



中國恒有源發展集團有限公司

CHYY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128

2024 年報



科技與資源結合

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。

香港交易及結算所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，旨在提供有關中國恒有源發展集團有限公司(「本公司」)之資料；本公司之董事(「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。



目錄

- 3 公司資料
- 5 主席的話
- 7 管理層討論及分析
- 13 董事及高級管理人員簡歷
- 18 董事局報告
- 32 企業管治報告
- 44 獨立核數師報告
- 50 綜合損益表
- 51 綜合全面收益表
- 52 綜合財務狀況表
- 54 綜合權益變動表
- 56 綜合現金流量表
- 58 綜合財務報表附註
- 141 五年財務資料摘要
- 142 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)
陳蕙姬(副主席)(於二零二四年六月七日股東週年大會
結束時輪值退任)
戴祺
張衛(於二零二四年三月二十八日獲委任，
並於二零二四年十月二十一日辭任)

非執行董事

廖原(聯席主席)(於二零二四年八月二十八日
獲委任為聯席主席)
劉炯寧
張軼穎

獨立非執行董事

張虹海
武強(於二零二五年三月二十八日辭任)
關成華
*郭光磊

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
干諾道中62-63號
中興商業大廈8樓

授權代表

徐生恒
陳凝(於二零二四年八月二十八日辭任)
聶丹(於二零二四年八月二十八日獲委任)

監察主任

徐生恒

公司秘書

陳凝(於二零二四年八月二十八日辭任)
聶丹(於二零二四年八月二十八日獲委任)

審核委員會

張虹海(主席)
武強(於二零二五年三月二十八日辭任)
關成華
*郭光磊

薪酬委員會

關成華(主席)
徐生恒(副主席)
戴祺(副主席)
張虹海
武強(於二零二五年三月二十八日辭任)
*郭光磊

提名委員會

關成華(主席)
徐生恒(副主席)
廖原(副主席)
張虹海
武強(於二零二五年三月二十八日辭任)
*郭光磊

集團發展戰略委員會

武強(主席)(於二零二五年三月二十八日辭任)
*郭光磊(主席)
徐生恒(副主席)
陳蕙姬(副主席)(於二零二四年六月七日股東週年大會
結束時輪值退任)
廖原(副主席)
戴祺
張衛(於二零二四年三月二十八日獲委任，
並於二零二四年十月二十一日辭任)
劉炯寧
張軼穎
張虹海
關成華
孫驥

* 郭光磊先生於二零二五年三月二十八日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席。

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

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3,
Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court,
Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100
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
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

核數師

先機會計師行有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港金鐘
力寶中心2座32樓3203A-5室

股份代號

8128

公司網站

www.chyy.com.hk

主席的話

致各位尊敬的股東：

我們謹代表中國恆有源發展集團有限公司(「本公司」)董事局，向長期以來支持與信任我們的股東致以最誠摯的致意！**2024年**，綠色低碳發展成為主旋律。我們始終以「創新驅動、綠色發展」為使命，在挑戰中把握機遇，健康發展。謹此向各位股東呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核全年業績。

本集團於本年度錄得收入約為**69,629,000**港元，較二零二三年同期增加約**1,769,000**港元。本集團於本年度錄得利潤約**11,293,000**港元，較二零二三年大幅度增加。收入規模微增且盈利大幅度增加，主要得益於毛利增加、行政開支減少、合約資產及應收賬款回撥等所致，體現了進一步加強以項目獨立核算為基礎的持續強化管理和應收款追款力度的顯著效果。

本集團的北方冬季取暖產業發展，經歷了四個階段：一、以生存為目標，探索燃燒到無燃燒的原始創新，因地制宜的高效採集地能；二、以環境保護為目標和伴隨北京開好奧運會而實現的地能熱泵的系統創新；三、以北方清潔取暖為目標，完善地能替代化石能源，利用地能熱泵高效清潔取暖；四、新質生產力催生傳統供暖和製冷產業融合升級換代成地能熱泵高效清潔取暖，發展熱冷一體化新興綠色產業。實現溫度對口，能源品位相當的科學分類利用。以相當於傳統的燃煤的成本，在比傳統方式降低**50%**能耗的基礎上，保證與傳統方式相同的供暖面積。

回顧過去的一年，是挑戰與機遇並存的一年。面對複雜多變的經濟環境和行業競爭加劇的現狀，本集團堅持創新驅動發展戰略，深化內部管理改革，積極應對市場變化，實現了穩健而可持續的發展。一、疫情期間處置資產，還清為發展而準備的全部四億元人民幣貸款；二、完成企業發展的U型起步再出發的準備工作；三、結合企業的原創技術和系統創新技術，定性專有技術產品，讓系統產品成套化；四、完善市場發展推廣兩種方式並舉：(1)項目代理商和(2)區域發展合作商，為他們提供專有成套產品和產業發展的系統技術服務，企業成為地能熱泵高效清潔取暖、熱冷一體化新興綠色產業的系統成套產品供應商和地能替代化石能源地能熱泵高效清潔取暖的專有技術服務商。

我們的成績來之不易，每一項成就都凝聚著全體同仁的智慧與汗水，也離不開每一位股東和合作夥伴的信任與支持。

理論和實踐都已經證明：在環保和「雙碳」目標下，新質生產力催進熱冷一體化新興產業的發展，其所需要的系統建設和運行成本，已大大低於傳統能源利用方式的獨立供暖、製冷及生活熱水系統的投入和運行成本之和，已經完全可以在取暖區域實現無燃燒、零排放。



主席的話

「北方冬季地能熱泵清潔取暖暨熱冷一體化新興產業」專家研討會於二零二四年十月九日在大連召開。與會的行業專家們圍繞主題展開了深入且充分的討論與交流，就大力推動地能熱泵清潔供暖事業的發展達成了廣泛共識。

儘管淺層地能行業前景廣闊，但我們深知，前行之路並非坦途：

- 政策環境變化：各地供暖政策差異較大，我們通過加強與政府溝通，積極參與行業標準制定，推動政策紅利釋放；
- 市場競爭加劇：面對傳統能源企業的轉型壓力，我們以技術創新為核心競爭力，穩住市場份額；
- 技術推廣難度：淺層地能的普及仍需克服公眾認知不足的挑戰，我們通過科普宣傳與示範項目，逐步提升市場接受度。

每一次挑戰都是成長的契機。我們以「長期主義」為指引，堅持技術創新與市場拓展並重，為未來發展奠定了堅實基礎。

2025年，淺層地能作為供暖替代能源，迎來前所未有的發展機遇。我們將從以下三大方向發力：

- 技術創新，加大研發投入；
- 地能熱泵高效清潔取暖市場規模化發展擴張；
- 熱冷一體化新興綠色產業健康發展，目標在2030年實現運營碳中和，打造綠色供暖標桿企業。

我們堅信，淺層地能利用不僅是供暖方式的革新，更是能源革命的縮影。未來，我們將繼續以技術創新為引擎，以綠色發展為己任，為股東創造長期價值，為社會貢獻清潔能源解決方案。

再次感謝您的信任與同行！

董事局聯席主席
徐生恒 廖原

管理層討論及分析

財務概要

收入分佈

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	%	千港元	%
1. 淺層地熱能利用系統				
其中：可再生能源供給	-	-	-	-
工程建設	25,958	37.28	34,038	50.17
運行維護	36,960	53.08	27,160	40.02
2. 空氣能／淺層地熱能熱泵	709	1.02	1,014	1.49
3. 物業投資及開發	6,002	8.62	5,648	8.32
收入總額	69,629	100	67,860	100

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	69,629	67,860
毛利	12,717	9,259
除稅前溢利／（虧損）	10,941	7,091
年內溢利／（虧損）	11,293	4,722
研究及開發開支（包括在行政費用內）	822	1,931
預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	9,732	2,378
預期信貸虧損模式項下其他應收賬款及按金的減值虧損淨額	(7,120)	(1,897)
預期信貸虧損模式項下合約資產的減值虧損撥回淨額	21,183	41,599

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	457,820	778,487
資產總額	856,801	1,204,899
流動負債淨值	(10,168)	(29,308)
總權益	284,100	278,590



管理層討論及分析

財務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團溢利約為**11,293,000**港元及收入為**69,629,000**港元。相比截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團溢利則為**4,722,000**港元及收入為**67,860,000**港元。更多詳情載於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

營運業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，經營業務產生之總收入約為**69,629,000**港元，相比截至二零二三年十二月三十一日止年度則為**67,860,000**港元，上升約**2.61%**。收入上升之主要因為運行維護項目確認收入增加所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨利潤約為**11,293,000**港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得淨利潤約為**4,722,000**港元，淨利增加主要由於毛利上升、行政開支下降、預期信貸虧損模式項下應收賬款及合約資產的減值虧損撥回淨額所致。

毛利率

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為**12,717,000**港元，毛利率為**18.26%**（二零二三年：約為**9,259,000**港元，毛利率為**13.64%**）。本年度之毛利率與去年同期比較上升**33.87%**。

銷售及分銷開支

本年度銷售及分銷開支較截至二零二三年十二月三十一日止年度增加約**244,000**港元或上升**9.0%**。銷售及分銷開支增加的主要因為本集團於本年度進行擴大市場開拓增加費用所致。

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，行政開支分別約為**39,566,000**港元及**52,758,000**港元，減少**25%**。行政開支減少主要因為集團致力於持續進行薪酬改革、強化費用管控、細化項目獨立核算、強化預算考核制度、開源節流明顯導致開支有較大幅度下降。

其他開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他開支約為**97,000**港元（二零二三年：約**3,612,000**港元）。

以股份支付款項

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並未發生任何以股份支付款項（二零二三年：約**962,000**港元）。

訂單情況

於二零二四年十二月三十一日，本集團已簽訂在手合約價值約為**70,000,000**港元（二零二三年：約為**75,321,000**港元）。

管理層討論及分析

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／淺層地熱能熱泵，物業投資和開發及證券投資和買賣分部。

淺層地熱能

本集團始終致力於推廣無燃燒地能熱冷一體化新興產業發展，是具備設計資質、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，是擁有行業內專利技術最多的公司，也是單井循環換熱地能採集原創技術的唯一專利持有者。本集團依託現有資源，整合產業鏈服務能力，形成多個專業板塊。目前已形成規劃與設計、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／淺層地熱能熱泵

集團本年繼續開展空氣能／淺層地熱能熱泵產品業務，與同期比，有較大幅度的下降；鑒於此，本集團將根據未來市場需求和變化，不斷提升產品質量，降低成本，提高市場競爭力。

物業投資及開發

本集團為聚焦主業，集中資金，專業致力於推廣淺層地熱能作為供暖的替代能源。本年度陸續尋找合適的機會或第三方對於回報率相對低的資產進行合理的安排。提高資金使用效率，以便補充本集團運營資金。

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，可參閱本報告附註4「經營分部資料」。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約**10,759,000**港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的溢利約**9,475,000**港元增加溢利約**1,284,000**港元。

財政資源及流動資金

於二零二四年十二月三十一日，集團的流動負債淨值約為**10,168,000**港元（二零二三年：約為**29,308,000**港元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約**52,586,000**港元（二零二三年：約**69,553,000**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一些措施，有關詳情請參閱本報告之附註2.1。



管理層討論及分析

本集團資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何外匯合約。

負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團之負債比率約為**49.0%**（二零二三年：**55.7%**），該負債比率乃根據本集團債務淨值（包括租賃負債、應付貿易賬款、計入其他應付款項及計提費用之金融負債，扣減現金及現金等值物）與權益（代表公司擁有人應佔權益）及債務淨值之比率計算。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用約**193**名員工（二零二三年：約**218**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。

或然負債

在日常業務過程中，本集團可能不時涉及法律程序及訴訟。當本集團認為很可能已經發生損失且損失金額可以合理估計時，本集團將其確認為一項負債。對於本集團的未決法律事項，儘管相關事項的結果具有內在不可預測性及不確定性，本集團認為，根據其掌握的情況，合理可能發生的損失金額及範圍將不會單獨或整體地對本集團的業務、財務狀況、經營業績或現金流產生重大負面影響。

股息

董事局並不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：無）。

資本結構

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司根據購回授權於GEM以**957,392**港元（不包括交易費用）之總代價購回**21,352,000**股股份。二零二四年十二月三十一日之後至本報告日期，本公司根據購回授權於GEM以**47,704**港元（不包括交易費用）之總代價購回**1,064,000**股股份。該等股份以本公司之庫存股份（定義見GEM上市規則）之形式持有。

於二零二四年十二月三十一日，本公司之法定股本**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**4,526,925,163**股每股面值**0.01**美元之普通股。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無產生任何重大資本承擔（二零二三年：無）。

資本資產重大投資之未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無其他資本資產重大投資之未來計劃。

主要收購及出售事項

年內，本集團並沒有主要收購或出售交易。

管理層討論及分析

持有重大投資

本公司自2017年度起透過其全資附屬公司恒有源投資管理有限公司(「恒有源投資」)持有北京人壽保險股份有限公司142,990,000股股份，佔其股權比例約為4.99965%，持有對價為人民幣142,990,000元。北京人壽保險股份有限公司主要從事普通型保險(包括人壽保險及年金保險)、健康保險、意外傷害保險、分紅型保險、萬能型保險、上述業務的再保險業務；國家法律、法規允許的保險資金運用業務；中國銀保監會批准的其他業務。詳情已於本公司日期為2020年11月13日之公告中披露。

