

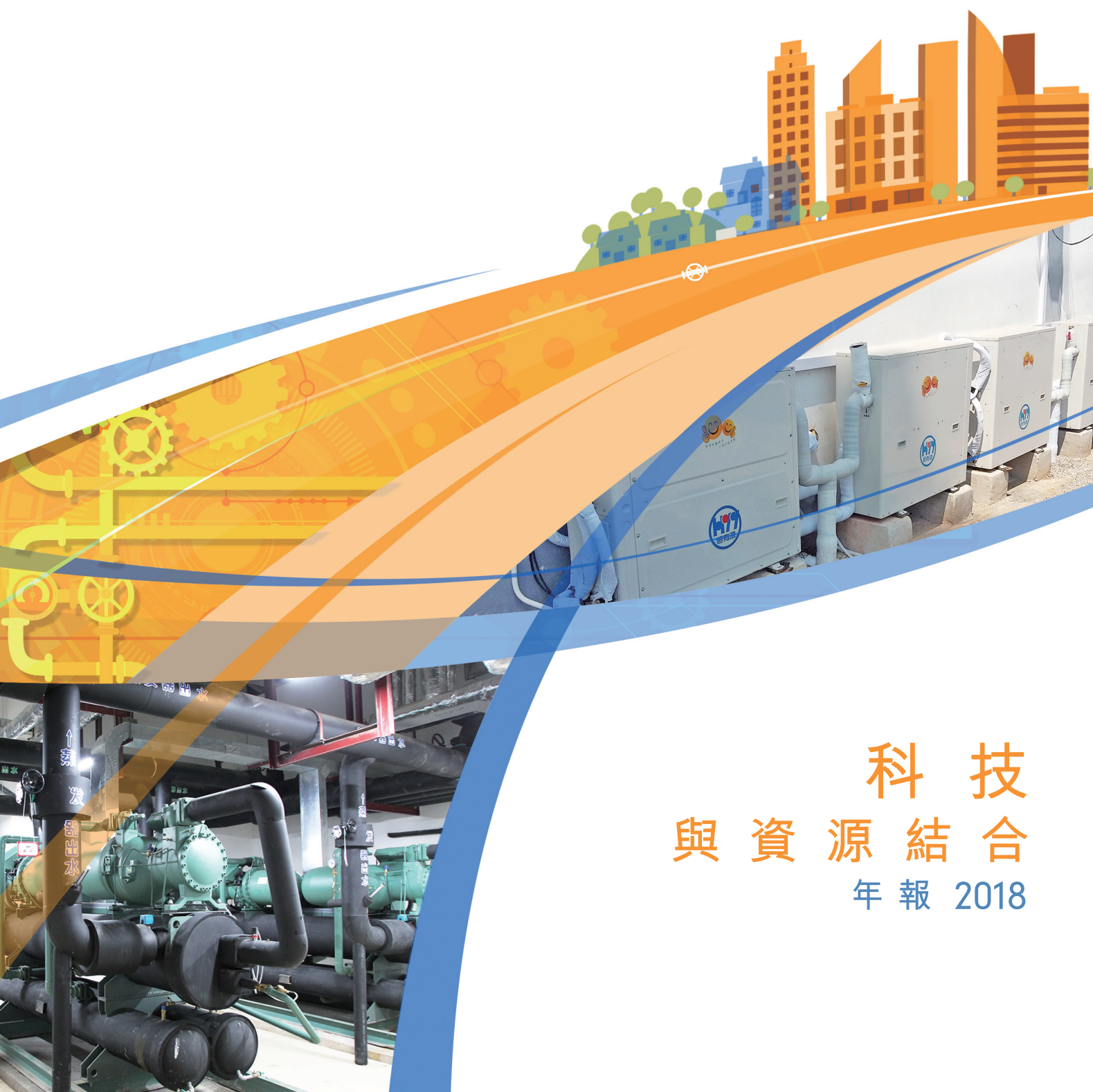


中國地熱能產業發展集團有限公司

CHINA GEOTHERMAL INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128



科技
與資源結合
年報 2018

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本報告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告乃遵照聯交所**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)而刊載，旨在提供有關中國地熱能產業發展集團有限公司(「本公司」)之資料；本公司之董事願就本報告共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本報告所載任何陳述或本報告產生誤導。

本報告將由刊登日期起最少一連七天於**GEM**網站(域名www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁內及中國地熱能產業發展集團有限公司之網站www.cgseenergy.com.hk內刊登。





目錄

03	公司資料
04	主席的話
06	管理層討論及分析
14	董事及高級管理人員簡歷
17	董事局報告
30	企業管治報告
37	獨立核數師報告
42	綜合損益表
43	綜合全面收益表
44	綜合財務狀況表
46	綜合權益變動表
48	綜合現金流量表
50	財務報表附註
159	五年財務資料摘要
160	本集團擁有之主要物業表

公司資料

董事局

執行董事

徐生恒(聯席主席)
王彥(聯席主席)
陳蕙姬(副主席)
王滿全(行政總裁)
臧毅然(財務總監)
戴祺

非執行董事

楊巍

獨立非執行董事

賈文增
吳德繩
武強
郭勤貴

註冊辦事處

P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1205
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心37樓3709-10室

監察主任

徐生恒

公司秘書

黃禮玉

審核委員會

賈文增(主席)
吳德繩
武強
郭勤貴

薪酬委員會

吳德繩(主席)
王彥(副主席)
徐生恒(副主席)
賈文增
武強
郭勤貴

提名委員會

徐生恒(主席)
王彥(副主席)
賈文增
吳德繩
武強
郭勤貴

授權代表

徐生恒
黃禮玉

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

開曼群島主要股份過戶及登記處

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

香港股份過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

法律顧問

劉林陳律師行
香港中環
干諾道中21-22號
華商會所大廈
5樓至7樓

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

股份代號

8128

公司網站

www.cgseenergy.com.hk



致各位尊敬的股東：

本人謹代表中國地熱能產業發展集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)向各位股東呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至**2018年12月31日**止年度(「本年度」)的經審核全年業績。

本集團收入於本年度下跌**49%**至約**396,793,000**港元(2017年：為**778,153,000**港元)，且本集團錄得本年度虧損**418,511,000**港元，去年則為溢利**3,962,000**港元。撇除商譽及其他應收款項減值的影響約**207,402,000**港元，本集團應錄得經調整虧損**211,109,000**港元。本年度收入下跌主要是國內地產於本年內放緩，導致期內本集團智能供暖工程項目下降，企業為應對市場在新時期的變化和對熱冷一體化新興產業發展的前景對判斷，從去年第四季度至今年一季度，開始了啟動**2019**年管理轉型與商業模式調整的工作，以及為新市場發展，在張家口地區、邯鄲地區、天津寶坻等地區、以及在山西長子縣等地出資投入多個示範項目，導致期內本集團毛利率下降。

中國是以中低溫為主的地熱資源大國，全國地熱資源潛力接近全球的**8%**，根據國土資源部地質調查局**2015**年調查結果，全國**336**個地級以上城市淺層地熱能年可開採資源量折合**7**億噸標準煤，水熱型地熱能年可開採資源量折合**19**億噸標準煤。《十三五規劃》及**2017**年下發《關於加快淺層地熱能開發利用促進北方採暖地區燃煤減量替代的通知》等都明確了國家要重點地熱能開發利用的方向，加上近年國內要積極應對嚴峻的霧霾問題，同時亦要履行全球國家減排責任，這都為加快地熱能行業的發展提供助力。

中國的嚴寒和寒冷的北方建築供暖總面積約**206**億平方米(其中城鎮**141**億平方米、農村**65**億平方米)，燃煤取暖面積**171**億平方米，約佔北方地區總取暖面積的**83%**，供暖用煤年消耗約**4**億噸標準煤，大約佔當年全國總能耗的**10%**左右，用淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，將會有**3**萬多億的巨大潛在市場，其中的農村市場就有**1**萬億以上。長江沿岸的夏熱冬冷地區，隨著生活水平的提高，現在既需要供暖、也需要製冷，可見新時期熱冷一體化產業市場潛力廣大。

在今年**3月3日**，發佈了「中國專家組目前已基本弄清京津冀區域大氣重污染成因，從時間上看，受採暖影響，秋冬季細顆粒物(PM2.5)和有機碳、黑碳等組分的月均排放水平是非採暖季的**1.5至4**倍，而保定等散煤用量大的城市，上述污染物在秋冬季的排放水平更高」。理論和實踐都證明了：首選淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，供暖區域無燃燒、零排放都為建築物清潔供暖，是治理採暖造成霧霾之有效途徑。**2019**年企業的管理轉型，圍繞預算、考核、公開為核心，一是針對提高可再生淺層地熱能是供暖的替代能源，製冷的節能技術的社會認知度，二是保證設計合理施工質量可靠，熱冷一體化的運行保障，三是加強企業標準規範制定和強化執行力，四是完善考核激勵政策並對考核公示，用公開保證公正。

主席的話

本集團始終以原創的「單井循環地能採集技術」為核心，專注於淺層地熱能作為建築物供暖替代能源的科研、開發。發展地能熱冷一體化新興產業。全力打造集科研開發、設計諮詢、裝備製造、工程安裝、運維保障為一體的可再生淺層地熱能熱冷一體化運營體系。企業自身定位是「智慧暖冷系統服務商」。

本集團在面臨快速發展的機遇和挑戰下，基於市場的導向及各主業務板塊的發展，於年內調整公司事業部的組成，包括建立直銷和代理相結合的產品渠道網絡，以加強本集團的銷售及市場開拓的能力。公司將不斷強化預算、考核、公開等工作，做好管理轉型，並不斷加速區域合作，穩步發展投、建、運一體化淺層地熱能供暖項目，提高公司的營運及預算執行的能力，值此提升公司的表現及確保盈利。

預期淺層地熱能推廣應用市場擴大的同時，競爭將會進一步加劇，我們須加強項目的成本控制及提升項目的管理能力，從而抵銷對業務毛利率的影響。此外，項目投入費用較高而回報週期長，對公司資金造成一定壓力，這亦妨礙了公司的發展的能力，公司須要加強補充資金以支撐項目發展，所以，會積極提升項目的回款能力及考慮作出適當融資以保持公司的營運能力。推動公司未來的發展我們仍需努力不懈、迎難而上、順勢而為，沿著已經開闢出對公司持續發展的道路堅定對走下去同時取得好的效益。

本人藉此機會感謝全體員工及董事在過去一年對本集團之發展作出的貢獻及努力，並衷心感謝所有客戶、業務夥伴及股東對本集團之信賴與支持。

聯席主席

徐生恒

謹啟



管理層討論及分析

財務概要

收入分佈

	二零一八年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%
1. 淺層地熱能利用系統				
其中：規劃與設計	6,267	2	4,453	1
可再生能源供給	49,509	12	73,886	9
工程建設	271,773	68	648,608	83
運行維護	21,791	5	13,523	2
智能製造	15,502	4	—	—
2. 空氣能熱泵	14,439	4	23,906	3
3. 物業投資及開發	17,512	5	13,777	2
收入總額	396,793	100	778,153	100

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	396,793	778,153
毛利	29,799	163,909
除稅前(虧損)/溢利	(419,067)	16,023
年內(虧損)/溢利	(418,511)	3,962
研發開支(包括在行政費用內)	10,054	13,998
應收貿易賬款及應收票據的減值虧損淨值	16,084	10,464
合約資產/應收客戶合約工程款項的減值虧損淨值	50,966	58,678
商譽減值	201,881	—

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產總額	723,203	1,125,694
資產總額	2,493,664	3,100,265
流動(負債)/資產淨值	(590,281)	288,559
總權益	1,084,862	1,687,030

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團年內虧損約為**418,511,000**港元及收入約為**396,793,000**港元。相比去年截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團溢利則約為**3,962,000**港元及收入約為**778,153,000**港元。更多詳情載於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

營運業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營業務產生之總收入約為**396,793,000**港元而截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為**778,153,000**港元，下跌了**49.0%**。下跌的主要原因為(i)受市場影響，多項原先在談合同未能如期實現；及(ii)受建設速度放緩的影響，工程建設進度隨之放緩，主體建築施工進度延遲，公司的部分合同項目被推遲。因此，本年度收入有所下跌。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約為**418,511,000**港元(包括分別約為**201,881,000**港元及**50,966,000**港元之商譽及合約資產減值虧損)，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得淨溢利約為**3,962,000**港元。

毛利率

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為**29,799,000**港元，毛利率為**7.5%**(二零一七年：約為**163,909,000**港元，毛利率為**21.1%**)。本集團之毛利率下跌約**13.6%**。毛利率下降主要原因是從本年第四季度開始為新市場發展，在張家口地區、邯鄲地區、天津寶坻等地區、以及在山西長子縣等地出資投入多個示範項目，導致年內本集團毛利率下降。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約**2,975,000**港元或**12.8%**。銷售及分銷開支增加的主要原因為本年大幅增加臨時員工以宣傳及推廣集團項目，此外，國內工資標準年內也有所提高。

行政開支

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，行政開支分別約為**112,326,000**港元及**115,669,000**港元，減少約**2.9%**。行政開支減少主要原因為集團致力於成本控制，其中研發與開發成本下跌了約**3,944,000**港元。

以股份方式支付款項之開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團產生了約為**3,088,000**港元(二零一七年：約為**9,546,000**港元)以股份方式支付款項，原因為本集團授出購股權予本集團董事，高級職員及僱員而攤銷有關之費用。





管理層討論及分析

訂貨情況

於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭合約價值約為**290,092,000**港元(二零一七年：約為**439,685,000**港元)。

分部資料

本集團之可申報及經營分部主要包括淺層地熱能利用，空氣能熱泵，物業投資及開發及證券投資及買賣分部。

淺層地熱能

本集團始終致力於推動無燃燒地能熱冷一體化新興產業發展，是國內唯一一家同時擁有設計資質、設計能力、施工資質、施工能力、運營維護、主機生產和合同能源管理等業務能力的公司，也是唯一的單井循環能量採集技術的中國原創、專利持有人，擁有行業內專利技術最多的公司。依託現有資源，整合產業鏈服務能力，集團公司梳理各專業板塊，目前已經形成規劃與設計、可再生能源供給、智能製造、工程建設、運行與維護五大板塊。

空氣能熱泵

集團本年繼續開展空氣能熱泵產品業務，已在北京順義、懷柔及山西清徐等區域共拓展近**2,000**台設備。未來，集團將繼續研發該類產品，不斷豐富產品系列，以滿足廣大用戶個性化需求。

物業投資及開發

本集團已擴大其業務，在北京，大連，邳州及綿陽自建展示項目，以推廣淺層地熱能利用作為供熱／製冷的替代能源。投資物業及可供出售物業已採用了本集團的恒有源單井循環換熱地熱能採集技術，籍以推廣淺層地熱能利用作為替代綠色能源。

證券投資及買賣

本集團動用閒置資金投資於證券交易和其他投資種類，以增加集團收入。關於本集團經營分部的進一步詳情，可參閱本報告內財務報表附註4。

財政資源及流動資金

於二零一八年十二月三十一日，集團的流動負債淨值約為**590,281,000**港元(二零一七年：流動資產淨值約為**288,559,000**港元)。於二零一七年，本集團獲得北京銀行煤改電專項借款信用額約人民幣**179,500,000**元(相當於約**215,529,000**港元)的貸款。貸款以年利率**6%**計息及根據貸款協議，全數已於二零一八年八月償還。

管理層討論及分析

於二零一六年，本集團透過徽商銀行，獲得與本集團有關連的關連方中節能華禹基金管理有限公司本金約人民幣400,000,000元（相當於約456,517,000港元）的委託貸款。貸款以年利率7%計息及根據委託貸款協議於二零一九年償還。因此，餘額相應地重新分類為流動負債。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約72,934,000港元（二零一七年：約122,004,000港元）。綜合財務狀況表上的現金及現金等值，包括資金用於一般企業用途。

鑒於流動負債淨額狀況，董事已對本集團未來流動資金及業績及其可動用財務資源作出周詳考慮，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。為改善本集團的流動資金及現金流量，使本集團得以持續經營，本集團已實施或正在實施以下措施：

- 於二零一九年三月七日，本公司與中節能財務有限公司（「財務公司」）訂立金融服務協議，自二零一九年三月七日至二零二一年十二月三十一日期間，財務公司同意向本集團提供存款服務，結算服務，貸款及擔保服務及其他金融服務。財務公司將向本集團成員公司提供貸款及擔保服務共人民幣1,000,000,000元；
- 於二零一七年十二月，本公司向一家保險公司出資人民幣143,000,000元。二零一九年二月二十八日之前，本公司不得在保險公司成立一年內處置該股權投資。截至二零一八年十二月三十一日，該股權投資的公平值為180,324,000港元。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表屬適當。

倘持續經營假設為不適當，則可能須作出調整，以反映資產可能須按其目前記錄在綜合財務狀況表中金額以外的金額變現的情況。此外，本集團或須提供可能產生的進一步負債，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。

本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團以抵押存款（1,549,000港元）為一淺層地熱能合同作出抵押（二零一七年：無）。

匯率波動風險

本公司之呈報貨幣為港元，而本集團大部份買賣交易及所產生之成本主要以港元及人民幣列值。本集團繼續採取保守財資政策，主要以港元或人民幣存放所有銀行存款，藉此將外匯風險降至最低。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何外匯合約。





管理層討論及分析

負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之負債比率約為**49%**（二零一七年：37%），該負債比率乃根據本集團債務淨值（包括計息銀行借貸、應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款項及應計款項之金融負債，扣減現金及現金等值）與權益（代表母公司擁有人應佔權益）及債務淨值之比率計算，負債比率較去年有所增長的原因為集團就若干應收貿易賬款及應收票據，合約資產及商譽確認減值虧損，以致母公司擁有人應佔權益下跌，因此，負債比率有所上升。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用約**650**名員工（二零一七年：約**660**名）。員工之薪酬待遇乃參照其表現、經驗及其在本集團之職位、所承擔之職責及責任而定。此外，本集團亦會根據個人及集團之表現向員工發放酌情花紅。

購股權計畫

本公司設有一項購股權計畫，藉此向董事、高級職員及僱員授出購股權。有關本公司購股權計畫之詳細披露載於本報告內之綜合財務報表附註36。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，根據「2010年購股權計劃」，授出及尚未行使購股權數目為**486,182,851**股，佔該公司當日已發行股份約**12.07%**。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無向任何公司提供任何形式之擔保，亦概無任何重大法律訴訟方面之責任而須計提或然負債撥備。

股息

董事會並不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一七年：無）。

資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司之法定股本為**160,000,000**美元，分為**16,000,000,000**股每股面值**0.01**美元之普通股及已發行股本為**4,026,925,163**股每股面值**0.01**美元之普通股。

資本承擔及重大投資

資本承擔之詳情載於本報告內之綜合財務報表附註42。

管理層討論及分析

資本資產重大投資之未來計畫

本集團預期未來將就部分建設－運營－移交(「BOT」)業務作出重大資本開支。BOT業務是當下國內比較普遍的供暖業務模式，集團為拓展供暖項目也需要按此模式進行推動。

主要收購及出售事項

年內，集團並沒有主要收購或出售交易。

業務回顧

本集團始終以原創的「單井循環地能採集技術」專利技術為核心，專注於淺層地熱能作為建築物供暖替代能源的科研、開發，發展淺層地熱能熱冷一體化新興產業。全力打造集科研開發、設計諮詢、裝備製造、工程安裝、運維保障為一體的可再生淺層地熱能熱冷一體化運營體系，企業自身定位是「智慧暖冷系統服務商」，現已形成智慧供暖(冷)系統工程建設、可再生能源供給(淺層地熱能)、智能製造(供暖熱泵)、規劃與設計、智慧供暖(冷)系統運行與維護五大板塊業務以支撐全產業鏈服務的能力。

本集團在面臨快速發展的機遇和挑戰下，基於市場的導向及各主業務板塊的發展，應對新形式下的規模化推廣，集團開始啟動了2019年管理轉型與商業模式調整的工作，2019年企業的管理轉型，圍繞預算、考核、公開為核心：一是針對提高可再生淺層地熱能是供暖的替代能源，製冷的節能技術的社會認知度；二是保證設計合理施工質量可靠，熱冷一體化的運行保障；三是加強企業標準規範制定和強化執行力；四是完善考核激勵政策並對考核公示，用公開保證公正。

本集團從組織架構方面調整公司事業部的組成，不斷強化做好管理轉型，並不斷加速區域合作，包括建立直銷和代理相結合的產品管道網路，完善代理按級別銷售的價格體系，以加強本集團的銷售及市場開拓的能力。目前集團已完成相關類別的事業部的組建，並且建立了可複製的公開、開放的事業部組建機制，公司將重點提速規模化實現投、建、運一體化淺層地熱能供暖項目大發展，提高公司的營運及預算執行的能力，提升公司的表現，確保新的一年之盈利。





管理層討論及分析

2018年實施淺層地熱能供熱項目包括雄安新區市民服務中心能源站建設、首都新機場建設、延慶舊縣村煤改電項目，石景山保險產業園二期、外國語學校延慶校區等一批重點工程，其中雄安新區市民服務中心綜合能源應用項目8000KW分佈式地能冷熱源站的建設工作，作為全國矚目的雄安新區第一個大型綜合項目，由中國節能環保集團統籌牽頭，由恒有源科技發展集團承建，並重點展示了我國原創的單井循環換熱淺層地熱能採集技術，將在今年大規模開啟的雄安新區建設中起到示範帶動作用。

近期集團為新市場的發展，已在張家口地區、邯鄲地區、天津寶坻等地區、以及山西長子縣等地出資投入多個示範項目，取得很好的示範帶動效果。

2018年上半年，恒有源科技發展集團有限公司(「恒有源」)完成了北京市海淀區的供暖熱泵生產研發基地建設，提高了集團供暖熱泵產品暖保證、冷兼有的研發能力，加強了公司產品的生產能力，為公司未來參與重大項目創造了有利條件，為在京津冀及北方供暖地區推廣公司產品奠定了堅實基礎。

於本年度，恒有源聯合北京數碼大方科技股份有限公司構建的「地能雲平台」已公開發佈運行，是國內首家運用於淺層地熱能供暖的在線平台，平台將工業軟件、雲計算、大數據、移動互聯網、物聯網為基礎的新一代信息技術與地能領域相結合，為項目的設計、預算、採購、施工、運營、維保提供全流程的開放支撐服務，並將取得相關的收益。

營運的主要風險

- 預期淺層地熱能推廣應用市場擴大的同時，競爭將會進一步加劇，我們須加強項目的成本控制及提升項目的管理能力並嚴格考核，從而抵銷對業務毛利率的影響。我們現已建立項目內外部一致的工程部投標承包機制，準確按部位按類別計算成本，並在實施過程中進一步降低成本擴大利潤。
- 本集團承擔的項目存在較多應收帳款，影響企業資金流動性。擬設專門機構督促應收款的收回，增加企業現金流。
- 隨著商業模式的調整，投、建、運一體化項目比重加大，初始投入較高，對公司資金造成一定壓力，這亦妨礙了公司的發展能力，公司須要加強補充資金以支撐項目發展，所以，會積極提升項目的回款能力及考慮作出適當融資以保持公司的營運能力。

管理層討論及分析

業務展望

中國的嚴寒和寒冷的北方建築供暖總面積約206億平方米(其中城鎮141億平方米、農村65億平方米)，燃煤取暖面積171億平方米，約佔北方地區總取暖面積的83%，供暖用煤年消耗約4億噸標煤，大約佔當年全國總能耗的10%左右，用淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，將會有3萬多億的巨大潛在市場，其中農村市場就有1萬億以上。長江沿岸的夏熱冬冷地區，隨著生活水平的提高，現在既需要供暖、也需要製冷，可見新時期熱冷一體化產業市場潛力廣大。

在今年3月3日，發佈了「中國專家組目前已基本弄清京津冀區域大氣重污染成因，從時間上看，受採暖影響，秋冬季細顆粒物(PM2.5)和有機碳、黑碳等組分的月均排放水平是非採暖季的1.5至4倍，而保定等散煤用量大的城市，上述污染物在秋冬季的排放水平更高」，以清潔能源替代散煤成為治理大氣污染的重中之重。習近平主席在2016年12月21日主持中央財經領導小組第十四次會議時強調，推進北方地區冬季清潔取暖，是能源生活和消費革命、農村生活方式革命的重要內容；2018年1月國家六部委發佈《關於加快淺層地熱能開發利用促進北方採暖地區燃煤減量替代的通知》等國家不同的規劃指引出台及國家能源發展戰略帶動下，淺層地熱能行業發展的潛力巨大。

目前，環保部叫停了農村「煤改氣」工程，電加熱方式也讓農村用戶供暖費用過高。淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，其儲存量具大、清潔、可再生的優勢尤為突出，理論和實踐都證明了：首選淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，供暖區域無燃燒、零排放為建築物清潔供暖，是治理採暖造成霧霾的有效途徑。淺層地熱能供暖成本是電加熱方式的四分之一配電及耗電，運行成本低於燒煤。

預期淺層地熱能行業會跨入黃金發展期，我們會結合各區域地熱能供熱的需求和適用性，重點圍繞兩個中心(京津冀地區、雄安新區建設)和「三線一江一上游」之整體佈局，大力發展地熱能無燃燒熱冷一體化新興產業，積極開拓市場。在以圍繞預算、考核、公開為核心新的管理轉型與商業模式調整下，依託我們在淺層地熱能開發利用行業二十年來所積累的管理及技術及經驗，淺層地熱能供暖冷的商業模式簡單複製，帶領公司進入另一個新里程。





