本外·編製本未經審核中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致:

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一 併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號的修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務 報告準則年度改進的一部分
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資物業

於本中期期間·本集團首次應用於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制及生效之新訂及經修訂香港財務報告準則編製簡明綜合財務報表。應用該等香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

## 2. 收入和分類資料

### (a) 收入

本集團收益指投資物業之租金收入、提供融資服務之收益及提供予客戶之貨品銷售價值（經扣除增值稅及／或銷售稅項以及減去銷售折扣及退回）。

### (b) 業務分類

於報告期間，本集團主要從事以下三個（二零一七年：兩個）主要業務分類。

- (i) 物業分類：此分類包括物業開發、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。
- (ii) 融資服務分類：於中國提供融資與採購安排相關服務。
- (iii) 貿易分類：於中國銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品，於本年度對本集團收益、業績、現金流量、資產及負債的貢獻甚微。

## 2. 收入和分類資料 (續)

### (b) 業務分類 (續)

期內業務分類呈列如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入		
貿易	-	-
物業	20,027	19,804
融資服務	3,846	-
	<b>23,873</b>	19,804
分類業績		
貿易	-	-
物業	41,238	100,704
融資服務	3,846	-
	<b>45,084</b>	100,704
未分類其他經營收入	77	315
未分類企業開支	(119)	(3,495)
融資成本	(31,115)	(8,294)
除所得稅開支前溢利	<b>13,927</b>	89,230
所得稅開支	-	(34,255)
期內溢利	<b>13,927</b>	54,975

### (c) 地區分類

由於本集團的業務(按地區市場劃分的銷售)均位於中國,故並無呈列本集團的地區分類資料。

### 3. 其他收益、收入及其他收益／虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貸款之利息收入(附註)	24,133	—
銀行存款利息收入	177	14
雜項收益	1	301
	<b>24,311</b>	315

附註：

該款項為安排項下應收一名獨立第三方天然氣運營商的背靠背長期貸款人民幣600,000,000元的應計利息。應付信託計劃背靠背貸款人民幣600,000,000元的應計利息開支人民幣24,133,000元已計入下文融資成本。

### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資成本	31,115	8,294
物業、廠房及設備的折舊	156	104

## 5. 所得稅

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項	-	(34,255)
	-	(34,255)

由於本集團於兩個期間並無任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中國所得稅規則及法規，本集團適用的中國企業所得稅率為25%（截至二零一七年六月三十日止六個月：25%）。

## 6. 股息

董事不建議派發本報告期間的任何中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

## 7. 每股盈利

本公司每股股份基本盈利是根據本公司權益所有者應佔截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利約人民幣13,927,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：溢利約人民幣54,975,000元）及二零一八年六月三十日已發行的股份加權平均數410,209,122股（二零一七年六月三十日：410,209,122股）計算。

於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，並無具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 投資物業

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業，按公平值	<b>790,900</b>	790,900

持作發展中投資物業之土地位於中國青島，並以中期租賃持有40年。本集團擬開發上述持作發展中投資物業之土地成為綜合租賃用途及／或資本增值之寫字樓。

截至二零一八年六月三十日止六個月概無本公司董事認為必要之公平值調整。投資物業已就本集團之銀行及其他借貸抵押予銀行及其他金融機構，進一步詳情載於附註12。

## 9. 預付工程款

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
預付工程款（附註）	-	45,000

附註：

於二零一七年十二月十七日，本集團與一名獨立第三方承建商訂立建設合同，就持作投資物業（附註8）的發展中土地進行建設工程，總代價為人民幣150,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，有關建設工程尚未開始，而根據建設合同的條款已向該承建商支付預付款項人民幣45,000,000元。

上海合作組織（「上海合作組織」）峰會於二零一八年六月在中國山東省青島市舉行。由於舉行峰會，青島市政府限制青島市內的所有建設工程。本集團及承建商同意於本期間停止建設項目並註銷已簽訂的合同。預付工程款人民幣43,000,000元已於二零一八年五月退還及餘下款項人民幣2,000,000元於二零一八年六月三十日分類為其他應收款項。



## 10. 應收賬款及其他應收款項

為數人民幣69,426,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣27,237,000元）的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款人民幣21,955,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,813,000元）。