二零二零年十一月十三日，恒有源投資簽訂股權轉讓協議，隨後以補充協議作補充，按人民幣237,000,000元現金代價將北京人壽保險股份有限公司4.99965%股權(「目標股權」)出售予上海港澤貿易有限公司(「上海港澤」)。在二零二一年二月十九日召開的股東特別大會上，公司股東通過了關於股權轉讓協議的普通決議。出售詳情可參考本公司日期為二零二一年一月二十六日的通函。於二零二一年七月，恒有源投資已收取代價人民幣237,000,000元，此交易僅待受讓方上海港澤完成股東變更登記。

於二零二一年十一月，上海港澤起訴恒有源投資，主要訴訟請求為解除股份轉讓協議並退還股份轉讓價款。於二零二二年一月，上海港澤向法院申請了財產保全措施，凍結了目標股權及恒有源投資的銀行帳戶。於二零二二年十一月，法院判決駁回了上海港澤的全部訴訟請求。

於二零二二年十二月，上海港澤提起上訴。於二零二四年六月，二審法院作出終審判決：駁回上訴，維持原判。於二零二四年八月，法院解除了全部財產保全措施。

截至二零二三年十二月三十一日，北京人壽保險股份有限公司之公平值約為261,530,000港元，佔本集團總資產的21.7%。

於截至二零二四年十二月三十一日止之年度，本公司未從北京人壽保險股份有限公司收到任何股息。

本公司一直結合實際經營情況，關注行業趨勢，合理設定投資目標，並根據目標達成進度及時調整投資策略。

截至二零二四年十二月三十一日，由於法律案件已最終結案，根據終法院終審裁決，該交易必須按照合同條款執行。依據合同，所有相關條款和條件均已完成，北京人壽保險股份有限公司的股權投資的風險和收益已轉移至上海港澤，所有權轉讓僅處於行政手續階段。因此，管理層認為該交易被視為完成，與北京人壽保險股份有限公司相關的股權投資以及其他應付賬款中的相關對價已被註銷，且未確認任何損益。

報告期後事件

除本報告所披露者外，於二零二四年十二月三十一日後及至本報告日期，本集團並無重大期後事項未反映於財務報表。



管理層討論及分析

業務回顧與展望

本集團致力於淺層地熱能在北方冬季供暖領域替代傳統化石燃料的研究與推廣，尤其注重原創技術的產業化發展。本公司致力於推動以燃燒為主的化石燃料供暖行業的全面升級換代，利用熱泵搬運自然界中量大面廣、無處不在的低溫熱能為供暖區域無燃燒、零排放的高效清潔取暖。在新時代，發展北方冬季地能熱泵高效清潔取暖、熱冷一體化新興綠色產業。

二零二四年，是本集團轉折關鍵之年，在克服資金壓力、壓縮成本開支、強化追款形勢下，報告期內營收仍同比微升，盈利較大幅度增加，體現出公司經營狀況的良性改善。

報告期內收入增長及盈利能力提升的關鍵驅動因素包括：

1. 嚴格執行項目獨立核算，毛利率提升；
2. 加強逾期款項催收和成本費用管控，應收賬款和合同資產的回撥，及降低管理費用。

面對早期業務規模快速下滑等挑戰，集團已於2025年啟動管理轉型，調整業務模式和組織架構，以市場需求和核心業務板塊發展為導向，在確保項目獨立核算的基礎上，進行區域規模化推廣。主要舉措包括：

1. 提升公眾對可再生淺層地熱能作為供暖替代方案和節能製冷技術的認知；
2. 確保供熱製冷一體化系統的合理設計、可靠的施工質量和運行保障；
3. 加強企業標準制定和執行；
4. 完善績效激勵機制，提高透明度，確保公平公正。

為提升銷售和市場拓展能力，集團重組了組織架構，成立了區域發展中心，加快區域合作夥伴關係建設，構建代理商網絡，完善代理商階梯式定價體系。這些舉措旨在提升運營效率、預算執行力和整體公司業績，確保來年持續盈利。

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

徐生恒先生(「徐先生」)，62歲，自二零零九年二月六日起獲委任為本公司執行董事。徐先生為本集團董事局聯席主席及執行董事、提名委員會副主席、薪酬委員會副主席、集團發展戰略委員會副主席、監察主任及授權代表。徐先生擁有正高級工程師職稱，持有中國地質大學(北京)地質工程博士學位及香港科技大學國際工商管理碩士學位。徐先生長期從事供暖領域工作，致力於首選淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，通過物理變化過程為建築物供暖，供暖區域無燃燒、零排放。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低溫熱能採集技術(淺層地熱能)之一。徐先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

陳蕙姬女士(「陳女士」)，65歲，自二零零九年二月六日起獲委任為本公司執行董事，並於本公司二零二四年六月七日舉行之股東週年大會結束時輪值退任執行董事，並不再擔任董事局副主席及集團發展戰略委員會副主席。陳女士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30年經驗，並在上市公司分別擔任不同要職，對公司戰略規劃和上市公司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。

戴祺先生(「戴先生」)，42歲，於二零一三年八月十二日獲委任為本公司非執行董事，並自二零一六年十二月二十九日起調任為執行董事。戴先生為本公司薪酬委員會副主席及集團發展戰略委員會成員，現時亦擔任本集團之附屬公司恒有源科技發展集團有限公司綜合一事業部總經理。戴先生持有西南交通大學管理學碩士學位。彼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及中國節能集團戰略管理部。此外，彼曾擔任中節能香港投資與資本運作部副總經理。加入本公司後，彼曾先後擔任本集團行政總監及恒有源科技發展集團有限公司副總裁。

張衛先生(「張先生」)，51歲，自二零二四年三月二十八日起獲委任為本公司執行董事，並於二零二四年十月二十一日辭任執行董事及集團發展戰略委員會成員職務，但仍擔任本公司首席安全官。彼於二零二五年三月被調任為本公司首席運營官，負責安全和系統運行管理。彼於本集團還擔任地能產業副總經理兼運維中心常務副經理，恒有源科技發展集團有限公司董事長及北京恒有源地能熱冷技術服務有限公司總工程師。張先生持有中國農業大學農田水利工程本科學歷，工程師職稱。張先生曾擔任北京市豐台區水務局副局長，嶺南水務集團有限責任公司總經理以及海綿城市投資有限公司總經理。加入本公司後，彼曾先後擔任本公司行政副總裁及副總工程師，恒有源科技發展集團有限公司副總經理、工程中心副總經理，北京恒有源地能熱冷技術服務公司副總經理，北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司總經理及恒有源科技發展集團邳州有限公司總經理。張先生亦為本公司若干附屬公司之董事。



董事及高級管理人員簡歷

非執行董事

廖先生(「廖先生」)，54歲，自二零二三年七月五日起獲委任為本公司非執行董事，並於二零二四年八月二十八日獲委任為董事局聯席主席，配合徐先生進一步開展董事局的工作，並更加專注本公司在助力實現「雙碳」目標方面的戰略規劃和發展。廖先生亦為本公司提名委員會副主席和集團發展戰略委員會副主席。廖先生為高級會計師，並持有北京交通大學人力資源專業本科學位及東北財經大學工商管理專業研究生學歷。彼曾於中穀糧油集團公司和中國輕工業對外經濟技術合作公司任職。彼於二零零九年加入中國節能環保集團，先後於中節藍天投資諮詢管理有限責任公司任綜合財務部主任、副總會計師，於中節能諮詢有限公司任副總經理、經營部主任、總經理，自二零二零年起先後在中節能生態產品發展研究中心有限公司、中節能綠色發展研究院、中節能諮詢有限公司及中節能碳達峰碳中和研究院工作，目前任職中節能生態產品發展研究中心有限公司總經理、中節能綠色發展研究院執行院長、中節能碳達峰碳中和研究院執行院長、中國節能環保(香港)投資有限公司執行董事、總經理及中國節能皓信環境顧問集團有限公司董事長。

劉嫻寧女士(「劉女士」)，45歲，自二零二一年三月十二日起獲委任為本公司非執行董事。劉女士為本公司集團發展戰略委員會成員。彼曾於二零一九年十一月十四日至二零二一年三月十一日期間於本公司擔任王志宇先生之替任董事。劉女士於二零零四年畢業於北京服裝學院萊佛士國際學院，擁有工商管理學士學位。彼於二零零四年至二零一零年，在北京順天綠色邊坡科技有限公司任職行政部經理；二零一零年至今，在北京明日陽光廣告有限公司先後任媒體運營部副經理、經理，負責媒體推廣運營管理。劉女士在市場營銷及經營管理方面具備豐富經驗，同時在教育行業及環保行業亦具備豐富的投資經驗。

張軼穎先生(「張先生」)，52歲，自二零二零年一月十六日起獲委任為本公司非執行董事。張先生為本公司集團發展戰略委員會成員。張先生畢業於首都經濟貿易大學，主修會計學。一九九四年至二零零五年，彼於中國建設銀行北京市分行任職信貸部經理；二零零五年至二零零九年，在中新地產集團(控股)有限公司先後擔任董事長助理、投資部經理；二零零九年至二零一九年，在長島投資集團(香港)有限公司任職西安項目的項目經理、投資部經理；二零一九年至今，在西安寶石花區域能源科技有限公司任職董事、經理。張先生擁有房地產項目開發及工程之豐富經驗，同時擁有豐富的管理及投資經驗。

董事及高級管理人員簡歷

獨立非執行董事

張虹海先生(「張先生」)，72歲，自二零二三年十一月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席、提名委員會、薪酬委員會及集團發展戰略委員會成員。張先生曾於二零一四年九月至二零一七年一月期間擔任本公司獨立非執行董事。張先生於一九八二年畢業於北京大學，其後於湖南大學國際商學院完成研究生課程，獲碩士學位及高級經濟師榮譽，於北京大學光華管理學院獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。張先生在企業管理包括會計和財務管理方面擁有豐富經驗，彼曾在政府部門、國有企業單位、上市公司工作。彼曾任北京市人民政府外事辦公室暨北京市人民政府港澳事務辦公室主任及北京海外聯誼會副會長；於一九九零年至一九九八年，擔任北京國際信託投資有限公司副總經理，後晉陞為副董事長兼總經理。張先生曾擔任(i)北京控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：392)之執行董事及副主席；(ii)北控水務集團有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：371)之執行董事及主席；(iii)北京控股環境集團有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：154)之執行董事以及(iv)新源萬恆控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：2326)之執行董事及主席。

武強先生(「武先生」)，65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，並於二零二五年三月二十八日辭任獨立非執行董事及集團發展戰略委員會主席、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。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。武先生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，並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，原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。

武先生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。他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。



董事及高級管理人員簡歷

關成華先生(「關先生」)，56歲，自二零二零年三月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事。關先生為本公司提名委員會及薪酬委員會主席，審核委員會及集團發展戰略委員會成員。關先生二零零五年畢業於北京大學，獲得法學博士學位，並持有長江商學院高層管理人員工商管理碩士學位。現任北京師範大學經濟與資源管理研究院教授、博士生導師。關先生歷任北京大學馬克思主義學院助教、講師、副教授及副院長，哈佛大學甘迺迪學院及法學院高級訪問學者、西華大學創新創業學院特聘院長、北京師範大學經濟與資源管理研究院院長、中共北京市昌平區委書記、共青團北京市委書記。關先生現時亦擔任北京師範大學校務委員會副主任、首都科技發展戰略研究院院長、聯合國工業發展組織綠色產業平台中國辦公室主任、北京市政府專家諮詢會委員、北京師範大學創新發展研究院院長、北京人壽保險股份有限公司獨立董事等，以及蘇寧易購集團股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：002024)之董事。關先生長期於高級學府從事教研工作，有豐富的地方政府工作經驗，亦曾出版多項專著，涵蓋教育與人才培養、城市創新、綠色經濟及發展等不同議題。

郭光磊(「郭先生」)，61歲，自二零二五年三月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席。彼持有山西大學微生物學理學學士學位、北京大學金融學碩士學位及中國科技大學管理科學與工程博士學位。彼曾任北京市水利局團委副書記，北京市團委副部長、常委，北京市金融工作委員會副書記，北京市門頭溝區委副書記，北京市農村經濟研究中心(北京市農經辦)書記、主任。彼自2018年起至今任北京人壽保險股份有限公司執行董事、董事長。彼於農村經濟研究、金融管理及行政管理等領域具備豐富的領導經驗和戰略規劃能力。

高級管理人員

楊明忠先生(「楊先生」)，46歲，自二零二二年十二月二日起擔任本公司行政總裁，並於二零二五年三月起兼任本公司總工程師，負責全面經營管理。楊先生持有高級工程師(工程設計與施工)、全國註冊公用設備工程師(暖通空調)及註冊一級建造師(機電工程)資格證書。彼於二零零一年於哈爾濱工業大學建築環境與設備工程專業本科畢業，於二零零三年一月加入本集團之附屬公司恒有源科技發展集團有限公司(「恒有源科技」)，歷任恒有源科技副總裁、本公司系統設計總監、行政副總裁。楊先生長期從事暖通機電設計及施工管理工作，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。

董事及高級管理人員簡歷

潘亞先生(「潘先生」)，48歲，高級會計師及中國註冊稅務師，現任本公司財務總監，負責財務經營管理。潘先生畢業於南京財經大學(前稱南京經濟學院)會計學專業本科。彼於一九九九年八月起參加工作，長期從事財務會計及管理相關工作，曾任職於江蘇徐州鼓樓區民政局福利企業管理處會計，鐵通淮海通信資訊有限公司主管會計工作。彼於二零零四年四月加入恒有源科技，歷任恒有源科技對外合資企業財務總監、本公司財務辦公室主任、本公司財務副總監、恒有源科技財務總監、本公司首席財務官及本集團地能產業財務總監。