董事及高級管理人員簡歷

執行董事

徐生恒先生(「徐先生」)，56歲，自二零零九年二月六日起獲委任為執行董事。徐先生為本公司董事局聯席主席、執行董事、提名委員會主席、薪酬委員會副主席、監察主任及授權代表。徐先生持有中國礦業大學地質工程博士學位及香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。徐先生長期從事供暖領域工作。二零零零年前主要從事以燃燒方式供暖，二零零零年至今致力於無燃燒供暖。徐先生原創的可再生淺層地熱能單井循環換熱採集技術實現了產業化發展，是集團發展地能熱冷一體化新興產業的核心技術。徐先生亦為本公司大部分附屬公司之董事。

王彥女士(「王女士」)，47歲，自二零一八年八月十日起獲委任為執行董事。王女士為本公司董事局聯席主席、執行董事、提名委員會及薪酬委員會副主席。王女士擁有大學本科會計專業學歷，工程碩士學位，高級經濟師。一九九二年八月參加工作。一九九二年八月至一九九八年二月在中國工藝美術品展銷公司工作，一九九八年二月至二零一八年七月在中國節能投資公司(後更名為中國節能環保集團公司，其為本公司主要股東之母公司)任職，先後擔任其子公司辦公室主任、集團公司人力資源部副主任、主任職務、集團公司職工監事。二零一四年十一月至今任中節能萬潤股份有限公司董事(中國節能萬潤股份有限公司為一家於中國境內上市公司，股票代碼：002643.SZ)。

陳蕙姬女士(「陳女士」)，59歲，自二零零九年二月六日起獲委任為執行董事。陳女士為本公司董事局副主席及執行董事，持有美國南加州大學工商管理學士學位。陳女士在金融服務業擁有超過20年經驗，並在上市公司分別擔任不同要職，對公司的戰略規劃和上市公司的企業管理擁有豐富的實踐知識。陳女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

王滿全先生(「王先生」)，56歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為執行董事。王先生為本公司行政總裁。王先生是高級工程師，於二零零七年中共北京市委黨校工商企業管理本科畢業。於二零零一年加入本公司之附屬公司恆有源科技發展集團有限公司。之前，王先生曾擔任恆有源科技發展集團有限公司副總裁及現任本公司行政總裁及恆有源科技發展集團有限公司總經理。於加入本集團前，王先生於北京市海淀區四季青換熱器廠擔任廠長職務。王先生從事機電設備安裝項目領導工作超過15年，專長於地能供暖系統全面應用技術，擁有豐富業務管理經驗。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

臧毅然先生(「臧先生」)，40歲，自二零一二年八月二十四日起獲委任為執行董事。臧先生為本公司財務總監。畢業於天津財經學院，大學本科學歷。臧先生一九九九年九月參加工作，歷任天津市第一中心醫院資本運營部責任會計中心主任，中國節能投資公司財務管理部業務經理，中國節能投資公司財務管理部主任助理，中國節能環保集團公司財務管理部主任助理，中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)副總經理。臧先生為本公司若干附屬公司之董事。

董事及高級管理人員簡歷

戴祺先生(「戴先生」)，36歲，於二零一三年八月十二日獲委任為非執行董事，並自二零一六年十二月二十九日起調任為本公司執行董事，戴先生於西南交通大學管理學碩士畢業。曾任職深圳發展銀行北京東城支行高級客戶經理，中國節能投資公司戰略管理部，中國節能環保集團公司戰略管理部，中國節能環保(香港)投資有限公司投資與資本運作部副總經理。於二零一二年九月起出任本公司行政總監。戴先生現時亦為本集團副總裁及恆有源科技發展集團有限公司副總裁。

非執行董事

楊巍先生(「楊先生」)，35歲，自二零一八年八月十日起獲委任為本公司非執行董事。楊先生於二零零七年畢業於北京師範大學物理學專業，二零零八年畢業於香港大學經濟學專業，碩士研究生，經濟師。二零零九年三月參加工作，曾任中國鐵路物資總公司鐵路建設事業部業務經理，中國鐵路物資股份有限公司總裁辦公室秘書，中國節能環保集團公司辦公廳秘書。二零一五年一月起任中國節能環保(香港)投資有限公司總經理助理。現任中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東持有本公司已發行股本29.55%)副總經理及兼任其聯營公司中國節能皓信環境顧問集團有限公司執行董事、總經理。

獨立非執行董事

賈文增先生(「賈先生」)，75歲，自二零零九年三月二十五日起獲委任為本公司獨立非執行董事。賈先生亦為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。賈先生自一九六三年起從事財務管理，於企業財務管理方面擁有深入研究和實踐。於一九九二年之全國經濟論文評選會上，其論文獲頒二等獎。

吳德繩先生(「吳先生」)，79歲，自二零一二年三月二十一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生亦為本公司薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會成員。吳先生現任中國建築學會暖通空調分會常務理事、中國製冷學會常務理事、北京土木建築學會名譽理事，清華大學、北京建築工程學院、西安交通大學之教育督導員及兼職教授。吳先生於一九六三年於清華大學土建系本科畢業。

一九六三年至一九七一年間，於建設部玻璃工業設計院擔任技術員，從一九七一年起至今在北京市建築設計研究院曾先後擔任主任工程師、總工程師及院長等職務，現任北京市建築設計研究院顧問總工程師。吳先生曾獲得國家設計工程銀獎及全國五一勞動獎章等榮譽。

武強先生(「武先生」)，59歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。武先生亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。武先生一九九一年畢業於中國地質大學(北京)，並獲得工學博士學位。現任中國礦業大學(北京)教授、中國工程院院士。曾獲李四光地質科學獎、教育部「長江學者和創新團隊發展計劃」帶頭人、首屆十位「中國優秀博士後獎」、「全國優秀教師」、首屆「新世紀百千萬人才工程」國家級人選和國務院政府特殊津貼享受者等稱號。擔任國際礦山水協會(IMWA)副主席、國際礦山水協會(IMWA)中國國家委員會主席，國際SCI檢索期刊《Mine Water and the Environment》副主編，中國科學技術協會全國委員會委員，國家安全生產監督管理總局技術委員會委員，國家煤礦安全監察局「水文地質專家組」組長等職。





董事及高級管理人員簡歷

曾出版多項專著及發表300餘篇論文等。先後獲國家科技進步獎二等獎3項，省部級一等獎10項，獲美國、中國香港和國家授權發明專利近50項，國家軟件著作權27項。主編國家技術標準和手冊工具書多項。他負責帶領的科研團隊獲得了教育部優秀創新團隊和中國科協礦山安全團隊。

郭勤貴先生(「郭先生」)，46歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。郭先生亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。郭先生畢業於鄭州大學法律系，郭先生於二零零五年於北京大學法學院獲法律碩士學位，於二零一五年於清華大學經濟管理學院獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。於一九九五年取得中國律師資格。中國執業律師。先後在國浩律師集團(北京)律師事務所、北京市中倫律師事務所、北京市金杜律師事務所執業，現為北京市眾鑫律師事務所管理合夥人、律師。郭先生自二零一八年十一月起，擔任赤峰吉龍黃金礦業股份有限公司(一家屬中國之A股上市公司，股票代碼：600988)之獨立董事。

高級管理人員

賀永平先生(「賀先生」)，43歲，本公司行政副總裁、恆有源科技發展集團有限公司副總裁及事務部總經理，於一九九九年，哈爾濱建築大學供熱通風與空調工程本科畢業。於二零零二年加入本公司之附屬公司恆有源科技發展集團有限公司，二零零二年至二零零四年，擔任設計師，二零零五年至二零零八年，擔任集團副總工程師，二零零九年至今，擔任集團副總裁。賀先生從事地能智慧供暖系統研究、設計與推廣工作超過15年，專長於地能智慧供暖系統應用技術及推廣工作，擁有為客戶提供地能智慧供暖整體解決方案的豐富業務經驗。

關秀虎先生(「關先生」)，56歲，本公司行政副總裁、恆有源科技發展集團有限公司副總裁及區域發展部總經理。關先生為教授級高級工程師，於一九八三年，北京科技大學金屬物理專業本科畢業。於二零一三年加入本公司及附屬公司恆有源科技發展集團有限公司。於加入本集團前，關先生曾擔任北京市粉末冶金研究所所長、國家粉末冶金質量監督檢驗中心主任、北京諾斯泰格精密技術有限公司常務副總經理、北京華清集團副總經理。關先生長期從事機電設備及地熱能開發應用工作，專長於地熱能供暖系統全面應用技術，擁有豐富業務管理經驗。

荊甫智先生(「荊先生」)，61歲，本公司及恆有源科技發展集團有限公司行政副總裁及投資總監。荊先生於香港科技大學商學院EMBA碩士研究生畢業。於二零一四年加入本公司。之前，荊先生曾擔任北京市經委規劃投資處副處長；北京工業投資公司副總經理；北京經濟和資訊化委員會中小企業處處長等；荊先生從事投資工作35年，參與過北京現代汽車、中芯國際、京東方等重大項目投資及北京市中小企業創投引導基金的設立、管理。擁有豐富的投資管理經驗。

董事局報告

董事謹提呈其報告以及本公司及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註1。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度按業務分類作出之表現分析載於財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第42至158頁。

董事不建議就二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息。

更改公司名稱

本公司之名稱由「CHINA GROUND SOURCE ENERGY INDUSTRY GROUP LIMITED中國地能產業集團有限公司」更改為「CHINA GEOTHERMAL INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP LIMITED中國地熱能產業發展集團有限公司」，由二零一八年五月二十二日起生效。

供股之所得款項用途

本集團於二零一七年七月十八日，完成供股（「供股」）並獲得所得款項（扣除開支後）約112,000,000港元。誠如日期為二零一七年六月二十六日之供股章程所披露，約40%至50%所得款項淨額將用於支付營運開支及約50%至60%所得款項淨額將用於項目有關開支。於二零一七年十二月三十一日，未動用之所得款為約62,714,000港元。截至二零一八年十二月三十一日，所得款項約52,000,000港元已用於支付營運開支及約60,000,000港元已用於項目有關開支。

業務回顧

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展載於第6至13頁之「管理層討論及分析」內。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內表現載於本年報第6頁「財務概要」及第159頁「五年財務資料摘要」一節內。此外，本集團金融風險管理目標及政策載於財務報表附註46。

物業、廠房及設備

本集團之土地及樓宇於二零一八年十二月三十一日重估。重估產生超過賬面值之收益合共約5,360,000港元，已直接計入資產重估儲備。

本集團的物業，廠房及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註13。

投資物業

本集團為投資物業於年末作評估。投資物業公平值增加約11,204,000港元，並直接計入損益。大部份投資物業將開發成為集團的自建地熱能展示租賃項目。



物業

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第160頁。

股本及購股權

於二零一八年十二月三十一日，本公司之法定股本為160,000,000美元，分為16,000,000,000股每股面值0.01美元之普通股及已發行股本為4,026,925,163股每股面值0.01美元之普通股（「股份」）。

於年內本公司股本及購股權之變動詳情連同變動理由，分別載於財務報表附註35及36。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）之法律，並無有關優先購買權之條文，使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

根據本公司所得資料及據本公司董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股本總額最少25%由公眾持有。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、贖回或出售本公司任何上市證券。

慈善捐獻

於年內，本集團並無作出任何慈善捐獻。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註47及權益變動表。

本公司可供分派儲備

本公司股份溢價賬可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司須有能力支付於日常業務過程中到期繳付之債項。股份溢價賬亦可按繳足紅股方式分派。於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派儲備扣除本公司累計虧損後為811,952,000港元（二零一七年：818,971,000港元）。

董事局報告

環境政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。本集團奉行循環再用及減廢的原則以減少由我們營運對環境之影響。此外，作為一間主要從事開發利用淺層地熱能作為建築物供熱替代能源的科研與推廣的企業，我們在我們中國大多數的辦公室安裝了本公司之地能熱泵環境系統及／或地能熱泵為辦公室供熱制冷已大大節省用電，從而減少對環境的污染。

本集團將不時檢討其環保工作，並將考慮在本集團的業務營運中實施更多環保措施及慣例及加強環境的可持續性。

遵守法律及法規

本集團深明遵守監管要求的重要，而未能遵守該等要求則可予終止營運牌照。本集團已設立系統及分配資源，以確保一直遵守規則及法規，於年內，就我們所知悉，本集團已遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)、GEM上市規則、中國和香港適用的僱傭條例，項目工程之當地標準和法規以及其他相關的規則及法規。

與僱員，客戶和供應商的關係

人力資源是本集團最大的資產之一。本集團確保全體員工獲得合理報酬，並繼續改善及定期檢討及更新薪酬福利，工作發展機會，培訓，職業健康及安全政策。本集團為全體員工提供健康安全的工作環境。本年中沒有發現由於工作場所事故而導致的罷工和死亡事件。

本集團重視所有客戶的見解和意見，並通過定期拜訪／電話／召開會議等多種方式和渠道進行收集。建立專門的服務熱線，及時處理客戶的查詢和投訴，瞭解客戶需求並定期分析客戶反饋意見。本集團亦進行全面測試及檢查，以確保向客戶提供優質產品及服務。

本集團建立供應商的工作關係，以有效及高效地滿足客戶的需求。本集團已成立合資格供應商數據庫，登記符合特定績效標準及資格要求的供應商以促進採購過程。在項目開始之前，本集團的要求和標準也與供應商良好溝通。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶佔本集團報告期內銷售總額約**51%**（二零一七年：**60%**），而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約**21%**（二零一七年：**41%**）。向本集團五大供應商之採購佔本集團年內之採購總額約**21%**（二零一七年：**47%**），而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約**15%**（二零一七年：**23%**）。

據董事所深知，董事、彼等之聯繫人士或擁有本公司已發行股本逾**5%**之任何股東，於年內概無擁有本集團任何五大客戶及／或其五大供應商之任何實益權益。



董事

年內本公司之董事：

執行董事：

徐生恒先生(聯席主席)
王彥女士(聯席主席)(於二零一八年八月十日獲委任)
安宜先生(聯席主席)(於二零一八年八月十日辭任)
陳蕙姬女士(副主席)
王滿全先生(行政總裁)
臧毅然先生(財務總監)
戴祺先生

非執行董事：

楊巍先生(於二零一八年八月十日獲委任)
趙友民先生(於二零一八年八月十日辭任)

獨立非執行董事：

賈文增先生
吳德繩先生
武強先生
郭勤貴先生

附註：根據本公司之組織章程細則第85條，王彥女士、楊巍先生、武強先生及郭勤貴先生須退任，惟均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條規定之獨立確認，而本公司仍認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事及高級管理人員簡歷

本公司董事及高級管理人員簡歷載於年報第14至16頁。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂有本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之重大合約權益

除財務報表附註8及43所披露者外，年內，概無董事在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務關係重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事局報告

獲准許的彌償

根據本公司組織章程細則、適用法律及法規，每名董事就彼等或彼等任何一人基於其職位履行其職務而產生或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償，確保免就此受損。該等獲准許的彌償條文已於本年度內生效。本公司已就本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

董事資料更新

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事資料變更載列如下：

- 執行董事徐生恒先生(i)於2018年1月獲委任為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會委員。(ii)於2018年2月9日辭任北京恒有源地能熱源系統有限公司(本公司之附屬公司)之董事。(iii)由2018年5月14日起其薪酬調整為每年380萬港元。
- 執行董事王滿全先生之薪酬由2018年5月14日起調整為每年162萬港元。
- 執行董事臧毅然先生於2018年4月10日起獲委任為北京海興園供熱服務有限公司(本公司之附屬公司)之董事。
- 執行董事戴祺先生薪酬由2018年5月14日起調整為每年84萬港元。
- 王彥女士獲委任為本公司董事局聯席主席及執行董事，由2018年8月10日起生效，其年薪為2,016,000港元。
- 楊巍先生獲委任為本公司非執行董事，由2018年8月10日起生效。
- 郭勤貴先生自2018年11月起擔任赤峰吉龍黃金礦業股份有限公司(一家屬中國之A股上市公司，股票代碼：600988)之獨立董事。
- 安宜先生辭任本公司董事局聯席主席及執行董事，於2018年8月10日起生效。
- 趙友民先生辭任本公司非執行董事，於2018年8月10日起生效。

除上文及本報告其他部分所披露者外，概無截至二零一八年十二月三十一日止年度之其他資料需根據GEM上市規則第17.50A(1)條予以披露。



董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉），或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及淡倉

持有本公司每股面值0.01美元之 已發行普通股股份數目以及身份						
董事姓名	身份	股份權益	佔股份權益 之概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	佔總權益 之概約百分比
徐生恒先生(附註1)	實益擁有人	711,646,600 (L)	17.67%	37,725,148 (L)	750,354,548 (L)	18.63%
	配偶權益	982,800 (L)	0.02%	—		
陳蕙姬女士(附註2)	實益擁有人	58,290,400 (L)	1.45%	43,788,119 (L)	116,182,119 (L)	2.89%
	配偶權益	14,103,600 (L)	0.35%	—		
王滿全先生(附註3)	實益擁有人	716,800 (L)	0.02%	30,314,851 (L)	31,031,651 (L)	0.77%
賈文增先生(附註4)	實益擁有人	—	—	4,827,920 (L)	4,827,920 (L)	0.12%
吳德繩先生(附註5)	實益擁有人	—	—	3,143,762 (L)	3,143,762 (L)	0.08%

(L)：長倉，(S)：短倉

董事局報告

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及短倉 (續)

附註：

1. 徐生恒先生(「徐先生」)持有711,646,600股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之37,725,148股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。陸海汶女士(「陸女士」)為徐先生之配偶，持有982,800股股份。因此，根據證券及期貨條例，徐先生被視為擁有由陸女士持有之982,800股股份。
2. 陳蕙姬女士(「陳女士」)擁有58,290,400股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之43,788,119股股份之權益，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。此外，周明祖先生(「周先生」)(為陳女士之配偶)持有14,103,600股股份。根據證券及期貨條例，陳女士亦被視為擁有周先生所擁有之14,103,600股股份之權益。
3. 王滿全先生擁有716,800股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之30,314,851股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。
4. 賈文增先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之4,827,920股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。
5. 吳德繩先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之3,143,762股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。

(b) 股本衍生工具長倉

購股權計劃

於二零一零年七月二十八日，本公司通過股東決議有條件採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，由購股權計劃變為無條件之日起計十年內有效。於二零一零年八月七日，購股權計劃已成為無條件及生效。根據購股權計劃，董事局獲授權全權酌情根據購股權計劃之條款向該等條款所界定之合資格參與者(包括本公司或其任何附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。以下為截至二零一八年十二月三十一日止本公司董事根據購股權計劃擁有權益之購股權：

董事姓名	授出日期	行使期	於二零一八年 十二月三十一日	
			每股 行使價 港元	尚未行使 購股權數目
徐生恒先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	13,024,158
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	24,700,990
陳蕙姬女士	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	19,087,129
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	24,700,990



董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(b) 股本衍生工具長倉 (續)

購股權計劃 (續)

董事姓名	授出日期	行使期	於二零一八年十二月三十一日	
			每股行使價 港元	尚未行使 購股權數目
王滿全先生	二零一零年九月九日	二零一一年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	1,871,288
		二零一二年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	1,871,288
		二零一三年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	1,871,285
		二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	24,700,990
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	24,700,990
賈文增先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.379	1,684,158
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	3,143,762
		二零二零年十二月三十一日	0.267	3,143,762
吳德繩先生	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.267	3,143,762

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員或彼等之聯繫人士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、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條而須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

購買股份或債券之安排

除財務報表附註36就購股權計劃所披露者外，本公司於年內任何時間概無授權任何董事或其各自之配偶或未成年子女透過收購本公司股份或債券而獲取利益，而上述人士亦無行使有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事於任何其他法人團體擁有該等權利。

購股權計劃

有關本公司購股權計劃之披露詳情載於財務報表附註36。

董事局報告

股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所披露之本公司購股權計劃外，於本年內，本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

主要股東根據證券及期貨條例須予披露之權益

據本公司董事所知悉，於二零一八年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中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及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉如下：

於股份及股本衍生工具之長倉及短倉

姓名／名稱	身份	持有本公司每股面值0.01美元之 已發行普通股股份數目以及身份		股份權益之 概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	總權益之 概約百分比
		股份權益					
中國節能環保(香港)投資 有限公司(附註1)	實益擁有人	1,190,000,000 (L)		29.55%	—	1,190,000,000 (L)	29.55%
中國節能環保 集團有限公司(附註1)	受控制法團權益	1,190,000,000 (L)		29.55%	—	1,190,000,000 (L)	29.55%
陸海汶女士(附註2)	實益擁有人	982,800 (L)		0.02%	—		
	配偶權益	711,646,600 (L)		17.67%	37,725,148 (L)	750,354,548 (L)	18.63%

(L)：長倉，(S)：短倉

附註：

- 中國節能環保(香港)投資有限公司由中國節能環保集團有限公司(「中節能」)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，中節能被視為於1,190,000,000股股份中擁有權益。
- 陸海汶女士(「陸女士」)為徐生恒先生(「徐先生」)之配偶，持有982,800股股份，徐先生擁有711,646,600股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之37,725,148股股份權益。因此，根據證券及期貨條例，陸女士被視為擁有徐先生擁有之711,646,600股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之37,725,148股相關股份之權益。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉。



關連交易

(I) 不獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

本集團於回顧期內進行不獲豁免GEM上市規則第20.34條的獨立股東批准規定的持續關連交易載列如下：

(1) 財務服務協議

於二零一六年三月二十四，本公司與中節能財務有限公司（「財務公司」）（為被視為本公司之主要股東中國節能環保集團公司「中節能」之全資附屬公司）訂立財務服務協議，據此財務公司有條件同意，向本集團成員公司提供存款服務、結算服務、貸款及擔保服務以及其他財務服務，財務服務協議年期由獨立股東批准財務服務協議之日起至二零一八年十二月三十一日止。

上述與財務服務協議有關的持續關連交易已於本公司於二零一六年五月三十日舉行之股東週年大會上由本公司獨立股東批准。

於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間（「相關期間」）財務公司向本集團提供的貸款及擔保服務以及在財務公司每日最高存款金額之年度上限分別為人民幣1,070,000,000元及人民幣250,000,000元。於相關期間的實際貸款和擔保服務金額為零。於相關期間的存款服務之實際每日最高餘額約為人民幣5,000元。

(2) 買賣框架協議

於二零一六年五月四日，本公司與被視為本公司之主要股東中國節能環保集團公司（「中節能」）訂立買賣框架協議，據此，中節能及其附屬公司有條件同意購買，而本公司及其附屬公司有條件同意提供產品及服務，買賣框架協議年期由獨立股東批准買賣框架協議之日起至二零一八年十二月三十一日止。

上述與買賣框架協議有關的持續關連交易已於本公司於二零一六年九月二十六日舉行之股東特別大會上由本公司獨立股東批准。

於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間（「該期間」）由本公司及其附屬公司根據買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣80,000,000元。於該期間本公司及其附屬公司向中節能及其附屬公司提供產品及服務錄得實際金額約人民幣43,907,000元。

董事局報告

(II) 獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

本集團於回顧期內進行獲豁免GEM上市規則第20.99條的獨立股東批准規定的持續關連交易載列如下：

於二零一八年六月二十六日，本公司的全資附屬公司恒有源科技發展集團有限公司（「恒有源」）與四川長虹空調有限公司（「四川長虹」）訂立買賣框架協議。四川長虹持有本公司附屬公司宏源地能熱寶技術有限公司49%股權，因此，四川長虹為本公司在附屬公司層面之關連人士（定義見GEM上市規則）。由於董事局已批准買賣框架協議項下擬進行之交易；及獨立非執行董事已確認買賣框架協議項下擬進行之交易條款誠屬公平合理、上述交易按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據GEM上市規則第20.99條，買賣框架協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

根據買賣框架協議，恒有源及其聯繫人有意向四川長虹及其聯繫人提供空調類家電產品安裝工程服務（「恒有源服務」）以及四川長虹及其聯繫人有意向恒有源及其聯繫人出售空調類家電產品（「長虹產品」），年期自二零一八年六月二十六日起（即買賣框架協議日期）至二零二零年十二月三十一日止。

於二零一八年六月二十六日至二零一八年十二月三十一日期間（「該期間」）由恒有源及其聯繫人向四川長虹及其聯繫人提供恒有源服務之年度上限為人民幣65,990,000元。於該期間由恒有源及其聯繫人向四川長虹及其聯繫人提供恒有源服務錄得實際金額約人民幣4,473,000元。

於二零一八年六月二十六日至二零一八年十二月三十一日期間（「該期間」）由四川長虹及其聯繫人向恒有源及其聯繫人出售長虹產品之年度上限為人民幣152,500,000元。於該期間由四川長虹及其聯繫人向恒有源及其聯繫人出售長虹產品錄得實際金額約人民幣3,597,000元。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司之核數師已就本集團持續關連交易作出報告。核數師已發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。該函件表示：(i)上述持續關連交易已經董事會批准；(ii)本集團涉及提供產品及服務的交易在所有重大方面按照本集團的定價政策；(iii)這些交易在所有重大方面均按照有關此類交易的相關協議訂立；及(iv)上述持續關連交易並未超過本公司日期二零一六年五月十三日及二零一六年八月三十日之相關通函以及本公司日期二零一八年六月二十六日之公告所載各自之年度上限。



獨立非執行董事已根據GEM上市規則第20.53條確認上述持續關連交易，並確認本集團進行的持續關連交易乃在其一般及正常業務過程中訂立，按一般商業條款或較好的條款訂立，且根據規管有關交易的相關協議條款而言，屬公平合理且符合股東整體的利益。

