

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ZHONGTIAN INTERNATIONAL LIMITED

中天國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02379)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公告

中天國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|--------------------|------|----------------|----------------|
| 營業額 | 5(a) | 45,705 | 43,429 |
| 其他營業額、收入及其他收益淨額 | 6 | 33,010 | 34,509 |
| 投資物業公平值調整之(虧損)/收益 | 11 | (13,304) | 99,759 |
| 其他經營成本 | | (415) | (3,703) |
| 行政開支 | | (34,669) | (21,715) |
| 經營溢利 | | 30,327 | 152,279 |
| 融資成本 | 7(a) | (48,238) | (40,130) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 7 | (17,911) | 112,149 |
| 所得稅開支 | 8 | (27,651) | (28,668) |
| 本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利 | | (45,562) | 83,481 |
| 年度其他全面虧損 | | | |
| 其後可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額 | | (132) | (319) |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 重估物業、廠房及設備，扣除遞延稅項 | | 981 | — |
| 年度全面(虧損)/收益總額 | | (44,713) | 83,162 |
| 歸屬於本公司擁有人 | | | |
| 每股(虧損)/盈利(以人民幣分表示) | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | (11.1) | 20.4 |

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 11 | 787,040 | 790,900 |
| 固定資產 | | | |
| —物業、廠房及設備 | | 1,138 | 5,966 |
| —根據經營租賃持有之租賃土地 | | — | 3,550 |
| 應收貸款及其他應收款項 | 12 | 613,500 | 604,500 |
| 預付工程款 | 13 | — | 45,000 |
| | | 1,401,678 | 1,449,916 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | — | 29 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 14 | 61,384 | 27,237 |
| 現金及等同現金項目 | | 15,465 | 25,341 |
| | | 76,849 | 52,607 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 15 | 62,510 | 39,442 |
| 應付董事款項 | | 603 | 323 |
| 應付本公司控股股東款項 | | 21,064 | 15,244 |
| 應付稅項 | | 6,569 | 5,788 |
| 銀行及其他借貸 | 16 | 83,300 | 104,300 |
| | | 174,046 | 165,097 |
| 流動負債淨額 | | (97,197) | (112,490) |
| 總資產減流動負債 | | 1,304,481 | 1,337,426 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借貸 | 16 | 720,850 | 736,150 |
| 遞延稅項負債 | | 242,111 | 215,046 |
| | | 962,961 | 951,196 |
| 資產淨值 | | 341,520 | 386,230 |
| 資產總值 | | 1,478,527 | 1,502,523 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 3,667 | 3,667 |
| 儲備 | | 337,853 | 382,563 |
| 權益總額 | | 341,520 | 386,230 |

附註：

1. 一般資料

本公司於二零零三年十二月二十三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年九月二十二日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料中披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業租賃及投資及提供融資服務。

持續經營基準

於二零一八年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣97,197,000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，故於綜合財務報表批准日期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。

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清償到期債務及於可見未來按持續經營基準開展業務；及
- (b) 其他新增信貸融資目前處於由本集團與若干金融機構進行嚴謹磋商階段。

本公司董事已編製本集團自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十二月三十一日止年度之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。綜合財務報表並無計入任何該等調整。

2. 合規聲明

本財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的變動所引致當前和以往會計期間之會計政策的任何變動，已反映於本財務報表內，有關資料載列於附註4。

3. 財務報表之編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本集團旗下各實體財務報表內的項目均以實體經營所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近千位數(惟每股數據除外)。

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

— 投資物業

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃以過往經驗及多項在有關情況下被認為屬合理之其他因素為基礎，其結果則構成就未能從其他資料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此項估計期間內確認(倘此項修改僅對該期間有影響)或於修改期間及往後期間內確認(倘此項修改對本期及往後期間均有影響)。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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。

| | |
|------------------------|--|
| 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 | 客戶合約收益及相關修訂本 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號 | 外幣交易及預付款 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 以股份為基礎支付交易的分類及計量 |
| 香港財務報告準則第4號(修訂本) | 於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約 |
| 香港會計準則第40號(修訂本) | 投資物業轉移 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 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份 |