聶丹女士(「聶女士」)，43歲，中國律師，現任本公司行政副總裁及公司秘書，負責法務與人力資源和香港區域公司管理。聶女士持有中國政法大學法學學士學位、香港城市大學法學碩士學位以及香港都會大學工商管理碩士學位。彼於二零一一年七月加入本公司，歷任法務及人力資源總監、總裁助理、行政副總裁及首席法務官。

何天悅先生(「何先生」)，51歲，現任本公司行政副總裁，負責市場和信息管理。何先生於一九九五年於北京航空航太大學外國語言專業本科畢業。彼於二零零八年加入恒有源科技，歷任恒有源科技客戶服務中心信息組組長、辦公室副主任、主任、行政中心總監、總裁助理、第三事業部總經理、智慧供熱事業部副總經理、代理發展服務中心總監、副總裁、本公司行政副總裁及首席信息官。

劉寶紅女士(「劉女士」)，42歲，工程師職稱，現任本公司行政副總裁，負責熱泵產品管理。劉女士於二零零六年於華北理工大學建築環境與設備工程專業本科畢業。彼於二零零七年加入恒有源科技，歷任恒有源科技設計師、設計室主任、總裁助理、本公司行政副總裁及首席產品官。

王學志先生(「王先生」)，42歲，現任本公司行政副總裁，負責地能熱源系統管理。王先生二零零五年於北京工業大學自動化專業本科畢業。彼於二零零五年加入恒有源科技，歷任恒有源科技技術中心技術員，本集團之附屬公司北京源泉鑽井工程有限公司質檢員、經理，及恒有源科技源泉能源分公司經理。

李大秋先生(「李先生」)，41歲，現任本公司行政副總裁，負責生產與工程管理。李先生於二零零九年畢業於香港浸會大學獲得計算機專業本科學歷，於二零一零年畢業於香港科技大學獲得工程管理專業碩士研究生學歷。彼於二零一零年加入恒有源科技，歷任本集團之附屬公司北京源泉鑽井工程有限公司經理、本集團之附屬公司北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司經理等職務。



董事局報告

董事謹提呈其報告以及本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告期」)經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註1。

本集團於截至二零二四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綜合財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第50至140頁。

董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息。

業務回顧

本集團於截至二零二四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之討論載於第7至12頁之「管理層討論及分析」內。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內表現載於本年報第7頁「財務概要」及第141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綜合財務報表附註43。

物業、廠房及設備

本集團之土地及樓宇於二零二四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2,507,000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綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團為投資物業於年末作評估，於本年度其公平值減少548,000港元。大部份投資物業將開發成為集團應用淺層地熱能的自建地熱能展示租賃項目。

物業

本集團於二零二四年十二月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第142頁。

股本

有關本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度之股本變動詳情連同變動理由，載於綜合財務報表附註32。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「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。

董事局報告

購回、贖回或出售本公司上市證券

購回授權

董事已根據於二零二四年六月七日通過的股東決議獲授一般授權（「購回授權」），以不時於公開市場購回股份。根據購回授權，本公司獲許購回不超過於該決議通過當日之已發行股份總數（不包括任何庫存股份）之10%。

股份購回

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司根據購回授權於GEM以957,392港元（不包括交易費用）之總代價購回21,352,000股股份。二零二四年十二月三十一日之後至本報告日期，本公司根據購回授權於GEM以47,704港元（不包括交易費用）之總代價購回1,064,000股股份。該等股份以本公司之庫存股份（定義見GEM上市規則）之形式持有，詳情如下：

購回時間	購回股份數目	每股購買價格		已付總代價 (港元)
		最高支付價格 (港元/股)	最低支付價格 (港元/股)	
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
二零二四年十月	13,146,000	0.045	0.039	600,496
二零二四年十一月	6,416,000	0.045	0.043	288,496
二零二四年十二月	1,520,000	0.045	0.045	68,400
合計	21,352,000	-	-	957,392
二零二四年十二月三十一日之後至本報告日期				
二零二五年一月	1,064,000	0.045	0.044	47,704
合計	1,064,000	-	-	47,704

除上文所披露外，於本年度及此後至本報告日期，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券（包括出售庫存股份）。

董事局認為，本公司購回並作為庫存股份持有的股份可讓董事局更靈活地按市價再出售庫存股份，以為本公司籌集額外資金，或轉讓或用於符合GEM上市規則第23章規定的股份計劃項下的股份授出，以及做GEM上市規則、組織章程細則及開曼群島法例允許的其他用途。

慈善捐獻

於年內，本集團作出慈善捐獻為人民幣200,000元（相當於約219,260港元）（二零二三年：人民幣7,090,000元）。



其他儲備

本公司及本集團於年內之其他儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註34及綜合權益變動表內。

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。於二零二四年十二月三十一日，經扣除本公司累計虧損後，本公司概無任何可供分派儲備(二零二三年：無)。

環境政策

我們關注保護自然資源並致力創建環保型企業。本集團鼓勵環保，並向員工宣傳環保意識。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／或地能熱寶為辦公室供熱製冷以大大節省用電，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。建立二十四小時的服務熱線，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。

董事局報告

主要客戶及供應商

於年內，對本集團五大客戶之銷售佔本集團年內銷售總額約33.03%（二零二三年：46.2%），而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約9.67%（二零二三年：10.5%）。向本集團五大供應商之採購佔本集團年內之採購總額約36.97%（二零二三年：31.06%），而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約21.60%（二零二三年：16.72%）。

據董事所深知，董事、彼等之緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份（不包括庫存股份）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

年內及至本報告日期之董事：

執行董事：

徐生恒先生（聯席主席）

陳蕙姬女士（副主席）（於二零二四年六月七日股東週年大會結束時輪值退任）

戴祺先生

張衛先生（於二零二四年三月二十八日獲委任，並於二零二四年十月二十一日辭任）

非執行董事：

廖原先生（聯席主席）（於二零二四年八月二十八日獲委任為聯席主席）

張軼穎先生

劉炯寧女士

獨立非執行董事：

張虹海先生

武強先生（於二零二五年三月二十八日辭任）

關成華先生

*郭光磊先生

附註：根據細則第84(3)及85條，郭光磊先生、張軼穎先生及關成華先生將於應屆股東週年大會退任，惟均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

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本年報第13至17頁。

董事服務合約

建議於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司概無訂立如不作出賠償（法定賠償除外）則不能於一年內由僱主終止之未到期服務合約。

年度獨立確認

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。

* 郭光磊先生於二零二五年三月二十八日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席。

董事之重大合約權益

除財務報表附註8及40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。

獲准許的彌償

根據細則、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，於截至二零二四年十二月三十一日止十二個月之董事資料變更載列如下：

有關本公司董事及其他任命的變動

- 1) 張衛先生自二零二四年三月二十八日起獲委任為本公司執行董事及集團發展戰略委員會成員，並於二零二四年十月二十一日辭任執行董事及集團發展戰略委員會成員。唯彼繼續擔任本公司首席安全官。
- 2) 陳蕙姬女士於本公司二零二四年六月七日舉行之股東週年大會結束時輪值退任執行董事，並不再擔任董事局副主席及集團發展戰略委員會副主席。
- 3) 廖原先生於二零二四年八月二十八日獲委任為董事局聯席主席，配合徐生恒先生進一步開展董事局的工作，並更加專注本公司在助力實現「雙碳」目標方面的戰略規劃和發展。

除上文及本報告其他部分所披露者外，概無截至二零二四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。

董事局報告

董事及最高行政人員權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司於聯交所之權益或淡倉；或(b)本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)或根據GEM上市規則第5.46至5.68條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的合計好倉

各董事及最高行政人員於2024年12月31日持有本公司股份的權益（依據股份期權、認購權證或可換股債券等股本衍生工具除外）如下：

姓名	持有股份的身份	持有本公司 普通股股份數目	佔本公司 已發行的有 投票權股份 ⁽¹⁾ (%)
董事			
徐生恒先生	實益擁有人	722,170,600	
	配偶權益 ⁽²⁾	982,800	16.05%
陳蕙姬女士 ⁽³⁾	實益擁有人	66,790,400	
	配偶權益 ⁽⁴⁾	14,103,600	1.80%
劉炯寧女士	實益擁有人	253,000,000	5.62%
張軼穎先生	實益擁有人	5,504,000	
	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	250,000,000	5.67%
武強先生	實益擁有人	5,000,000	0.11%
關成華先生	實益擁有人	5,000,000	0.11%
最高行政人員			
楊明忠先生	實益擁有人	1,760,000	0.04%

附註：

- (1) 於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,526,925,163股，剔除21,352,000股不享有投票權的庫存股份，已發行的有投票權股份總數為4,505,573,163股。
- (2) 該等權益由徐生恒先生的配偶陸海汶女士實益擁有，包括982,800股股份。根據證券及期貨條例，徐生恒先生被視為於陸海汶女士持有的所有權益中擁有權益。
- (3) 陳蕙姬女士於二零二四年六月七日股東週年大會結束時輪值退任本公司執行董事職務。
- (4) 該等權益由陳蕙姬女士的配偶周明祖先生實益擁有，包括14,103,600股股份。根據證券及期貨條例，陳蕙姬女士被視為於周明祖先生持有的所有權益中擁有權益。
- (5) 該權益由張軼穎先生全資擁有的Universal Zone Limited實益持有。根據證券及期貨條例，張軼穎先生被視為於Universal Zone Limited持有的所有權益中擁有權益。

其他的公司董事，包括廖原先生、戴祺先生、張衛先生及張虹海先生，均已各自確認於2024年12月31日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

於2024年12月31日，各董事及最高行政人員概無持有本公司或其相聯法團的債權證、股本衍生工具的相關股份權益。

2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的合計淡倉

於2024年12月31日，各董事及最高行政人員概無持有本公司或其相聯法團的股份、債權證、股本衍生工具的相關股份權益的淡倉。

購買股份或債券之安排

除「股份計劃」一節所披露者外，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；或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。

股份計劃

二零二零年股份獎勵計劃

二零二零年股份獎勵計劃於二零二零年一月十五日（「2020採納日期」）由董事局批准，該計劃完全通過信託購買現有股份資助。交通銀行信託有限公司根據於二零二零年四月一日簽訂的信託契約被指定為受託人（「2020受託人」）。

二零二零年股份獎勵計劃旨在吸引、挽留及激勵本公司及其附屬公司的主要僱員、主要行政人員、董事及顧問，以挽留彼等持續促進本集團的經營及發展。

二零二零年股份獎勵計劃項下可供授出的股份總數為98,000,000股（「2020獎勵股份」），佔本公司於本報告日期已發行股份（不包括庫存股份）約2.18%。

受限於二零二零年股份獎勵計劃有效並受所有適用法律規限，董事局可不時全權酌情選擇參與者（「2020選定參與者」），並確定向該等2020選定參與者授出的2020獎勵股份數目，以及釐定2020獎勵股份的歸屬標準、條件及期限。

可授予經2020選定參與者之最高2020獎勵股份數目，不得超過於2020採納日期本公司已發行股份（不包括庫存股份）總數之1%。

在董事局可能會根據二零二零年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二零年股份獎勵計劃自其2020採納日期起計十（10）年內有效及生效。於本報告日期，二零二零年股份獎勵計劃的餘下年期約為四年九個月。

於截至二零二四年十二月三十一日止之年度，本公司並未根據二零二零年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

於二零二四年十二月三十一日，概無任何未歸屬2020獎勵股份由2020受託人持有。

董事局報告

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年六月七日舉行之股東特別大會獲股東批准，並於二零二四年八月二十八日經董事局修訂。修訂內容包括：(a)允許將庫存股份用於償付股份授予；及(b)在計算已發行股份時剔除庫存股份。二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年九月六日（「2024採納日期」）獲得聯交所上市委員會的有條件上市批准，至此正式獲得採納。

除根據二零二四年股份獎勵計劃，2024股份獎勵通過新股份或庫存股份授予股份獎勵以外，二零二四年股份獎勵計劃也可以通過信託購買現有股份資助。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之目的是：(i)認可若干選定參與者「2024選定參與者」的貢獻，並提供機會獲得本公司的權益；(ii)鼓勵及挽留該等人士以促進本集團的持續經營和發展；(iii)進一步激勵彼等實現表現目標；(iv)吸引合適人才以進一步發展本集團；及(v)激勵2024選定參與者為2024選定參與者本身及本公司的利益而將本公司價值最大化；以實現提升本集團價值及通過股份擁有權使2024選定參與者的利益直接與股東保持一致的目標。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的參與者包括：(i)任何僱員參與者；(ii)任何關連實體的董事或僱員；及(iii)任何服務提供者。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可予發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））的股份總數為452,692,516股（「2024授予股份」），相當於不超過2024採納日期已發行股份（不包括庫存股份）的10%。於二零二四年十二月三十一日及於本報告日期，在此限額下可發行的2024授予股份總數仍為452,692,516股，相當於二零二四年十二月三十一日及於本報告日期已發行股份（不包括庫存股份）約10.05%。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））予服務提供者的股份總數為45,269,251股2024授予股份，相當於不超過2024採納日期已發行股份（不包括庫存股份）的1%，惟本公司已於股東大會上取得股東的單獨批准則除外。於二零二四年十二月三十一日，在此分項限額下的2024授予股份總數仍為45,269,251股，相當於二零二四年十二月三十一日已發行股份（不包括庫存股份）約1.00%。

於截至及包括授出購股權日期止12個月期間內，所有根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃授予任何合資格人士之在二零二四年購股權計劃中之購股權（「2024購股權」）及在二零二四年股份獎勵計劃之股份獎勵（「2024股份獎勵」）而已發行及將予發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））的2024授予股份總數不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份）之1%，惟該項授出於股東大會上經股東另行批准則除外。