(III) 豁免的關連交易

- (1) 於二零一六年九月十三日訂，中節能華禹基金管理有限公司(「基金公司」)(為中國節能集團之全資附屬公司，作為貸款人)、徽商銀行合肥濉溪路支行(「徽商銀行」，作為基金公司之貸款代理)與恆有源科技發展集團有限公司(「恆有源」)(本公司之間接全資附屬公司)，作為借款人訂立貸款協議，向恆有源授出為期三年之人民幣4億元之貸款(「該貸款」)。該貸款根據GEM上市規則第20.88條獲全面豁免

於二零一六年九月十五日，中節能與恆有源訂立擔保服務協議，據此，中節能同意就基金公司(透過徽商銀行作為其貸款代理)授予恆有源之該貸款提供擔保及恆有源同意按該貸款金額之2%每年向中節能支付擔保費用。根據GEM上市規則第20章，擔保服務協議構成本公司之關連交易。截至二零一八年十二月三十一日止年度，擔保費約為9,466,000港元(涵蓋二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間)於損益表內確認。由於恆有源根據擔保服務協議就擔保服務應付中節能之擔保費用適用百分比率低於5%，根據GEM上市規則第20.74(2)條，擔保服務獲豁免遵守發出通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

- (2) 本公司之全資附屬公司CHYY (USA), LLC. (作為租戶)與本公司聯席主席及執行董事徐生恒先生(作為業主)於二零一六年五月十四日訂立一份租賃協議，以承租位於1050 North 252nd Street, Waterloo, Douglas County, Nebraska, 68130, USA之辦公室，每月租金為500美元。於二零一八年九月六日，按相同的條款和條件續簽3年。根據GEM上市規則第20章，租賃協議構成本公司之關連交易。截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據租賃協議支付予徐先生的租金約為47,000港元。由於應付租金的適用百分比率低於0.1%，且租賃協議按一般商業條款作出，因此，此關聯交易根據GEM上市規則第20.74(1)條獲全面豁免。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之其他重大關連人士交易詳情載於財務報表附註43。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由董事局參照薪酬委員會提供的推薦意見，經考慮本公司的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後釐定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，購股權計劃詳情載於本報告財務報表附註36內。

董事局報告

競爭及利益衝突

本公司之董事、管理層股東或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無從事與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務，且亦無與本集團有任何其他利益衝突。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「審核委員會」），並遵照GEM上市規則書面訂立職責範圍。審核委員會之主要職責包括審閱及監管本集團財務申報過程、風險管理及內部監控機制，以及向本公司之董事提供意見。

審核委員會由本公司四名獨立非執行董事賈文增先生（審核委員會主席）、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核末期業績及就此提供意見及評論。審核委員會於年內曾召開五次會議。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第30至36頁。

環境、社會及管治報告

本公司根據GEM上市規則附錄20編製之環境、社會及管治報告將於本公司年報刊發後三個月內公佈。

董事進行證券交易

本公司並無就董事進行證券交易採納守則，惟向全體董事作出特定查詢後，本公司表示各董事已於年內遵守GEM上市規則第5.48至第5.67條所載之規定交易標準及董事進行證券交易之守則。

核數師

信永中和（香港）會計師事務所於二零一七年十一月九日辭任本公司核數師後，安永會計師事務所於二零一七年十二月八日獲委任為本公司核數師以填補空缺。除上文所披露者外，於過往三年，本公司概無其他核數師變更事宜。安永會計師事務所已就截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表進行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事局

徐生恒

聯席主席及執行董事

香港，二零一九年三月二十六日



本公司董事會欣然提交截至二零一八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司致力維持高水平之企業管治，以保障本公司股東之權益。於截至二零一八年十二月三十一日止年度（「報告期間」），本公司一直遵守GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則（「守則」），本報告闡述本公司所用以指引及管理其商業事務之企業管治標準及實務，亦就守則之應用及偏離（如有）作出解釋。

董事進行證券交易

本公司並無就董事進行證券交易採納行為守則，惟向所有董事作出特定查詢後，本公司並不知悉任何董事於報告期內不遵守GEM上市規則第5.48至5.67條所載之交易規則標準。

董事局

於二零一八年十二月三十一日，董事局由十一名董事組成，包括六名執行董事徐生恒先生、王彥女士、陳蕙姬女士、王滿全先生、臧毅然先生及戴祺先生，一名非執行董事楊巍先生，以及四名獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生。

董事局之成員組合確保董事局具備本公司業務營運及達致獨立意見時所需之適當專業及經驗。至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或相關財務管理方面之專業知識。

董事局負責本集團之整體策略發展。其亦監督本集團業務營運之財務表現、內部監控及風險管理。執行董事負責經營本集團及執行董事局所採納之策略。董事局將日常活動授權予管理層，其中部門主管負責業務之不同方面。非執行董事透過彼等於董事局會議上之貢獻，就本集團之發展、表現及風險管理履行作出獨立判斷之有關職能。彼等亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

根據本公司之組織章程細則，每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或若數目並非三或其倍數，則為最接近三分之一之數目）須輪席告退，惟每位董事均將須每三年至少輪席告退一次。

就董事所知，董事局成員間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事局通常每年按季度召開四次會議並於需要時會晤以商討本公司整體業務、發展策略、營運及財務申報事宜。截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，董事局合共召開四次常規董事局會議。

董事局會議記錄由本公司之秘書（「秘書」）保存，並可供本公司董事查閱。本公司各董事均有權查閱董事局文件及相關資料，亦可在不受限制下取得秘書意見及享用其服務，並可於需要時自行尋求外界專業意見。

企業管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間曾舉行四次董事局會議。董事於董事局會議及屬下委員會會議以及股東大會之出席率詳情如下：

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
徐生恒先生	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
王彥女士(於二零一八年八月十日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
安宜先生(於二零一八年八月十日辭任)	1/3	不適用	1/2	0/1	1/1
陳蕙姬女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
王滿全先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
臧毅然先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
戴祺先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
楊巍先生(於二零一八年八月十日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
趙友民先生(於二零一八年八月十日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
賈文增先生	4/4	5/5	2/2	1/1	0/1
吳德繩先生	4/4	5/5	2/2	1/1	1/1
武強先生	4/4	5/5	2/2	1/1	1/1
郭勤貴先生	4/4	5/5	2/2	1/1	1/1

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東的意見有公平的了解。

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席應出席股東周年大會。其亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)主席列席。

因其他公事，賈文增先生(為獨立非執行董事及審核委員會主席)未有出席本公司於二零一八年五月十四日舉行之股東周年大會。

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，並不應由一人同時兼任。於報告期內，主席之職責分別由安宜先生(二零一八年一月一日至二零一八年八月十日期間)、王彥女士(二零一八年八月十日至二零一八年十二月三十一日期間)以及徐生恒先生(全年內)共同擔任，他們均是董事局聯席主席。行政總裁一職於年內由王滿全先生擔任。

非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，每位非執行董事之委任應有指定任期，惟可膺選連任。現時，非執行董事楊巍先生、獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生各自之委任有指定任期及須重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條規定之年度獨立確認。本公司認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事及高級管理人員的責任

本公司已為董事在公司事務中可能引起的責任投保適當的保險，此舉符合守則條文第A.1.8條。投保範圍乃每年檢討。



持續專業發展

所有董事(包括獨立非執行董事)應及時瞭解作為董事的集體職責及本集團的業務及動向。本集團亦提供簡報及其他培訓以增進及更新董事的知識和技能，並提供有關GEM上市規則及其他適用監管規定之最新訊息予全體董事，確保遵守及提升彼等對良好企業管治常規之警覺性。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事確認，彼等已接受以下培訓：

董事姓名	閱讀報刊、書面培訓 材料及／或最新消息	查看由聯交所發佈 的董事培訓短片	獲本公司律師 提供培訓
王彥女士	✓	✓	✓
徐生恒先生	✓	✓	✓
陳蕙姬女士	✓	✓	✓
王滿全先生	✓	✓	✓
臧毅然先生	✓	✓	✓
戴祺先生	✓	✓	✓
楊巍先生	✓	✓	✓
賈文增先生	✓	✓	✓
吳德繩先生	✓	✓	✓
武強先生	✓	✓	✓
郭勤貴先生	✓	✓	✓

薪酬委員會

本公司已按照守則之規定，於二零零六年五月設立薪酬委員會，並以書面形式制定其職權範圍，清楚界定委員會之權責。薪酬委員會負責檢討及制訂董事及高級管理層之薪酬政策。薪酬委員會設計薪酬組合時，將考慮之因素包括可資比較公司所付薪金、董事及高級管理層付出之時間及職責。薪酬委員會現時包括四位獨立非執行董事吳德繩先生(薪酬委員會主席)、賈文增先生、武強先生及郭勤貴先生及兩位執行董事徐生恒先生及王彥女士(兩人為薪酬委員會副主席)。報告期內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，除其他事項外，審閱董事之薪酬及就本年度委任之董事的薪酬／董事袍金作出考慮及建議。於考慮董事的報酬，概無董事會參與決定自己的報酬。

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十一日設立一個提名委員會，並採納了與企業管治守則要求一致的職權範圍書。提名委員會之主要職責為(其中包括)檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)及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局提供意見。提名委員會現時由兩位執行董事徐生恒先生(提名委員會主席)及王彥女士(提名委員會副主席)及四位獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生所組成。報告期內，提名委員會已舉行一次會議，除其他事項外，根據本公司董事會成員多元化政策、董事會的組成和候選人的背景作出考慮董事之委任。

企業管治報告

董事局成員多元化政策

董事局已根據企業管治守規所載之要求採納董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)。該政策旨在列載董事局為達致其成員多元化而採取的方針。董事局成員的所有委任均以用人唯才為原則，按客觀條件考慮人選，並適度顧及董事局成員多元化的好處。甄選人選將按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、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會不時監察該政策的執行情況，及在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。提名委員會向董事局就委任人選向董事局作出推薦建議時，將繼續充分考慮該等可計量目標。

核數師酬金

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之審計工作由安永會計師事務所執行。就外部核數師於報告期提供之法定審計及非審計服務已付／應付之酬金總額載列如下：

提供之服務	已付／應付酬金
	截至二零一八年十二月三十一日止年度 千港元
審計服務	3,431
非審計服務	226
報告期內應付審計酬金總額	3,657

審核委員會

本公司已按照GEM上市規則之規定設立審核委員會，並以書面形式制定其職權範圍。審核委員會之主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統，以及向董事局提供意見及建議。

審核委員會現時包括四位獨立非執行董事賈文增先生(審核委員會主席)、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生。

報告期內，共舉行了五次會議，考慮和審議以下事項：

- 1) 在本公司向董事會提交報告之前，審閱本公司之季度、中期和年度報告以及會計政策之變更、GEM上市規則以及相關會計準則遵守情況；
- 2) 重選外部核數師及建議之審計費用；
- 3) 在審計工作開始前與審計師會面討論審核計劃及工作範圍；
- 4) 審閱並與審計師討論審核結果和審計發現，包括在審核過程中所識別的內部監控缺陷；和
- 5) 審查本集團的風險管理和內部監控制度。



董事及核數師各自之責任

董事知悉其責任為編製財務報表，以真實而公平地反映本集團之財務狀況、財務表現及現金流。核數師之責任是根據審核工作，對董事所編製之財務報表作出獨立意見，並僅向本公司股東報告。

公司秘書

本公司公司秘書黃禮玉女士為香港特許秘書公會之會員。黃女士於二零零一年十二月加入本集團。於報告期內，公司秘書(為本公司之僱員)已遵守GEM上市規則第5.15條項下之有關專業培訓要求。

企業管治功能

董事局的公司治理功能須包括但不限於下列各項：

- (a) 制定及審閱本公司之公司治理政策及守則；
- (b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定之政策及慣例；及
- (d) 審閱本公司是否已遵守企業管治報告披露之準則。

內部監控及風險管理

董事會有責任確保建立健全有效的風險管理和內部監控制度，以維護股東的利益，並監督風險管理和內部監控制度的設計，實施和監督管理。該系統旨在管理集團的風險，而不是消除未能實現集團業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理和內部監控結構包括一個管理結構，明確界定責任範圍和權限。本集團在管理和控制日常經營和業務活動及交易方面擁有全面的政策和指引。本集團採用三線風險管理方法來識別，分析，評估，減輕和處理風險。第一道防線是我們的部門員工／前線員工，他們必須瞭解他們的角色和責任，以識別，評估和監控與其工作範圍和交易相關的風險，並於日常交易中應嚴格遵守內部監控措施。本集團將通過向部門員工／前線員工提供培訓和指引，加強內部監控程序的合規性。第二道防線是集團的管理層對第一道防線的內部監控和風險管理活動進行獨立監督。他們主要負責確保和維持有效的內部監控、執行風險和控制程序，指導內部政策和程序的制定和實施，確保活動符合本集團宗旨和目標，並更好地監控和最大限度地降低風險。作為最後一道防線，公司審核委員會根據外部專業人士(如外部審計師)的建議和意見，通過內部審計職能進行審查，確保第一道防線和第二道防線有效。

於報告期內，本公司不斷加強控制管理體系建設，加大監督力度，確保本公司在財務及運作方面能抵禦業務和外在環境的轉變。

企業管治報告

報告期內為加強內部監控和風險管理而進行的主要工作如下：

- 董事會於每季按具體財務指標作出審核，分析和比較整體業績表現與預算的情況，以監察業務計劃在收入，成本，利潤，資金等方面的執行情況，並確保有效運用業務資源。
- 由審計師為財務人員提供培訓，以加強匯報程序和財務更新。
- 設立了應收帳款專門小組，專責處理逾期未付的款項，並定期召開會議，統籌包括銷售人員在內及不同部門追收款項。
- 管理層因應日常營運需要進一步修訂內部監控程序。
- 本集團強調安全施工的重要性，執行工地工作的程序已定立，並向工人提供有關工作安全的適當培訓，亦定期進行現場檢查。
- 本集團內部審計小組定期向審計委員會彙報工作情況，審計結果和對內部監控及風險管理系統的意見。
- 採取適當行動以應對所識別的內部監控缺陷以及業務和財務的風險和董事提出的建議。

本集團管理層認為，風險管理及內部監控系統有效且充分，並向本公司審計委員會提供該年度確認。此外，審核委員會亦獨立審閱本集團的風險管理及內部監控系統及提出意見。

內幕消息的處理和發佈

本公司一直遵守內部指引，確保內幕消息按照適用的法律法規平等及時地向公眾發佈。本集團法務，企業事務及財務管理職能的高級行政人員負責控制及監察披露內幕消息的適當程式。內幕消息的獲取始終限於有關高級管理人員，並限於需要瞭解的情況下才獲得信息。向相關董事發出禁售期和證券交易限制通知。提示掌握內幕消息資訊的員工作出保密及對公司證券交易之限制。提醒相關人員和其他相關專業人士將內幕消息保密直至已公開披露。

與股東及投資者之溝通

本公司深信，與股東保持有效溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和適時披露公司資料的重要性，因其有利於股東及投資者作出最佳投資決策。

董事局合理及及時披露本集團資料，目的在於幫助股東及投資者更好地了解本集團的業務表現、營運及策略。透過我們的網站 (www.cgseenergy.com.hk)，讓本公司之潛在及現有投資者及公眾能了解及獲取最新的公司及財務資料。

本公司向股東提供聯絡資料，如傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。本公司的聯絡資料載於本年報及本公司網站。



董事局歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事局或管理層的任何存疑作出提問。董事局成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東的任何提問。

股東召開股東特別大會之程序

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。此外，根據公司章程，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。

股東可向本公司寄發書面查詢或建議以向本公司董事局作出任何查詢。聯絡詳情如下：

地址：香港中環
皇后大道中99號
中環中心37樓3709-10室
傳真：852-37539833
電子郵件：info@cgsenergy.com.hk

為免生疑問，股東須將妥為簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本存放於及寄發至上述地址，並提供彼等的全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

組織章程文件

於二零一八年五月二十二日，本公司之名稱已由「CHINA GROUND SOURCE ENERGY INDUSTRY GROUP LIMITED 中國地能產業集團有限公司」更改為「CHINA GEOTHERMAL INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP LIMITED 中國地熱能產業發展集團有限公司」。除上述披露外，於報告期內，概無任何本公司組織章程文件有所變動。

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel電話: +852 2846 9888
Fax傳真: +852 2868 4432
ey.com

致中國地熱能產業發展集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第42至158頁所載中國地熱能產業發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、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，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

我們已按照香港會計師公會所頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們按上述準則而履行之責任進一步詳述於本報告核數師對審核綜合財務報表的責任一節。我們根據香港會計師公會職業會計師道德守則(「該守則」)獨立於貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審核憑證就提出審核意見基礎而言屬充分及恰當。

關鍵審核事項

根據專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。我們對我們在審核中如何處理下述每一事項的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師對審核綜合財務報表的責任一節闡述的責任，包括與此等關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對我們評估於綜合財務報表出現重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括處理下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。



關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
淺層地熱能合約收益確認	
貴集團按時間確認來自淺層地熱能合約的收益，運用此輸入法根據履行相關的履行責任的實際產生成本相對估計總成本的比例確認收益。輸入法牽涉利用管理層之重大判斷及估計，包括估計合約收益總額、總合約成本、餘下完工成本及合約風險。此外，因條件變動，於該等合約可變現的收益、銷售成本及毛利可與貴集團原有估計有所出入。 重大會計判斷及估計及淺層地熱能合約收益確認之披露載於綜合財務報表附註3及5。	為核實合約收益及審閱主要合約條款，我們取得重大淺層地熱能合約。我們評估了抽樣測試證明文件如支付憑單、輔助供應商發票、合約及執行截止測試程序所產生的合約成本。我們評估了管理層在確定估計總合約成本時所作估計的可靠性，方法是檢視準備、審核及修改過程、抽樣測試重大合約的主要成本部份、檢視重大合約就任何對估計總合約成本更新的修訂及過往年度預算準確性。我們根據估計總合約成本產生的累計實際成本以及抽樣基準下確認的收益，重新計算履行責任的過程。此外，我們就貴集團主要合約之毛利率進行了分析檢討程序。
應收貿易賬款及合約資產之減值	
於二零一八年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬款及合約資產分別為143,691,000港元及270,760,000港元。 就預期信貸虧損確認應收貿易賬款及合約資產之減值撥備乃基於管理層評估，其中牽涉重大會計判斷及估計的使用，包括考慮客戶現時狀況、過往付款紀錄、存在糾紛與否以及未來經濟狀況。 重大會計判斷及估計及有關應收貿易賬款及合約資產減值之披露載於綜合財務報表附註3、22及24。	我們評估了管理層有關就預期信貸虧損作出之應收貿易賬款及合約資產減值撥備的會計估計，方法為與管理層討論應用簡化方式計算預期信貸虧損、評核客戶(尤其是逾期結存金額甚大的客戶)財務狀況，並查閱公開資料、評估各客戶群分組及歷史觀察虧損率、檢查過往及年度結束後付款記錄。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
投資物業及租賃土地及樓宇的公平值	
於二零一八年十二月三十一日，貴集團之投資物業以及租賃土地及樓宇之重大金額以重要不可觀察的輸入數據(公平值架構第三級)並按公平值列賬計量。管理層委聘具相關資歷的獨立外部專家為該等物業進行估值。 估值取決於一系列的估計及假設，如經濟環境分析及投資物業及租賃土地及樓宇所在地區的未來趨勢、待完成建築成本、預計未來租金及折現率。有關估計及假設的任何改變將導致投資物業及租賃土地及樓宇之公平值出現變動。 重大會計判斷及估計以及投資物業及租賃土地及樓宇的公平值之進一步詳情載於綜合財務報表附註3、13及14。	我們評估了由管理層委聘之獨立外部估值師的客觀性、獨立性及勝任程度。連同我們的內部估值專家的支援，我們檢討及評估所用估值方法、假設及關鍵估值輸入數據(例如租期、目前平均租金、預計未來租金、租賃面積、估計建築成本及折現率)。我們的程序包括(其中包括)與管理層及外部估值師就預計未來租金進行討論、評估管理層釐定估計建築成本的估計、檢查目前所簽署租賃合約的輸入數據、歷史及市場數據以及以類似行業公司的折現率為基準作考核。我們進一步檢討綜合財務報表中有關投資物業及租賃土地及樓宇的呈報方式及披露。
商譽減值	
管理層每年須就減值測試商譽，過程中涉及重大管理判斷及估計。於二零一八年十二月三十一日，貴集團減值撥備前商譽約值465,760,000港元，已被攤分至個別現金產生單位，即於「淺層地熱能」分部。由於二零一八年「淺層地熱能」分部表現轉差，商譽可收回性評估致使本年度減值撥備201,881,000港元。評估過程及敏感度分析由管理層加上獨立外部估值師協助進行，過程困難複雜，需要管理層判斷進行且易受預期未來市場情況所影響。 重大會計判斷及估計及商譽之披露載於綜合財務報表附註3及16。	我們評估了由管理層委聘之獨立外部估值師的客觀性、獨立性及勝任程度。我們委託內部估值專家協助我們評估於減值分析中使用之關鍵假設(例如息稅前盈利率、長期增長率及折現率)。程序包括透過檢查未完成已簽署文件及與管理層討論有關潛在合約及測試透過比較實際表現評估此前預測的準確性。我們亦對預測現金流量之核心推動力進行敏感度分析，並就評估結果與管理層進行討論。我們進一步評估就商譽所作披露的足夠性。



載於年報的其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及本行核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們毋須作出報告。

董事就綜合財務報表承擔之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製真實公平之綜合財務報表，以及落實董事認為就編製綜合財務報表必要之有關內部監控，以使綜合財務報表並無重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤）。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

貴公司董事獲審核委員會協助，以就監督貴集團的財務報告流程履行其職責。

核數師對審核綜合財務報表的責任

我們旨在為合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有本行意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港核數準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港核數準則進行審核的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別並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、設計並執行核數程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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。

獨立核數師報告

核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

- 了解與核數相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估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是否恰當作出結論，並根據所獲取的審核憑證，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。倘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注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括在審核過程中我們識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為余仲文。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零一九年三月二十六日



綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	396,793	778,153
銷售成本		(366,994)	(614,244)
毛利		29,799	163,909
其他收入及收益	5	10,210	37,777
銷售及分銷開支		(26,277)	(23,302)
行政開支		(112,326)	(115,669)
應收貿易賬款及應收票據的減值虧損淨值	6	(16,084)	—
預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨值	6	(5,521)	—
合約資產的減值虧損淨值	6	(50,966)	—
融資成本	7	(46,590)	(48,568)
投資物業公平值變動	14	11,204	25,900
其他開支		(203,140)	(17,227)
應佔溢利及虧損：			
合資企業		458	276
聯營公司		(6,746)	2,473
以股份方式支付款項之開支	36	(3,088)	(9,546)
除稅前(虧損)/溢利	6	(419,067)	16,023
所得稅抵免/(開支)	10	556	(12,061)
年內(虧損)/溢利		(418,511)	3,962
以下應佔：			
母公司擁有人		(410,297)	10,533
非控股權益		(8,214)	(6,571)
		(418,511)	3,962
母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)/盈利 基本及攤薄(以港仙列示)	12	(10.19)	0.30

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內(虧損)/溢利		(418,511)	3,962
其他全面(虧損)/收入			
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：			
可供出售投資：			
公平值變動		-	(5,188)
虧損的重新分類調整(包括在綜合損益表內)			
一減值虧損		-	6,189
		-	1,001
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(49,317)	86,610
分佔合資企業之其他全面(虧損)/收入		(389)	536
分佔聯營公司之其他全面(虧損)/收入		(801)	1,542
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入淨額		(50,507)	89,689
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：			
物業重估之收益	13	5,360	14,912
按公平值計入其他全面收入之股本投資：			
公平值變動		(19,209)	-
所得稅影響		4,823	-
		(14,386)	-
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入淨額		(9,026)	14,912
本年度其他全面(虧損)/收入(扣除稅項)		(59,533)	104,601
本年度全面(虧損)/收入總額		(478,044)	108,563
以下應佔：			
母公司擁有人		(468,646)	109,619
非控股權益		(9,398)	(1,056)
		(478,044)	108,563



綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	318,590	349,935
投資物業	14	663,958	601,607
收購土地使用權所付按金	15	100,566	105,802
商譽	16	263,879	465,760
於合資企業之投資	17	7,647	7,578
於聯營公司之投資	18	49,824	40,594
按公平值計入其他全面收入之股本投資	19	238,974	–
可供出售投資	19	–	99,932
遞延稅項資產	34	41,529	30,324
長期預付款項	25	933	176,631
合約資產	22	18,825	–
應收貿易賬款	24	65,736	96,408
非流動資產總額		1,770,461	1,974,571
流動資產			
存貨	20	56,880	40,950
可供出售物業	21	90,780	95,507
應收貿易賬款及應收票據	24	78,773	103,310
預付款項、按金及其他應收款項	25	169,167	245,687
合約資產	22	251,935	–
應收客戶合約工程款項	23	–	514,962
應收合資企業款項	27	745	202
透過損益按公平值列賬之金融資產	28	209	3,072
定期存款	29	231	–
抵押存款	29	1,549	–
現金及現金等值	29	72,934	122,004
流動資產總額		723,203	1,125,694
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	30	473,641	381,705
其他應付款項及應計款項	31	138,417	162,525
合約負債	22	56,510	–
應付客戶合約工程款項	23	–	12,290
應付聯營公司款項	27	8,779	18,644
應付關聯公司款項	26	25,445	11,203
計息銀行借貸	32	456,517	89,693
應付稅項		154,175	161,075
流動負債總額		1,313,484	837,135
流動(負債)/資產淨值		(590,281)	288,559
資產總值減流動負債		1,180,180	2,263,130