根據本集團的政策，信貸期由10日至30日不等。

應收賬款經扣除減值撥備於報告期末的賬齡分析（按發票日期計算）如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30日	4	1,813
31至60日	3	—
61至90日	—	—
91至180日	20,135	—
181至365日	1,813	—
超過365日	—	—
	<b>21,955</b>	1,813

## 11. 應付賬款及其他應付款項

為數人民幣45,996,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣39,442,000元）的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款人民幣2,567,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣2,564,000元）。

應付賬款於報告期末的賬齡分析（按發票日期計算）如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30日	—	—
31至60日	2	—
61至90日	—	—
91至180日	—	—
181至365日	—	152
超過365日	2,565	2,412
	<b>2,567</b>	2,564

## 12. 銀行及其他借貸

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行借貸	198,550	200,450
其他金融機構之有抵押借貸	10,000	40,000
信託計劃之有抵押借貸	600,000	600,000
	<b>808,550</b>	840,450

## 12. 銀行及其他借貸 (續)

於二零一八年六月三十日，到期須償還之計息銀行及其他借貸如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
須償還之賬面值：		
1年內	74,300	104,300
1年後但2年內	205,500	133,500
2年後但5年內	524,700	597,700
5年後	4,050	4,950
	<b>808,550</b>	840,450
減：流動部分	<b>(74,300)</b>	(104,300)
非流動部分	<b>734,250</b>	736,150

於二零一八年六月三十日，銀行及其他借貸按4.75%至11%（二零一七年：4.35%至9.0%）之年利率計息。

人民幣13,050,000元（二零一七年：人民幣13,950,000元）之銀行借貸以若干投資物業（附註8）以及根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇作抵押。人民幣185,500,000元（二零一七年：人民幣186,500,000元）之銀行借貸以若干投資物業（附註8）作抵押或／及由本公司最終控制方陳軍先生提供擔保。

應付信託計劃之借貸人民幣600,000,000元（二零一七年：人民幣600,000,000元）及應付一間其他金融機構之借貸人民幣10,000,000元（二零一七年：人民幣40,000,000元）乃由本集團若干投資物業（附註8）及本公司最終控制方陳軍先生及其配偶提供的個人擔保作抵押。應付信託計劃之借貸人民幣600,000,000元按年利率8%計息，須於二零二零年、二零二一年及二零二二年六月二十八日分別分期償還人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元，及由瑞鼎提供的企業擔保作抵押（瑞鼎向信託計劃注資人民幣120,000,000元，而信託計劃透過青島中天向瑞鼎借出全部貸款所得款項人民幣600,000,000元）。

### 13. 股本

	股份數目		股本	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千股	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千股	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
法定： 每股面值0.01港元的普通股	10,000,000	10,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足： 於二零一八年/ 二零一七年一月一日及 二零一八年六月三十日/ 二零一七年十二月三十一日	410,209	410,209	3,667	3,667

### 14. 承擔

於報告期末，本集團擁有以下承擔：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但未訂約（附註(a)）	33,038	33,038
已訂約但未撥備（附註(b)）	2,917	107,917

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團就有關持作發展中投資物業之土地建設成本的資本承擔已授權但未訂約。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，已訂約但未撥備資本承擔中包括金額為人民幣150,000,000元之本集團與一名獨立第三方承建商就發展持作發展投資物業的土地訂立的建造合約餘下款項。截至二零一八年六月三十日止期間，該建造由於附註9所述峰會停止。

## 15. 報告期後事項

根據董事會對本集團現時財務狀況的分析，本公司附屬公司青島中天可能無法在二零一八年十月十四日前完成對中華人民共和國山東省青島市城陽區匯海路877號面積約為91,165平方米的地塊（「有關地塊」）的開發，進而造成其有可能違反其與青島市國土資源和房屋管理局在二零一五年十一月三日簽署的協議並需就該等違約支付違約金。本集團現正努力通過多種途徑避免上述違約事件和其給本公司帶來的損失，如與青島市國土資源及房屋管理局商討延期及豁免違約金的可能、對外籌措資金及考慮出售有關地塊等。有關資料之詳情可參閱本公司日期為二零一八年八月二十四日之公告。

本公司董事認為，由於無法可靠估計體現該等行動經濟利益之資源外流及負債金額，故本集團須與對手方進行持續磋商及無法評估該等行動可能造成的結果。因此，有關撥備被視為無必要。