根據二零二四年購股權計劃，承授人可行使2024購股權的期限由董事局釐定。該期限自董事局根據二零二四年購股權計劃正式批准該份購股權有關之要約之日起開始計算，並於授出購股權日期後10年期間之最後一日屆滿（受限於二零二四年購股權計劃所述之提前終止）。

董事局報告

2024購股權及以新股份形式授出的2024獎勵股份的歸屬期至少為12個月。而對於授予僱員參與者的2024購股權及2024股份獎勵，如由以下機構釐定，可設置較短的歸屬期：(i)本公司薪酬委員會（倘該僱員參與者擔任本公司董事或高級管理人員）；或(ii)董事局（倘該僱員參與者並非本公司董事或高級管理人員）。

二零二四年購股權計劃項下之2024授予股份認購價將由董事局釐定，並知會合資格人士。認購價將為：(i)股份面值；(ii)股份於授出日期（「授出日期」）（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；及(iii)股份於緊接授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所載平均收市價三者中之最高者。

由於獲授2024購股權的行使價不得低於GEM上市規則規定的價格，預計承授人將努力為本集團的發展做出貢獻，從而提高股份的市場價格，以取得獲授2024購股權之利益，進而預期使本公司及股東整體受益。

除非董事局全權酌情根據個別情況另行決定，否則2024獎勵股份須無償授予2024選定參與者，以符合獎勵已為或將為本集團做出貢獻的合資格參與者的目的。2024獎勵股份的購買價（如有）須由董事局、董事局下屬委員會或董事局不時授權人士基於股份現行收市價、二零二四年股份獎勵計劃目的以及2024選定參與者的特徵及概況等考慮因素釐定。

在董事局可能會根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃自其2024採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本報告日期，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的餘下年期約為九年五個月。

於截至二零二四年十二月三十一日止之年度，本公司並未根據二零二四年購股權計劃授出任何購股權。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃項下無任何尚未行使、註銷或失效的購股權。

於截至二零二四年十二月三十一日止之年度，本公司並未根據二零二四年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年股份獎勵計劃項下無任何未歸屬、註銷或失效的獎勵股份。

股票掛鈎協議

除「股份計劃」一節所披露者外，於本年內，本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

董事局報告

主要股東及其他人士權益

據董事所悉，於二零二四年十二月三十一日，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益及／或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置之股東名冊之權益及／或淡倉。

1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

公司獲悉各主要股東及其他人士於2024年12月31日持有的本公司股份權益如下：

名稱	持有股份的身份	持有本公司 普通股股份數目	佔本公司已 發行的有投票權 股份 ⁽¹⁾ (%)
中國節能環保(香港)投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,190,000,000	26.41%
中國節能環保集團有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	1,190,000,000	26.41%
陸海汶女士	實益擁有人	982,800)	
	配偶權益 ⁽³⁾	722,170,600)	16.05%
王志宇先生	配偶權益 ⁽⁴⁾	253,000,000	5.62%
王心萌女士	配偶權益 ⁽⁵⁾	255,504,000	5.67%
Universal Zone Limited	實益擁有人	250,000,000	5.55%

附註：

- (1) 於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,526,925,163股，剔除21,352,000股不享有投票權的庫存股份，已發行的有投票權股份總數為4,505,573,163股。
- (2) 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全資擁有)持有本公司股份1,190,000,000股。
- (3) 該等權益由陸海汶女士的配偶徐生恒先生實益擁有，包括722,170,600股股份。根據證券及期貨條例，陸海汶女士被視為於徐生恒先生持有的所有權益中擁有權益。
- (4) 該等權益由王志宇先生的配偶劉炯寧女士實益擁有，包括253,000,000股股份。根據證券及期貨條例，王志宇先生被視為於劉炯寧女士所持有的所有權益中擁有權益。
- (5) 該等權益由王心萌女士的配偶張軼穎先生實益擁有，包括255,504,000股股份。根據證券及期貨條例，王心萌女士被視為於張軼穎先生所持有的所有權益中擁有權益。

於2024年12月31日，本公司並無獲悉任何主要股東或其他人士透過股份期權、認購權證或可換股債券等股本衍生工具持有任何本公司的股份及相關股份權益的好倉。

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於2024年12月31日，本公司並無獲悉任何主要股東或其他人士持有公司的股份或相關股份的淡倉。



不獲豁免的持續關連交易

本集團於回顧期內進行獲豁免GEM上市規則第20.74條的獨立股東批准規定的持續關連交易載列如下：

於二零二二年一月十八日，本公司與本公司之主要股東中國節能環保集團（「中國節能集團」）訂立買賣框架協議（「二零二二年買賣框架協議」），據此，中國節能集團及其附屬公司同意購買，而本公司及其附屬公司同意提供產品及服務，買賣框架協議年期由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止。

於二零二二年一月十八日，中國節能集團（透過其全資附屬公司中國節能環保（香港）投資有限公司（「中國節能香港」）為主要股東，並於1,190,000,000股股份擁有權益，相當於本公司已發行股本總額約26.29%。因此，中國節能集團根據GEM上市規則為本公司之關連人士。根據GEM上市規則第二十章，本公司與中國節能集團訂立二零二二年買賣框架協議項下的供應交易將構成本公司之持續關連交易。鑑於供應年度上限的各項適用百分比率均低於5%，因此，二零二二買賣框架協議項下擬進行之交易須遵守GEM上市規則第20章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二零二二年一月一日至二零二二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二零二二買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣8,000,000元。於該期間本公司及其附屬公司並無向中國節能集團及其附屬公司提供產品及服務。

於二零二三年一月一日至二零二三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二零二二買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣8,000,000元。於該期間本公司及其附屬公司並無向中國節能集團及其附屬公司提供產品及服務。

於二零二四年一月一日至二零二四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二零二二買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣8,000,000元。於該期間本公司及其附屬公司並無向中國節能集團及其附屬公司提供產品及服務。

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。

董事局報告

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局批准；(ii)本集團涉及提供產品或服務的交易在所有重大方面符合本集團的定價政策；(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二零二二年一月十八日之公告所載各自之年度上限。

於報告期內，除上文所披露者外，本集團並無訂立任何關連交易或持續關連交易，而該等關連交易或持續關連交易須根據GEM上市規則第20.69條披露。本公司已遵守GEM上市規則第二十章所載之披露規定。

關聯方交易

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的關聯方交易之詳情載於合併財務報表附註40。

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。

董事的酬金由董事局參照董事局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。

本公司分別於2020年和2024年採納了股份計劃，作為對(其中包括)合資格董事及僱員的激勵。股份計劃詳情載於標題為「股份計劃」一節。

退休金計劃

本集團僅設有界定供款計劃，且並無任何界定利益計劃。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無被沒收的供款(即僱員在有關貸款歸其所有前退出該計劃，由僱主代僱員處理的供款)用於減低現有的供款水平。

本集團參與根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)(「《強積金條例》」)設立並註冊的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)中的界定供款計劃，為其香港員工提供福利。計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立受託人控制之基金持有。根據《強積金條例》訂明之法定限額，就強積金計劃下的各名僱員而言，本集團向強積金計劃作出相關收入5%(二零二三年：5%)的供款，每月供款上限為每名僱員1,500港元(二零二三年：1,500港元)，有關供款額與僱員相同。為本集團僱員作出的強積金計劃供款於供款作出時悉數及即時歸屬予僱員。

根據中華人民共和國(「中國」)之相關法律法規，本集團已為其中國境內附屬公司的員工參加由當地政府勞動和社會保障部門安排的界定供款計劃(「中國退休計劃」)。本集團按當地政府部門規定的金額及適用費率向中國退休計劃作出供款。僱員退休時，由當地政府勞動及社會保障部門負責向退休僱員支付退休福利。



對於退出強積金計劃或中國退休計劃的僱員(視乎情況而定)，本集團並無代其僱員沒收任何供款。因此，概無GEM上市規則第18.34(2)條所述已沒收的供款可供本集團動用，以減低有關計劃現有供款水平的問題。

競爭及利益衝突

本公司之董事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。

管理合約

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，除本公司董事及高級管理人員的僱傭合約外，並無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

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三名獨立非執行董事張虹海先生(審核委員會主席)、武強先生及關成華先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二四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。審核委員會於本年度內曾召開三次會議。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第32至43頁。

環境、社會及管治報告

本公司根據GEM上市規則附錄C2編製之環境、社會及管治報告將適時於聯交所及本公司網站刊載。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，於本報告刊發日期前之最後實際可行日期，本公司已維持GEM上市規則規定的足夠公眾持股量。

董事局報告

核數師

由於本公司未能與安永會計師事務所就截至二零二二年十二月三十一日止年度的審計費用達成共識，安永會計師事務所已辭任本公司核數師，自二零二二年九月六日起生效。

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零二二年十一月十日獲委任為本公司核數師，並於二零二三年六月二十三日辭任，乃由於i)董事局不同意額外審計費用，及ii)香港立信德豪會計師事務所有限公司與本公司未能就時間表達成協定。

先機會計師行有限公司(「先機」)於二零二三年七月三十一日獲委任為本公司核數師。

先機已審核本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將於應屆股東週年大會結束後退任且有資格重新獲委任。重新委任先機為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會提呈。

代表董事局

徐生恒
聯席主席及執行董事

廖原
聯席主席及非執行董事

香港，二零二五年三月二十六日



企業管治報告

本公司董事局(「董事局」)欣然提交截至二零二四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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告期」)，本公司一直遵守GEM上市規則附錄C1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5.68條所載之交易規定標準。

董事局

於二零二四年十二月三十一日，董事局由八名董事組成，包括三名執行董事徐生恒先生(聯席主席)及戴祺先生，三名非執行董事廖原先生(聯席主席)、劉炯寧女士及張軼穎先生，以及三名獨立非執行董事張虹海先生、武強先生及關成華先生。

於報告期內，於執行董事類別中，張衛先生於二零二四年三月二十八日獲委任並於二零二四年十月二十一日辭任，陳蕙姬女士於本公司二零二四年六月七日舉行之股東周年大會結束時輪值退任；非執行董事廖原先生於二零二四年八月二十八日獲委任為聯席主席。

張衛先生於二零二四年三月二十八日獲委任為本公司執行董事，張先生已於二零二四年三月二十七日就GEM上市規則第5.02D條取得一間律師行的法律意見，並確認明白其作為本公司董事的責任。

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。彼等亦為董事局審核委員會(「審核委員會」)、董事局薪酬委員會(「薪酬委員會」)及董事局提名委員會(「提名委員會」)之成員。

根據細則，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。

就董事所深知，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。於報告期內，董事局合共召開十一次董事局會議。

企業管治報告

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。

於報告期內，曾舉行十一次董事局會議。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	出席會議次數／舉行會議次數			股東大會
		審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
執行董事					
徐生恆先生	11/11	不適用	3/3	2/2	2/2
陳蕙姬女士(於二零二四年六月七日輪值退任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
戴祺先生	11/11	不適用	3/3	不適用	2/2
張衛先生(於二零二四年三月二十八日獲委任，並於二零二四年十月二十一日辭任)	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事					
廖原先生	11/11	不適用	不適用	2/2	0/2
劉炯寧女士	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2
張軼穎先生	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事					
張虹海先生	11/11	2/2	3/3	2/2	2/2
武強先生	11/11	2/2	3/3	2/2	2/2
關成華先生	11/11	2/2	3/3	2/2	2/2

守則條文第C.1.6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全面、公正的瞭解。

非執行董事廖原先生因其他公事，未有出席本公司於二零二四年六月七日舉行之股東週年大會及股東特別大會。

附註：在報告期內，集團發展戰略委員會未有召開會議。

報告期內未能遵守GEM上市規則第5.05A條之規定

於二零二四年三月二十八日張衛先生獲委任為執行董事後，本公司未能符合聯交所GEM上市規則第5.05A條所規定的最低獨立非執行董事人數之要求。

於陳蕙姬女士於本公司二零二四年六月七日舉行之股東周年大會結束時輪值退任執行董事後，本公司已重新符合GEM上市規則第5.05A條所規定的最低獨立非執行董事人數。



主席及行政總裁

守則條文第C.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。於二零二四年一月一日至二零二四年八月二十七日期間內，本公司董事局主席由徐生恒先生擔任；自二零二四年八月二十八日廖原先生獲委任為董事局聯席主席起，董事局主席由徐生恒先生和廖原先生共同擔任。行政總裁於年內由楊明忠先生擔任。

非執行董事

所有現任非執行董事獲委任之指定任期均不超過三年。所有董事須最少每三年輪值退任一次，並在股東週年大會上重選連任。根據本公司之組織章程細則，為填補臨時空缺而獲委任之董事之任期僅可直至其獲委任後下屆股東大會為止，並須經股東重選連任。

確保獨立意見的機制

本公司透過以下機制確保為董事局引入獨立意見：

1. 提名委員會應每年審閱董事局成員組成及獨立非執行董事的獨立性，尤其是獨立非執行董事的佔比及任職超過九年的獨立非執行董事的獨立性(如適用)。
2. 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。
3. 鑒於遵循良好的企業管治常規及為避免利益衝突，兼任本公司控股股東及／或控股股東若干附屬公司董事及／或高級管理層的董事，應就有關與控股股東及／或聯繫人交易的相關董事局決議案放棄投票。
4. 董事局主席每年至少與獨立非執行董事會晤一次。
5. 全體董事局成員在根據公司政策履行職責時，可尋求獨立專業意見(如必要)。