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值減流動負債		1,180,180	2,263,130
非流動負債			
其他應付款項及應計款項	31	10,472	9,547
計息銀行借貸	32	—	480,286
遞延收入	33	10,021	10,542
遞延稅項負債	34	74,825	75,725
非流動負債總額		95,318	576,100
資產淨值		1,084,862	1,687,030
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	35	313,793	313,793
儲備	37	737,601	1,313,417
		1,051,394	1,627,210
非控股權益		33,468	59,820
總權益		1,084,862	1,687,030

陳蕙姬
董事

臧毅然
董事



綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔														
附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估資產			資本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌波動		總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元	
				儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	特別儲備 千港元			儲備 千港元	保留溢利 千港元				
於二零一七年一月一日	223,990	881,489	2,935	28,086	154,381	2,975	31,811	36,483	(59,420)	93,117	1,395,847	45,455	1,441,302	
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,533	10,533	(6,571)	3,962	
本年度其他全面收入／(虧損)：														
可供出售投資的公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	1,001	-	-	-	1,001	-	1,001	
有關海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	81,095	-	81,095	5,515	86,610	
物業重估之收益	13	-	-	14,912	-	-	-	-	-	-	14,912	-	14,912	
分佔合資企業之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	536	-	536	-	536	
分佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,542	-	1,542	-	1,542	
本年度全面收入／(虧損)總額	-	-	-	14,912	-	-	1,001	-	83,173	10,533	109,619	(1,056)	108,563	
發行股份	35	89,803	25,252	-	-	-	-	-	-	-	115,055	-	115,055	
股份發行開支	-	(2,857)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,857)	-	(2,857)	
權益結算購股權安排	36	-	-	-	-	-	-	9,546	-	-	9,546	-	9,546	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,421	15,421	
於二零一七年十二月三十一日	313,793	903,884*	2,935*	42,998*	154,381*	2,975*	32,812*	46,029*	23,753*	103,650*	1,627,210	59,820	1,687,030	

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		母公司擁有人應佔												
附註		股本	股份溢價	法定儲備	重估資產 儲備	總入盈餘	特別儲備	資本儲備	購股權儲備	匯兌波動 儲備	保留溢利 (累計虧損)	總計	非控股權益	總權益
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	於二零一七年十二月三十一日	313,793	903,884	2,935	42,998	154,381	2,975	32,812	46,029	23,753	103,650	1,627,210	59,820	1,687,030
	採納香港財務報告準則第9號的影響	2.2	-	-	-	-	-	(4,977)	-	-	(105,867)	(110,844)	(16,368)	(127,212)
	採納香港財務報告準則第15號的影響	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	於二零一八年一月一日	313,793	903,884	2,935	42,998	154,381	2,975	27,835	46,029	23,753	(2,217)	1,516,366	43,452	1,559,818
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(410,297)	(410,297)	(8,214)	(418,511)
	本年度其他全面收入/(虧損)：													
	按公平值計入其他全面收入之股本													
	投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(14,386)	-	-	-	(14,386)	-	(14,386)
	有關海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,133)	-	(48,133)	(1,184)	(49,317)
	物業重估之收益	13	-	-	5,360	-	-	-	-	-	-	5,360	-	5,360
	分佔合資企業之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(389)	-	(389)	-	(389)
	分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(801)	-	(801)	-	(801)
	本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	5,360	-	-	(14,386)	-	(49,323)	(410,297)	(468,646)	(9,398)	(478,044)
	權益結算購股權安排	36	-	-	-	-	-	-	3,088	-	-	3,088	-	3,088
	出售附屬公司股份而並無失去控制權	-	586	-	-	-	-	-	-	-	-	586	(586)	-
	於二零一八年十二月三十一日	313,793	904,470*	2,935*	48,358*	154,381*	2,975*	13,449*	49,117*	(25,570)*	(412,514)*	1,051,394	33,468	1,084,862

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備737,601,000港元(二零一七年：1,313,417,000港元)。



綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前(虧損)/收益：		(419,067)	16,023
經下列調整：			
融資成本	7	46,590	48,568
利息收入	5	(3,914)	(782)
出售物業、廠房及設備項目虧損/(收益)	6	536	(6,535)
出售可供出售投資的虧損	6	—	463
出售附屬公司收益	5	—	(24,236)
按公平值計入其他全面收入之股本投資/可供出售投資之股息收入	5	(4,141)	(2,433)
物業、廠房及設備折舊	6	16,217	17,666
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動	5	(283)	(661)
透過損益按公平值列賬之金融資產之股息收入	5	—	(5)
不確定合約資產/應收客戶合約工程款項可收回性之虧損淨值	6	50,966	58,678
投資物業之公平值變動	6	(11,204)	(25,900)
就應收貿易賬款及應收票據確認的減值虧損淨值	6	16,084	10,464
就預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨值	6	(5,521)	—
就可供出售投資確認的減值虧損		—	6,189
就商譽確認的減值虧損	6	201,881	—
以股份方式支付款項之開支	36	3,088	9,546
分佔聯營公司之溢利及虧損		6,746	(2,473)
分佔合資企業之溢利及虧損		(458)	(276)
		(102,480)	104,296
存貨(增加)/減少		(18,063)	24,713
應收貿易賬款及應收票據(增加)/減少		(29,364)	35,903
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		64,907	(75,629)
合約資產減少		41,616	—
應收客戶合約工程款項增加		—	(229,091)
抵押存款增加		(1,549)	—
定期存款增加		(231)	—
應收關聯公司款項減少		—	570
應付貿易賬款及應付票據增加		111,810	148,109
其他應付款項及應計款項增加		20,396	34,325
應付聯營公司款項(減少)/增加		(8,894)	18,644
應付關聯公司款項增加		5,706	—
合約負債增加		23,393	—
應付客戶合約工程款項減少		—	(943)
來自經營活動現金		107,247	60,897
已付所得稅		(264)	(2,282)
經營活動所得現金流量淨額		106,983	58,615

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量淨額		106,983	58,615
投資活動所得現金流量			
已收利息		1,697	782
按公平值計入其他全面收入之股本投資／可供出售投資之股息收入		4,141	2,433
透過損益按公平值列賬之金融資產之股息收入		—	5
購買物業、廠房及設備項目		(5,880)	(7,456)
購買透過損益按公平值列賬之金融資產		—	(2,346)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產		2,986	—
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		8,531	12,640
收購土地使用權所付按金		—	(19,024)
已付投資預付款項	25	—	(171,690)
已付在建或發展中投資物業開發成本	14	(22,514)	(21,933)
聯營公司還款		—	7,018
出售附屬公司		582	20,004
於聯營公司之投資		(16,777)	—
投資活動所用現金流量淨額		(27,234)	(179,567)
融資活動所得現金流量			
新增銀行貸款		—	215,529
發行股份所得款項	35	—	115,055
股份發行開支		—	(2,857)
銀行借貸還款	38	(89,693)	(125,836)
向合資企業償還		—	(1,393)
已付利息		(37,124)	(37,365)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(126,817)	163,133
現金及現金等值之(減少)／增加淨額		(47,068)	42,181
年初現金及現金等值		122,004	73,931
匯率變動的影響淨額		(2,002)	5,892
年末現金及現金等值		72,934	122,004
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結存	29	64,804	117,021
存於非銀行金融機構的現金	29	8,130	4,983
載列於綜合財務狀況表及綜合現金流量表的現金及現金等值		72,934	122,004



1. 公司及集團資料

本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於年報之「公司資料」一節內。

年內，本集團之主要業務如下：

- 提供、安裝及保養淺層地熱能利用系統
- 銷售空氣能熱泵產品
- 物業投資為賺取潛在租金收入
- 證券買賣及其他類別投資

附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊 及業務地點	已發行普通／ 註冊資本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
中國地能恒有源集團有限公司(i)	英屬處女群島	166,667美元（「美元」）	100	—	投資控股及證券買賣
北京北控恒有源科技發展有限公司(i)(ii)	中華人民共和國 （「中國」）	3,000,000美元	—	100	科技控股
北京恒有源物業管理有限公司(i)(iii)	中國	人民幣3,000,000元 （「人民幣」）	—	100	物業管理及技術支援服務
恒有源科技發展集團有限公司(i)(ii)	中國	人民幣239,188,502元	—	100	生產及銷售地熱能系統
北京恒有源環境系統設備安裝工程 有限公司(i)(iii)	中國	人民幣50,000,000元	—	100	安裝能源系統
恒潤豐置業（大連）有限公司(i)(ii)	中國	12,000,000美元	—	100	物業投資及開發
宏源地能熱寶技術有限公司(i)(iii)	中國	人民幣50,000,000元	—	51	銷售空氣能熱泵產品

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

- (i) 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。
- (ii) 該等附屬公司於中國成立之外商獨資企業。
- (iii) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為有限公司。

上表列出本公司董事認為對本集團年內業績有主要影響或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳細資料，將會造成資料過於冗長。

2.1 編製基準

此等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製，並符合香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定。此等財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業、歸類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇及股本投資按公平值計值。此等財務報表以港元呈列，除另有註明者外所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

持續經營基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已產生綜合虧損淨額**418,511,000**港元，並有綜合累計虧損**412,514,000**港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團有流動負債淨額**590,281,000**港元。

鑒於流動負債淨額狀況，董事已對本集團未來流動資金及業績及其可動用財務資源作出周詳考慮，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。為改善本集團的流動資金及現金流量，使本集團得以持續經營，本集團已實施或正在實施以下措施：

- 於二零一九年三月七日，本公司與中節能財務有限公司(「財務公司」)訂立財務服務協議，據此財務公司同意，於自二零一九年三月七日至二零二一年十二月三十一日期間向本集團提供存款服務、結算服務、貸款及擔保服務以及其他財務服務。財務公司將向本集團成員公司提供貸款及擔保服務合共人民幣**1,000,000,000**元。
- 於二零一七年十二月，本公司向一家保險公司出資人民幣**143,000,000**元。本公司自保險公司成立起一年內於二零一九年二月二十八日前不得出售此股本投資。此股本投資的公平值於二零一八年十二月三十一日為**180,324,000**港元。



2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表屬適當。

倘持續經營假設為不適當，則可能須作出調整，以反映資產可能須按其目前記錄在綜合財務狀況表中金額以外的金額變現的情況。此外，本集團或須提供可能產生的進一步負債，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報，則本集團擁有該實體的控制權（即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力）。

倘本公司於被投資方直接或間接擁有之投票權或類似權利未能佔大多數，本集團於評估本公司對被投資方是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與其他被投資方的投票權持有人訂立合約安排；
- (b) 自其他合約安排產生權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司按與本公司相同之報告期間編製財務報表，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制之日期起綜合入帳，直至控制權終止為止。

損益及其他全面收入之各個部分會分配予本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益有虧損結餘。與本集團成員公司間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示上述該等控制權三個要素中一個或以上的要素發生變動，本集團會重新評估是否對被投資方擁有控制權。並無導致本集團失去附屬公司控制權的附屬公司之擁有權權益變動，乃按權益交易入賬。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則本集團取消確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)權益錄得之累計匯兌差額，並確認(i)所收取代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入中確認之本集團應佔部分按猶如本集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基準(如適用)重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度之財務報表首次採納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2號的修訂

香港財務報告準則第4號的修訂

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號的修訂

香港會計準則第40號的修訂

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號

二零一四年至二零一六年週期之年度改進

以股份支付交易的分類及計量

以香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號「財務工具」

金融工具

客戶合約收益

香港財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清

轉讓投資物業

外幣交易及預付對價

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第4號及二零一四年至二零一六年週期之年度改進的修訂外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下所述：



2.2 會計政策變動及披露^(續)

- (a) 香港財務報告準則第2號的修訂涉及三個主要範疇：歸屬條件對以現金結算的以股份付款交易計量的影響；用於扣除若干金額，以履行與以股份付款有關的員工稅項義務，並有以淨額基準結算的以股份付款交易分類；及倘以股份付款交易的條款和條件的修定有所改變，從現金結算變為權益結算的會計方法。有關修訂澄清計算權益結算股份支付交易時歸屬條件之入帳方法亦適用於現金結算股份支付交易。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行僱員的稅務責任而預扣若干金額以淨額基準結算的以股份付款交易，整項分類為以權益結算以股份付款交易。此外，有關修訂澄清，倘以現金結算以股份付款交易的條款及條件有所修改，導致交易成為以權益結算以股份付款交易，則該交易自修改日期起入賬列作以權益結算交易。由於本集團並無任何現金結算的以股份付款交易，亦無以淨額基準結算的以股份付款交易以扣除稅項，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (b) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯總金融工具會計的所有三個方面：分類及計量、減值和套期會計。

本集團於二零一八年一月一日已確認權益期初的過渡性調整。因此，並無重述比較資料，其將根據香港會計準則第39號繼續呈報。

分類及計量

以下資料載列了採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括使用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損，取代香港會計準則第39號所產生的信貸虧損計算之影響。

根據香港會計準則第39號計算的賬面值，與二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號報告計算的結餘進行對賬之結果如下：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(b) (續) 分類及計量 (續)

		香港會計準則第39號 計量		預期信貸 虧損		香港財務報告準則第9號 計量	
附註	類別	金額 千港元	分類 千港元	虧損 千港元	其他 千港元	金額 千港元	類別
金融資產							
現金及現金等值	L&R ³	122,004	-	-	-	122,004	AC ⁴
應收貿易賬款及應收票據	(ii) L&R	150,650	-	(10,897)	-	139,753	AC
包括在預付款項、按金及其他應收款項的金融資產							
應收合資企業款項	L&R	180,720	-	(3,374)	-	177,346	AC
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	L&R	202	-	-	-	202	AC
						FVOCI ¹	
從：可供出售投資	(i)	-	99,932	-	-	99,932	(權益)
可供出售投資	AFS ²	99,932	(99,932)	-	-	-	不適用
至：指定按公平值計入其他全面收入之股本投資							
透過損益按公平值列賬之金融資產	(i)	-	(99,932)	-	-	-	
透過損益按公平值列賬之金融資產							
	FVPL ⁵	3,072	-	-	-	3,072	FVPL (強制性)
		556,580	-	(14,271)	-	542,309	
其他資產							
合約資產	(ii)	564,030	-	(117,674)	-	446,356	
遞延稅項資產		30,324	-	3,057	1,676	35,057	
		594,354	-	(114,617)	1,676	481,413	



2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) (續) 分類及計量(續)

附註	類別	香港會計準則第39號 計量		預期信貸 虧損 千港元	其他 千港元	香港財務報告準則第9號 計量	
		金額 千港元	分類 千港元			金額 千港元	類別
	金融負債						
	應付貿易賬款及應付票據	AC	381,705	-	-	-	381,705 AC
	計入其也應付款項及應計款項 之金融負債	AC	135,270	-	-	-	135,270 AC
	應付聯營公司款項	AC	18,644	-	-	-	18,644 AC
	應付關聯公司款項	AC	11,203	-	-	-	11,203 AC
	計息銀行借貸	AC	569,979	-	-	-	569,979 AC
			1,116,801	-	-	-	1,116,801
	其他負債						
	合約負債	(ii)	34,936	-	-	-	34,936
	遞延稅項負債		75,725	-	-	-	75,725
			110,661	-	-	-	110,661

¹ FVOCI：按公平值計入其他全面收入之金融資產

² AFS：可供出售投資

³ L&R：貸款及應收款項

⁴ AC：以攤分成本計算的金融資產或金融負債

⁵ FVPL：透過損益按公平值列賬之金融資產

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) (續) 分類及計量(續)

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤回地指定其若干先前可供出售股本投資為按公平值計入其他全面收入之股本投資。
- (ii) 「香港會計準則第39號計量－金額」一欄之應收貿易賬款及應收票據、合約資產及合約負債總賬面值，為就採納香港財務報告準則第15號的調整後但於計量預期信貸虧損前的金額。進一步有關就採納香港財務報告準則第15號的調整的詳情載於財務報表附註2.2(c)。

減值

下表為香港會計準則第39號下的年初減值撥備總額與香港財務報告準則第9號下的年初預期信貸虧損撥備總額的對賬。進一步詳情披露於財務報附註22、24及25。

	於二零一七年 十二月三十一日 香港會計準則第39號 下的減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告準則 第9號下的 預期信貸虧損撥備 千港元
應收貿易賬款及應收票據	74,155	10,897	85,052
合約資產	225,627	117,674	343,301
包括在預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產	5,009	3,374	8,383
	304,791	131,945	436,736



2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) (續)

對儲備及保留溢利／(累計虧損)的影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利／(累計虧損)的影響如下：

	儲備及保留溢利／ (累計虧損) 千港元
香港財務報告準則第9號下的資本儲備 (香港會計準則第39號下的可供出售投資重估儲備)	
香港會計準則第39號下於二零一七年十二月三十一日之結餘	32,812
香港會計準則第39號下就指定按公平值計入其他全面收入之股本投資作出的減值虧損	
撥回先前分類為可供出售投資	(6,653)
與上述相關的遞延稅項	1,676
香港財務報告準則第9號下於二零一八年一月一日之結餘	27,835
保留溢利／(累計虧損)及非控股性權益	
香港會計準則第39號下於二零一七年十二月三十一日之結餘	163,470
香港財務報告準則第9號下確認合約資產的預期信貸虧損	(117,674)
香港財務報告準則第9號下確認應收貿易賬款的預期信貸虧損	(10,897)
香港財務報告準則第9號下確認包括在預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的 預期信貸虧損	(3,374)
與上述相關的遞延稅項	3,057
香港會計準則第39號下就指定按公平值計入其他全面收入之股本投資作出的減值虧損	
撥回先前分類為可供出售投資	6,653
香港財務報告準則第9號下於二零一八年一月一日之結餘	41,235

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，適用於所有因客戶合約而產生的收入(少數例外情況除外)。香港財務報告準則第15號制定一個新的五步模式，將計入自客戶合約所產生之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓商品或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、履行責任的資料、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。披露載於財務報表附註3及5。由於香港財務報告準則第15號獲採用，本集團已就財務報表附註2.4所載之收益確認變更會計政策。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，準則可在初始採納當日應用於所有合約或僅應用於當日尚未完成的合約。本集團已選擇對於二零一八年一月一日未完成的合約應用準則。

並無二零一八年一月一日保留盈利期初結餘的過渡調整獲確認。比較資料並無重述，其將根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋繼續呈報。

本集團主要業務包括銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統及銷售空氣能熱泵產品。採納香港財務報告準則第15號之預期影響概述如下：

(i) 銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統

由於本集團的業績隨著創造或改善資產創造或改善由客戶控制的資產，故本集團認為銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統將按時間滿足履行責任。本集團使用輸入法確認收益，以計量完全滿足履行責任的過程。因此，採納香港財務報告準則第15號對本集團的財務報表並無重大影響。

(ii) 銷售空氣能熱泵產品

本集團決定此類產品的收入，是在客戶取得對承諾資產的控制權，且本集團完成履約責任時確認。此處理方法與先前的收入確認政策一致。因此，採納香港財務報告準則第15號對本集團的財務報表並無重大影響。

(iii) 呈報及披露

按香港財務報告準則第15號所規定，本集團對客戶合約已確認收益加以分列展示收益及現金流量的性質、金額、時間、不確定因素如何受經濟因素影響。此舉亦會披露分列收益與各可呈報分類所披露收益資料之間的關係資料。有關分類收入的披露，請參閱附註5。



2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

(iii) 呈報及披露(續)

以下載列採納香港財務報告準則第15號後，各個財務報表項目於二零一八年一月一日受影響之金額：

資產	附註	增加／(減少)
應收客戶合約工程款項	(i)	(514,962)
合約資產	(i)	564,030
應收貿易賬款及應收票據	(i)	(49,068)

—

負債	附註	增加／(減少)
應付客戶合約工程款項	(i)	(12,290)
合約負債	(i),(ii)	34,936
其他應付款項及應計款項	(ii)	(22,646)

—

以下載列採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目受影響的金額。採納香港財務報告準則第15號對損益及其他全面收益或本集團的經營、投資及融資現金流量概無影響。第一欄顯示根據香港財務報告準則第15號記錄的金額，第二欄顯示未採納香港財務報告準則第15號的金額：

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	準備金額		增加／(減少) 千港元
		香港財務報告準則 第15號 千港元	先前的香港財務 報告準則 千港元	
應收客戶合約工程款項	(i)	–	218,480	(218,480)
合約資產	(i)	270,760	–	270,760
應收貿易賬款及應收票據	(i)	144,509	196,789	(52,280)
總資產		2,493,664	2,493,664	–
其他應付款項及應計款項	(ii)	148,889	169,252	(20,363)
應付客戶合約工程款項	(i)	–	36,147	(36,147)
合約負債	(i),(ii)	56,510	–	56,510
總負債		1,408,802	1,408,802	–
資產淨值		1,084,862	1,084,862	–
累計虧損	(i),(ii)	(412,514)	(412,514)	–
非控股權益	(i),(ii)	33,468	33,468	–
總權益		1,084,862	1,084,862	–

(i) 銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統

採納香港財務報告準則第15號前，於合約成本可能收回的前提下，其獲確認為資產。該等成本為應收客戶款項，其在就建築服務向客戶發出發票前於財務狀況表列為應收客戶合約工程款項；超過成本的賬款於財務狀況表確認為應付客戶合約工程款項。採納香港財務報告準則第15號後，合約資產或合約負債確認為本集團透過向客戶轉讓貨品或服務履約之時，而本集團收取代價的權利為有條件。因此，本集團重新分類應收客戶合約工程款項514,962,000港元至於二零一八年一月一日的合約資產及應付客戶合約工程款項12,290,000港元至於二零一八年一月一日的合約負債。



2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

(i) 銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統(續)

採納香港財務報告準則第15號前，建築合約產生之應收保留金額(其須待客戶於合約訂明之一段期間內對服務質素表示滿意後方可作實)計入應收貿易賬款及應收票據。採納香港財務報告準則第15號後，應收保留金額重新分類至合約資產。因此，本集團重新分類應收貿易賬款及應收票據49,068,000港元至於二零一八年一月一日的合約資產。

於二零一八年十二月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致應收貿易賬款及應收票據減少52,280,000港元、應收客戶合約工程款項及應付客戶合約工程款項分別減少218,480,000港元及36,147,000港元，以及合約資產及合約負債分別增加270,760,000港元及56,510,000港元。

(ii) 預先收取客戶的代價

採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預先收取客戶的代價為其他應付賬款及應計款項。根據香港財務報告準則第15號，金額分類為合約負債。

因此，採納香港財務報告準則第15號後，本集團就於二零一八年一月一日的預先收取客戶的代價重新分類其他應付賬款及應計款項22,646,000港元至於二零一八年一月一日的合約負債。

於二零一八年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，就銷售空氣能熱泵產品及銷售、安裝及保養淺層地熱能利用系統的預先收取客戶的代價，其他應付賬款及應計款項20,363,000港元獲重新分類至合約負債。

(d) 香港會計準則第40號的修訂明確說明實體須轉入或轉出物業(包括在建或發展中物業)至投資物業的時間。該等修訂說明，當實體符合或不再符合投資物業的定義，且有用途變化的證據時，即已發生用途變化。僅為管理層有關物業用途的意向變化並不構成用途變化的證據。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。

(e) 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號就應用香港會計準則第21號至實體收取或支付外幣預付代價且確認非貨幣資產或負債的情況，提供如何釐定交易日期的指引。詮釋澄清在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確定相關資產、開支或收入(或其中部分)採用的匯率，交易日期為實體初步確認預付代價產生的非貨幣性資產(例如預付款項)或非貨幣性負債(例如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存有多項付款或收取預付款項，實體則必須釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。由於本集團決定用於初步確認非貨幣資產或非貨幣負債的匯率之會計政策，與解釋中提供的指引一致，因此該詮釋對本集團的財務報表並無影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 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(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合資企業間資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ²
香港會計準則第19號的修訂	計劃修定、遏止或結付 ¹
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 ¹
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 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號的修訂釐清業務定義並提供額外指引。該等修訂說明，對於被視為業務的一系列綜合活動和資產，其必須包括最少一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質程序。業務可以不包括輸出所需之所有輸入和過程而存在。該修訂取消了對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出的評估。相反，重點在於獲得的投入和實質性過程是否共同對創造產出的能力作出了重大貢獻。該修訂還縮窄了產出的定義，重點關注向客戶提供的商品或服務，投資收入或普通活動的其他收入。此外，修訂提供了指引，以評估所收購的流程是否具重要性，並引入可選的公平值集中測試，以便簡化評估所獲得的一系列活動和資產是否不是業務。本集團預期即將自二零二零年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂前之強制生效日期已於二零一六年一月被香港會計師公會取消，新強制生效日期將於對聯營公司及合資企業之會計處理進行更廣泛檢討完成後決定。然而，該等修訂現已可供採納。



2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列租賃確認、計量、呈報及披露的原則，並規定承租人就大部份租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性租賃確認豁免－「低價值」資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債(即租賃負債)以作為於租賃期作出之租賃付款及資產(即使用權資產)代表可使用相關資產之權利。使用權資產其後按成本減去累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產利符合香港會計準則第40號對投資物業的定義或使用權資產與重估模式採用的物業、廠房及設備分類有關。租賃負債其後增加以反映於租賃負債的權益，減少以反映租賃款項。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。倘發生若干事件，承租人亦將須重新計量租賃負債，例如租賃期變更、因用以釐定該等付款的指數或比率變更而導致未來租賃付款變更。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營及融資租賃。與香港會計準則第17號相比，香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人更加廣泛地進行披露。承租人在採用該準則時，可選擇完全追溯調整法或經修訂的追溯調整法。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡條文，以就調整二零一九年一月一日保留盈利的期初結餘確認首次採納的累積影響，並不會重述比較。此外，本集團計劃將新要求應用於先前已確認為將應用香港會計準則第17號的租賃合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，並使用本集團於初始採納當日的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並在緊接初始採納當日前，在財務狀況表中確認的與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃採用租賃合約標準所允許的豁免，其租賃期限自初始採納當日起十二個月內終止。於二零一八年，本集團已就採納香港財務報告準則第16號的影響進行詳細評估，並預期會計政策變動將對本集團財務報表不會有重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂為重大一詞提供了新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該資料為重大。修訂本指明，重大性取決於資料的性質及牽涉範圍。倘可合理預期資料錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯報為重大。本集團預期即將自二零二零年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合資企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合資企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合資企業虧損或於聯營公司或合資企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂，並將使用修訂的過渡性規定按二零一九年一月一日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦打算於採納該等修訂後應用重述過往期間可比較資料的寬免。

倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(一般稱為不確定稅項狀況)，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號處理該情況下的所得稅會計。詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋主要針對以下內容：(i)實體是否單獨考量稅務處理的不確定性；(ii)實體針對稅務機關審查稅務處理所作之假設；(iii)實體應如何釐定應課稅溢利或課稅虧損、課稅基礎、未使用課稅虧損、未使用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考量事實與情況的改變。該詮釋將於不利用後見之明的情況下全面追溯應用，或按應用的累積影響追溯應用(作為初始採納當日期初權益的調整，且並不會重列比較資料)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃本集團於其股本投票權擁有一般不少於20%之長期權益及可對其有重大影響力之實體。重大影響是指對被投資者的財務及經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者共同控制該等政策。

合資企業為一種合資安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合資企業的資產淨額擁有權利。共同控制權指按照合約協議對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

本集團於聯營公司及合資企業之投資於綜合財務狀況表內按權益會計法計算本集團應佔資產淨值扣減任何減值虧損列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在的不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，當變動直接於聯營公司或合資企業股權中確認，本集團會於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合資企業的交易產生的未變現損益乃按本集團於聯營公司或合資企業的投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合資企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合資企業的投資。



2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合資企業之投資(續)

如於聯營公司之投資成為合資企業之投資(反之亦然)，保留權益不獲重新計量。相反，投資會繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，當對聯營公司重大影響力或對合資企業的共同控制權喪失時，本集團會按公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合資企業於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資公平值的任何差額及出售的所得款項於損益中確認。

當於聯營公司或合資企業的投資分類為持作出售的投資時，該投資將根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及非持續業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法進行會計處理。所轉讓的代價則按收購日期的公平值計量，該公平值為本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方前擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股權於收購日期之公平值的總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別淨資產的比例，計量於被收購方的屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔淨資產的非控股權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件評估所承擔的金融資產及負債，以作出適當的分類及指定用途，其中包括將被購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

如業務合併分階段完成，則先前所持股本權益會於收購日期按公平值重新計量，而任何所致收益或虧損將於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的數額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別淨資產及所承擔可識別負債淨值的差額。如有關代價及其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則於重新評估後其差額於損益確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本扣減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，如發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併所收購商譽乃自收購日期起分配至本集團各現金產生單位，或現金產生單位組別，預計自合併協同效應獲益，不論是否本集團其他資產或負債乃分配至該等單位或單位組別。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值藉評估與商譽關聯的現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，且該單位內業務的一部份被出售，與出售業務關聯的商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務賬面值。該等情況下的出售商譽根據出售業務相對價值及保留現金產生單位部份計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量投資物業及股本投資。公平值為於市場參與者之間於井然有序交易中按計量日期出售資產收取或轉讓負債時支付之價格。公平值計量乃以假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場中進行為基礎，或倘並無主要市場，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場必須為可讓本集團參與之市場。對資產或負債定價時，資產或負債之公平值乃以假設市場參與者使用之假設計量，並假設市場參與者以其最佳經濟利益行動。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者對使用資產之最高或最佳使用價值或將其出售予另一名將使用資產之最高或最佳使用價值的市場參與者而產生經濟利益之能力。

本集團按情況並於出現可計量公平值之足夠數據情況下使用適合之估值技術，以盡量使用有關可觀察輸入數據並盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債於公平值層級中獲分類(如下所述)，分類乃根據對整體公平值計量而言屬重大之最低層輸入數據：

- 第一級 – 根據相同資產或負債於活躍市場所報之價格(未經調整)
- 第二級 – 根據對公平值計量而言屬重大且可觀察(不論直接或間接)之最低層級輸入數據之估值技術
- 第三級 – 根據對公平值計量而言屬重大惟不可觀察之估值技術

就按經常基準於財務報表中確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大之最低層輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。



2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產的減值

如出現減值跡象，或資產(不包括投資物業、可出售發展中物業、存貨及金融資產)須每年進行減值測試，則須估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者而計算，且就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合的現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

只有當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。在評定使用價值時，須使用稅前折現率將估計日後現金流量折現至現值，而該折現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的特有風險。減值虧損於產生期間計入損益表，除非資產按重估值入賬，在此情況下，減值虧損根據重估資產的相關會計政策列賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定資產可收回金額的估計出現變動，否則之前確認的資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定的賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表，除非資產按重估值入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策列賬。

關聯方

於下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士

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

或

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方(續)

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團屬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) 該實體為本集團或與本集團有關的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體(或其所屬集團任何成員)為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本價或減去累計折舊及任何減值虧損之估值列賬。當一項物業、廠房及設備被分類為持作銷售或當其為分類為持作銷售的出售組合的一部分時，其毋須折舊而是根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及任何使資產達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入經營後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準的情況下，大型檢查開支資本化於該資產的賬面值，作為重置。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定使用年期的個別資產並相應進行折舊。

估值會頻密進行，頻率足以確保重估資產的公平值不會大幅偏離其賬面值。物業、廠房及設備的價值變動乃作為資產重估儲備的變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補虧絀，該虧絀的超額部分會自損益表內扣除。任何其後重估盈餘均會計入損益表，惟以先前扣除的虧絀數額為限。每年由資產重估儲備轉撥至保留溢利乃就根據資產重估賬面值的折舊與根據資產初始成本的折舊差額作出。於出售一項重估資產時，就先前估值變現的資產重估儲備的相關部分會作為一項儲備變動轉撥至保留溢利。



2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

折舊乃按每項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷成本至其剩餘價值計算。就此而言，折舊之主要年率如下：

分類	估計可使用年期
租賃土地及樓宇	五十年或按租約年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	五年或按租約年期(以較短者為準)
廠房及機械	八至二十年
電腦設備	四至八年
辦公室設備、傢私及裝置	四至五年
汽車	五至八年

倘物業、廠房及設備項目多個部分有不同可使用年期，該項目成本按合理準則於各部分之間分配，而各部分須分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少均於每個財政年度結束時進行檢討，並作出調整(如適用)。

出售後或預期使用或出售不再產生未來經濟利益時，物業、廠房及設備項目(包括任何已初步確認的重大部分)即終止確認。出售或報廢所產生的任何收益或虧損於該資產終止確認的年度損益表中確認，其金額為相關資產銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指正在建設的物業、廠房及設備，其按成本減任何減值虧損入賬，且不計提折舊。成本包括建設期間建設的直接成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於落成可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值(而非作為生產或提供商品或服務或行政管理用途)或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益(包括根據某一物業經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)。該等物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入計入年內損益表。

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

就投資物業轉移至業主自用物業或存貨而言，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平值。倘本集團作業主自用物業的物業成為投資物業，則本集團根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策，直至改變用途當日為該物業入賬，並根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述政策，賬面值與物業公平值於該日的任何差額按重新估價入賬。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平值與其先前賬面值之間的任何差額需在損益報表中確認。

無形資產(商譽除外)

分開收購的無形資產於初步確認時按成本計量。經業務合併收購的無形資產成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期可評定為有限期或無限期。有限期無形資產其後於可使用經濟年期攤銷，並於無形資產可能出現減值跡象時評估減值。有限可使用年期無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少須於各財政年度末進行檢討。

研發及開發成本

所有研發成本於產生時自損益表扣除。

開發新產品項目所產生的開支僅會就在下列條件同時滿足時，資本化並遞延：本集團證明完成無形資產以使其可供使用或出售的技術可行性；證明其有意完成該資產並有能力使用或出售該資產；證明資產如何產生未來經濟利益；證明能獲得完成項目的資源；及證明有能力可靠計量開發期間的開支。不符上述條件的產品開發開支於產生時支銷。

租賃

轉移絕大部分本集團資產擁有權(合法業權除外)回報及風險的租賃入賬列為融資租賃。於融資租賃初期，租用資產的成本按最低租賃付款現值資本化，並與責任(權益部分除外)一併記錄，以反映購買及融資。根據資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃項下預付土地租賃款項)計入物業、廠房及設備，並按資產租約期與其估計可使用年期之較短時間者折舊。該等租賃的融資成本於損益表扣除，以按租約期提供固定定期收費比率。

絕大部分資產所有權回報及風險歸於出租人的租賃入賬列為經營租賃。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出的資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收租金以直線法按租約期在損益表中入賬。倘本集團為承租人，經營租賃項下應付租金扣除出租人給予之任何優惠後以直線法按租約期於損益表扣除。



2.4 主要會計政策概要(續)

可供出售物業

可供出售物業乃按成本值及可變現淨值列賬。可供出售物業成本包括特定成本(包括土地收購成本)、開發、材料及供應總成本、薪資及其他撥充資本化的直接開支。可變現淨值指按現行市況估計之售價減完成之估計費用及銷售物業產生之成本。

預付土地租賃款項

經營租賃項下預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後以直線法按租約期確認。

當租賃付款不能可靠地於土地及樓宇部分之間攤分時，則整項租賃付款以物業、廠房及設備融資租賃計入土地及樓宇之成本。

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號下之政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量方法。

金融資產於初步確認時的分類，取決於其合約現金流量特性以及本集團管理彼等之業務模式。除不包含重大融資成分的貿易應收賬款，或本集團對該筆貿易應收賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計外，本集團初步以公平值計量金融資產，加上交易成本(於金融資產在按公平值計入損益的情況下)。沒有包含重大融資成分或本集團已採用權宜之計的應收貿易賬款，按香港財務報告準則第15號所釐定的交易價格，且按照下文「收益確認(適用於二零一八年一月一日)」所載政策計量。

倘金融資產須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類及計量，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息之現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼而有之。

所有正常購買或銷售之金融資產於本集團承諾交易日期(即購買或出售資產的日期)確認。正常購買或銷售是指一般按照市場規定或慣例須在設立期間內進行資產交付之金融資產買賣。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號下之政策)(續)
其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)

如果滿足以下兩個條件，本集團按攤銷成本計量金融資產：

- 以業務模式持有金融資產，目的是為了收取合約現金流量。
- 金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計算的金融資產其後使用實際利率法，並可能出現減值。當資產終止確認，修訂或減值時，收益及虧損在損益表中確認。

按公平值計入其他全面收入之金融資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇不可撤銷地將其股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收入的權益投資，惟該等投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列下的權益定義並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回損益表。股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入，惟當本集團獲享的該等所得款項被視作金融資產部分收回成本，在此情況下，有關收益於其他全面收入列賬。指定按公平值計入其他全面收入之股本投資無須接受減值評估。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號下之政策)(續)

其後計量(續)

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹本息付款的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收入進行分類的衍生工具及股本投資。分類為透過損益按公平值列賬之金融資產之股本投資的股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入。

附屬於具有金融負債或非金融主合約之混合合約的衍生工具獨立於主合約，並在下列情況下入賬列作獨立衍生工具：與主合約在經濟特徵及風險方面不存在密切關係；與嵌入式衍生工具條款相同，單獨存在的工具符合衍生工具定義；及混合合約並非透過損益按公平值計量。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益表確認。僅於合約條款出現變動而大幅改變原本所需的現金流量或重新分類透過損益按公平值列賬之金融資產時，方會重新評估。

附屬於混合合約(包含金融資產主合約)的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資，或為於一項實際對沖被指定為對沖工具的衍生工具(以適用者為準)。當金融資產初步確認時，會以公平值加收購金融資產應佔交易成本計量，透過損益按公平值列賬之金融資產者除外。

所有正常購買或銷售之金融資產於本集團承諾買賣資產的交易日期確認。正常購買或銷售是指一般按照市場規定或慣例須在設立期間內進行資產交付之金融資產買賣。

其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘金融資產為於近期出售而收購，則分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦會分類為持作買賣，除非指定作實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)。

透過損益按公平值列賬之金融資產於財務狀況表以公平值列賬，公平值變動正淨值於損益表中呈列為其他收入及收益，公平值變動負淨值於損益表中呈列為融資成本。該等公平值變動淨值並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，惟按照載於「收益確認(二零一八年一月一日前適用)」的政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產於初步確認日期指定，且只有在香港會計準則第39號的準則獲滿足時指定。

倘嵌入於主合約的衍生工具經濟特徵及風險與其主合約並非緊密關聯，而主合約並非持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬，則入賬列為獨立衍生工具，並記於公平值。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。僅於合約條款出現變動而大幅改變原本所需的現金流量或重新分類透過損益按公平值列賬之金融資產時，方會重新評估。



2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)(續)

其後計量(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後使用實際利率法減任何減值準備金按攤銷成本計量。攤銷成本計及任何收購折讓或溢價而計算得出，包括構成實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表確認，貸款確認於融資成本，應收款項確認於其他開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為上市及非上市股本投資及債務證券內的非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資為並無分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益者。屬於此類別的債務證券為擬無限年期持有、並因應流動資金需求或因應市況變動而可能出售者。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收入，直至該投資終止確認，屆時累計收益或虧損則於損益表內的其他收入確認，或直至該投資被確定為已減值，屆時累計收益或虧損從可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內的其他收益或虧損。在持有可供出售金融投資時所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並於損益表內按照載於下文「收益確認(二零一八年一月一日前適用)」的政策確認為其他收入。

倘非上市股本投資的公平值因為下列原因而未能可靠計量，則(a)合理公平值估計範圍內的變化對該投資重要或(b)範圍內的各項估計可能性無法合理評估並不可用於估計公平值，則該等投資須按成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)(續)

其後計量(續)

可供出售金融投資(續)

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適當。當於少數情況下，本集團因市場不活躍而未能買賣該等金融資產，而管理層有能力及有意於可預見未來持有或持有該等資產直至到期，則本集團可選擇將該等金融資產重新分類。

從可供出售類別重新分類之金融資產於重新分類日期之公平值賬面值變成其新攤銷成本，而已確認於權益的該資產任何過往收益或虧損會按實際利率於餘下投資年期攤銷至損益。新攤銷成本與到期金額之任何差額亦以實際利率按資產餘下年期內攤銷。倘該資產其後被釐定為已減值，則紀錄於權益之金額重新分類至損益表。

取消確認金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號及二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況取消確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，承擔全數支付收取現金流量的責任；且(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓亦未保留該項資產絕大部分風險及回報，僅已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已達成通過安排，其評估是否已保留該項資產所有權之風險及回報及其程度。倘並無轉讓亦未保留該項資產之絕大部分風險及回報，並且無轉讓該項資產之控制權，本集團將持續確認該項轉讓資產，條件為本集團須持續涉及該項資產。在此情況下，本集團亦確認一項相關負債。轉讓資產及相關負債乃以反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號下之政策)

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得之合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合約付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撤銷。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法可能會減值，且除應用簡化方法的應收貿易賬款及合約資產外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下：

- | | |
|--------|--|
| 第1階段 – | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 第2階段 – | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量 |
| 第3階段 – | 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量 |

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號下之政策)(續)

簡化方式

不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或當本集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的可使用預期信貸虧損確認虧損準備金。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債權人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

包含重大融資成分及應收租金的應收貿易賬款及合約資產，本集團選擇其會計政策採用簡化方式計算上述政策的預期信貸虧損。

金融資產減值(二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初步確認資產後發生一項或多項事件，而該事件影響該金融資產或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量，則存在減值。減值證據可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償還利息或本金的跡象，而且債務人有可能破產或進行其他財務重組，及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

對於按攤銷成本列賬之金融資產，本集團首先會按個別基準評估個別重大金融資產或按整體基準評估個別非重大金融資產是否存在減值。倘本集團認定並無客觀證據顯示按個別基準評估的金融資產出現(無論是否重大)減值，則有關資產會歸入一項具有相似信貸風險特徵的金融資產，並與該等金融資產共同按整體基準評估有否減值。經個別評估減值且已確認或持續確認減值虧損的資產不會納入整體減值評估之內。

已確定任何減值虧損的金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(尚未產生的未來信貸虧損除外)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

資產賬面值透過使用撥備賬沖減，而虧損在損益表內確認。利息收入按已扣減的賬面值採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率持續累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回，且所有抵押品已變現或轉讓予本集團時撇銷。



2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自二零一八年一月一日起適用之香港會計準則第39號下之政策)(續)

按攤銷成本列賬的金融資產(續)

估計減值虧損的金額在其後期間如有增減，且有關增減乃因確認減值後發生的事項而產生，則先前確認的減值虧損可通過調整撥備賬而增減。倘撇銷於其後收回，則收回金額將於損益表內計入其他開支。

按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之無報價權益工具出現減值虧損，或與該無報價權益工具有關且須藉交付該無報價權益工具結付的衍生工具資產經已出現減值虧損，則虧損金額按該資產之賬面值與預期未來現金流量之現值(按類似金融資產之現行市場回報率折現)之差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產減值，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平值之間的差額減去任何先前已於損益表確認的減值虧損所構成的金額乃於其他全面收入中移除並於損益表確認。

就列為可供出售的權益投資而言，客觀跡象包括投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本以下。「大幅」針對投資的原來成本而評估，而「長期」則針對公平值低於其原來成本的期間而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與目前公平值之間差額再減去該項投資先前已於損益表確認的任何減值虧損而計量)於其他全面收入中移除並於損益表內確認。就列為可供出售的權益工具而言，減值虧損不會透過損益表撥回。於減值後增加的公平值，直接於其他全面收入中確認。

決定何為「大幅」或「長期」需要作出判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)一項投資的公平值低於其成本的持續時間或數額。

金融負債(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號及二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸、應付款項(以適用者為準)。

所有金融負債以公平值進行初始確認，而如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項及應計款項、應付聯營公司及關聯公司款項及計息銀行借貸。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號及二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)(續)

其後計量

金融負債其後計量取決於以下分類：

貸款及借貸

初步確認後，計息貸款及借貸使用實際利率法以攤銷成本其後計量，除非折現未有造成重大影響，於該情況下則按成本列帳。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷時，收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本計及任何收購折現或溢價而計算得出，包括構成實際利率不可或缺部分的費用及成本。實際利率攤銷計入損益表中融資成本。

取消確認金融負債(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號及二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

當負債責任已經履行、解除或到期時，方可取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以幾乎完全不同條款的另一金融負債所取代，或現有負債條款幾乎被全部修訂，該等替換或修訂則被視作終止確認原本負債，並確認新負債，而有關賬面值的差額於收益表內確認。

抵銷金融工具(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號及二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號下之政策)

倘現時有可強制執行的法律權利去抵銷已確認之金額，且有意以淨額結算或變現資產同時償還債務，金融資產及金融負債互相對銷，而有關淨額於財務狀況表列報。

庫存股份

由本公司或本集團重新購入而持有之本身權益工具(庫存股份)乃按成本直接從權益中確認。並無購回、出售、發行或註銷本集團自身權益工具的收益或虧損於損益表中確認。

存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值之間的較低者列賬。成本是按先入先出基準釐定，而就在產品及製成品而言，成本包括直接材料、直接人工成本及適當比例的間接費用。可變現淨值是按估計售價，減去估計完成及出售將產生的任何成本而計算。



2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，以及高流動性短期投資，該投資可隨時兌換成已知價值的現金且其價值變動的風險並不重大，並由購買當日起計三個月短時間到期；此外，亦需扣除作為本集團現金管理不可或缺部分的見票即付的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款，包括定期存款及性質與現金相似且用途不受限制的資產。

撥備

撥備倘因過去事件而產生現有責任(法定或推定)，且未來可能需要有資源流出以清償該責任，並能對該責任之金額作可靠估計，則確認撥備。

倘折現造成重大影響，於撥備確認之金額為預期需用作償還責任的未來支出於各報告期末的現值。因時間推移而產生的折現現值增額，列作融資成本計入損益表。

本集團就銷售若干工業產品提供保修，以及就於保修期間發生缺陷的建築服務提供一般維修服務。本集團授予的此類保證型保修作出之撥備乃根據銷量及過往修理及退回經驗確認，並貼現至其現值(如適用)。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可自稅務部門收回或已付稅務部門的金額計量。

遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其作財務呈報之用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產在很可能有應課稅溢利可用作對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉的情況下確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用作對銷可動用暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，如可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及税法)，按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計量。

倘本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產即期稅項負債抵銷，且當遞延稅項資產及負債涉及同一個稅務機關就應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

政府補助

當能合理保證將會收取有關補助並遵守所有附帶條件時，政府補助便會按其公平值確認。倘有關補助與開支項目相關，則在將補助擬用於補償之有關成本確認為開支期間，按系統化基準確認為收入。

倘有關補助與資產相關，公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產估計可用年期內在損益表以數額相等的年度款項分期發放，或從資產的賬面值中扣減，並通過扣減折舊開支轉撥至損益表。



2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自二零一八年一月一日起適用)

客戶合約收益

客戶合約收益於貨物或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨物或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨物或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。估計可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回。

當合約包含融資部分，就貨物或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收益按應收金額的現值計量，使用合約開始時在本集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收益包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾商品或服務之間的期限一年或以下的合約，交易價格並不會就重大融資部分的影響以香港財務報告準則第15號可行權宜方法作出調整。

(a) 銷售工業產品

自銷售工業產品之收益應於該資產之控制權轉移予客戶之時間點(一般發生在工業產品交付時)確認。

銷售工業產品的若干合約為客戶提供退貨權，其產生可變代價。就賦予客戶於特定期限內退貨權利的合約而言，本集團使用預期價值方法估計將不會被退回的商品，因為該方法最能預測本集團將有權收取的可變金額。香港財務報告準則第15號關於可變代價估計限制的要求已獲應用，以釐定可計入交易價的可變代價金額。就預期將被退回的商品而言，其將予以確認為退款負債，而非收益。退貨權資產(及對銷售成本的相應調整)亦就自客戶收回貨品的權利而予以確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自二零一八年一月一日起適用)(續)

客戶合約收益(續)

(b) 建築服務

自提供建築服務之收益將使用計量完全達成服務的進度的輸入法於一段時間內予以確認，此乃由於本集團之表現創建或增強一項於資產被創建或增強時由客戶控制的資產所致。此輸入法根據達成建築服務的實際產生成本相對估計總成本的比例確認收益。

向客戶申索指本集團向客戶收取作為未有計入原建築合約的工程範圍成本及保證金的報銷。申索額計入可變代價，並一直受限直至可變代價關聯之不確定性在其後得以解決時，以確認的累積收益金額中極有可能不會出現重大收益撥回。本集團使用預期價值法估計索償金額，因為此法最能預測本集團將有權獲取的可變代價金額。

其他來源的收益

租金收入以時間比例基準於租約年期確認。

其他收入

利息收入乃採用將金融工具於其預計年期或適當的較短期間估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認。

股息收入於股東收取該收入的權利獲確定時確認，其與股息相關之經濟利益將可能流入本集團，且能夠可靠計量股息金額。

收益確認(二零一八年一月一日前適用)

當經濟利益很可能流入本集團且收益能夠可靠地計量時，以下列基礎確認收益：

- (a) 倘本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品管理權或實際控制權，當擁有權之重大風險及回報轉移予買方時確認收益；
- (b) 按完工百分比從建築合約確認收益，進一步詳情闡述於下文會計政策「建築合約(二零一八年一月一日前適用)」內；
- (c) 按完工百分比從提供服務確認收益，進一步詳情闡述於下文會計政策「服務合約(二零一八年一月一日前適用)」內；
- (d) 根據時間比例按租約年期以租金收入確認收益；
- (e) 採用估計日後所得現金按金融工具預期年期或較短期間(倘適用)確切折現至初步確認的金融資產賬面淨值的利率，按累計基準，運用實際利率法以利息收入確認收益；及
- (f) 當股東收取款項的權利確立，以股息收入確認收益。



2.4 主要會計政策概要(續)

合約資產(自二零一八年一月一日起適用)

合約資產為商品或服務轉移給客戶的權利。倘本集團通過於客戶支付代價之前或付款到期之前將商品或服務轉移至客戶以履行合約，則附帶條件的已賺取代價被確認為合約資產。

合約負債(自二零一八年一月一日起適用)

合約負債為向就本集團已自客戶收取的代價(或到期的代價)而向客戶轉移商品或服務的責任。倘客戶於本集團向客戶轉移商品或服務之前支付代價，則於付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履行時確認為收益。

合約成本(自二零一八年一月一日起適用)

除了撥充資本作存貨、物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，倘滿足以下所有條件，與客戶簽訂合約所產生的成本會撥充資本作資產：

- (a) 該等成本與合約或實體可以特別識別的預期合約有關。
- (b) 該等成本產生或增加將用於滿足(或繼續滿足)未來履行責任的實體資源。
- (c) 預期將收回該等成本。

資本化合約成本會按照與確認資產相關收益模式一致的既定基準，予以攤銷並計入損益表。其他合約成本於產生時支銷。

建築合約(二零一八年一月一日前適用)