## 16. 批准中期財務報表

中期財務報表已於二零一八年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

## 管理層的討論和分析

### 概覽

於本報告期間，本集團主要從事三個業務分類，即貿易、融資服務及物業。

### 貿易

智能化電子產品及現代辦公室設備產品的貿易成為本集團多元化經營方針中轉型阻力較小的業務分類。

同時，本業務分類市場競爭較為激烈，且開發新客戶所需綜合成本較高，於本報告期間，該分部並無貢獻收入。

### 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」）與兩名獨立第三方青島瑞鼎能源有限公司（「瑞鼎」）及青島瑞康捷新能源材料有限公司（「瑞康捷」）訂立建設與採購合同書。根據上述合同書（經青島中天與瑞鼎於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清），青島中天獲瑞鼎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元以用於為瑞鼎位於青島的天然氣項目的建設支付瑞康捷所供應材料及設備的購買代價。根據上述合同書，瑞鼎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（各期付款不少於人民幣200,000,000元）。該業務分類預期將為本集團貢獻長期穩定的收益。

## 物業

經於二零一零年翻修整理其投資物業及於二零一六年進一步收購新寫字樓物業，本集團出租其商業物業以產生租金收入，且從物業分類產生相對穩定且不斷增長之收入。考慮到本地投資環境之改善，以及本地商業地產市場之景氣狀況，董事會將繼續關注該業務分類之發展，並物色和尋求適當之進一步投資機會。

於二零一八年六月三十日，本集團投資物業之詳情載列如下：

### (a) 已竣工物業

位於中國青島市嶗山區之綜合樓宇內的所有商業及辦公單位均已出租。本集團與租戶訂立之租賃協議初步為期3年。建築面積14.82平方米之地下倉庫尚未出租。綜合樓宇內244個地下停車位已按小時出租予綜合樓宇之租戶及來訪者。

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

## (b) 發展中土地

本公司之發展中土地位於中國青島市城陽區，佔地面積約為91,165平方米，建築面積之66%及34%分別計劃用作(i)批發及零售用途以及(ii)商業及金融用途。本公司管理層仍正與當地政府跟進地區附近開發計劃的近期變動。一旦確認整體計劃，其將提交詳盡的土地開發計劃供當地政府審批。

考慮到本地投資環境之改善，以及本地商業地產市場之景氣良好，董事會將繼續關注該分類之發展，並物色和尋求適當之進一步投資機會。

## 財務回顧

### 營業額

於報告期間，本集團的總營業額約為人民幣23,873,000元，較二零一七年同期的約人民幣19,804,000元增加約21%，主要因為物業分類的租金收入及新融資服務分類收入增加所致。

### 其他收入及其他收益淨額

於報告期間，本集團之其他收入及其他收益淨額約為人民幣24,311,000元（二零一七年：人民幣315,000元），較二零一七年同期增加約77倍。此乃主要由於新融資服務分類所產生的應收貸款之利息收入。



## 銷售及分銷成本

於報告期間，由於並無大型招標工程，本集團延遲全部營銷活動。截至二零一八年六月三十日止六個月並無分銷成本（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

## 一般及行政開支

於報告期間，本集團之一般及行政開支約為人民幣3,142,000元（截至二零一七年六月三十日止同期：約人民幣3,495,000元），較截至二零一七年六月三十日止同期減少約10%。此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止同期旅遊開支及專業費用減少。

## 溢利淨額

於報告期間，本集團錄得溢利淨額約人民幣13,927,000元，較截至二零一七年六月三十日止同期的溢利淨額約人民幣54,875,000元減少約75%。溢利淨額減少乃主要由於於報告期間並無投資物業公平值收益而截至二零一七年六月三十日止同期產生公平值收益約人民幣80,900,000元。

## 業務回顧

### 按業務分類劃分之分析

於報告期間，本集團主要收入來源來自其物業分類，佔本集團總營業額的約83.9%，融資服務分類則貢獻剩餘的16.1%；本集團貿易分類之智能化電子產品及現代辦公室設備銷售於報告期間並無貢獻任何收益。