董事局每年審閱確保為董事局引入獨立意見的機制，不論關乎獨立非執行董事之佔比、聘用及獨立性，其貢獻及能否取得外部獨立專業意見。

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C.1.8條。投保範圍乃每年檢討。

企業管治報告

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。於報告期內，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	查看由聯交所發布的董事培訓短片
徐生恆先生	✓	✓
陳蕙姬女士(於二零二四年六月七日輪值退任)	✓	✓
戴祺先生	✓	✓
張衛先生(於二零二四年三月二十八日獲委任，並於二零二四年十月二十一日辭任)	✓	✓
廖原先生	✓	✓
劉炯寧女士	✓	✓
張軼穎先生	✓	✓
張虹海先生	✓	✓
武強先生	✓	✓
關成華先生	✓	✓

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，該委員會由獨立非執行董事擔任主席並主要由獨立非執行董事組成。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，以及向董事局建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會設計薪酬組合時，將考慮之因素包括比較公司所付薪金、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三位獨立非執行董事關成華先生(薪酬委員會主席)、張虹海先生、武強先生以及兩名執行董事包括徐生恆先生(薪酬委員會副主席)及戴祺先生(薪酬委員會副主席)。報告期內，薪酬委員會曾舉行三次會議，除其他事項外，審閱董事及高級管理人員之薪酬待遇，並認為屬公平合理。於考慮董事的報酬時，概無董事參與決定自己的薪酬。報告期內，薪酬委員會審閱並批准了二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃。



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，多數成員為獨立非執行董事。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。提名委員會現時包括關成華先生(提名委員會主席)、徐生恒先生(提名委員會副主席)、廖原先生(提名委員會副主席)、張虹海先生和武強先生。於報告期內，提名委員會已舉行兩次會議，除其他事項外，根據本公司董事局成員多元化政策、董事局的組成和候選人的背景作出考慮董事之委任及高級管理層之任命。

董事局成員多元化政策

董事局已根據守則所載之要求採納董事局成員多元化政策(「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。

於二零二四年十二月三十一日，董事局由八名董事組成，其中女性一名，男性七名；本集團員工總數為193人，其中女性37人(約19%)，男性156人(約81%)；高級管理人員總數為8人，其中女性2人(約25%)，男性6人(約75%)。本集團亦已採取並將繼續採取措施，在本集團各級別中促進性別多元化。

此外，董事在工程、法律、工商管理、經濟、會計和金融等多個學科獲得學士或研究生學歷。他們分別在淺層地熱能建築供暖、地質、項目工程、信貸控制、企業管治、公司財務和會計方面也擁有均衡的專業經驗和行業背景。

企業管治報告

提名政策

本公司採納一項提名政策，該政策為提名委員會制定了書面指導方針，以識別合適的候選人資格，並根據制定的標準向董事局推薦有關提名董事的人選。董事局最終負責選拔和任命新董事。

提名程序

- 物色董事職位的候選人，包括來自董事局成員，管理層，股東和第三方中介機構的推薦；
- 根據董事局多元化政策和甄選標準挑選董事職位候選人；
- 通過簡歷審查、個人面試、背景調查及第三方查核對董事候選人進行評估；
- 召開會議及／或通過書面決議，在認為合適的情況下批准推薦給董事局作出任命；
- 向董事局提交其對候選人的推薦意見。

甄選標準

提名委員會在評估建議的董事候選人的適合性時將考慮多項因素，包括但不限於以下甄選標準：

- 性格和誠信；
- 與公司業務和企業戰略相關的資格，包括專業資格，技能，知識和經驗以及於董事局多元化政策中的多元化範疇；
- 對董事局可投放之時間和相關利益的責任承諾；
- 候選人可以為董事局帶來的潛在貢獻；
- 如果候選人被提名為獨立非執行董事，則參照GEM上市規則第5.05(2)條和第5.09條規定的獨立性指引確認獨立性。



核數師酬金

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之審計工作由先機會計師行有限公司負責。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：

	已付／應付酬金 截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
提供之服務	
審計服務	1,644
非審計服務	-
總額	1,644

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，除其他事項外，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，向董事局就委任、續聘及罷免外部核數師提出建議，以及向董事局提供意見及建議。

審核委員會現時包括三位獨立非執行董事張虹海先生（審核委員會主席）、武強先生及關成華先生。

報告期內，共舉行了三次會議，除其他事項外，考慮和審議了以下事項：

- 1) 在向董事局提交之前審閱本公司之半年度及年度業績，評估會計政策及實務變更之影響，以及相關會計準則和GEM上市規則的合規性；
- 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。

企業管治報告

公司秘書

本公司之公司秘書聶丹女士為中國律師。聶女士為本公司之僱員，於二零二四年八月二十八日獲委任為本公司公司秘書。於報告期內，聶女士已遵守GEM上市規則第5.15條項下之有關專業培訓要求。

於報告期內，陳凝先生（中國註冊會計師）於二零二四年一月一日至二零二四年八月二十七日期間擔任本公司公司秘書。

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) 審閱本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

內部監控及風險管理

董事局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和管理體系建設，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。



本集團面臨的主要風險

本公司識別了有關市場、營運、資金方面的主要風險，並制定如下應對措施以減輕風險：

a. 市場風險

識別的風險

- 宏觀經濟及行業轉型影響：宏觀經濟形勢以及房地產行業、傳統能源企業的轉型升級，可能阻礙公司項目推廣，給公司業務增添不確定性。
- 市場競爭與墊資風險：市場競爭激烈，為避免項目大額墊資，公司不得不選擇性放棄部分項目。

應對措施

- 強化技術核心競爭力：以技術創新為核心，豐富和完善「單井循環」換熱技術，健全成套產品系列，滿足不同建築需求，穩固市場份額。
- 多元化市場推廣模式：積極拓展項目代理商與區域發展合作商，構建廣泛業務網絡。為其提供專有成套產品和產業發展的系統技術服務，企業成為系統成套產品供應商和專有技術服務商。

b. 營運風險

識別的風險

- 業務規模縮減致流動性危機：公司業務規模逐年下滑，負面效應逐步凸顯。收入減少的同時，成本難以下調，資金回籠緩慢，導致公司流動性嚴重不足，極大地制約了日常運營與業務拓展。
- 市場人員資源匱乏：市場人員手頭掌握的信息、人脈等資源有限，在挖掘潛在客戶、洞察競爭對手動態以及把握行業趨勢方面存在明顯短板，嚴重阻礙了業務的有效推進與市場份額的擴大。

應對措施

- 多元舉措優化運營：綜合運用多種手段，對公司資產結構進行合理調整，盤活閒置資產，提升資產使用效率。同時，強化資金管理，優化資金配置，增強公司應對市場波動的抗風險能力，改善流動性困境。
- 擴充市場人員資源：加大人力資源招聘力度，重點吸納在行業內擁有豐富信息資源與人脈關係的專業人才。借助新成員帶來的優質資源，提升市場團隊整體實力，助力業務開拓與發展。

企業管治報告

c. 資金風險

識別的風險

- 項目現金流縮減風險：一方面，新增項目數量持續減少，直接致使新增項目所產生的現金流入大幅降低；另一方面，往期項目在回款過程中遭遇重重困難，回收週期不斷拉長，進一步加劇了公司資金緊張的局面。
- 墊資項目資金壓力風險：面對部分需要大額墊資的項目，公司為避免過度資金壓力，不得不忍痛放棄。此類項目雖可能帶來潛在收益，但墊資要求會使公司資金被長期佔用，影響資金流動性與正常運營，從而錯過業務拓展機會。

應對措施

- 強化賬款催收：專門成立催款專項小組，針對不同類型的工程款拖欠情況，綜合運用常規催款手段與法律訴訟途徑。對於拖欠時間較短的款項，通過電話、郵件、上門拜訪等方式積極溝通催收；對於惡意拖欠、溝通無果的款項，則果斷採取法律訴訟手段，維護公司合法權益，加快款項回收速度。
- 把控新增項目收款：針對新增在施項目，嚴格依據合同約定的收款時間節點開展催款工作。一旦款項超過約定時限仍未到賬，立即採取相應措施，如暫停部分非關鍵施工環節等，以促使客戶盡快支付款項，保障項目資金及時回籠。
- 優化項目現金流：大力提升運行服務水平，穩固現有運行服務項目的現金流。同時，積極開拓市場，篩選並承接回報率高、現金流狀況優越的工程項目。通過優化項目結構，從源頭上改善公司資金狀況，增強資金儲備與抗風險能力。

於報告期內，為加強內部監控和風險管理而進行的主要工作如下：

- 強調安全施工，制定工地工作程序，定期給工人開展安全培訓，進行現場檢查。
- 董事局每季度依據具體財務指標審核，對比業績與預算，監察業務計劃在多方面執行及資源運用情況。
- 由財務、高管及獨董組成的全面預算管理委員會，依預算嚴密審查、監控業務績效表現。
- 應收賬款專門小組持續處理逾期款項，定期開會，統籌相關部門開展追款工作。
- 管理層基於日常運營需求，進一步修訂內部監控程序，強化財務匯報流程。
- 集團財務總監與內部審計小組定期向審計委員會匯報工作、審計結果及內控風險管理意見。



- 針對識別出的內控缺陷、業務財務風險及董事建議，採取恰當行動予以應對。

本集團管理層認為，風險管理及內部控制系統在本年度有效且充分，並已就此向審核委員會作出確認。此外，審核委員會亦已獨立審閱本集團的風險管理及內部控制系統，並就此提供了相關意見。

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行政人員，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。

股息政策

董事局當釐訂股息分派時，採納的政策是一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠流動性以供本公司捕捉未來增長機遇。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事局在宣佈派發或建議派發股息前，須考慮下列因素：

- (a) 本公司的實際和預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各附屬公司的留存收益和可分配儲備金；
- (c) 本集團預期營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
- (d) 本集團的流動資金狀況；
- (e) 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本集團業務、財務業績和定位可能有影響的內在或外在因素；及
- (f) 董事局認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦受開曼群島法律及細則之任何限制所規限。

董事局將不時檢討此股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額的股息。即使董事局決定建議及派付股息，其形式、頻率及金額將取決於本集團之經營及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及影響本集團之其他因素而定。

企業管治報告

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瞭解至為重要。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瞭解本集團的業務表現、營運及策略。透過我們的網站(www.chyy.com.hk)，讓本公司之潛在及現有投資者及公眾能瞭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。

本公司已檢討報告期內股東通訊政策的實施及有效性，並認為其有效。

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，根據細則，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)十分之一之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： 香港中環干諾道中62-63號
中興商業大廈8樓
傳真： 852-3753 9833
電郵： info@chyy.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

於報告期內，本公司組織章程文件概無重大變動。





致中國恒有源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50至140頁所載中國恒有源發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及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，其中包括重要會計政策資料及其他解釋資料。

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會計準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二四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之香港核數準則(「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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審計如何處理關鍵審核事項
<p>提供、安裝及維護淺層地熱能使用系統之收益確認</p>	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3及附註5中的重要會計政策資料</p> <p>貴集團按時間確認來自提供、安裝及維護淺層地熱能使用系統的收益，運用輸入法根據履行相關的履約責任的實際產生成本相對估計總成本的比例確認收益。此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、將產生的餘下完工成本。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。</p>	<p>我們評估提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統收益確認的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解並評估管理層對收入確認的關鍵控制及程序的設計與實施情況；• 取得重大淺層地熱能合約以審閱主要合約條款；• 評估抽樣測試證明文件如支付憑單、供應商發票及合約及執行截數測試程序所產生的合約成本；• 評估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分、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；• 我們抽樣基準下，根據實際累計所招致成本對比估計總合約成本及已確認收益，重新計算了履行責任的過程；及• 就 貴集團主要合約之毛利率是否存在重大或異常波動進行了分析檢討程序。



關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審計如何處理關鍵審核事項
<p>預期信貸虧損模式項下之應收貿易賬款及合約資產之減值</p>	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3、附註21及附註22中的重要會計政策資料</p> <p>於二零二四年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬款及合約資產分別約為67,213,000港元及28,849,000港元。</p> <p>確認應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損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、法律案件狀態以及未來經濟狀況。</p> <p>於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備分別約為152,733,000港元及383,366,000港元。</p> <p>由於應收貿易賬款及合約資產金額巨大，且應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備的估算涉及重大估計及判斷，我們將上述事項確定為關鍵審核事項。</p>	<p>我們評估預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款及合約資產減值虧損撥備的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解並評估管理層對應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損評估關鍵控制措施及程序的設計與實施情況，以及各自的信貸風險政策； • 評估管理層有關作出應收貿易賬款及合約資產的會計估計及預期信貸虧損模式的合理性及適當性，方法為與管理層討論應用簡化方式計算預期信貸虧損； • 以有關經濟環境、項目狀況及法律案例狀況質疑用於釐定預期信貸虧損的假設； • 抽查應收貿易賬款及合約資產的賬齡情況與相關財務記錄以及年終後結算與銀行收據的核對情況； • 根據我們對客戶的了解、歷史結算記錄及觀察到的歷史虧損率(如有)，評估不同客戶類別分組的適當性及合理性； • 對管理層提供的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備進行重新計算； • 對預期信貸虧損模型中採用的關鍵假設進行敏感度分析，包括前瞻性資料，並考慮是否存在任何管理偏差的跡象；及 • 評估應收貿易賬款和合約資產在綜合財務報表中披露的充足程度。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審計如何處理關鍵審核事項
租賃土地及樓宇以及投資物業的公平值	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3、附註13及附註14中的重要會計資料</p> <p>於二零二四年十二月三十一日，貴集團之租賃土地及樓宇以及投資物業之重大金額分別約為131,762,000港元及120,518,000港元，乃以重要不可觀察的輸入數據(公平值架構第三級)並分別按重估金額及公平值列賬計量。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。</p> <p>估值取決於一系列的估計及假設，如經濟環境分析及有關物業所在地區的未來趨勢、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各物業之公平值出現變動。</p>	<p>我們評估租賃土地及樓宇以及投資物業的公平值的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估由管理層委聘之獨立外部估值師的客觀性、實力及勝任程度；• 獲取估值報告及評估估價方法、假設以及所採用的主要估值輸入數據(如現行市場租金、市場收益率及可比市場交易)的適當性及合理性；• 與管理層及獨立外部估值師質疑估值中採納的假設，包括預期未來租金，並核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；及• 檢討綜合財務報表中各物業之公平值的呈報方式及披露。