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或詮釋。

除應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會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9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其載列確認及計量金融資產、金融負債及若干購買及銷售非金融項目合約的要求。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將初始應用之累計影響評估為並不重大，因此並無就二零一八年一月一日的期初權益作出調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡法之詳情載列如下：

a. 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計量且其變動計入其他全面收益(「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」)及按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)。其取代香港會計準則第39號有關持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的類別。香港財務報告準則第9號項下金融資產的分類基於管理金融資產的業模式及其合約現金流量特點。根據香港財務報告準則第9號，嵌入主合約為該準則範圍內金融資產的合約的衍生工具不與主合約分開。相反，混合工具整體就分類進行評估。

所有金融負債的計量類別維持不變，惟金融擔保合約(如有)除外。於二零一八年一月一日之所有金融負債之賬面值並不受首次應用香港財務報告準則第9號之影響。

本集團於二零一八年一月一日概無指定任何按公平值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債。

b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「**預期信貸虧損**」)模型替代香港會計準則第39號內的「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此，較之香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模型更早確認預期信貸虧損。

本集團將新預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值物、應收賬款及其他應收款項)；當應收款項並非無條件時香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(如客戶扣留的質保金，客戶將於質保期末對轉讓貨品最終檢查及檢驗滿意後方與本集團結算)。

c. 過渡

採納香港財務報告準則第9號導致的會計政策變動已進行追溯應用，惟以下所述者除外：

- 有關比較期間的資料並無重列。採納香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額乃於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備確認。因此，就二零一七年呈列的資料繼續根據香港會計準則第39號呈報，因而並不能與當前期間比較。
- 持有金融資產的業務模型之釐定乃根據於二零一八年一月一日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況作出。

香港財務報告準則第15號，客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立一個確認客戶合約收益及若干成本之全面架構。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號，收益(涵蓋銷售商品及提供服務所產生之收益)及香港會計準則第11號，建造合約(訂明建造合約之會計處理方法)。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累計影響過渡方法，並對此方法做出評估，且得出結論：首次應用此方法的累計影響不大，因此，故並未對二零一八年一月一日期初權益結餘作出調整。比較資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第11號及第18號呈報。於香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

有關過往會計政策變動的性質及影響的詳情載列如下：

a. 收益確認的時間

於過往，來自銷售貨品的收益通常於貨品的所有權風險及回報轉移至客戶的時間點確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中承諾商品的控制權時確認，其被視為單一時間點，而客戶已接納本集團所轉移的商品。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認收益並無重大影響。

b. 重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定，當合約包含重大融資部分，不論客戶付款將較收益確認明顯提前或嚴重延期收取，實體須就貨幣時間價值調整交易價格。

於過往，本集團只會在付款嚴重延期時才採用此政策，而本集團與客戶的安排中並不常見。本集團事先收到付款時不適用此類政策。

於本集團與客戶的安排中，本集團較收益確認明顯提前收到付款的情況並不常見。因此，該會計政策變動對二零一八年一月一日的金融資產及負債並無重大影響。

5. 營業額及分部資料

(a) 營業額

營業額指投資物業之租金收入及提供融資服務之收入。每項重要營業額類別於年內確認之金額如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 投資物業之租金收入總額 | 37,969 | 39,583 |
| 提供融資服務之收入 | 7,736 | 3,846 |
| | <u>45,705</u> | <u>43,429</u> |

(b) 分部資料

本集團將其業務劃分為不同分部進行管理，有關分部乃依照業務線劃分。本集團已辨識出下列兩個(二零一七年：三個)分部，與提供予本集團最高行政管理人員(即首要營運決策人(「首要營運決策人」))內部報告資料(以便進行資源分配及表現評估)之呈列方式一致。下列可報告分部概非由經營分部合併組成。

- 物業分部：此分部包括物業開發、投資及租賃物業以產生租金收入，長期而言由物業升值產生收益。現時，本集團所有投資物業均位於中國。
- 融資服務分部：於中國提供融資與採購安排相關服務(詳情披露於附註12)。

(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。

分配至可報告分部之收入及支出乃參考該等分部所產生之銷售和支出或屬於該等分部之資產折舊或攤銷所產生之支出而定。

可報告分部溢利採用之計量為「分部經營業績」。分部經營溢利／虧損包括分部產生之經營溢利／虧損(不分配中央行政費用)。稅項支出不會分配至可報告分部。

截至二零一八年及二零一七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和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 | 合計 人民幣千元 |
|---------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 外部客戶產生之可報告分部 營業額 | <u>37,969</u> | <u>7,736</u> | <u>45,705</u> |
| 可報告分部業績 | <u>(24,502)</u> | <u>7,736</u> | <u>(16,766)</u> |
| 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 | <u>508,335</u> | <u>603,135</u> | <u>1,111,470</u> |