合約收益由經協定合約金額及修改令、申索及獎勵款項所得款項組成。所產生的合約成本由直接材料、分包成本、直屬勞工及按比例分攤的浮動和固定建築經常性開支組成。

固定價格建築合約收益以完工百分比法確認，經參考迄今產生成本與相關合約估計總成本而計量得出。

成本加重建築合約收益以期內所產生可收回成本加所賺取相關費用為參考，利用完工百分比法確認，以迄今產生成本與相關合約估計總成本計量得出。

只要管理層預期出現可見虧損，便作出撥備。倘迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額超逾進度款項時，多出之差額會以應收合約客戶款項處理。倘進度款項超逾迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額時，多出之差額會以應付合約客戶款項處理。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

服務合約(二零一八年一月一日前適用)

提供服務的合約收益由經協定合約金額組成。提供服務成本由勞工及其他直接參與提供服務的人員成本以及應佔經常性開支組成。

倘收益、所產生之成本及完工的預計成本能可靠計量，提供服務收益會根據交易完成百分比確認。與交易項下將產生的總成本相比，完工百分比經參考迄今產生成本而確定。倘合約結果不能可靠計量，則確認收益，惟僅限於所產生開支有資格收回時。

只要管理層預期出現可見虧損，便作出撥備。倘迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額超逾進度款項時，多出之差額會以應收合約客戶款項處理。倘進度款項超逾迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額時，多出之差額會以應付合約客戶款項處理。

以股份支付款項

本公司採用之購股權計劃，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款的形式獲得報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「權益結算交易」)。

以權益結算交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式定價模型釐定，有關詳情載於財務報表附註36。

以權益結算交易之成本連同權益之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間內於僱員福利支出確認。由各報告期末直至歸屬日就以權益結算交易確認之累計費用反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。期內於損益表扣除或計入損益表之項目指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定報酬的授出日期公平值時並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性僅會評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件反映於授出日期之公平值。報酬隨附而並無涉及相關服務要求之任何其他條件，會被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值並會導致報酬的即時支出，除非當中亦包含服務及／或表現條件。

對由於非市場表現及／或服務條件未達成而未能最終歸屬之報酬不會確認為費用。如報酬包含市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，有關交易均被視作歸屬，惟其他所有表現及／或服務條件必須已獲達成。



2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付款項(續)

當修訂以權益結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，倘任何修訂導致以股份為基礎之付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利，則會就此確認費用。

當以權益結算報酬註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就報酬確認之任何開支。這包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何報酬。然而，倘以一項新報酬替代已註銷報酬，並於授出當日獲指定為替代報酬，則該項註銷及新報酬會如前段所述被視為對原有報酬之修訂。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為對股份之額外攤薄。

員工福利

社會養老金計劃

本集團已為員工參加由當地政府勞動和社會保障部門籌辦的社會養老金計劃。本集團每月向該等社會養老金計劃作出供款。供款於根據社會養老金計劃規則成為應付賬款時自損益表中扣除。根據該等計劃，除作出供款以外，本集團並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

本集團已根據中國相關法律及法規為其僱員參與一項定額社會保障供款計劃。當中包括住房公積金、基本及補充醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。本集團向住房公積金及其他社會保險每月作出供款。供款按照應計基準於損益表扣除。除作出供款以外，本集團並無額外責任。

除上述者外，本集團並無對員工福利擁有任何其他法定或推定責任。

借貸成本

購買、建築或生產合資格資產(即需經一段長時間，方能作擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本，會被撥充資本作為該等資產成本之一部分。該等借貸成本於有關資產大致可作擬定用途或出售時停止撥充資本。在特定借款撥作合資格資產的支出前，暫時用作投資所賺取的投資收入，會從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。建議末期股息披露於財務報表附註。

中期股息於建議同時宣派，此乃由於本公司之組織章程細則向董事賦予權利宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派時隨即確認為負債。

外幣

此等財務報表以本公司功能貨幣港元(公司的功能貨幣)呈列。本集團內個別實體自行決定其功能貨幣，而列於個別實體財務報表中的項目以該功能貨幣計量。本集團內實體所記錄的外幣交易於初步記錄時，使用彼等各自於交易日期適用的功能貨幣匯率。以外幣列值的貨幣資產及負債會按於報告期末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額均於損益表內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目使用初步交易日期的匯率換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值計量日期的匯率換算。確認按公平值計量的非貨幣項目換算所產生的收益或虧損，與公平值變動之收益或虧損被視為一致(即項目之公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認，項目換算差額亦於其他全面收入或損益中確認)。

於終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。如存在多筆付款或預收款項，本集團會釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合資企業及聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按於報告期末適用的匯率換算為港元，而其損益按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認及於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收入部分於損益表內確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及就收購所產生資產及負債賬面值進行的任何公平值調整，均被視為該海外業務的資產及負債，並以結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期適用的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生的現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。



3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能會導致日後須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

客戶合約收益

本集團採用以下判斷，顯著影響與客戶合約收益金額及時間的確定：

(i) 確定估算可變代價及評估建築服務的限制

本集團力求向客戶收取索賠，作為原建築合約未包括的工程範圍成本及保證金的報銷，從而引起可變代價上漲。鑑於與第三方協商存在多種可能的結果，本集團確定預期價值法是用於估計建築服務索賠的可變代價的適當方法。

在將任何數額的可變代價納入交易價格之前，本集團會考慮可變代價的金額是否受到限制。本集團確定可變代價的估計不受其過往的經驗、與客戶當前的談判、客戶總承包的盈利能力及當前經濟狀況之限制。

(ii) 釐定履行建築服務的時機

本集團認為應按時間確認建築服務的收益，此乃由於本集團履約創造或改良客戶隨著創造或改良資產而控制之資產所致。

本集團認為，輸入法為計量建築服務進度的最佳方法，此乃由於本集團的努力（即已產生的成本）及向客戶轉撥服務之間存在直接關係。本集團根據已產生的成本相對完成服務的估計總成本確認收益。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合簽定了商業租賃合約。本集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，本集團保留了透過經營租賃出租的這些物業的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業及自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生現金流量時是否基本上與本集團持有的其他資產無關。部分物業包含持有作賺取租金或資本增值之部分及另一包含持作生產、供應貨物或服務或行政用途的部分。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開租出，本集團會分開將之入賬。倘該等部分不能分開出售，僅當不重要部分屬持作生產、供應貨物或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。本集團對各項物業作判斷，釐定物業是否符合資格作為投資物業。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

下文闡述關於未來之主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源，該等估計及假設具有導致在下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成重大調整之重大風險。

向客戶申索的可變代價

本集團估計申索的可變代價將包括於提供建築服務的交易價。

本集團研發一個統計模式以估計預期成功的申索。模式運用過往的申索數據包括與相同客戶的過往經驗、客戶總承包的盈利能力及經濟狀況，以估計預期成功申索百分比。應用該等百分比以釐定可變代價的預期價值。與過往成功申索模式比較，倘經驗出現任何重大變動，將影響本集團估計的預期成功申索百分比。

本集團每月更新預期成功申索的評估。預期成功申索的估計對情況的變化敏感，及本集團過往有關申索協商的經驗未必代表未來的實際結果。

投資物業及租賃土地及樓宇之公平值估計

在未有活躍市場的類似物業作現行價格參考的情況下，本集團按照來自不同來源的資料作出考慮，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點物業在活躍市場上的價格，須就各項差異作出調整；
- (b) 活躍程度稍遜的市場所提供相類物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(如在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同的類似物業現時市場租值)，並採用足以反映當時對有關現金流量金額及時間不確定性的評估的折現率計算。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業及租賃土地及樓宇之賬面值分別為**663,958,000**港元(二零一七年：**601,607,000**港元)及**269,128,000**港元(二零一七年：**282,877,000**港元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的主要假設)載於財務報表附註14及13。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就未使用稅項虧損確認，惟可能有應課稅溢利可用以抵銷虧損。釐定可予確認之遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅溢利可能產生之時間及水平，配合未來稅項計劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註34。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

非金融資產(商譽除外)的減值

本集團會評定所有非金融資產於各報告期末是否有任何減值跡象。當有賬面值未必可收回的跡象時，非金融資產會作減值測試。減值會於資產或現金產生單位之賬面值多於其可收回金額(即其公平值減出售成本與使用價值之較高者)出現。公平值減出售成本乃基於從類似資產公平交易中具約束力銷售交易的可獲得數據或可觀察市價減出售資產增量成本計算得出。使用價值進行計算時，管理層須自資產或現金產生單位之預期未來現金流量以及選出適用折現率作出估計，以計算該等現金流量之現值。

陳舊存貨撥備

本集團管理層於各報告期末檢討存貨賬齡分析，並對識別為不再適宜作銷售用途之陳舊及滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況估計製成品的可變現淨值。本集團於各報告期末按逐項產品基準檢討存貨，並就陳舊項目作出撥備。於二零一八年十二月三十一日，存貨之賬面值約為56,880,000港元(二零一七年：40,950,000港元)。兩個年度並無確認減值虧損。

非上市股本投資的公平值

非上市股本投資乃根據基於市場的估值技術估值，詳情載於財務報表附註45。估值需要本集團確定可比較上市公司(同業)並選擇價格倍數。此外，本集團估計非流動性的折現及規模的差異。本集團將該等投資的公平值分類為第3級。二零一八年十二月三十一日非上市股本投資的公平值為180,381,000港元。進一步詳情載於財務報表附註19。

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣為應收貿易賬款及合約資產計算預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地理位置、產品類型、客戶類型及評級，以及信用證和其他形式的信用保險的覆蓋範圍)的各個客戶群的分組的過期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的過往觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)將在未來一年內惡化，可能導致製造業的違約率增加，過往違約率將予以調整。於各報告日期，過往觀察違約率會予以更新，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、經濟狀況預測及預期信貸虧損之間的相關性評估為一個重要估計。預期信貸虧損金額對環境變化及經濟狀況預測極為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料分別披露在財務報表附註24及附註22。

商譽減值

本集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值須就本集團對預期自現金產生單位獲得之未來現金流量作出估計以及選出適用折現率，以計算現金流量之現值。於二零一八年十二月三十一日，商譽之賬面值為263,879,000港元(二零一七年：465,760,000港元)。進一步詳情載於附註16。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈報之經營分部有以下四分部：

- (a) 淺層地熱能分部－提供、安裝及保養淺層地熱能利用系統；
- (b) 空氣能熱泵分部－銷售空氣能熱泵產品；
- (c) 物業投資及開發分部－物業投資為賺取潛在租金收入；及
- (d) 證券投資及買賣分部－證券買賣及其他類別投資。

管理層個別獨立監察本集團各經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃根據可呈報分部之溢利／虧損（即計量經調整除稅前溢利／虧損）評估。經調整除稅前溢利／虧損與本集團的除稅前溢利／虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括分佔聯營公司及合資企業之溢利及虧損、利息收入、若干其他收入、若干行政成本、以股份方式支付款項之開支及融資成本。

分部資產不包括若干其他應收款項、於聯營公司及合資企業之投資、遞延稅項資產、應收合資企業款項、定期存款、抵押存款以及現金及現金等值，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括若干其他應付賬款及應計款項、應付聯營公司及關聯公司款項、計息銀行借貸、遞延稅項負債及應付稅項，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三者交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	物業投資及 開發 千港元	證券投資及 買賣 千港元	總計 千港元
分部收益(附註5)					
銷售予外部客戶	364,842	14,439	17,512	—	396,793
分部間銷售	—	32,553	—	—	32,553
	364,842	46,992	17,512	—	429,346
對賬：					
撤銷分部間銷售					(32,553)
收益					396,793
分部業績	(348,705)	1,307	19,159	4,424	(323,815)
對賬：					
撤銷分部間業績					(6,541)
分佔聯營公司之溢利及虧損					(6,746)
分佔合資企業之溢利及虧損					458
未攤分其他收入					1,697
企業及其他未攤分開支					(37,530)
融資成本					(46,590)
除稅前虧損					(419,067)
分部資產	1,106,222	66,158	965,746	240,347	2,378,473
對賬：					
撤銷分部間應收款項					(61,079)
企業及其他未攤分資產					176,270
總資產					2,493,664
分部負債	596,411	90,317	58,529	4,883	750,140
對賬：					
撤銷分部間應付款項					(61,079)
企業及其他未攤分負債					719,741
總負債					1,408,802

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年
十二月三十一日止年度

	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	物業投資及 開發 千港元	證券投資及 買賣 千港元	總計 千港元
其他分部資料：					
計算包括分部溢利或虧損或分部資產 金額：					
折舊	12,901	1,034	1,993	289	16,217
就應收貿易賬款及應收票據確認的減 值虧損淨值	15,690	1	393	—	16,084
就預付款項、按金及其他應收款項確 認的減值虧損淨值	4,299	29	1,193	—	5,521
就合約資產確認的減值虧損淨值	50,966	—	—	—	50,966
商譽減值	201,881	—	—	—	201,881
投資物業之公平值變動	—	—	(11,204)	—	(11,204)
資本開支*	4,182	1,605	22,607	—	28,394
定期向主要營運決策者呈報但未計算 在分部損益或分部資產金額：					
於聯營公司之投資	49,824	—	—	—	49,824
於合資企業之投資	7,647	—	—	—	7,647
分佔聯營公司之溢利及虧損	6,746	—	—	—	6,746
分佔合資企業之溢利及虧損	(458)	—	—	—	(458)
以股份方式支付款項之開支	3,088	—	—	—	3,088

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	物業投資 及開發 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
分部收益：					
銷售予外部客戶	740,470	23,906	13,777	—	778,153
分部間銷售	—	44,028	—	—	44,028
	740,470	67,934	13,777	—	822,181
對賬：					
撤銷分部間銷售					(44,028)
收益					778,153
分部業績	58,790	5,472	39,677	3,099	107,038
對賬：					
撤銷分部間業績					(5,331)
分佔聯營公司之溢利及虧損					2,473
分佔合資企業之溢利及虧損					276
未攤分其他收入					2,252
企業及其他未攤開支					(42,117)
融資成本					(48,568)
除稅前溢利					16,023
分部資產	1,819,027	92,852	922,962	106,496	2,941,337
對賬：					
撤銷分部間應收款項					(43,768)
企業及其他未攤分資產					202,696
總資產					3,100,265
分部負債	466,209	84,782	46,889	6,758	604,638
對賬：					
撤銷分部間應付款項					(43,768)
企業及其他未攤分負債					852,365
總負債					1,413,235

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	物業投資 及開發 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
其他分部資料：					
計算包括分部溢利或虧損或分部資產金額：					
折舊	14,208	615	2,517	326	17,666
就應收貿易賬款確認的減值虧損淨值	10,028	—	436	—	10,464
就可供出售投資確認的減值虧損	—	—	—	6,653	6,653
不確定應收客戶合約工程款項可收回性之虧損	58,678	—	—	—	58,678
投資物業之公平值變動	—	—	(25,900)	—	(25,900)
資本開支	3,488	3,950	40,975	—	48,413
定期向主要營運決策者呈報但未計算在分部損益或分部資產金額：					
於聯營公司之投資	40,594	—	—	—	40,594
於合資企業之投資	7,578	—	—	—	7,578
分佔聯營公司之溢利及虧損	(2,473)	—	—	—	(2,473)
分佔合資企業之溢利及虧損	(276)	—	—	—	(276)
以股份方式支付款項之開支	9,546	—	—	—	9,546

地區資料

本集團的業務主要位於中國。本集團所有產生自以提供服務或交付商品所在地點為基地的外部客戶收益及本集團所有非流動資產均位於中國。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

有關主要客戶資料

下表載列個別佔本集團收益10%或以上之有關主要客戶收益資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A	51,507	—
客戶B	—	316,805
客戶C	83,749	—
	135,256	316,805
總收入	396,793	778,153
收入佔比	34.1%	40.7%

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶合約收益	379,281	—
銷售貨品	—	23,906
建築合約	—	740,470
其他收入來源		
租金收入總額	17,512	13,777
	396,793	778,153

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益

(i) 分列收益資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	總計 千港元
產品或服務之種類			
銷售貨品	—	14,439	14,439
建築服務	364,842	—	364,842
客戶合約總收益	364,842	14,439	379,281
地區市場：			
中國內地	364,842	14,439	379,281
收益確認時間：			
貨物在特定時間點轉移	—	14,439	14,439
服務持續轉移	364,842	—	364,842
客戶合約總收益	364,842	14,439	379,281

以下列出與客戶合約的收入與分部信息中披露的金額之對賬：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 千港元	空氣能熱泵 千港元	總計 千港元
客戶合約收益：			
外部客戶	364,842	14,439	379,281
分部間銷售	—	32,553	32,553
	364,842	46,992	411,834
分部調整與撇銷	—	(32,553)	(32,553)
客戶合約總收益	364,842	14,439	379,281



5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(i) 分列收益資料(續)

下表顯示本報告期確認的收益金額，包括在報告期初的合約負債中：

	二零一八年 千港元
確認收入(包括在報告期初的合約負債中)：	
建築服務	7,726

(ii) 履行責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售產品

履行責任於交付產品時達成，而付款通常於交付後90日內到期。若干合約向客戶提供退貨權，令可變代價受到限制。

建築服務

履行責任隨著時間提供服務而達成，付款通常於開票日期起90日內到期。由於本集團最終付款的權利，取決於客戶在合約所指定時間內達到的服務質量而定，故客戶會保留一定比例的付款直至保留期結束為止。

截至二零一八年十二月三十一日，分配至剩餘履行責任(未滿足或部分未滿足)的交易價格如下：

	千港元
一年內	290,092

所有履行責任預計將於一年內確認。上述披露金額不包括受到限制的可變代價。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收入		
利息收入	3,914	782
銷售廢料	704	394
政府補助(附註)	995	1,330
透過損益按公平值列賬之金融資產之股息收入	—	5
可供出售投資的股息收入	—	2,433
按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	4,141	—
其他	173	1,401
	9,927	6,345
收益		
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值變動	283	661
出售附屬公司收益	—	24,236
出售物業、廠房及設備項目收益	—	6,535
	283	31,432
	10,210	37,777

附註： 已收取有關本集團若干供暖項目的政府補助。概無有關此等補助之未實現條件或或有事項。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6. 除稅前(虧損)／溢利

本集團稅前(虧損)／溢利經扣除／(計入)以下各項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所售存貨成本		14,095	23,765
提供服務成本		352,899	531,801
折舊	13	16,217	17,666
研發及開發成本		10,054	13,998
商譽減值*	16	201,881	—
經營租賃之最低租金		9,702	7,773
核數師薪酬		3,431	3,128
員工福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬(附註8)):			
工資及薪金		68,382	57,801
權益結算購股權開支		3,088	9,546
養老金計劃供款		9,417	8,546
		80,887	75,893
就應收貿易賬款及應收票據確認的減值虧損淨值	24	16,084	10,464
就預付款項、按金及其他應收款項確認的減值虧損淨值	25	5,521	—
不確定合約資產／應收客戶合約工程款項可收回性之虧損淨值	22, 23	50,966	58,678
就可供出售投資確認的減值虧損*	19	—	6,653
投資物業之公平值變動	14	(11,204)	(25,900)
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值變動		(283)	(661)
出售可供出售投資的虧損*		—	463
可供出售投資的股息收入		—	(2,433)
按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入		(4,141)	—
透過損益按公平值列賬之金融資產之股息收入		—	(5)
利息收入		(3,914)	(782)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)*		536	(6,535)
出售附屬公司收益		—	(24,236)

* 就可供出售投資及商譽確認的減值虧損以及出售可供出售投資及物業、廠房及設備項目的虧損計入綜合損益表的「其他開支」。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款利息	37,124	37,365
銀行貸款擔保費用	9,466	11,203
	46,590	48,568

8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露之董事及主要行政人員於本年度內的薪酬如下：

	集團	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
費用	600	600
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	11,566	9,118
養老金計劃供款	127	147
	11,693	9,265
	12,293	9,865



8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

於本年度內支付予獨立非執行董事的費用如下：

	費用 千港元
二零一八年	
武強先生	150
賈文增先生	150
吳德繩先生	150
郭勤貴先生	150
	600
二零一七年	
武強先生	150
賈文增先生	150
吳德繩先生	150
郭勤貴先生	150
	600

於本年度內，概無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零一七年：零)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及主要行政人員

	薪金、津貼 及實物福利 千港元	養老金計劃 供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零一八年			
主要行政人員：			
王滿全先生	2,204	91	2,295
	2,204	91	2,295
執行董事：			
安宜先生(附註(2))	1,539	—	1,539
徐生恒先生	3,138	18	3,156
王彥女士(附註(3))	791	—	791
陳蕙姬女士	1,920	18	1,938
臧毅然先生	1,156	—	1,156
戴祺先生	818	—	818
	9,362	36	9,398
非執行董事：			
趙友民先生(附註(4))	—	—	—
楊巍先生(附註(5))	—	—	—
	11,566	127	11,693
二零一七年			
主要行政人員：			
王滿全先生	1,186	111	1,297
	1,186	111	1,297
執行董事：			
安宜先生	1,523	—	1,523
劉大軍先生(附註(1))	493	—	493
徐生恒先生	2,016	18	2,034
陳蕙姬女士	1,920	18	1,938
臧毅然先生	1,200	—	1,200
戴祺先生	780	—	780
	7,932	36	7,968
非執行董事：			
趙友民先生	—	—	—
	—	—	—
	9,118	147	9,265



8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及主要行政人員(續)

附註：

- (1) 劉大軍先生辭任執行董事，由二零一七年三月三十日起生效。
- (2) 安宜先生辭任執行董事，由二零一八年八月十日起生效。
- (3) 王彥女士獲委任為執行董事，由二零一八年八月十日起生效。
- (4) 趙友民先生辭任非執行董事，由二零一八年八月十日起生效。
- (5) 楊巍先生獲委任為非執行董事，由二零一八年八月十日起生效。

於本年度內，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄本公司支付之任何酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

於本年度內，五名最高薪酬僱員包括三名董事及主要行政人員(二零一七年：三名董事)，其薪酬之詳情載於以上附註8。於本年度內，一名(二零一七年：兩名)非本公司董事或主要行政人員最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,500	2,124
權益結算購股權開支	214	1,326
養老金計劃供款	58	106
	1,772	3,556

薪酬介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員僱員的數目如下：

	僱員人數 二零一八年	二零一七年
介乎1,500,001港元至2,000,000港元	1	2

於本年度及過往年度內，一名非董事兼非主要行政人員最高薪酬僱員就其為本集團提供的服務獲授予購股權，其中進一步詳情載於財務報表附註36之披露內。該等購股權的公平值(已於歸屬期間在損益表內確認)在授出日期釐定，而本年度財務報表所包括的金額則載於以上非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之薪酬披露內。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

10. 所得稅(抵免)／開支

根據開曼群島及英屬處女群島之法例及法規，本集團無須於兩個年度繳納任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

由於本集團並無須繳納兩個年度的香港利得稅的應課稅溢利，故並無預計香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，除以下所述者外，所有其他中國附屬公司於二零零八年一月一日起的稅率為25%。

根據中國所得稅規則及法規，若干被確定為高新科技企業的附屬公司，可於截至二零一八年十二月三十一日止年度內享有15%(二零一七年：15%)的適用所得稅稅率。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期－中國內地 遞延(附註34)	- (556)	7,546 4,515
本年度稅項(抵免)／計入總額	(556)	12,061

適用於除稅前(虧損)／溢利(按本公司及其大部分附屬公司註冊成立所在國家法定稅率計算)的稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前(虧損)／收益：	(419,067)	16,023
按法定稅率25%計算之稅項	(104,767)	4,006
於若干附屬公司適用稅率差異影響	3,144	(4,629)
合資企業及聯營公司之應佔溢利及虧損	1,572	(687)
過往期間使用的稅務虧損	(1,908)	(21,145)
不可扣稅支出	9,276	10,314
未確認之可扣減暫時性差額的稅務虧損及扣稅	75,359	24,202
撥回去年確認的遞延稅項資產	16,768	-
按本集團實際利率(抵免)／計入稅項	(556)	12,061

聯營公司及合資企業分別應佔稅項114,000港元(二零一七年：69,000港元)及負1,686,000港元(二零一七年：618,000港元)分別計入綜合損益表「於合資企業及聯營公司之應佔溢利及虧損」。



11. 股息

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無向本公司股東宣派及派付末期股息。

於報告期末之後，本公司董事概無宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司普通股股權持有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股加權平均數4,026,925,000股(二零一七年：3,530,455,000股)計算。

計算每股攤薄盈利並無假設本公司可行使購股權，因為該等購股權的行使價高於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股份平均市價。

由於尚未行使之購股權對所呈列的每股基本(虧損)/盈利反稀釋作用影響，因此並無調整截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本(虧損)/盈利。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列資料計算

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(虧損)/盈利		
母公司普通股股權持有人應佔(虧損)/溢利	(410,297)	10,533
股份數目		
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股份		
用以計算每股股份基本(虧損)/溢利的年內已發行普通股之加權平均數	4,026,925	3,530,455

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	電腦設備 千港元	辦公室設備、 傢私及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
二零一八年 十二月三十一日								
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日：								
成本或估值	282,877	3,284	98,180	3,152	17,925	9,686	292	415,396
累計折舊及減值	-	(2,766)	(43,017)	(3,123)	(8,028)	(8,527)	-	(65,461)
賬面淨值	282,877	518	55,163	29	9,897	1,159	292	349,935
於二零一八年一月一日 (扣除累計折舊及減 值)	282,877	518	55,163	29	9,897	1,159	292	349,935
添置	-	212	2,248	136	1,649	175	1,460	5,880
出售	-	(24)	(3,402)	-	(5,576)	(65)	-	(9,067)
年內折舊撥備	(5,109)	(538)	(9,393)	(61)	(620)	(496)	-	(16,217)
重估盈餘	5,360	-	-	-	-	-	-	5,360
轉撥	-	-	1,738	-	-	-	(1,738)	-
匯兌調整	(14,000)	(30)	(2,719)	(4)	(490)	(44)	(14)	(17,301)
於二零一八年 十二月三十一日 (扣除累計折舊 及減值)	269,128	138	43,635	100	4,860	729	-	318,590
於二零一八年 十二月三十一日								
成本或估值	269,128	3,392	93,520	3,148	13,157	9,530	-	391,875
累計折舊及減值	-	(3,254)	(49,885)	(3,048)	(8,297)	(8,801)	-	(73,285)
賬面淨值	269,128	138	43,635	100	4,860	729	-	318,590