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，我們並無任何報告事項。

董事及治理層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。

治理層負責監督貴集團的財務報告流程。

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。我們僅根據我們協定的委聘條款向整體股東報告，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，則應當修改我們的意見。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。
- 計劃及進行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對 貴集團的財務報表形成意見的基礎。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。

我們與負責管治之有關部門就(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。

我們亦向負責管治之有關部門作出聲明，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，以及為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施(如適用)。

從與負責管治之有關部門溝通的事項中，我們釐定對本期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。

先機會計師行有限公司

執業會計師

黃祖怡

執業證書號碼：P07897

香港

二零二五年三月二十六日



綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5	69,629	67,860
銷售成本		(56,912)	(58,601)
毛利		12,717	9,259
其他收入及收益	5	26,626	16,816
銷售及分銷開支		(2,957)	(2,713)
行政開支		(39,566)	(52,758)
預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	22	9,732	2,378
預期信貸虧損模式項下其他應收賬款及按金的減值虧損淨額	23	(7,120)	(1,897)
預期信貸虧損模式項下合約資產的減值虧損撥回淨額	21	21,183	41,599
融資成本	7	(3,544)	(4,175)
投資物業公平值變動	14	(548)	(1,499)
其他開支及虧損		(97)	(3,612)
應佔業績：			
合資企業	16	(3,434)	2,647
聯營公司		(2,051)	1,046
除稅前溢利	6	10,941	7,091
所得稅抵免(開支)	10	352	(2,369)
年內溢利		11,293	4,722
以下應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		10,759	9,475
非控股權益		534	(4,753)
		11,293	4,722
每股盈利	12		
基本及攤薄(以港仙列示)		0.24	0.21

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內溢利		11,293	4,722
其他全面收入(開支)			
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入(開支):			
換算海外業務產生之匯兌差額		5,420	(802)
分佔合資企業之其他全面開支		(79)	(34)
分佔聯營公司之其他全面開支		(497)	(271)
註銷附屬公司時撥回匯兌波動儲備		1,410	-
於部分出售一間聯營公司時撥回匯兌波動儲備		-	569
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入(開支)淨額		6,254	(538)
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面收入(開支):			
物業重估之收益(虧損)	13	2,507	(9,630)
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資:			
公平值變動		93	(875)
所得稅影響		(23)	219
		70	(656)
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面收入(開支)淨額		2,577	(10,286)
本年度其他全面收入(開支)(已扣除稅項)		8,831	(10,824)
年內全面收入(開支)總額		20,124	(6,102)
以下應佔年內全面收入(開支)總額:			
本公司擁有人		17,077	(891)
非控股權益		3,047	(5,211)
		20,124	(6,102)



綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	139,896	146,609
投資物業	14	120,518	123,703
使用權資產	15(a)	1,102	692
於合資企業的投資	16	393	3,906
於聯營公司的投資	17	25,654	28,202
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	18	54,661	55,761
應收貿易賬款	22	55,332	65,946
收購投資物業已付按金	23	1,425	1,593
非流動資產總額		398,981	426,412
流動資產			
存貨	19	14,067	13,633
可供出售物業	20	291,984	299,026
應收貿易賬款	22	11,881	7,090
預付款項、其他應收賬款及按金	23	53,558	83,694
合約資產	21	28,849	35,765
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	18	–	261,530
透過損益按公平值列賬之金融資產	26	4,895	3,795
限定用途現金	27	–	3,712
定期存款	27	–	689
現金及現金等值物	27	52,586	69,553
流動資產總額		457,820	778,487
流動負債			
應付貿易賬款	28	139,369	157,241
其他應付款項及計提費用	29	102,041	415,025
合約負債	21	36,307	38,453
應付聯營公司款項	25	17,649	18,035
應付合資企業款項	25	–	220
應付關聯公司款項	24	27,677	31,203
租賃負債	15(b)	9,893	6,455
應付稅項		135,052	141,163
流動負債總額		467,988	807,795
流動負債淨額		(10,168)	(29,308)
資產總值減流動負債		388,813	397,104

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
租賃負債	15(b)	56,493	66,639
遞延收入	30	6,479	8,828
遞延稅項負債	31	41,741	43,047
非流動負債總額		104,713	118,514
資產淨值		284,100	278,590
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	353,043	353,043
就股份獎勵計劃持有的股份	33	(8,169)	(8,169)
庫存股份	32	(959)	-
其他儲備	34	(77,873)	(94,950)
非控股權益		266,042	249,924
總權益		18,058	28,666
總權益		284,100	278,590

第50至140頁的綜合財務報表已於二零二五年三月二十六日獲董事局批准刊發並由以下董事代為簽署：

徐生恒
董事

廖原
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔											非控股權益		
	附註	股本 千港元	就 股份獎勵 計劃持有 的股份 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估 資產儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零二三年一月一日		353,043	(8,169)	906,013	5,733	38,358	154,381	7,553	85,428	(11,799)	(1,279,726)	250,815	33,877	284,692
年內溢利／(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,475	9,475	(4,753)	4,722
年內其他全面開支：														
指定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)		-	-	-	-	-	-	-	(656)	-	-	(656)	-	(656)
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	(344)	-	(344)	(458)	(802)
物業重估虧損	13	-	-	-	-	(9,630)	-	-	-	-	-	(9,630)	-	(9,630)
部分出售一間聯營公司後匯兌波動儲備撥回		-	-	-	-	-	-	-	-	569	-	569	-	569
分佔聯營公司之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(271)	-	(271)	-	(271)
分佔合資企業之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	(34)	-	(34)
年內全面(開支)／收入總額		-	-	-	-	(9,630)	-	-	(656)	(80)	9,475	(891)	(5,211)	(6,102)
儲備轉讓		-	-	-	5,312	-	-	-	-	-	(5,312)	-	-	-
就股份獎勵計劃購入之股份	33	-	(962)	-	-	-	-	-	-	-	-	(962)	-	(962)
以獎勵股份進行股權結算股份獎勵	33	-	962	-	-	-	-	-	-	-	-	962	-	962
於二零二三年十二月三十一日		353,043	(8,169)	906,013	11,045	28,728	154,381	7,553	84,772	(11,879)	(1,275,563)	249,924	28,666	278,590

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔											非控股			
	附註	股本 千港元	計劃持有的股份 千港元	庫存股份 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估資產 儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零二四年一月一日		353,043	(8,169)	-	906,013	11,045	28,728	154,381	7,553	84,772	(11,879)	(1,275,563)	249,924	28,666	278,590
年內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,759	10,759	534	11,293	
年內其他全面開支：															
指定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)		-	-	-	-	-	-	-	70	-	-	70	-	70	
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	3,663	-	3,663	1,757	5,420	
物業重估收益	13	-	-	-	-	-	2,507	-	-	-	-	2,507	-	2,507	
註銷附屬公司後解除匯兌波動儲備(附註35)		-	-	-	-	-	-	-	-	654	-	654	756	1,410	
分佔聯營公司之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(497)	-	(497)	-	(497)	
分佔合資企業之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	-	(79)	-	(79)	
年內全面(開支)/收入總額		-	-	-	-	-	2,507	-	-	70	3,741	10,759	17,077	3,047	20,124
註銷附屬公司(附註46)		-	-	-	-	(355)	-	-	-	-	355	-	(13,655)	(13,655)	
儲備轉讓		-	-	-	-	1,887	-	-	-	-	(1,887)	-	-	-	
購回股份	33	-	-	(959)	-	-	-	-	-	-	-	(959)	-	(959)	
於二零二四年十二月三十一日		353,043	(8,169)	(959)	906,013	12,577	31,235	154,381	7,553	84,842	(8,138)	(1,266,336)	266,042	18,058	284,100



綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		10,941	7,091
經下列調整：			
融資成本	7	3,544	4,175
利息收入	5	(3,302)	(4,876)
部分出售一間聯營公司的收益	5	-	(938)
註銷附屬公司的收益淨額	35	(4,758)	-
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	-	1,423
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	5	(2,512)	(1,298)
物業、廠房及設備折舊	6	6,437	6,881
使用權資產折舊	6	829	821
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動	5/6	(1,477)	289
投資物業之公平值變動		548	1,499
預期信貸虧損模式下的合約資產減值虧損撥回淨額		(21,183)	(41,599)
預期信貸虧損模式下的應收貿易賬款減值虧損撥回淨額		(9,732)	(2,378)
預期信貸虧損模式下的其他應收賬款及按金減值虧損淨額		7,120	1,897
持作銷售物業減值虧損		658	600
物業、廠房及設備之減值虧損		-	3,519
存貨減值虧損／撇銷		-	619
獲豁免應付款項收入	5	(12,386)	(7,928)
分佔聯營公司之業績		2,051	(1,046)
分佔合資企業之業績		3,434	(2,647)
營運資金變動前的經營現金流量		(19,788)	(33,896)
存貨(增加)／減少		(1,150)	1,356
應收貿易賬款減少		14,059	15,338
預付款項、其他應收賬款及按金減少／(增加)		2,065	(2,089)
合約資產減少		27,428	34,371
應付貿易賬款減少		(10,176)	(32,139)
其他應付款項及計提費用(減少)／增加		(30,335)	12,409
合約負債(減少)／增加		(1,809)	5,555
應付聯營公司款項減少		-	(64)
應付合資企業款項減少		(220)	-
應付關聯公司款項增加		20	3,248
經營(所用)所得現金流量		(19,906)	4,089
已付所得稅		(3,046)	(31)
經營活動(所用)所得現金流量淨額		(22,952)	4,058

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動所得現金流量			
已收利息		3,302	4,876
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入		2,512	1,298
部分出售聯營公司所得款項		–	1,958
發放限定用途現金		3,712	343
發放定期存款		689	18,771
購買物業、廠房及設備		(296)	–
已收應收代價		3,085	–
購入按公平值計入損益之金融資產		–	(1,204)
投資活動所得現金流量淨額		13,004	26,042
融資活動所用現金流量			
租賃付款之本金部分	36	(6,620)	(6,460)
已付利息		(3,544)	(4,175)
購回股份付款		(959)	–
融資活動動用之現金流量淨額		(11,123)	(10,635)
淨現金及現金等值物之(減少)／增加		(21,071)	19,465
年初現金及現金等值物		69,553	47,043
匯率變動之影響·淨額		4,104	3,045
年末現金及現金等值物		52,586	69,553
現金及現金等值物結餘之分析			
現金及銀行結存	27	52,127	69,365
存於非銀行金融機構的現金	27	459	188
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物		52,586	69,553



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

中國恒有源發展集團有限公司(「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本年報之「公司資料」一節內及本公司最終實益擁有人披露於本年報「董事會報告」一節內。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務如下：

- 提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統
- 銷售空氣能／淺層地熱能熱泵產品
- 物業投資為賺取潛在租金收入
- 就中長期戰略目的持有投資，以及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	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 繳足股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中國地能恒有源集團 有限公司	英屬處女群島	166,667美元 (「美元」) (二零二三年：100)	100	-	投資控股及證券 買賣
北京恒有源科技 有限公司(i)(ii)	中華人民共和國 (「中國」)	3,000,000美元	-	100 (二零二三年：100)	科技控股
北京恒有源地能熱冷技術 服務有限公司(ii)	中國	人民幣(「人民幣」) 3,000,000元	-	100 (二零二三年：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)(「恒有源」)	中國	人民幣 239,188,502元	-	100 (二零二三年：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(ii)	中國	人民幣50,000,000元	-	100 (二零二三年：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 (二零二三年：100)	物業投資及開發
宏源地能熱寶技術有限公司(ii) 於二零二四年二月五日 註銷(附註35)	中國	人民幣50,000,000元	-	- (二零二三年：51)	銷售空氣調節／淺層 地熱能熱泵產品

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

- (i) 該等附屬公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 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。本公司董事認為，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

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製。就編製綜合財務報表而言，資料被合理地預期會影響主要使用者的決策，則該資料被視為重要。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

此等財務報表已根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按重估金額或按公平值計量的若干物業及金融工具(於下文所載會計政策闡述)。

此等綜合財務報表以港元(「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。

本公司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，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，本公司董事認為，按持續經營基準編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬適當。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及實體(包括本公司及其附屬公司控制的結構性實體)的財務報表。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(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力的現有權利)，則本集團擁有控制權。

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。



2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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賬，直至有關控制權終止為止。

損益及其他全面收入之各個部分會歸屬予本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絀結餘。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入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團權益分開呈列，指呈列其持有人佔於清盤時各自附屬公司之資產淨值比例享有的所有權權益。

倘有事實及情況顯示上述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。並無導致失去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)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)先前於由權益轉撥至損益之其他全面收入確認之累計匯兌差額；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)任何因取消確認附屬公司於損益產生之收益或虧損。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附屬公司有關資產或負債時被要求之相同基準(如適用)重新分類至損益或累計虧損。

在失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值將被視為根據香港財務報告準則第9號「金融工具」於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)初步確認投資於聯營公司或合資企業之成本。

2.2 會計政策變動及披露

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間的綜合財務報表強制生效的以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的有關修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或載列於該等綜合財務報表的披露造成重大影響。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下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9號及香港財務報告第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改良—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏兌換性 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表列報和披露 ⁴

- 1 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文提述的新訂香港財務報告準則及其修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表列報和披露