截至二零一七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 | 合計 人民幣千元 |
|---------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 外部客戶產生之可報告分部 營業額 | <u>39,583</u> | <u>3,846</u> | <u>43,429</u> |
| 可報告分部業績 | <u>113,877</u> | <u>3,846</u> | <u>117,723</u> |
| 利息收入 | 113 | 24,933 | 25,046 |
| 折舊及攤銷 | (306) | - | (306) |
| 融資成本 | (15,197) | (24,933) | (40,130) |
| 投資物業公平值變動 | 99,759 | - | 99,759 |
| 可報告分部資產 | 852,379 | 629,433 | 1,481,812 |
| 可報告分部負債 | <u>(472,024)</u> | <u>(625,587)</u> | <u>(1,097,611)</u> |

(ii) 可報告分部營業額、損益、資產及負債之對賬：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 營業額 | | |
| 可報告分部總營業額 | 45,705 | 43,429 |
| 撇除分部間營業額 | — | — |
| 綜合營業額 | <u>45,705</u> | <u>43,429</u> |
| (虧損)/溢利 | | |
| 可報告分部業績 | (16,766) | 117,723 |
| 未分配融資成本 | — | — |
| 未分配其他企業開支 | (1,145) | (5,574) |
| 除稅前綜合溢利 | <u>(17,911)</u> | <u>112,149</u> |
| 資產 | | |
| 可報告分部資產總額 | 1,466,770 | 1,481,812 |
| 未分配現金及等同現金項目 | 11,300 | 20,245 |
| 其他未分配企業資產 | 457 | 466 |
| 綜合資產 | <u>1,478,527</u> | <u>1,502,523</u> |
| 負債 | | |
| 可報告分部負債總額 | 1,111,470 | 1,097,611 |
| 未分配應付所得稅 | 2,214 | 1,100 |
| 未分配企業負債 | 23,323 | 17,582 |
| 綜合負債 | <u>1,137,007</u> | <u>1,116,293</u> |

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，營業額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，故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：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 客戶A(附註) | <u>34,390</u> | <u>38,249</u> |

附註：

收入來自物業分部。

6. 其他收入及其他收益／虧損淨額

| | 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 | 33,413 | 24,933 |
| 銀行存款之利息收入 | 109 | 113 |
| 匯兌收益／(虧損) | (590) | 1,002 |
| 收回過往年度出售物業之收入 | – | 8,161 |
| 所得政府補助 | – | 300 |
| 雜項收益 | 78 | – |
| | <u>33,010</u> | <u>34,509</u> |

7. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)以下各項：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行及其他借貸利息 | <u>48,238</u> | <u>40,130</u> |
| (b) 僱員成本(包括董事酬金) | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 3,396 | 2,338 |
| 向定額供款退休計劃作出之供款 | <u>455</u> | <u>465</u> |
| | <u>3,851</u> | <u>2,803</u> |
| (c) 其他項目 | | |
| 核數師酬金 | | |
| – 核數服務 | 685 | 607 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 419 | 261 |
| 經營租賃下持有之租賃土地之攤銷 | 74 | 74 |
| 投資物業租金收入總額減直接支出人民幣248,000元 (二零一七年：人民幣68,000元) | (34,791) | (39,515) |
| 應收賬款之(減值虧損撥回)／減值虧損(附註14b) | (3,237) | 4,448 |
| 預付工程款減值虧損(附註13) | 2,000 | – |
| 樓宇相關經營租賃費用 | – | 144 |
| | <u>–</u> | <u>144</u> |

8. 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：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 即期稅項—中國企業所得稅 | | |
| —本年度撥備 | <u>782</u> | <u>5,932</u> |
| | 782 | 5,932 |
| 遞延稅項： | | |
| —暫時差額之產生及撥回 | <u>26,869</u> | <u>22,736</u> |
| 所得稅開支 | <u><u>27,651</u></u> | <u><u>28,668</u></u> |