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	電腦設備 千港元	辦公室設備、 傢私及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
二零一七年 十二月三十一日								
於二零一七年一月一日：								
成本或估值	253,983	3,858	90,745	2,946	12,896	9,189	2,417	376,034
累計折舊及減值	-	(2,353)	(30,173)	(2,824)	(6,267)	(7,567)	-	(49,184)
賬面淨值	253,983	1,505	60,572	122	6,629	1,622	2,417	326,850
於二零一七年一月一日 (扣除累計折舊及減 值)	253,983	1,505	60,572	122	6,629	1,622	2,417	326,850
添置	-	-	62	7	4,085	396	2,906	7,456
出售	-	(5,999)	-	-	-	(106)	-	(6,105)
出售附屬公司	-	-	(57)	(9)	(11)	(262)	-	(339)
年內折舊撥備	(5,408)	(315)	(9,959)	(104)	(1,305)	(575)	-	(17,666)
重估盈餘	14,912	-	-	-	-	-	-	14,912
轉撥	-	5,213	-	-	-	-	(5,213)	-
匯兌調整	19,390	114	4,545	13	499	84	182	24,827
於二零一七年十二月三十 一日(扣除累計折舊及 減值)	282,877	518	55,163	29	9,897	1,159	292	349,935
於二零一七年十二月三十 一日：								
成本或估值	282,877	3,284	98,180	3,152	17,925	9,686	292	415,396
累計折舊及減值	-	(2,766)	(43,017)	(3,123)	(8,028)	(8,527)	-	(65,461)
賬面淨值	282,877	518	55,163	29	9,897	1,159	292	349,935

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由滌鋒評估有限公司(為獨立合資格專業估值師)按其現有用途分別重新估值，其公開市值總額為269,128,000港元(二零一七年：282,877,000港元)。上述估值產生之重估盈餘5,360,000港元(二零一七年：14,912,000港元)已計入其他全面收入。

於二零一八年十二月三十一日，本集團正就賬面值約為181,477,000港元(二零一七年：188,945,000港元)的若干樓宇申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該等樓宇，欠缺該等樓宇之正式業權不會損害其價值，而因欠缺正式業權而被驅逐之可能性較小。

公平值架構

下表列示本集團租賃土地及樓宇之公平值計量架構層級：

於二零一八年十二月三十一日之公平值計量採用				
	活躍市場之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元
持續的公平值計量：				
於中國大連的寫字樓	-	8,537	-	8,537
於中國大連的會所	-	-	79,114	79,114
於中國北京的寫字樓	-	-	181,477	181,477
	-	8,537	260,591	269,128

於二零一七年十二月三十一日之公平值計量採用				
	活躍市場之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元
持續的公平值計量：				
於中國大連的寫字樓	-	8,681	-	8,681
於中國大連的會所	-	-	85,251	85,251
於中國北京的寫字樓	-	-	188,945	188,945
	-	8,681	274,196	282,877

於本年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出(二零一七年：無)。



13. 物業、廠房及設備(續)

公平值架構(續)

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	於大連的會所 千港元	於北京的寫字樓 千港元
於二零一七年一月一日之賬面值	80,556	165,611
年內折舊	(1,764)	(3,473)
匯兌調整	6,276	12,344
於其他全面收入確認之公平值調整之收益淨額	183	14,463
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之賬面值	85,251	188,945
年內折舊	(1,540)	(3,412)
匯兌調整	(4,220)	(9,351)
於其他全面收入確認之公平值調整之(虧損)/收益淨額	(377)	5,295
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	79,114	181,477

以下為租賃土地及樓宇估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

於二零一八年十二月三十一日

本集團所持租賃土地及樓宇之 賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的 輸入數據	重要不可觀察的輸入數據 與公平值的關係
於中國大連的會所 79,114,000港元	第三級	折舊重置成本法	成新率88%及重 置成本單位價格 每平方米人民幣 6,946元	成新率及重置成本單位 價格上漲將導致 公平值增加
於中國大連的寫字樓 8,537,000港元	第二級	直接比較法	不適用	不適用
於中國北京的寫字樓 181,477,000港元	第三級	收入法	單位市值租金每日 每平方米人民幣 5.22元 市場收益率6.00%	單位市值租金上漲將導致 公平值增加 市場收益率提高將導致公 平值下降

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

公平值架構(續)

於二零一七年十二月三十一日

本集團所持租賃土地及樓宇之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於中國大連的會所 85,251,000港元	第三級	折舊重置成本法	成新率92%及重置成本單位價格每平方米人民幣6,815元	成新率及重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
於中國大連的寫字樓 8,681,000港元	第二級	直接比較法	不適用	不適用
於中國北京的寫字樓 188,945,000港元	第三級	收入法	單位市值租金每日每平方米人民幣5.12元 市場收益率5.75%	單位市值租金上漲將導致公平值增加 市場收益率提高將導致公平值下降

14. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之賬面值	601,607	513,383
匯兌調整	(30,171)	40,391
已付開發成本	22,514	21,933
添置	58,804	—
按公平值調整之淨收益	11,204	25,900
於十二月三十一日之賬面值	663,958	601,607



14. 投資物業(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團正就賬面值約人民幣366,231,000元(相當於約417,976,000港元)(二零一七年：人民幣295,213,000元(相當於約354,463,000港元))的若干投資物業申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該等物業，欠缺該等物業之正式業權不會損害其價值，而因欠缺正式業權而被驅逐之可能性較小。

本集團投資物業由三類資產組成，即工業及配套物業、商業物業及住宅物業(視乎每個物業的性質、特色及風險而定)。本集團投資物業按二零一八年十二月三十一日公平值計量為663,958,000港元，乃根據由漂鋒評估有限公司(為獨立合資格專業估值師)作出之估值釐定。於每一年，經審核委員會的批准後，本集團管理層及財務總監決定外聘估值師人選，以負責本集團投資物業的外部估值工作。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否符合專業標準。每一年當為了中期及年度財務申報目的執行估值時，本集團管理層及財務總監會就估值假設及估值得出的結果與估值師作兩次討論。

有關投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註41。

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級架構：

	於二零一八年十二月三十一日之公平值計量採用			
	活躍市場之報價 (第一級)	重要可觀察的 輸入數據 (第二級)	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級)	總計
持續的公平值計量：	千港元	千港元	千港元	千港元
商業物業	—	—	26,934	26,934
住宅物業	—	—	170,053	170,053
工業及配套物業	—	280,074	186,897	466,971
	—	280,074	383,884	663,958

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 投資物業(續) 公平值架構(續)

	於二零一七年十二月三十一日之公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
持續的公平值計量：				
商業物業	—	—	28,456	28,456
住宅物業	—	—	174,224	174,224
工業及配套物業	—	208,805	190,122	398,927
	—	208,805	392,802	601,607

於本年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。由於去年在建築開始後估值技術有所變動，9,022,000港元自第二級轉移至第三級。

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	工業及配套物業 千港元	住宅物業 千港元	商業物業 千港元
於二零一七年一月一日之賬面值	145,578	150,414	25,906
自第二級轉移	9,022	—	—
匯兌調整	12,491	11,762	1,928
已付開發成本	18,266	3,611	—
於損益確認之公平值調整之收益淨額	4,765	8,437	622
於二零一八年一月一日之賬面值	190,122	174,224	28,456
匯兌調整	(9,112)	(8,768)	(1,403)
已付開發成本	14,328	492	73
於損益確認之公平值調整之收益／(虧損)淨額	(8,441)	4,105	(192)
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	186,897	170,053	26,934



14. 投資物業(續)
公平值架構(續)

以下為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

於二零一八年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國北京的工業及其配套物業	第三級	收入法	單位市值租金每日每平方米人民幣3.64元	單位市值租金上漲將導致公平值增加
76,535,000港元			市場收益率8.00%	市場收益率提高將導致公平值下降
位於中國新沂的工業及其配套物業	第三級	折舊重置成本法	重置成本單位價格每平方米人民幣847元	重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
13,832,000港元				
位於中國邳州的工業及其配套物業	第三級	折舊重置成本法	重置成本單位價格每平方米人民幣1,906元	重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
96,530,000港元				
位於中國大連的住宅物業	第三級	殘值法	市場單位價格範圍介乎每平方米人民幣4,800元至每平方米人民幣5,800元	重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
170,053,000港元			完工的預計成本為每平方米人民幣2,170元	完工的預計成本增加可導致公平值減少

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值架構(續)

於二零一八年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國大連的商業物業	第三級	殘值法	市場單位價格範圍介乎每平方米人民幣4,800元至每平方米人民幣5,800元	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加
26,934,000港元			完工的預計成本為每平方米人民幣1,180元至每平方米2,350元	完工的預計成本增加可導致公平值減少
位於中國綿陽的工業及其配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
129,423,000港元				
位於中國杭州的工業及其配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
150,651,000港元				



14. 投資物業(續)

公平值架構(續)

於二零一七年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國北京的工業及其配套物業	第三級	收入法	單位市值租金每日每平方米人民幣3.33元	單位市值租金上漲將導致公平值增加
HK\$79,344,000			市場收益率7.75%	市場收益率提高將導致公平值下降
位於中國新沂的工業及其配套物業	第三級	折舊重置成本法	重置成本單位價格每平方米人民幣847元	重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
14,553,000港元				
位於中國邳州的工業及其配套物業	第三級	折舊重置成本法	重置成本單位價格每平方米人民幣1,778元	重置成本單位價格上漲將導致公平值增加
96,225,000港元				
位於中國大連的住宅物業	第三級	殘值法	市場單位價格範圍介乎每平方米人民幣4,000元至每平方米人民幣5,800元	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加
174,224,000港元			完工的預計成本為每平方米人民幣2,180元	完工的預計成本增加可導致公平值減少

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值架構(續)

於二零一七年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國大連的商業物業	第三級	殘值法	市場單位價格範圍介乎每平方米人民幣4,000元至每平方米人民幣5,800元	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加
28,456,000港元			完工的預計成本範圍介乎每平方米人民幣1,120元至每平方米2,230元	完工的預計成本增加可導致公平值減少
位於中國綿陽的工業及其配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
66,280,000港元				
位於中國杭州的工業及其配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
142,525,000港元				

15. 收購土地使用權所付按金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之賬面值	105,802	119,965
出售	—	(21,569)
匯兌調整	(5,236)	7,406
於十二月三十一日之賬面值	100,566	105,802

直至此綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。



16. 商譽

千港元

於二零一七年一月一日：

成本	465,760
累計減值	—

賬面淨值	465,760
------	---------

於二零一七年一月一日的成本(扣除累計減值)

465,760

年內減值

—

於二零一七年十二月三十一日

465,760

於二零一七年十二月三十一日：

成本	465,760
累計減值	—

賬面淨值	465,760
------	---------

於二零一八年一月一日的成本(扣除累計減值)

465,760

年內減值

(201,881)

於二零一八年十二月三十一日之成本及賬面淨值

263,879

二零一八年十二月三十一日：

成本	465,760
累計減值	(201,881)

賬面淨值

263,879

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就商譽確認的減值虧損為201,881,000港元(二零一七年：零)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽已劃分至淺層地熱能現金產生單位作減值測試：

淺層地熱能現金產生單位之可收回金額乃採用根據高級管理層批准涵蓋五年期間財務預算之現金流量預測，按使用價值方法計算。預期現金流量適用之折現率為**14.60%**（二零一七年：16.86%）。用於推斷五年期後淺層地熱能現金產生單位之現金流量之增長率為**3%**（二零一七年：3%）。根據截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度減值測試，已就淺層地熱能現金產生單位作出減值虧損撥備**201,881,000**港元。減值虧損乃由於中國內地市場表現欠佳及競爭激烈所致。截至二零一八年十二月三十一日，淺層地熱能現金產生單位的可收回金額為**487,242,000**港元。

計算二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的淺層地熱能現金產生單位使用價值時已採用假設。管理層為進行商譽減值測試時制定現金流量預測所依據之各項主要假設如下：

預算息稅前盈利率－用作釐定分配至預算息稅前盈利率的價值的基準為緊接預算年度前年內所實現的平均息稅前盈利率，並就預期效率提升及預期市場發展作出上調。

折現率－所使用的折現率為稅前數並反映與有關單位有關的特定風險。

長期增長率－所用長期增長率乃按國際貨幣基金組織的中國平均預計通脹率為基準。



17. 於合資企業之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所佔資產淨值	7,647	7,578

本集團對於其他應收合資企業賬款結餘披露在財務報表附註27。

本集團合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及業務地點	佔以下項目的百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分成	
浙江萬合能源環境科技有限公司	註冊資本人民幣 12,779,000元	中國／中國內地	47.39	47.39	47.39	能源勘探及開發

下表載列本集團非獨立重要合資企業之財務資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔合資企業之年內溢利	458	276
分佔合資企業的其他全面(虧損)／收入	(389)	536
分佔合資企業的全面收入總額	69	812
本集團在合資企業內投資的合計賬面值	7,647	7,578

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所佔資產淨值	49,342	40,112
收購產生的商譽	482	482
	49,824	40,594

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	已發行股份詳情	成立／註冊及 業務地點	本集團應佔 擁有權益百分比	主要業務
北京永源熱泵有限責任公司 (「北京永源」)	註冊資本人民幣 52,556,871元	中國／中國內地	49	生產及銷售機械和 淺層地熱能機械 系統
宏源地能熱泵科技有限公司	註冊資本人民幣 50,000,000元	中國／中國內地	49	買賣淺層地熱能機 械系統
北京數碼恒有源科技有限公司	註冊資本人民幣 2,430,000元	中國／中國內地	48.97	電腦系統服務及軟 件開發



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資(續)

永源熱泵被視為本集團的重要聯營公司，其採用權益法入賬。

下表列示闡述永源熱泵之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整及與綜合財務報表之賬面值對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	76,601	101,442
非流動資產	5,221	6,182
流動負債	(22,550)	(48,811)
非流動負債	-	(720)
資產淨值	59,272	58,093

本集團於聯營公司之權益對賬：

本集團擁有權益佔比	49%	49%
本集團分佔聯營公司之資產淨值(不包括商譽)	29,043	28,466
收購產生之商譽(扣除累計減值)	482	482
投資賬面值	29,525	28,948

收益	44,696	73,796
年內(虧損)/溢利	(15)	3,397
其他全面收入	1,193	1,055
年內全面收入總額	1,178	4,452
已收股息	-	-

下表載列本集團非獨立重要聯營公司之合計財務資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔聯營公司之年內(虧損)/溢利	(6,739)	808
分佔聯營公司的其他全面(虧損)/收入	(1,385)	1,025
分佔聯營公司的全面(虧損)/收入總額	(8,124)	1,833
本集團在其他聯營公司內投資的合計賬面值	20,299	11,646

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

19. 按公平值計入其他全面收入之股本投資／可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收入之股本投資		
按公平值的上市股本投資		
華夏基金管理有限公司	57,853	—
北京海鑫科金科技股份有限公司	740	—
	58,593	—
按公平值的非上市股本投資		
北京人壽保險股份有限公司	180,324	—
北京盈通惠信投資管理有限公司	57	—
	180,381	—
	238,974	—
可供出售投資		
按公平值的上市股本投資	—	63,851
按成本值的非上市股本投資	—	36,081
	—	99,932

由於本集團認為該等投資屬於策略性質，故上述股本投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已收取股息4,141,000港元。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，年內按市值的上市股本投資大幅減少。董事認為該減少顯示上市股本投資已減值，減值虧損為6,653,000港元，其中包括從其他全面收入1,907,000港元重新分類，並已於截至二零一七年十二月三十一日止年度於損益表中確認。

於二零一七年十二月三十一日，若干賬面值為36,081,000港元的非上市股本投資以成本減去減值列賬，原因為該等投資合理公平值估計範圍甚廣，董事認為其公平值不能可靠估量。

20. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
原材料	56,302	21,903
製成品	578	19,047
	56,880	40,950



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

21. 可供出售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	95,507	88,546
匯兌調整	(4,727)	6,961
於十二月三十一日	90,780	95,507

以上可供出售物業均位於中國。

22. 合約資產和合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
合約資產來自：		
建築服務	646,230	789,657
減值	(375,470)	(343,301)
	270,760	446,356
減：非即期部分	(18,825)	(19,080)
即期部分	251,935	427,276
合約負債來自：		
建築服務	56,510	34,936

由於收取代價須待建築項目順利完成後方可作實，故合約資產初步確認為提供建築服務所賺取的收益。建築服務合約資產包括應收保留金額。工程完成及為客戶接受後，確認為合約資產的金額重新分類至應收貿易賬款。合約資產於二零一八年減少乃由於年末減少提供建築服務。截至二零一八年十二月三十一日止年度，50,966,000港元已確認為合約資產預期信貸虧損準備金。本集團與客戶的交易條款及信貸政策披露於財務報表附註24。

於二零一八年十二月三十一日，合約資產的預計收回或結算時間如下：

	千港元
一年內	251,935
一年以上	18,825
	270,760

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 合約資產和合約負債(續)

合約資產減值的虧損準備金之變動如下：

	二零一八年 千港元
年初	225,627
採納香港財務報告準則第9號的影響	117,674
年初(經重列)	343,301
減值虧損，淨值(附註6)	50,966
匯兌調整	(18,797)
年末	375,470

每個報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產的預期信貸虧損的撥備率，乃基於具有類似虧損模式的各個客戶群的分組的過期天數而定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關本集團合約資產，使用撥備矩陣的信貨風險的資料：

於二零一八年十二月三十一日

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	5.00%	38.49%	52.61%	60.90%	88.66%	98.00%	58.10%
總賬面值(千港元)	150,500	112,784	100,010	4,409	39,846	238,681	646,230
預計信貸虧損(千港元)	7,525	43,411	52,615	2,685	35,327	233,907	375,470

合約負債包括為提供建築服務的已收短期墊款。合約負債於二零一八年增加乃主要由於有關年末就提供建築服務已收客戶短期墊款有所增加。



23. 應收／(付)客戶合約工程款項

二零一七年
千港元

應收客戶合約工程款項	514,962
應付客戶合約工程款項	(12,290)

502,672

合約成本及截至目前已確認溢利減確認虧損	991,203
減：進度款項	(488,531)

502,672

應收客戶合約工程款項減值撥備之變動如下：

二零一七年
千港元

年初	155,845
匯兌調整	11,104
確認之減值虧損，淨值(附註6)	58,678

225,627

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，有關不確定能否收回的應收客戶合約工程款項的虧損約為58,678,000港元，這些合約工程款項長期未償還，且預計未必可全數收回。根據過往經驗，本公司董事認為，並無就該等結餘作出撥備之必要，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可全數收回。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款及應收票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易，賬款	240,047	224,805
減值	(96,356)	(74,155)
應收貿易賬款，淨值	143,691	150,650
應收保留金額	—	49,068
應收票據	818	—
	144,509	199,718
減：非即期部分	(65,736)	(96,408)
即期部分	78,773	103,310

本集團主要以信貸方式與客戶訂立交易條款。信貸期一般為三個月。本集團設法對未收回應收款項持嚴格監控，亦有信貸監控部門把信貸風險減至最低。逾期結餘由高級管理層定期檢視。鑒於上文所述及本集團應收貿易賬款與大量客戶有關，概無嚴重集中信貸風險。本集團並無就應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他提升信貸物品。應收貿易賬款並不計息。

報告期末按發票日期呈列的應收貿易賬款及應收票據(扣除虧損準備金後)之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	33,262	77,201
91至180日	3,181	16,739
181至365日	28,536	16,289
365日以上	79,530	89,489
	144,509	199,718



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款及應收票據(續)

應收貿易賬款減值的虧損撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	74,155	59,646
採納香港財務報告準則第9號的影響	10,897	—
年初(經重列)	85,052	59,646
減值虧損，淨值(附註6)	16,084	10,464
匯兌調整	(4,780)	4,045
年末	96,356	74,155

截至二零一八年十二月三十一日止年度香港財務報告準則第9號下之減值

每個報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各個客戶群的分組的過期天數而定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關本集團應收貿易賬款，根據各個客戶群的分組使用撥備矩陣的信貸風險的資料：

於二零一八年十二月三十一日

分組一：建築服務

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	12.81%	46.90%	69.14%	75.76%	76.04%	100.00%	41.20%
總賬面值(千港元)	134,495	21,808	7,992	6,134	7,286	51,114	228,829
預計信貸虧損(千港元)	17,229	10,228	5,526	4,647	5,540	51,114	94,284

分組二：其他

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	2.88%	32.76%	68.10%	100.00%	100.00%	100.00%	18.47%
總賬面值(千港元)	6,694	3,843	192	32	133	324	11,218
預計信貸虧損(千港元)	193	1,259	131	32	133	324	2,072

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款及應收票據(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度香港會計準則第39號下之減值

上述應收貿易賬款減值計提撥備包括(於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號計算的信貸虧損計量)計提撥備前賬面值為74,155,000港元的應收貿易賬款計提撥備。於二零一七年十二月三十一日，上表並無單獨計提應收貿易賬款減值撥備。

根據香港會計準則第39號，於二零一七年十二月三十一日非個別或共同視作減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
未逾期亦無減值	158,905
逾期少於一年	33,028
逾期一年以上	7,785
	199,718

未逾期亦無減值的應收款項與大量近期並無違約記錄之客戶有關。

逾期並未減值的應收款項與本集團有良好往績記錄的若干獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，並無根據香港會計準則第39號就該等結餘作出減值撥備之必要，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可全數收回。

25. 預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付租金	4,992	8,450
投資預付款項	—	171,690
其他預付款項	29,546	61,458
按金	21,207	20,148
其他應收款項	127,672	165,581
減：減值撥備	(13,317)	(5,009)
	170,100	422,318
減：非即期部分		
預付租金	(933)	(4,941)
投資預付款項	—	(171,690)
	(933)	(176,631)
	169,167	245,687



25. 預付賬款、按金及其他應收款項(續)

按金及其他應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	5,009	4,658
採納香港財務報告準則第9號的影響	3,374	—
年初(經重列)	8,383	4,658
匯兌調整	(587)	351
減值虧損，淨值(附註6)	5,521	—
年末	13,317	5,009

截至二零一八年十二月三十一日止年度香港財務報告準則第9號下之減值

按金及其他應收款項主要為租金按金及供應商之按金。減值分析於各報告日期進行，預期信貸虧損經參考本集團過往虧損記錄後透過採用損失比率方法估計。

26. 應付關聯公司款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

27. 應收／(付)聯營公司款項及合資企業款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

28. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值的上市股本投資	209	3,072

上述股本投資已於二零一八年十二月三十一日分類為透過損益按公平值列賬之金融資產，並持作買賣。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29. 現金及現金等值、抵押存款以及定期存款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結存	64,804	117,021
存於非銀行金融機構的現金	8,130	4,983
按金	1,780	—
	74,714	122,004
減：淺層地熱能合約抵押存款	(1,549)	—
原有存款期為三個月以上之定期存款	(231)	—
現金及現金等值	72,934	122,004

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及現金等值為49,029,000港元（二零一七年：65,501,000港元）。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權進行外匯交易之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日之銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款具有不同存款期限，由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，並按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結存乃存入近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30. 應付貿易賬款及應付票據

報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	168,719	161,420
91至180日	38,844	33,137
181至365日	76,214	27,340
365日以上	189,864	159,808
	473,641	381,705

應付貿易賬款及應付票據為免息，並一般於六個月內結算。

31. 其他應付款項及應計款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計款項	66,315	74,032
按金	—	22,646
客戶墊款	12,370	14,156
其他應付賬款	70,204	61,238
	148,889	172,072
減：非即期部分	(10,472)	(9,547)
	138,417	162,525

其他應付賬款及應計款項均不計息，且無固定還款期。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

32. 計息銀行借貸

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率(%)	到期	千港元	實際利率(%)	到期	千港元
即期						
銀行貸款－未抵押			–	6	二零一八年	89,693
銀行貸款－已抵押(附註)	7	二零一九年	456,517			–
			456,517			89,693
非即期						
銀行貸款－已抵押(附註)			–	7	二零一九年	480,286
			456,517			569,979

附註：中國節能環保集團公司(「中節能」)被視為本公司之主要股東，其為向中節能的附屬公司借入的貸款提供擔保，並本公司同意按該貸款金額之2%每年支付擔保費用。貸款以年利率7%計息，於二零一九年償還。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
被分析為：		
應償還銀行貸款及透支：		
一年內或按要求償還	456,517	89,693
兩年	–	480,286
	456,517	569,979

上述借貸以人民幣計值，並以固定利率計息。

33. 遞延收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	10,542	9,804
匯兌調整	(521)	738
於十二月三十一日	10,021	10,542

於二零一八年十二月三十一日，政府補助約10,021,000港元(二零一七年：10,542,000港元)指定用於若干項目。於二零一八年十二月三十一日，該款項於綜合財務狀況表中列為非流動負債，因為本公司董事認為於自二零一八年十二月三十一日起未來十二個月內有關該補助的若干條件未能達成。



34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	二零一八年 投資物業重估 千港元
於二零一八年一月一日	75,725
年內扣除自綜合損益表之遞延稅項(附註10)	2,953
匯兌調整	(3,853)
於二零一八年十二月三十一日	74,825