香港財務報告準則第18號財務報表列報和披露，載有有關財務報表的列報和披露的規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表的列報。這項新的香港財務報告準則雖然延續了香港會計準則第1號的許多要求，但引入了新的要求，包括在損益表中呈報特定類別和定義的小計；在財務報表附註中提供管理界定的績效指標的披露；以及改善財務報表中資料的聚合和分解。此外，部分香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號和香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號現金流量表和第33號每股盈利亦作出小幅修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。新準則的應用預計將影響未來財務報表中損益表的呈報和披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。



2.4 重大會計政策資料

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃本集團對其有重大影響力之實體。重大影響是指對被投資方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值擁有權利。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聯營公司及合資企業可能存在的任何不同會計政策與本集團的會計政策一致。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)。當本集團應佔聯營公司或合資企業的虧損超過本集團於該聯營公司或合資企業的權益，本集團終止確認其應佔進一步虧損。只有當本集團產生法律或推定義務，或代表聯營公司或合資企業支付款項時，才會確認額外虧損。

本集團與其聯營公司或合資企業的交易產生的未變現收益及虧損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。投資成本超出於收購日期本集團應佔可識別資產及負債公平值的部分，確認為商譽。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。

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合資企業的權益可能出現減值。當出現任何客觀證據時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(使用價值及出售事項公平值減成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損並非分配至任何資產(包括商譽)，構成該項投資之賬面值的一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

如於聯營公司的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。倘本集團削減其於聯營公司或合資企業之擁有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合資企業之投資(續)

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，入賬列作出售投資對象之全部權益，其收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合資企業中的權益且保留權益屬香港財務報告準則第9號範圍之金融資產時，本集團會按該日期之公平值計量並確認任何保留投資，且公平值於初始確認時被視為其公平值。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。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合資企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合資企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。

公平值計量

公平值為於市場參與者之間於正常交易中在可直接觀察並在計量日對資產或負債定價時考慮到資產或負債特征的市場上按計量日期出售資產收取或轉讓負債時支付之價格。否則，公平值乃使用其他估值技術釐定。

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。

對於按重估金額列賬的金融工具、投資物業、租賃土地及樓宇，以及將於後續期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術，對估值技術進行校準，以便在初始確認時，估值技術的結果等於交易價格。

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。

於綜合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)，分類乃根據輸入數據是否可觀察及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

就按經常基準於綜合財務報表中確認的資產及負債而言，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 重大會計政策資料(續)

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

(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)的聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體及本集團屬同一第三方的合資企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本價或減去累計折舊及累計減值虧損之估值列賬(如有)。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扣除。在符合確認標準的情況下，大型檢查開支於該資產的賬面值資本化作為重置。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。

當本集團就同時包括租賃土地及樓宇部分之物業之擁有權權益支付款項時，整筆代價根據租賃土地及樓宇部分於初始確認時之相對公平價值按比例分配至該兩部分。當代價無法在非租賃樓宇部分與相關租賃土地之不可分割權益之間可靠分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

估值會頻密進行以確保重估資產的公平值於報告日期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於其他全面收益的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扣除。任何其後重估盈餘均會計入損益，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累計虧損。

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，該項目成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分須分開計提折舊。剩餘價值、預估可使用年期及折舊法均於各報告期末時進行檢討，而在先行性的基礎中估計的任何變動生效。

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期內損益中確認，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。



2.4 重大會計政策資料(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用作生產或供應商品或服務或作行政用途的土地及樓宇權益；或於日常業務過程中出售。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於產生期間計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間差額計算)計入取消確認物業期間之損益。

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，則本集團根據自用物業的「物業、廠房及設備」所述政策及／或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」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」所述政策，物業賬面值與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在損益中確認。

非金融資產減值

如出現減值跡象，或資產(不包括投資物業、可出售物業、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，且就個別基準釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，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。在測試現金產生單位的減值時，如果企業資產(例如，總部大樓)的賬面值的一部分可以在合理和一致的基礎上分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組別。

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。

在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值，其後則以該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平值減去處置成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分攤至資產的減值虧損金額則按單位或現金產生單位組別的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產於另一準則下以重估金額列賬，於該種情況下，減值虧損根據該準則按重估減項處理。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

非金融資產減值(續)

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，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。

租賃

根據香港財務報告準則第16號租賃項下之定義，本集團於合約訂立時評估有關合約是否屬於或包含租賃。如果合約在一段時間內轉讓控制使用已識別資產的權利以換取代價，則合約為或包含租賃。

就香港財務報告準則第16號之初始應用日期或之後訂立或修訂或由業務合併產生的合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃除外。本集團確認用作支付租賃付款的租賃負債及代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損(如有)計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括於初始計量時已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產於租約期及租賃物業50年預計使用年限的較短者內按直線法計提折舊：

倘租賃資產的所有權於租賃期屆滿前轉讓予本集團，或成本反映購買選擇權獲行使，則按資產預計使用年限計算折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租賃期內未支付租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃獎勵，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款，倘租賃期反映本集團行使終止租賃的選擇權。



2.4 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

在計算未支付的租賃付款的現值時，倘於租賃中隱含的利率不易確定，故本集團在租賃開始日使用其增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額會增加，以反映利息的增加，並減少租賃付款。此外，如果存在修改、租賃期變更、租賃付款變更(如指數或利率變化引起的未來租賃付款變動)或選擇購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面金額。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

(c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其設備短期租賃(即自生效日期起租賃期為十二個月或以下，且不包含購買選擇權的租賃)。

短期租賃的租賃付款於租賃期內以直線法或其他系統法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於租賃修訂時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無向承租人轉讓與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，均分類為經營租賃，否則其均分類為融資租賃。倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬，並因其營運性質計入損益中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

應收承租人融資租賃款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃項下租賃淨投資額，並使用相關租賃的隱含利率進行計量。利息收入分配至會計期間，以反映本集團租賃未償投資淨額的固定定期回報率。

如本集團為中間出租人，則參照主租賃項下產生的使用權資產，將分租分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為短期租賃，本集團根據香港財務報告準則第16號運用確認豁免，將分租分類為經營租賃。

倘分租賃隱含的利率不能可靠地釐定，則本集團使用主租賃所用的貼現率(就與分租賃相關的任何初始直接成本調整)計量分租賃的投資淨額。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產

初步確認及計量

金融資產於集團實體成為文據合同條款一方時，於初步確認時按公平值確認，並分類為其後(i)按攤銷成本或(ii)按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)或(iii)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量方法。

根據本集團管理金融資產的業務模式及相關現金流量的合約條款，本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產；及
- 按公平值計量者(透過其他全面收入或透過損益)

於初步確認時，除與客戶訂立之合約所產生之應收貿易款項乃根據香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約產生之收入」初步計量外，本集團按其公平值計量金融資產，如金融資產並非按公平值計入損益計量，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。按公平值計入損益計量的金融資產的交易成本於產生時即時在損益中支銷。

- (i) 本集團按攤銷成本計量之金融資產指持有以收取合約現金流量之金融資產，而該等現金流量僅為本金及利息付款。
- (ii) 對於並非持作買賣的權益工具，本集團在初始確認時已作出不可撤銷的選擇，該等權益投資按公平值計入其他全面收入入賬。
- (iii) 不符合攤銷成本標準或未選擇或分類為按公平值計入其他全面收入的金融資產分類為按公平值計入損益列賬。

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：

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計算的金融資產其後使用實際利率法，並視乎有否減值。當資產終止確認，修訂或減值時，收益及虧損在損益中確認。



2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產(續)

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)(續)

利息收入按金融資產總賬面值的實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入自下一報告期間起以金融資產攤銷成本按實際利率確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險改善，以致金融資產不再出現信貸減值，則利息收入於釐定資產不再出現信貸減值後報告期初以金融資產總賬面值按實際利率確認。

指定按公平值計入其他全面收入之權益工具

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，並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

公平值變動產生的收益或虧損於其他全面收入確認並於資本儲備內累計。

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回損益。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。

就資本儲備的累計收益或虧損於出售權益工具後撥至累計虧損。

按公平值計入損益的金融資產

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

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股本投資。分類為按公平值計入損益的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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

取消確認金融資產

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:

- 收取該項資產所得現金流量之合約權利已屆滿;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「轉交」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)本集團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轉交安排,其評估是否仍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。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時,該資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差異於損益中確認。

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值

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(「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。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險之函數。評估違約概率及違約損失率根據過往數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權數額,有關數額乃根據加權的相應違約風險釐定。



2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

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(即全期預期信貸虧損)。

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的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否已顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際上或預期會顯著惡化；
- 外部市場指標顯示信貸風險顯著惡化，如信貸息差之顯著增加，債務人之信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況目前或預測出現不利變動，預計將導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償債能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，本集團均假設於合約付款逾期超過30天時，信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理及有理據的資料證明可予收回則當別論。

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。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為低信貸風險：i)具有低違約風險；ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

一般方法(續)

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的準則之有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額到期前識別信貸風險的顯著增加。

當發生一項或多項違約事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為信貸減值。

本集團於有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際復甦前景時，撤銷金融資產。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撤銷之金融資產可能仍受到執行活動之約束。撤銷構成終止確認事項。任何後續回收均在損益中確認。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法測試減值，且除應收貿易賬款及合約資產及租賃應收款項外，彼等在以下階段應用簡化方法分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。

第一階段 – 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

第二階段 – 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的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 – 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

簡化方式

應收貿易賬款及合約資產以及不包含重大融資成分的租賃應收款項，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全期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。

包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產以及租賃應收款項，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。

應收貿易賬款及合約資產以及租賃應收款項的全期預期信貸虧損在逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料的基礎上綜合考慮。

進行集體評估時，本集團經計及以下特徵後作出分組，包括逾期狀況、債務人的性質、規模及行業；及外部信貸評級(倘適用)。



2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

簡化方式(續)

管理層定期檢討分組，確保各組的組成部分繼續具有類似的信貸風險特徵。

本集團透過虧損撥備賬調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損。

匯兌收益及虧損

外幣計值金融資產的賬面值按該外幣釐定，並以各報告期末的即期匯率換算。具體而言，

- 就以攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額於「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」項目的損益中確認為匯兌收益／虧損淨額的一部分；
- 就按公平值計入損益的金融資產而言，匯兌差額於「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」項目的損益中確認為按公平值計入損益的金融資產公平值變動所產生之公平值收益(虧損)的一部分；
- 就按公平值計入其他全面收入的權益工具而言，匯兌差額於資本儲備中的其他全面收入確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債在集團實體成為文據合約條款的一方時獲確認及於初步確認時按攤銷成本分類為：

所有金融負債以公平值進行初始確認，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、其他應付款項及應付聯營公司及合資企業及關聯公司款項。

按攤銷成本計算的金融負債

初步確認後，所有金融負債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賬。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中融資成本。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

取消確認金融負債

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損益內確認。

匯兌收益及虧損

就於各報告期末以攤銷成本計量的外幣計值金融負債而言，匯兌收益及虧損根據工具的攤銷成本釐定。該等匯兌收益及虧損於損益中的「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」項目中確認為「匯兌收益或虧損淨額」。

抵銷金融資產與金融負債

當或僅當本集團目前具有法律上可強制執行的權利以抵銷已確認金額；及擬以淨額基準結算，或在變現資產時同時結清負債，金融資產與金融負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

權益工具

權益工具乃證明實體於扣除其全部負債後在其資產所享有剩餘權益的任何合約。

購回本公司本身的權益工具直接在權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具不會於損益中確認損益。

撥備

當本集團因過往事件而現時有責任(法定或推定)時，本集團可能須結付該責任，且能夠可靠估計責任金額時，則確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

或然負債

或然負債指因已發生的事件而產生的現有責任，但由於可能無需具有經濟利益的資源流出以履行責任，或責任金額未能充分可靠地計量，故不予確認。

本集團持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或然負債處理的項目可能須未來經濟利益流出，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。



2.4 重大會計政策資料(續)

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。成本是按加權平均基準釐定。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。

持作銷售物業

擬予以銷售的持作銷售物業分類為流動資產。可供出售物業乃按成本值可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值為物業的估計售價減完成時估計成本及銷售時所需成本。進行銷售所必需的成本包括可直接歸屬於銷售的增量成本和本集團進行銷售所必須發生的非增量成本。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物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，並由購買當日起計一般三個月內到期，且本集團現金管理的不可或缺部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值物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。

所得稅

所得稅開支包括即期及遞延所得稅開支。與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關的所得稅，在此情況下，即期或遞延稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

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。應課稅溢利與除稅前溢利不同，原因在於其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，及從未課稅或不可扣稅的項目。

遞延稅項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，於交易時不會產生等值應課稅及可扣除暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司投資及於合資企業權益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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額在很可能有應課稅溢利可用作對銷可抵扣暫時差額的情況下確認，惟下列情況除外：

- 與可抵扣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，於交易時不會產生等值應課稅及可抵扣暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司投資及於合資企業權益有關的可抵扣暫時差額而言，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足夠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。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間末已施行或實質上施行的稅率(及稅法)，按資產變現或負債清償期間預計適用的稅率計量。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，假定該等物業的賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則作別論。當投資物業可予折舊且由以隨時間(而非透過出售)消耗物業內含絕大部分經濟利益的商業模式持有，則該推定可被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先確定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債可扣稅的租賃交易而言，本集團對租賃負債及相關資產分別應用香港會計準則第12號所得稅的規定。倘應課稅溢利很可能被用作抵銷且可扣減暫時差異可被動用時，本集團確認與租賃負債有關的遞延稅項資產及就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。



2.4 重大會計政策資料(續)

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，按系統化基準於損益中確認。

倘有關補助與資產相關，補助於初始確認時於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並按系統及合理基準於有關資產估計可用年期內在損益中發放。