中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25% (二零一七年：25%)。

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

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，因此並無就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計(虧損)/溢利的對賬：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 除稅前(虧損)/溢利 | <u>(17,911)</u> | <u>112,149</u> |
| 除稅前(虧損)/溢利之名義稅項，按相關稅務 | | |
| 司法權區溢利的適用稅率計算 | (4,147) | 29,229 |
| 不可扣除開支之稅項影響 | 662 | 269 |
| 動用稅項虧損之影響 | - | (69) |
| 未確認稅項虧損的稅項影響 | 939 | 1,394 |
| 未確認暫時性差異之稅項影響 | <u>30,197</u> | <u>(2,155)</u> |
| 所得稅開支 | <u><u>27,651</u></u> | <u><u>28,668</u></u> |

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

年內，每股基本(虧損)/盈利是根據本公司擁有人應佔虧損人民幣45,562,000元(二零一七年：溢利人民幣83,481,000元)及已發行普通股之加權平均數410,209,122股(二零一七年：410,209,122股普通股)計算，計算如下：

(i) 本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-----------|-----------------|----------------|
| 年度(虧損)/溢利 | <u>(45,562)</u> | <u>83,481</u> |

(ii) 本公司普通股加權平均數

| | 二零一八年 | 二零一七年 |
|----------|--------------------|--------------------|
| 普通股加權平均數 | <u>410,209,122</u> | <u>410,209,122</u> |

(b) 每股攤薄虧損/盈利

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，每股攤薄虧損/盈利與每股基本(虧損)/盈利一致。

10. 股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一七年：無)。

11. 投資物業

| | 已竣工物業 人民幣千元 | 持作發展中 投資物業 之土地 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------|
| 於二零一七年一月一日 | 541,370 | 148,200 | 689,570 |
| 添置 | – | 1,571 | 1,571 |
| 公平值調整之收益 | <u>18,930</u> | <u>80,829</u> | <u>99,759</u> |
| 於二零一七年十二月三十一日及 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 |
| 公平值調整之虧損 | <u>(2,420)</u> | <u>(10,884)</u> | <u>(13,304)</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | <u>567,040</u> | <u>220,000</u> | <u>787,040</u> |

附註：

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 位於中國青島 — 商用 | <u>787,040</u> | <u>790,900</u> |

本集團之所有投資物業均持作租賃及／或日後資本升值。

- (b) 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作租賃用途及／或資本增值之商業綜合項目。
- (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(二零一七年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司)於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實況而達致。已竣工物業現時根據經營租賃出租予第三方。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13,304,000元(二零一七年：收益人民幣99,759,000元)於截至二零一八年十二月三十一日止年度之損益中確認。於二零一八年十二月三十一日，因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項支出人民幣27,065,000元(二零一七年：人民幣22,742,000元)已確認。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，進一步詳情載於附註16。

(d) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值架構

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架構之投資物業的公平值。將公平值計量分類之等級乃按如下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

第一級估值： 僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值。

第二級估值： 使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不能獲得市場數據之輸入數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

| | 於二零一八年十二月三十一日 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 | <u>787,040</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>787,040</u> |

| | 於二零一七年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量 | | | |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 於二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元 | 第一級 人民幣千元 | 第二級 人民幣千元 | 第三級 人民幣千元 | |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| 商用－中國 | <u>790,900</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>790,900</u> |

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，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架構各等級之間之轉撥。

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。

(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 | 重大不可觀察之輸入數據 | 範圍 | |
|-------------------|-------|--------------|---------------------|---------------------|
| | | | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 商用-商業單位 | 收益法 | 現行每日每平方米市場租金 | 人民幣 8.8元 | 人民幣 8.0-8.4元 |
| | | 復歸收益率 | 7.4% | 6.6% |
| 商用-辦公單位 | 收益法 | 現行每日每平方米市場租金 | 人民幣 4.1-5.4元 | 人民幣 3.9-5.2元 |
| | | 復歸收益率 | 5.7-7.8% | 6.4-6.9% |
| 商用-停車場 | 收益法 | 現行每月每個車位市場租金 | 人民幣 850元 | 人民幣 900元 |
| 發展中土地 (商業綜合用途) | 直接比較法 | 現行每平方米市價 | 人民幣 1,257-1,417元 | 人民幣 1,417-1,586元 |

12. 應收貸款及其他應收款項

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 應收貸款(附註) | 600,000 | 600,000 |
| 提供融資服務之應收收入(附註) | 13,500 | 4,500 |
| 分類為應收貸款及應收款項之應收貸款及其他應收款項 | <u>613,500</u> | <u>604,500</u> |