遞延稅項資產

	二零一八年			
	按公平值計入其他 全面收入之金融資 產公平值調整 千港元	可用以抵銷未來應 課稅溢利的虧損 千港元	貿易及 其他應收 款項之減值 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	—	—	30,324	30,324
採納香港財務報告準則第9號的影響	1,676	—	3,057	4,733
於二零一八年一月一日(經重列)	1,676	—	33,381	35,057
年內計入／(扣除自)綜合損益表之遞延 稅項(附註10)	—	12,650	(9,141)	3,509
計入資本儲備之遞延稅項	4,823	—	—	4,823
匯兌調整	(84)	(448)	(1,328)	(1,860)
於二零一八年十二月三十一日	6,415	12,202	22,912	41,529

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續) 遞延稅項負債

	二零一七年 投資物業重估 千港元
於二零一七年一月一日	64,035
年內扣除自綜合損益表之遞延稅項(附註10)	6,307
匯兌調整	5,383
於二零一七年十二月三十一日	75,725

遞延稅項資產

	二零一七年 其他應收款項之減值 千港元
於二零一七年一月一日	26,319
年內計入自綜合損益表之遞延稅項(附註10)	1,792
匯兌調整	2,213
於二零一七年十二月三十一日	30,324

尚未就以下項目確認之遞延稅項資產：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項虧損	293,867	273,109
可扣減暫時性差額	325,662	—
	619,529	273,109

上述稅項虧損最多可五年抵銷產生虧損的公司之日後應課稅溢利。由於產生用作抵銷上述項目之應課稅溢利之可能性不大，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。



34. 遞延稅項(續)

於二零一八年十二月三十一日，概無就須繳納本集團中國內地附屬公司及合資企業預扣稅的未支付盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合資企業於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零一八年十二月三十一日，與中國內地附屬公司及合資企業投資有關而未確認遞延稅項負債的暫時差額總額約為197,613,000港元(二零一七年：548,945,000港元)。

本公司向其股東派付的股息對所得稅並無影響。

35. 股本 股份

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已發行及繳付：		
4,026,925,000股(二零一七年：4,026,925,000)普通股，每股0.01美元	313,793	313,793

本公司股本之變動概要如下：

	已發行股份數目 千股	股本 千港元
於二零一七年一月一日	2,876,375	223,990
供股	1,150,550	89,803
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	4,026,925	313,793

36. 購股權計劃

本公司購股權計劃的主要目的為透過向本集團董事及僱員頒授獲得本公司擁有權權益的機會，藉此確認彼等對本集團增長所作出的重大貢獻，並進一步推動及鼓勵該等人士繼續為本集團的長期成功及興盛作出貢獻。本公司設有一項於二零一零年七月二十八日採納的購股權計劃。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

二零一零年購股權計劃

根據於二零一零年七月二十八日舉行的本公司股東特別大會通過之普通決議案，本公司終止二零零一年購股權計劃，並採納一項新購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)。二零一零年購股權計劃由採納日期起計十年內有效。

根據二零一零年購股權計劃，獲授人可包括：(i)本公司及其任何附屬公司及被投資實體的任何全職僱員或兼職僱員及董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；(iii)本集團或任何被投資實體的任何客戶；(iv)向本集團或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何諮詢人、顧問、經理人、高級人員或投資實體；及(v)董事局根據若干評估準則酌情認為對本集團有所貢獻的任何其他人士。

根據二零一零年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數之10%，除非於股東大會上獲股東批准則作別論。

因行使所有根據二零一零年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出而未行使之購股權而可予發行之股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。

授出購股權之要約可於要約日期起計28天內由獲授人支付象徵代價共1港元以示接納。已授出購股權之行使期由董事局釐定，惟自授出日期後任何日期起計直至不遲於購股權要約日期起計十年期滿當日之日子為止。

購股權行使價由董事局釐定，惟不低於以下三者之最高者

- (i) 於授出購股權日期本公司股份於聯交所GEM之收市價；
- (ii) 緊接授出購股權日期前五個交易日本公司股份於聯交所GEM之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

根據二零一零年購股權計劃授出的特定類別之購股權之詳情載列如下：



36. 購股權計劃(續)

二零一零年購股權計劃(續)

批次	授出日期	歸屬期	行使期	每股行使價
第一批	二零一零年九月九日	不適用*	二零一零年九月九日至二零二零年九月八日	0.379港元
		二零一零年九月九日至二零一一年九月八日	二零一一年九月九日至二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日至二零一二年九月八日	二零一二年九月九日至二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日至二零一三年九月八日	二零一三年九月九日至二零二零年九月八日	
第二批	二零一三年二月六日	不適用*	二零一三年二月六日至二零一五年二月五日	0.426港元
		二零一三年二月六日至二零一四年二月五日	二零一四年二月六日至二零一五年二月五日	
第三批	二零一四年八月十一日	不適用*	二零一四年八月十一日至二零一六年八月十日	0.455港元
		二零一四年八月十一日至二零一五年八月十日	二零一五年八月十一日至二零一六年八月十日	
第四批	二零一六年十二月八日	不適用*	二零一六年十二月八日至二零二零年十二月三十一日	0.267港元
		二零一六年十二月八日至二零一七年十二月七日	二零一七年十二月八日至二零二零年十二月三十一日	
		二零一六年十二月八日至二零一八年十二月七日	二零一八年十二月八日至二零二零年十二月三十一日	

* 購股權即時歸屬。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

二零一零年購股權計劃(續)

下表披露年內僱員(包括本公司董事)持有的本公司購股權之變動：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零一八年 一月一日 尚未行使	於年內失效	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
董事			
二零一零年九月九日	33,795,445	—	33,795,445
二零一六年十二月八日	80,390,495	—	80,390,495
	114,185,940	—	114,185,940
僱員			
二零一零年九月九日	129,442,171	—	129,442,171
二零一六年十二月八日	242,554,740	—	242,554,740
	371,996,911	—	371,996,911
	486,182,851	—	486,182,851
可於年末行使			486,182,851
加權平均行使價	0.305港元		0.305港元



36. 購股權計劃(續)

二零一零年購股權計劃(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零一七年 一月一日 尚未行使	已於年內調整	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
董事			
二零一零年九月九日	30,100,000	3,695,445	33,795,445
二零一六年十二月八日	71,600,000	8,790,495	80,390,495
	101,700,000	12,485,940	114,185,940
僱員			
二零一零年九月九日	115,288,000	14,154,171	129,442,171
二零一六年十二月八日	216,032,000	26,522,740	242,554,740
	331,320,000	40,676,911	371,996,911
	433,020,000	53,162,851	486,182,851
可於年末行使			364,905,481
加權平均行使價	0.342港元		0.305港元

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認購股權開支約3,088,000港元(二零一七年：9,546,000港元)。

於報告期末，本公司有486,182,851份購股權尚未根據二零一零年購股權計劃行使。根據本公司現時資本結構，全數行使尚未行使的購股權可引致發行額外486,182,851股本公司普通股及額外約38,000,000港元新股本(扣除發行開支前)。

於該等財務報表批准日期，本公司有486,182,851份購股權尚未根據二零一零年購股權計劃行使，佔該日期本公司已發行股份約12.1%。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37. 儲備

本集團本年度及過往年度儲備及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 法定儲備

根據中國有關法規及合營協議，於中國成立之各個中外合營企業須撥出除稅後溢利(如有)之一部份作為法定儲備。該等數額將由各實體之董事會酌情決定。

(b) 繳入盈餘

繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷以往年度累計虧損。

(c) 特別儲備

特別儲備指從收購非控股權益之權益產生之儲備。

(d) 資本儲備

資本儲備指從豁免可換股票據所產生之視作一名主要股東之貢獻及指定按公平值計入其他全面收入之股本投資與可供出售投資公平值變動。

38. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行借貸 千港元
於二零一八年一月一日	569,979
銀行借貸還款	(89,693)
匯兌調整	(23,769)
於二零一八年十二月三十一日	456,517

39. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何未於財務報表披露之或然負債(二零一七年：無)。

40. 資產抵押

本集團淺層地熱能合約之已抵押資產詳情載於財務報表附註29。(二零一七年：零)。



41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租部份樓宇及投資物業，已協定租用年期由一至二十年不等。租用條款通常要求租戶支付押金並根據當時現行市況定期調整租金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在與租戶訂立之不可撤銷經營租賃項下之未來最低應收租金總額須於下列期間支付：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	13,610	9,534
兩至五年(包括首尾兩年)	57,485	37,892
五年後	119,065	126,119
	190,160	173,545

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業及僱員宿舍。已協定物業租用年期由一至十二年不等。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在訂立之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項總額須於下列期間支付：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	4,775	4,367
兩至五年(包括首尾兩年)	2,991	3,566
	7,766	7,933

42. 承擔

除詳載於上文附註41(b)經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約，惟未計提撥備：		
在建投資物業	22,643	28,156
收購指定按公平值計入其他全面收入之股本投資／可供出售投資	228	240
應付聯營公司注資	4,565	22,453
	27,436	50,849

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

43. 關聯方交易

(a) 應收／應付關聯公司、合資企業及聯營公司之款項已計入綜合財務狀況表。進一步詳情載於財務報表附註26及27。此外，與關聯方銀行借貸的詳情載列於財務報表附註32。

(b) 除了該等財務報表其他篇幅詳述的交易外，本集團年內與關聯方有以下交易：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
聯營公司：			
購買產品	(i)	25,285	117,819
租金收入	(ii)	218	154
其他關聯方：			
提供服務*	(iii)	51,953	1,073
現金存款*	(iv)	6	6
租金開支*	(v)	47	47
擔保費用*	(vi)	9,466	11,203

附註：

(i) 本集團從聯營公司購買商品。

(ii) 本集團向聯營公司收取租金收入。

(iii) 本集團服務提供予中節能之附屬公司及中節能。

(iv) 本集團與中節能之附屬公司簽訂財務服務協議，於二零一八年十二月三十一日未清存款結存為6,000港元(二零一七年：6,000港元)。

(v) 本集團向一董事支付租金開支。

(vi) 本集團應向中節能支付擔保費用。詳情載於附註32。

上述關聯方交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

* 根據GEM上市規則第20章，該等關聯方交易亦構成關聯交易或持續關聯交易。

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	15,966	12,802
離職福利	202	253
權益結算購股權開支	500	1,547
付予主要管理人員酬金總額	16,668	14,602

董事及主要行政人員酬金進一步詳情載於財務報表附註8。



44. 按類別劃分的金融工具

於報告期末期間，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一八年

金融資產

	透過損益按公平值 列賬之金融資產 持作投資 千港元	按公平值計 入其他全面收入 之金融資產 股本投資 千港元	按攤銷成本計算的 金融資產 千港元	總計 千港元
按公平值計入其他全面收入之股本投資 包括在預付款項、按金及其他應收款 項的金融資產	—	238,974	—	238,974
應收合資企業款項	—	—	135,562	135,562
應收貿易賬款及應收票據	—	—	745	745
應收貿易賬款及應收票據	—	—	144,509	144,509
透過損益按公平值列賬之金融資產	209	—	—	209
定期存款	—	—	231	231
抵押存款	—	—	1,549	1,549
現金及現金等值	—	—	72,934	72,934
	209	238,974	355,530	594,713

金融負債

	按攤分成本計算 的金融負債 千港元
應付貿易賬款及應付票據	473,641
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	136,519
應付聯營公司款項	8,779
應付關聯公司款項	25,445
計息銀行借貸	456,517
	1,100,901

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

44. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一七年

金融資產

	持作買賣 千港元	貸款及應收款項 千港元	可供出售金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	—	—	99,932	99,932
包括在預付款項、按金及其他應收款 項的金融資產	—	180,720	—	180,720
應收合資企業款項	—	202	—	202
應收貿易賬款及應收票據	—	199,718	—	199,718
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,072	—	—	3,072
現金及現金等值	—	122,004	—	122,004
	3,072	502,644	99,932	605,648

金融負債

	按攤分成本 計算的金融負債 千港元
應付貿易賬款及應付票據	381,705
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	135,270
應付聯營公司款項	18,644
應付關聯公司款項	11,203
計息銀行借貸	569,979
	1,116,801



45. 金融工具公平值及公平值架構層級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產				
應收貿易賬款，非即期部分	65,736	96,408	65,736	96,408
可供出售投資	—	63,851	—	63,851
指定按公平值計入其他全面收入 之股本投資	238,974	—	238,974	—
透過損益按公平值列賬之金融資產	209	3,072	209	3,072
	304,919	163,331	304,919	163,331
金融負債				
計息銀行借貸	456,517	569,979	456,517	586,591

管理層已評估現金及現金等值公平值、應收貿易賬款及應收票據的即期部分、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應收／應付關聯公司款項、合資企業及聯營公司與賬面值相若，原因大致為該等工具短期內到期。

本集團財務部門由財務經理領導，負責決定金融工具公平值計量政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部門分析金融工具數值變動並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱和批准。估值過程及結果經審核委員會每年討論兩次，供中期及年度財務報告之用。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額入賬。

下列方法及假設用於估計公平值：

應收貿易賬款非即期部分的公平值利用條款、信貸風險及餘下年期類似的工具目前可得的利率折現預期未來現金流量計算。本集團自行承擔的不履約風險及計息銀行借貸於二零一八年十二月三十一日不履約風險評為不重大。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

45. 金融工具公平值及公平值架構層級(續)

上市股本投資公平值以市場報價為基礎。指定為按公平值計入其他全面收入之非上市股本投資的公平值(過往分類為可供出售股本投資)已利用以市場為基礎的估值技術並假設無法取得可觀察市價或比率而估計。估值需要董事根據行業、規模、槓桿及策略就可資比較(同業)上市公司作出釐定，並所識別出的每間可資比較公司計算適當的價格倍數，如市賬率。倍數透過將可資比較公司的企業價值除以賬面計量來計算。其後，根據特定的公司事件及情況，經考慮非流動性及可比公司之間的規模差異等因素，對交易倍數進行折現。折現倍數應用於非上市股本投資的相應賬面計量以計量公平值。董事認為，估值技術產生的估計公平值(紀錄於綜合財務狀況表)及相關公平值變動(紀錄於其他全面收入)屬合理，兩者均為於報告期末的最合適價值。

以下為於二零一八年十二月三十一日對金融工具估值的重要不可觀察的輸入數據及定量敏感度分析之概要：

	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	範圍	輸入數據對公平值之敏感度
非上市股本投資	估值倍數	同業平均市賬率倍數	二零一八年：1.1至2.0	倍數的10%增加／減少會導致公平值增加／減少18,480,000港元
		缺乏市場流通性的折現及控制權	二零一八年：35%	折現的10%增加／減少會導致公平值減少／增加8,510,000港元

缺乏市場流通性及控制的折現指由本集團所釐定市場參與者於投資定價時會予以考慮的溢價及折現金額。



45. 金融工具公平值及公平值架構層級(續) 公平值架構

下表列示本集團金融工具之公平值計量架構層級：

按公平值計量的資產：

於二零一八年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
指定按公平值計入其他全面收入 之股本投資	58,593	—	180,381	238,974
透過損益按公平值列賬之金融資產	209	—	—	209
	58,802	—	180,381	239,183

於二零一七年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資	63,851	—	—	63,851
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,072	—	—	3,072
	66,923	—	—	66,923

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

45. 金融工具公平值及公平值架構層級(續)

公平值架構(續)

按公平值計量的負債：

本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何按公平值計量的金融負債(二零一七年：零)。

年內，金融資產及金融負債第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦並無轉入或轉出(二零一七年：無)。

年內第三級之公平值計量變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值計入其他全面收入之股本投資－非上市		
於一月一日	36,081	—
採納香港財務報告準則第9號的影響	—	—
於一月一日(經重列)	36,081	—
從長期預付款項轉撥	163,193	—
於其他全面收入確認的總收益	(17,108)	—
匯兌調整	(1,785)	—
於十二月三十一日	180,381	—

已披露公平值的資產：

於二零一八年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
應收貿易賬款，非即期部分	—	65,736	—	65,736

於二零一七年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重要可觀察 的輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
應收貿易賬款，非即期部分	—	96,408	—	96,408



45. 金融工具公平值及公平值架構層級(續)

公平值架構(續)

已披露公平值的負債：

於二零一八年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之報價 (第一級)	重要可觀察 的輸入數據 (第二級)	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
計息銀行借貸	—	456,517	—	456,517

於二零一七年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之報價 (第一級)	重要可觀察 的輸入數據 (第二級)	重要不可觀察 的輸入數據 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
計息銀行借貸	—	586,591	—	586,591

46. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具由銀行貸款、按公平值計入其他全面收入之股本投資以及現金及短期存款組成。該等金融工具的主要目的旨在為本集團經營籌集資金。本集團有各類由經營直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險以及股價風險。董事局審閱並同意各項管理該等風險的政策，相關政策概述如下。

利率風險

本集團的長期債務責任以固定利率計息，而本集團於利率變動方面並無風險。

外匯風險

本集團於中國的附屬公司以人民幣進行交易，而本公司及其他附屬公司主要以港元進行交易。管理層認為本集團面臨的外匯風險並不重大。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

46. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團僅與認可且信用度高的第三方交易。本集團的政策是所有有意以賒賬條款交易的客戶須遵守信貸核實程序。此外，應收款項結餘持續受到監察，而本集團面臨壞賬風險並不重大。

於二零一八年十二月三十一日的最大風險承擔及年末階段分類

下表顯示於二零一八年十二月三十一日，基於本集團信貸政策的信貸質量及最大信貸風險(主要基於過往的到期資料，除非有無需付出不必要費用或努力所得的其他資料)以及年末階段分類。呈列金額為金融資產的賬面值總額。

	十二個月預期 信貸虧損		可使用預期 信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
抵押存款					
—尚未逾期	1,549	—	—	—	1,549
定期存款					
—尚未逾期	231	—	—	—	231
合約資產*	—	—	—	270,760	270,760
應收貿易賬款及應收票據*	818	—	—	143,691	144,509
現金及現金等值					
—尚未逾期	72,934	—	—	—	72,934
包括在預付款項、按金及 其他應收款項的金融資 產**					
—正常**	71,730	—	—	—	71,730
—呆賬**	63,832	—	—	—	63,832
	211,094	—	—	414,451	625,545

* 本集團就應收貿易賬款及應收票據以及合約資產採納的簡化減值方法，所用資料乃分別根據財務報表附註24及22中披露的撥備矩陣而定。

** 當已計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期時，並且未有任何資料表明自初步確認以來金融資產具有顯著增加的信貸風險，則信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素將被認為是「呆賬」。



46. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零一七年十二月三十一日的最大風險承擔

本集團其他金融資產的信貸風險由現金及現金等值、應收關聯公司、聯營公司及合資企業款項及其他應收款項組成，產生自交易對手違約，最大風險承擔相等於該等工具的賬面值。

由於本集團僅與認可且信用度高的第三方交易，故概無抵押品要求。集中信貸風險按地區及行業劃分，透過客戶／交易對手管理。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎廣泛分散在各行各業，因此本集團內並無重大集中信貸風險。

本集團承受產生自應收貿易賬款及應收票據的定量數據信貸風險進一步於財務報表附註24中披露。

流動資金風險

本集團以恆常流動資金規劃工具監察資金短缺風險。此工具計及金融工具及金融資產(如應收貿易賬款)的到期日以及預計來自經營活動現金流量。

於報告期末，基於已訂約但未貼現的付款，本集團之金融負債到期情況如下：

集團	二零一八年			
	按要求償還 千港元	一年內 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	—	484,906	—	484,906
應付貿易賬款及應付票據	—	473,641	—	473,641
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	136,519	—	—	136,519
應付關聯公司款項	25,445	—	—	25,445
應付聯營公司款項	8,779	—	—	8,779
	170,743	958,547	—	1,129,290

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

46. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

集團

	二零一七年			
	按要求償還 千港元	一年內 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	—	126,724	503,866	630,590
應付貿易賬款及應付票據	—	381,705	—	381,705
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	135,270	—	—	135,270
應付關聯公司款項	11,203	—	—	11,203
應付聯營公司款項	18,644	—	—	18,644
	165,117	508,429	503,866	1,177,412

股價風險

股價風險為股票指數水平及個別證券價值變動導致股本證券公平值下降之風險。於二零一八年十二月三十一日，本集團面對按公平值計入其他全面收入的個別股權投資所產生的股價風險(附註19)。

下表顯示在其他所有可變因素維持不變且未計入任何稅務影響之情況下，股本投資之公平值每5%變動時之敏感度，乃按股本投資於報告期末之賬面值計算。就此分析對於按公平值計入其他全面收入之股本投資而言，有關影響被視作公平值儲備，且並無計及可能影響損益表的因素(如減值)。

	股本投資賬面值 千港元	權益變動 千港元
二零一八年		
按公平值的非上市投資		
— 按公平值計入其他全面收入之股本投資	180,381	9,019

資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在確保本集團有能力繼續持續經營並有能力維持資本比率於健康水平，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團管理資本結構，並因應經濟狀況轉變及相關資產風險特徵作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息、向股東分派之資本返還或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。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，管理資本的目標、政策及程序並無任何變動。



46. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團以債務淨值除以資本加債務淨值所得之負債比率監察資本。債務淨值包括計息銀行借貸、應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款項及應計款項之金融負債，扣減現金及現金等值。資本包括母公司擁有人應佔權益。於報告期末之負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息銀行借貸	456,517	569,979
應付貿易賬款及應付票據	473,641	381,705
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	136,519	135,270
減：現金及現金等值	(72,934)	(122,004)
債務淨值	993,743	964,950
母公司擁有人應佔權益	1,051,394	1,627,210
資本及債務淨值	2,045,137	2,592,160
負債比率	49%	37%

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	836,134	836,134
非流動資產總額	836,134	836,134
流動資產		
應收附屬公司款項	522,655	489,451
預付款項、按金及其他應收款項	1,017	1,888
現金及現金等值	1,672	41,136
流動資產總額	525,344	532,475
流動負債		
應付附屬公司款項	—	3,200
流動負債總額	—	3,200
流動資產淨值	525,344	529,275
資產總值減流動負債	1,361,478	1,365,409
資產淨值	1,361,478	1,365,409
權益		
股本	313,793	313,793
其他儲備(附註)	1,047,685	1,051,616
總權益	1,361,478	1,365,409



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	庫存股份 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	871,455	154,381	—	36,483	32,235	(55,639)	1,038,915
發行股份	25,252	—	—	—	—	—	25,252
股份發行開支	(2,857)	—	—	—	—	—	(2,857)
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(19,240)	(19,240)
權益結算購股權安排	—	—	—	9,546	—	—	9,546
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	893,850	154,381	—	46,029	32,235	(74,879)	1,051,616
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(7,019)	(7,019)
權益結算購股權安排	—	—	—	3,088	—	—	3,088
於二零一八年十二月三十一日	893,850	154,381	—	49,117	32,235	(81,898)	1,047,685

誠如財務報表附註2.4以股份支付款項的會計政策進一步解釋，購股權儲備由已授出惟尚未行使的購股權公平值組成。當相關購股權獲行使，數額將轉撥至股份溢價賬，或倘相關購股權到期或被沒收，數額將轉撥至累計虧損。

48. 財務報表批准

財務報表於二零一九年三月二十六日獲董事局批准並授權刊發。

五年財務資料摘要

以下為本集團過往五個財政年度之已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要(從經審計的財務報表中提取)。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	396,793	778,153	619,053	319,354	283,601
銷售及服務成本	(366,994)	(614,244)	(508,454)	(199,621)	(196,314)
毛利	29,799	163,909	110,599	119,733	87,287
毛利率	8%	21%	18%	37%	31%
除稅前(虧損)/溢利	(419,067)	16,023	(9,524)	(22,959)	(19,293)
所得稅抵免/(開支)	556	(12,061)	(22,105)	(25,147)	(29,666)
年內(虧損)/溢利	(418,511)	3,962	(31,629)	(48,106)	(48,959)
以下應佔：					
— 母公司擁有人	(410,297)	10,533	(30,816)	(47,506)	(53,506)
— 非控股權益	(8,214)	(6,571)	(813)	(600)	4,547
每股(虧損)/盈利					
— 基本(港仙)	(10.19)	0.30	(1.07)	(1.64)	(1.84)
— 攤薄(港仙)	(10.19)	0.30	(1.07)	(1.64)	(1.84)

綜合資產及負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產	1,770,461	1,974,571	1,656,826	1,444,067	1,353,775
流動資產	723,203	1,125,694	874,243	1,137,731	1,265,072
流動負債	(1,313,484)	(837,135)	(566,443)	(984,091)	(428,756)
流動(負債)/資產淨值	(590,281)	288,559	307,800	153,640	836,316
總資產減流動負債	1,180,180	2,263,130	1,964,626	1,597,707	2,190,091
非流動負債	(95,318)	(576,100)	(523,324)	(77,256)	(580,560)
資產淨值	1,084,862	1,687,030	1,441,302	1,520,451	1,609,531
負債總額對權益總額比率	1.30	0.84	0.76	0.70	0.63





本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積 (平方米)	集團 所佔權益	土地用途	租約年期	階段完成	預計完工
樓宇						
中國北京海淀區杏石口路102號	5,628.82	100%	辦公及工業	中期	已完成	—
投資物業						
中國浙江省杭州市西湖區轉塘街道 轉塘科技經濟區塊6號	32,798.00	100%	辦公及工業	中期	已完成	—
中國四川省綿陽市涪城區城郊鄉 金家林26棟及27棟樓宇	19,610.06	100%	辦公	中期	已完成	—
在建或開發中投資物業						
中國遼寧省大連瓦房店市仙浴灣鎮 仙浴灣村	173,289.00	100%	住宅	中期	計劃正在進行	二零二二年 十二月