於報告期間，本集團所有收入均來自中國山東省，佔本集團總營業額的100%。

## 未來前景

本集團之商業物業已開始產生穩定且不斷增長之租金收入，已成為本集團主要收入來源。另一方面，本集團之智能化電子產品及現代辦公室設備業務過去幾年持續縮減，銷售收入及利潤均呈持續下跌，且未能於本集團貢獻收益。

中國在清潔能源創新及研發方面投入了大量資金，中國已成為全球最大的清潔能源生產國，並推動全球清潔能源行業的發展。中國政府的「清潔能源行動」已經給相關行業及領域帶來了諸多積極的變化。在此大趨勢下，本集團結合自身的優勢及發展需求也將加快步入新融資服務分類項下清潔能源領域的進程，預期將佔據相關市場。

## 債項

於二零一八年六月三十日，本集團擁有有抵押銀行及其他借貸約人民幣808,550,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣840,450,000元）。

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

## 流動資金、財務資源和資本架構

本集團的資本需求主要是有關銷售資訊科技產品及現代辦公室設備的營運資金、擴展業務及物業投資的成本。本集團主要從經營收益、內部資源及銀行借貸支付營運及投資所需資金。

於二零一八年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣7,161,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,341,000元），均以人民幣持有。資本負債比率（界定為計息債務總額除以股東權益）為約202.2%（二零一七年十二月三十一日：約217.6%）。

於報告期間，本集團並無使用任何重大財務工具作對沖用途。

## 外匯

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

## 重大收購及出售事項

於報告期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 資產抵押及或然負債

於二零一八年六月三十日，賬面值約人民幣3,513,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣3,550,000元）之租賃土地、賬面值約人民幣4,472,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣4,519,000元）之樓宇及公平值約人民幣790,900,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣790,900,000元）之投資物業及青島中天企業發展有限公司之全部已繳足股本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，於二零一八年六月三十日，本集團並無其他重大資產抵押及或然負債。

## 僱員及酬金政策

於二零一八年六月三十日，本集團有26名僱員（二零一七年十二月三十一日：27名僱員）。本集團大部分僱員在本集團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。

於報告期間，本集團產生之酬金總成本約為人民幣1,216,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣939,000元）。

## 報告期後事項

除本報告所載本集團於報告期間之簡明財務報表附註15所披露者外，於報告期間後直至本報告日期，本集團並無其他重大期後事項。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於報告期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事不建議派發報告期間的任何中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

## 企業管治

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

## 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」），作為其董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於報告期間已完全遵守標準守則所定的標準。

## 審核委員會

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

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年四月二十五日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），由三名獨立非執行董事陳澤群女士、劉金祿先生及崔海濤先生以及一名執行董事陳德昭先生組成。劉金祿先生擔任薪酬委員會主席。

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

## 提名委員會

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

於本期間內，提名委員會已

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）相關股份及債權證持有已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或視作擁有之權益及淡倉），或已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊之權益或淡倉，或已根據標準守則的規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 於股份中的好倉

董事姓名	身份	擁有權益／	
		持有的 股份數目	概約持股 百分比
陳軍	實益擁有人	5,525,000	1.35%
	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%

附註：

- (1) 意佳投資有限公司由陳軍先生全資擁有，並於二零一八年六月三十日實益擁有108,042,781股股份。陳軍先生為意佳投資有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於意佳投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 益田集團有限公司由陳軍先生全資擁有，並於二零一八年六月三十日實益擁有124,000,000股股份。陳軍先生為益田集團有限公司之唯一董事。因此，根據證券及期貨條例，陳軍先生被視作或當作於益田集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據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向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊內的股份或相關股份權益或淡倉：

### 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%
蘇海清女士（附註1）	配偶權益	237,567,781	57.91%
Qilu International Funds SPC （為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事） （附註2）	抵押權益	232,042,781	56.57%
中泰國際資產管理有限公司 （附註3）	抵押權益	232,042,781	56.57%



附註：

- (1) 蘇海清女士為陳軍先生的配偶。根據證券及期貨條例，蘇海清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。
- (2) 根據Qilu International Funds SPC（為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事）於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知，其擁有232,042,781股股份的抵押權益。
- (3) 根據中泰國際資產管理有限公司於二零一八年一月二十三日提交的權益披露通知，其擁有232,042,781股股份的抵押權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲悉尚有任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

承董事會命  
主席  
陳德昭

中國山東省青島市  
二零一八年八月二十八日