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」)與青島瑞鼎能源有限公司(「瑞鼎」，為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」)之獨立天然氣運營商)及青島瑞康捷新能源材料有限公司(「瑞康捷」，為瑞鼎天然氣項目建設材料及設備之獨立供應商)訂立建設與採購合同書(「建設與採購合同書」)，期限為10年。根據建設與採購合同書(經青島中天與瑞鼎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」)釐清)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，青島中天就瑞鼎的天然氣項目，透過自獨立第三方信託計劃取得人民幣600,000,000元之貸款(「項目貸款」)(參見附註16)為瑞鼎提供金融服務，其後按照瑞鼎的指示轉予瑞康捷作為向瑞康捷購買及/或將購買材

料及設備的預付購買款。項目貸款是由青島中天以背靠背方式為瑞鼎向信託計劃取得。瑞鼎已就項目貸款向信託計劃提供企業擔保，並承擔償還應付信託計劃的項目貸款本金及項目貸款按年利率8%應計利息的全部責任。根據瑞鼎與青島中天於二零一八年六月十八日訂立之抵押協議，應收瑞鼎項目貸款連同相關應計利息及服務費乃由瑞鼎天然氣項目之業務及其相關資產作抵押。

本集團已參考可收回金額，即作為抵押品的瑞鼎業務及其相關資產之公平值減出售成本（基於由具有資質及評估類似資產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超過其賬面總值，因此於二零一八年十二月三十一日並無就該等資產作出減值。

根據建設與採購合同書（經補充協議釐清）的條款，作為青島中天提供服務的代價，瑞鼎須向青島中天支付費用作為融資服務收入，有關收入以直線基準按每日人民幣24,658元於合約期限十年內確認。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資服務收入人民幣9,000,000元（二零一七年：人民幣4,500,000元）扣除增值稅人民幣1,264,000元（二零一七年：人民幣653,000元）後為數人民幣7,736,000元（二零一七年：人民幣3,847,000元），於本年度已經確認並計入損益。

13. 預付工程款

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-----------|--------------------|-------------------------|
| 預付工程款(附註) | <u> -</u> | <u> 45,000</u> |

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，就持作發展中投資物業之土地（附註11）進行建設工程，總代價為人民幣150,000,000元。於二零一七年，根據建設合同的條款已向該獨立第三方承建商支付預付款項人民幣45,000,000元。該建設工程計劃於二零一八年四月動工，但於二零一八年因本集團土地所在地區之政府城鎮計劃變動而推遲，因此，預付款項中人民幣43,000,000元已於二零一八年退還予本集團。餘款被視為不可收回及確認減值虧損人民幣2,000,000元，並於本年度自損益扣除。

14. 應收賬款及其他應收款項

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 應收賬款 | 31,188 | 6,661 |
| 減：呆賬撥備(附註(b)) | (1,611) | (4,848) |
| 應收賬款淨額(附註(a)及附註(c)) | 29,577 | 1,813 |
| 其他應收貸款利息(附註(d)) | 31,209 | 24,933 |
| 其他應收款項 | 257 | 203 |
| 分類為貸款及應收款項之應收賬款及其他應收款項 | 61,043 | 26,949 |
| 預付款及按金 | 341 | 288 |
| | 61,384 | 27,237 |

預期所有應收賬款及其他應收款項可於一年內收回或確認為開支。

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)及經扣除呆賬之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30日 | 3,162 | 1,813 |
| 31至60日 | 3,162 | — |
| 61至90日 | 3,162 | — |
| 91至180日 | 9,485 | — |
| 181至365日 | 10,606 | — |
| | 29,577 | 1,813 |

應收賬款於發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)起計10至30日內到期。於二零一八年十二月三十一日，參考該等客戶的過往還款歷史及/或財務狀況，董事認為毋須作出進一步減值。

(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，除非在本集團信納可收回金額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。

呆賬撥備變動

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 4,848 | 400 |
| 已確認(減值虧損撥回)/減值虧損 | (3,237) | 4,448 |
| 於十二月三十一日 | <u>1,611</u> | <u>4,848</u> |

於二零一八年十二月三十一日，本集團人民幣1,611,000元(二零一七年：人民幣4,848,000元)之應收賬款被個別釐定為減值。個別減值之應收賬款為於報告期末超過365天未償還或應收面臨財務困難客戶者。因此，已就呆賬確認特定撥備撥回人民幣3,237,000元(二零一七年：特定撥備人民幣4,848,000元)。

(c) 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：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 無過期亦無減值 | — | 1,813 |
| 過期但無減值 | — | — |
| 過期少於1個月 | — | — |
| 過期1至3個月 | — | — |
| 過期超過3個月至1年 | 29,577 | — |
| | <u>29,577</u> | <u>1,813</u> |

無過期亦無減值之應收賬款涉及近期無拖欠記錄之物業分類債務人。

(d) 其他應收貸款利息

- (i) 如附註12所詳述，瑞鼎須於二零一八年七月三十日或之前向青島中天支付項目貸款第一年應計利息。因此，於二零一八年十二月三十一日，應收瑞鼎之其他貸款利息人民幣31,209,000元(二零一七年：人民幣24,933,000元)列入流動資產。

15. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 應付賬款 | 2,567 | 2,564 |
| 其他應付款項 | 19,528 | 5,084 |
| 應付貸款利息(附註) | 1,173 | 11,410 |
| | <u>23,268</u> | <u>19,058</u> |
| 金融負債，按經攤銷成本 | | |
| 預收款項及應計費用 | 614 | 470 |
| 其他應付稅項 | | |
| —應付增值稅項及物業稅項 | 27,127 | 8,462 |
| —應付土地增值稅項 | 9,609 | 11,101 |
| —其他 | 1,892 | 351 |
| | <u>38,628</u> | <u>19,914</u> |
| | <u>62,510</u> | <u>39,442</u> |

附註：應付貸款利息中包括應付信託基金款項人民幣1,173,000元(二零一七年：人民幣6,267,000元)，為於二零一八年十二月三十一日的應計未付利息(進一步詳情載於附註12)。

16. 銀行及其他借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 有抵押銀行借貸 | 194,150 | 200,450 |
| 來自其他金融機構之有抵押借貸 | 10,000 | 40,000 |
| 來自信託計劃之有抵押借貸 | 600,000 | 600,000 |
| | <u>804,150</u> | <u>840,450</u> |

於二零一八年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸到期償還情況如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 須償還之賬面值： | | |
| 1年內 | 83,300 | 104,300 |
| 1年後但2年內 | 207,300 | 133,500 |
| 2年後但5年內 | 390,400 | 597,700 |
| 5年後 | 123,150 | 4,950 |
| | <u>804,150</u> | <u>840,450</u> |
| 減：流動部分 | (83,300) | (104,300) |
| 非流動部分 | <u>720,850</u> | <u>736,150</u> |

於二零一八年十二月三十一日，銀行及其他借貸按4.75%至11%(二零一七年：4.75%至9.0%)之年利率計息。

人民幣12,150,000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11)、根據經營租賃持有之租賃土地及樓宇作抵押。人民幣182,000,000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11)作抵押或／及由本公司最終控制方陳軍先生提供擔保。

信託計劃借貸人民幣600,000,000元(二零一七年：人民幣600,000,000元)及一間其他金融機構借貸人民幣10,000,000元(二零一七年：人民幣40,000,000元)乃由若干投資物業(附註11)及本公司於二零一八年十二月三十一日的控股股東陳軍先生及其配偶提供的個人擔保作抵押。誠如附註12所進一步詳述，信託計劃借貸亦由瑞鼎提供的企業擔保作抵押。

17. 股本

| | 二零一八年 | | 二零一七年 | |
|----------------|-------------------|----------------|------------|-------------|
| | 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 |
| | | | | |
| | 股份數目 千股 | 金額 人民幣千元 | 股份數目 千股 | 金額 人民幣千元 |
| 於一月一日及十二月三十一日 | 410,209 | 3,667 | 410,209 | 3,667 |

管理層的討論和分析

概覽

於本年度，本集團主要從事兩個業務分部，即融資服務及物業。

融資服務

於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島中天企業發展有限公司（「青島中天」）與兩名獨立第三方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。於二零一八年三月二十六日，青島中天與瑞鼎訂立補充協議，澄清該安排的實質內容。根據上述合同書，青島中天從指定信託計劃取得貸款用於按照瑞鼎的指示向瑞康捷支付購買代價。瑞鼎須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上述購買代價付款（各期付款不少於人民幣200,000,000元，合計為購買代價的115%）連同上述貸款融資的應計利息。融資服務費將從二零一七年七月起按120個月分期確認，與建設與採購合同書的期限相同。該業務分部預期將為本集團貢獻長期穩定的收入。

物業

在二零二零年對投資物業進行整理翻新及於二零一六年進一步購入新寫字樓物業後，本集團將其商業地產進行出租賺取租金收入，物業分部產生的收入呈相對穩定增長趨勢。鑒於中國投資環境改善及中國商業地產市場景氣良好，董事會將繼續關注該分部的發展，並物色和尋求適當的進一步投資機會。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情載列如下：

(a) 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、 24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 | 12,499平方米 | 99.9% |
| 綜合樓宇內244個地下 停車位 | 中國青島市嶗山區 | 10,250平方米 | 不適用— 按小時出租 |
| 商業大廈一層 | 中國青島市市南區 | 1,511平方米 | 64% |

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%分別規劃用作(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。一旦確認整體規劃，其將提交詳盡的土地開發規劃供當地政府審批。

考慮到當地投資環境改善及當地商業地產市場景氣良好，董事會將繼續關注該分部的發展，並物色適當的進一步投資機會。

財務回顧

營業額

於本年度，本集團之總營業額約為人民幣45,705,000元(二零一七年：約人民幣43,429,000元)，較二零一七年增加約5.2%。此乃主要由於物業分部的租金收入及融資服務分部的服務收入增加。

其他收入及其他收益淨額

於本年度，本集團之其他收入及其他收益淨額約為人民幣33,010,000元(二零一七年：人民幣34,509,000元)，較二零一七年減少約4.3%。此乃主要由於收回於二零一七年所售物業的款項所產生的一次性收入並非二零一八年即期的款項所致。

一般及行政開支

於本年度，本集團之行政開支約為人民幣34,669,000元(二零一七年：約人民幣21,715,000元)，較二零一七年增加約60%。此乃主要由於本年度就物業稅、其他附加稅及應收賬款減值撥回。

融資成本

於本年度，本集團之融資成本約為人民幣48,238,000元(二零一七年：人民幣40,130,000元)，較二零一七年增加20.2%。此乃主要由於銀行及其他借貸增加。

純利

於本年度，本集團錄得淨虧損約人民幣45,562,000元，較二零一七年約人民幣83,481,000元減少154.6%。純利減少乃主要由於投資物業公平值減少。

業務回顧

按業務分部劃分之分析

於本年度，本集團主要收入來源來自物業分部，佔本集團總營業額約83.1%，而融資服務分部佔其餘16.9%。

於本年度，本集團全部收入來自中國山東省，佔本集團總營業額100%。

未來前景

本集團的商業地產已開始產生穩定且持續增長的租金收入，成為本集團主要收入來源。另一方面，涉及清潔能源的新融資服務分部將成為本集團新的收入增長點。此外，本集團亦持續積極研究、物色及探尋其他具良好增長潛力的中國地產業務及其他業務領域，力求使本集團未來收入來源更趨多元化。

債項

於二零一八年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣804,150,000元(二零一七年：約人民幣840,450,000元)。有關有抵押銀行及其他借貸的詳情，請參閱本公告綜合財務報表附註16。

除上文所披露者外，本集團並無其他已發行、未償還、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

本集團之資金需求主要是有關銷售智能化電子產品及現代辦公室設備產品之營運資金、新能源材料及設備的物料成本以及有關物業分部之相關業務成本。本集團以其內部資源撥付營運和投資活動所需資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣15,465,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,341,000元)，其中約99%及1%分別以人民幣及港元持有。資本負債比率(界定為計息債務總額除以股東權益)為219.9%(二零一七年十二月三十一日：217.6%)。

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

由於本集團來自銷售產品之收入、收取租金收入及購買材料、零件與設備所支付之款項大多以人民幣為單位，董事認為本集團有足夠資金滿足其外匯需要。於本年度，本集團並無因匯率波動而面臨任何重大困難或影響其業務或流動資金，亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無進行附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

資產抵押及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸質押包括公平值約人民幣787,040,000元之投資物業(二零一七年十二月三十一日：銀行及其他借貸質押包括賬面值約人民幣3,550,000元之租賃土地、公平值約人民幣790,900,000元之投資物業及賬面值約人民幣4,519,000元之樓宇以及本集團附屬公司青島中天企業發展有限公司之已發行股份)。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無其他重大資產質押。

訴訟

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司前董事(於二零一七年十一月二日辭任)向本公司提出索償，索償未付薪金約2,030,000港元，本集團對此有爭議。於本年度，於勞資審裁處進行審訊後，其未付薪金之裁定金額約為110,790,25港元，與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之應計金額相同，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度悉數結付。

或然事項

- (a) 本公司間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司(「軟件園」)與其租戶北京亨元利貞網絡科技有限公司(前稱錦庫商業投資有限公司)(「亨元利貞」)存有爭議，亨元利貞根據亨元利貞(作為租戶)與軟件園(作為業主)訂立之日期為二零一五年十月二十六日之租賃合約向本集團租用位於中國青島市嶗山區山東頭路38號之若干物業。於二零一六年四月一日後，在中國營業稅被增值稅(「增值稅」)取代，根據適用增值稅規則及規定，軟件園可選擇對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適用稅率5%繳納增值稅。然而，亨元利貞堅持認為，軟件園應對如同於二零一六年五月一日後竣工之物業按新適用11%之稅率開具租金增值稅發票。由於軟件園與亨元利貞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，軟件園尚未向亨元利貞開具相關增值稅發票，因此，軟件園尚未支付已收及應收亨元利貞租金收入所產生之相關增值稅及物業稅。

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

此外，年內，青島稅務局對軟件園租賃業務的稅務事宜進行了調查。根據青島稅務局於二零一九年一月二十一日發佈之稅務調查結果，軟件園須支付總金額人民幣639,159.02元，該金額已於本公司截止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撥備，其後已由軟件園支付。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，亨元利貞尚欠軟件園之未償還租金合共為人民幣29,575,508.95元。軟件園一直與亨元利貞保持磋商以求盡快付清欠款，而亨元利貞從未對應付軟件園租金之準確性提出異議。為確保亨元利貞能夠結清未償還租金，於二零一九年三月十八日，軟件園及亨元利貞之間接全資附屬酒店公司訂立擔保合約，據此，酒店公司以軟件園為受益人提供不可撤銷承諾，酒店公司將動用其所有資產履行擔保合約規定之承諾義務。根據軟件園可獲得之資料，酒店公司之淨資產超過亨元利貞欠軟件園之未償還租金。本公司董事認為，無需就二零一八年十二月三十一日之未償還應收租金作出減值。

資本承擔

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，未償還資本承擔如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 已授權但未訂約 | 182,754 | 33,038 |
| 已訂約但未撥備 | <u>2,611</u> | <u>107,917</u> |

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的已授權但未訂約及已訂約但未撥備資本承擔主要關於開發持作投資物業之土地之建設成本。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有25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。

本集團定期檢討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向僱員授予酌情花紅。

於本年度，本集團之酬金總成本約為人民幣3,798,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,803,000元)。本年度員工成本較二零一七年增加乃主要由於董事薪酬增加。

末期股息

董事不建議就本年度派付任何末期股息(二零一七年：無)。

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。

董事進行證券交易之操守準則

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。

企業管治

本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的原則及守則條文為基準。於本年度，本公司已遵守守則所載的所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則的守則條文第A.6.7條列明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。守則的守則條文第E.1.2條亦列明董事會主席應出席股東週年大會。此外，其亦列明董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。另外，董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生以及執行董事兼董事會主席陳德昭先生因其他事務或未預料的公務未能出席本公司於二零一八年五月二十五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。

審核委員會

本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事崔海濤先生(主席)、陳澤群女士及劉金祿先生組成，已與管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並商討內部監控系統及財務報告事宜，包括審閱本公告及本公司本年度的年度業績。

核數師審閱初步公告

本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已將本集團本年度的本業績初步公告的數據與本集團本年度的經審核綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司亦不會就此初步公告作出具體保證。

報告期後重大事項

董事會並不知悉於二零一八年十二月三十一日後及直至本公告日期發生任何須予披露之重大事項。

刊發

本公司之年度業績公告分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/zhongtian>)。二零一八年年報將於適當時候寄發予股東並於聯交所及本公司網站分別刊載。

承董事會命
Zhongtian International Limited
中天國際控股有限公司
主席
陳德昭

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

陳德昭先生(主席)
陳軍先生

獨立非執行董事：

陳澤群女士
崔海濤先生
劉金祿先生