作為與收入有關的已產生支出或虧損的補償，或目的為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)的應收政府補助，乃於其成為應收賬款期間在損益內確認。該補助於「其他收入」項下呈列。

收益確認

與客戶簽訂合約的收益

與客戶簽訂合約的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益金額極有可能不會發生重大收益轉回。

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折現率折現。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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

收益確認(續)

(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。

(i) 退貨權利

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格的可變代價金額。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。

(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利潤的報銷。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。

來自其他來源的收益

租金收入以時間比例基準於租約年期確認。不依賴於指數或此利率的可變租賃付款在產生的會計期間確認為收入。

合約資產

合約資產為在客戶支付代價前或付款到期前，本集團向客戶轉讓的換取商品或服務的代價的權利，但該權利尚未成為無條件。合約資產需進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策中。

合約負債

當本集團轉移相關的商品或服務之前收到客戶的款項或客戶應付款項已逾期(以較早者為準)，確認合約負債。合約負債於本集團履約時(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)確認為收益。



2.4 重大會計政策資料(續)

退休福利成本

界定供款福利計劃付款於僱員提供服務後而應得供款時被確認為開支。

以股份支付款項

本公司採用之股份獎勵計劃，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」)。

與僱員之權益結算交易成本乃參考授出權益當日之公平值計算。

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／或服務條件之期間於歸屬期間按直線基準於僱員福利開支確認。由各報告期末直至歸屬日就以權益結算交易確認之累計開支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。期內自損益扣除或計入損益之項目指於期初及期末確認之累計開支變動。

就於授出日期即時歸屬的股份獎勵而言，授出的股份獎勵的公平值隨即在損益支銷。

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開支。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。

當修訂以權益結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之開支，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，則會就此確認開支。

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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重大會計政策資料(續)

借貸成本

所有借貸成本於產生期間支銷。

外幣

此等財務報表以港元(「港元」)(其亦為本公司的功能貨幣)呈列。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而列於各別實體財務報表中的項目以其功能貨幣計量。彼等各自財務報表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匯率換算。結算或重新換算貨幣項目產生的差額均於彼等產生期間於損益內確認。

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且並不重新換算。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重新換算。按公平值計量的非貨幣項目換算所產生的收益或虧損，與與確認相關項目公平值變動之收益或虧損被視為一致(即其公平值收益或虧損分別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。

於報告期末，海外業務的資產及負債按於報告期末的主導匯率換算為本集團呈列貨幣(即港元)，而其損益按期間平均匯率換算，除非期內匯率浮動顯著，於此情況下，於交易日期使用該匯率。

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(非控股權益應佔(如適用))累計。出售海外業務時，於本公司擁有人應佔有關該特定海外業務的其他全面收入累計的所有匯兌差額於損益內重新分類。

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(「港元」)。

3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

編製本集團綜合財務報表時，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。



3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

關鍵判斷

誠如附註2所述，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：

與客戶簽訂合約的收益

本集團採用以下判斷，顯著影響與客戶簽訂合約的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

本集團尋求向客戶收取報銷，原建築合約未包括的工程範圍成本及利潤從而引起可變上漲代價的償付。鑒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限於基於其過往的經驗、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。

(ii) 釐定履行建築服務的時機

本集團認為建築服務之收益應按時間確認，此乃由於本集團之履約產生及提升資產，而該項資產於產生或提升時由客戶控制。

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。

估計不明朗因素之主要來源

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。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合並認為本集團投資物業根據業務目標並非隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定有關採用公平值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並被駁回。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

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、狀況或地點的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。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業及租賃土地及樓宇之賬面值按重估金額分別為約120,518,000港元(二零二三年：約123,703,000港元)及約131,762,000港元(二零二三年：約136,552,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的主要假設)載於綜合財務報表附註14及13。

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(即按產品類型、年齡、客戶類型及外部信貸評級(如有))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，可能導致違約率增加，過往違約率將予以調整。於各報告期末，過往觀察違約率會予以更新，並分析前瞻性估計的變動。



3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備 (續)

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綜合財務報表附註22及21。

4. 經營分部資料

本集團根據行政總裁即主要營運決策者(「主要營運決策者」)所審閱用於作出策略性決策的報告釐定其經營分部。

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，據此可呈報之經營分部有以下四分部：

- (a) 淺層地熱能分部—提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統；
- (b) 空氣能／淺層地熱能熱泵分部—銷售空氣能／淺層地熱能熱泵產品；
- (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—持有作中長期策略目的之投資及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)評估。經調整除稅前溢利與本集團的除稅前溢利貫徹計量，惟有關計量並不包括應佔聯營公司及合資企業之業績、利息收入、若干其他收入、若干行政成本及未分配融資成本。

分部資產不包括若干於聯營公司及合資企業的投資、定期存款、限定用途現金以及現金及現金等值物，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應付聯營公司、合資企業及關聯公司款項、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方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能／淺層 地熱能熱泵 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	62,918	709	6,002	-	69,629
分部間銷售	-	-	5,979	-	5,979
	62,918	709	11,981	-	75,608
對賬：					
分部間銷售抵銷					(5,979)
收益					69,629
分部業績	3,283	(3,412)	7,614	87	7,572
對賬：					
分佔合資企業之業績					(3,434)
分佔聯營公司之業績					(2,051)
未分配其他收入					25,150
未分配融資成本					(397)
企業及其他未分配開支					(15,899)
除稅前溢利					10,941
分部資產	292,288	6	480,181	60,019	832,494
對賬：					
分部間應收款項抵銷					(54,326)
企業及其他未分配資產					78,633
總資產					856,801
分部負債	304,102	-	89,650	11,156	404,908
對賬：					
分部間應付款項抵銷					(54,326)
企業及其他未分配負債					222,119
總負債					572,701

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能／淺層 地熱能熱泵 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：					
計算分部溢利或虧損或分部					
資產金額時已包括：					
物業、廠房及設備折舊	6,413	-	24	-	6,437
使用權資產折舊	829	-	-	-	829
應收貿易賬款於預期信貸虧損					
模式下的減值虧損撥回淨額	(6,166)	-	(3,566)	-	(9,732)
其他應收賬款及按金於預期信貸虧損					
模式下的減值虧損淨額	7,120	-	-	-	7,120
合約資產於預期信貸虧損模式下的					
減值虧損撥回淨額	(21,283)	-	-	-	(21,183)
持作出售物業之減值虧損	-	-	658	-	658

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能／淺層 地熱能熱泵 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	61,198	1,014	5,648	-	67,860
分部間銷售	-	1,385	894	-	2,279
	61,198	2,399	6,542	-	70,139
對賬：					
分部間銷售抵銷					(2,279)
收益					67,860
分部業績	24,902	(2,584)	(4,868)	(289)	17,161
對賬：					
分佔合資企業之業績					2,647
分佔聯營公司之業績					1,046
未分配其他收入					10,924
未分配融資成本					(347)
企業及其他未分配開支					(24,340)
除稅前溢利					7,091
分部資產	572,367	38,028	487,867	321,544	1,419,806
對賬：					
分部間應收款項抵銷					(322,509)
企業及其他未分配資產					107,602
總資產					1,204,899
分部負債	625,855	39,402	339,407	10,486	1,015,150
對賬：					
分部間應付款項抵銷					(322,509)
企業及其他未分配負債					233,668
總負債					926,309

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二三年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能／淺層 地熱能熱泵 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：					
計算分部溢利或虧損或分部資產金額時 已包括：					
物業、廠房及設備折舊	5,983	864	10	24	6,881
使用權資產折舊	821	-	-	-	821
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下的 (減值虧損撥回)減值虧損淨額	(3,571)	-	1,193	-	(2,378)
其他應收賬款及按金於預期信貸虧損 模式下的減值虧損淨額	1,645	-	252	-	1,897
合約資產於預期信貸虧損模式下的 減值虧損撥回淨額	(41,599)	-	-	-	(41,599)
持作出售物業之減值虧損	-	-	600	-	600

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。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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相應年度收益10%或以上之有關主要客戶收益資料：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A	不適用*	7,130
	不適用	7,130
總收益	69,629	67,860
收益佔比	不適用	10.5%

* 有關客戶的相應收益並無貢獻超過本集團於各期間總收益的10%。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與客戶簽訂合約的收益	63,627	62,212
來自其他來源的收益		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款，包括固定付款	6,002	5,648
	69,629	67,860



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

與客戶簽訂合約的收益

(a) 分列收益資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	空氣能／淺層地		總計 千港元
	淺層地熱能 千港元	熱能熱泵 千港元	
貨品或服務類型：			
銷售工業產品	-	709	709
建築服務	62,918	-	62,918
與客戶簽訂合約的總收益	62,918	709	63,627
收益確認時間：			
商品在某個時間點轉移	-	709	709
服務隨時間轉移	62,918	-	62,918
與客戶簽訂合約的總收益	62,918	709	63,627

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	空氣能／淺層地		總計 千港元
	淺層地熱能 千港元	熱能熱泵 千港元	
貨品或服務類型：			
銷售工業產品	-	1,014	1,014
建築服務	61,198	-	61,198
與客戶簽訂合約的總收益	61,198	1,014	62,212
收益確認時間：			
商品在某個時間點轉移	-	1,014	1,014
服務隨時間轉移	61,198	-	61,198
與客戶簽訂合約的總收益	61,198	1,014	62,212

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益 (續) 與客戶簽訂合約的收益 (續)

(a) 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已確認收益(已包括在報告期初的合約負債中)：		
建築服務	17,952	12,248

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售工業產品

履約責任於交付工業產品時達成，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

履約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。由於本集團收取尾期款項的權利取決於在合約所指定若干期間內客戶是否滿意服務質量而定，故客戶會保留一定比例的款項直至保質期結束為止。

建築服務為原預期為期一年或以下，或收入按本集團有權就所履行服務開具發票的金額確認的合約。因此，本集團已選擇可行權宜方法，並無披露分配至於報告期末未達成(或部分未達成)的履約責任的交易價格金額。

所有分配至履約責任的交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述披露金額不包括受限制的可變代價。



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
利息收入	3,302	4,876
銷售廢料	219	268
政府補助(附註i)	1,107	1,085
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	2,512	1,298
獲豁免應付款項收入(附註ii)	12,386	7,928
其他	865	423
	20,391	15,878
其他收益		
附屬公司註銷之收益淨額(附註35)	4,758	-
部分出售一間聯營公司的收益(附註17)	-	938
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	1,477	-
	6,235	938
	26,626	16,816

附註：

- (i) 本集團若干供暖項目已收取有關的政府補助。概無有關此等補助之未實現條件或有事項。
- (ii) 於過往年度，本集團已與其分包商就未結算建設成本進行若干訴訟程序。於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，訴訟已獲裁決，導致本集團先前計提的撥備回撥至損益。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除以下各項後達致：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
所售存貨成本		287	1,812
所提供服務成本		56,625	56,789
物業、廠房及設備折舊	13	6,437	6,881
使用權資產折舊	15(a)	829	821
研發及開發成本		822	1,931
短期租賃付款		-	8
核數師酬金		1,664	1,665
僱員福利開支(包括於附註8披露之董事及主要行政人員的薪酬)：			
工資及薪金		26,533	32,692
養老金計劃供款		2,382	3,660
		28,915	36,352
持作出售物業之減值虧損		658	600
存貨減值虧損/撇銷*		-	619
物業、廠房及設備之減值虧損		-	3,519
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損*		-	289
出售物業、廠房及設備項目虧損*		-	1,423

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他借貸之利息(附註29)		397	727
租賃負債之利息(附註15(b))		3,147	3,448
		3,544	4,175



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
袍金	510	650
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,556	5,419
股權結算股份獎勵開支	-	702
養老金計劃供款	43	54
	4,599	6,175
	5,109	6,825

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，若干董事根據本公司的股份獎勵計劃，就彼等為本集團提供的服務獲授予股份獎勵，進一步詳情載於綜合財務報表附註33。有關獎勵的公平值乃於授予日期釐定，而截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表中的金額已包括在上述董事及主要行政人員的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

於本年度內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元	股權結算 股份獎勵開支 千港元	薪酬總額 千港元
二零二四年			
武強先生	170	-	170
關成華先生	170	-	170
張虹海先生(附註(3))	170	-	170
	510	-	510
二零二三年			
武強先生	170	78	248
賈文增先生(附註(1))	143	78	221
吳德繩先生(附註(2))	143	78	221
關成華先生	170	78	248
張虹海先生(附註(3))	24	-	24
	650	312	962

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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	股權結算 股份獎勵開支 千港元	養老金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二四年				
主要行政人員：				
楊明忠先生	723	-	17	740
	723	-	17	740
執行董事：				
陳蕙姬女士(附註(6))	641	-	8	649
張衛先生(附註(7))	382	-	-	382
徐生恒先生	2,500	-	18	2,518
戴祺先生	130	-	-	130
	3,653	-	26	3,679
非執行董事：				
劉炯寧女士	60	-	-	60
張軼穎先生	60	-	-	60
廖原先生	60	-	-	60
	180	-	-	180
	4,556	-	43	4,599



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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(續)

	薪金、津貼及 實物福利 千港元	股權結算 股份獎勵開支 千港元	養老金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二三年				
主要行政人員：				
楊明忠先生	916	-	18	934
	916	-	18	934
執行董事：				
陳蕙姬女士(附註(6))	1,650	117	18	1,785
徐生恒先生	2,500	117	18	2,635
戴祺先生	173	-	-	173
	4,323	234	36	4,593
非執行董事：				
劉嫻寧女士	60	78	-	138
楊巍先生(附註(4))	31	-	-	31
張軼穎先生	60	78	-	138
廖原先生(附註(5))	29	-	-	29
	180	156	-	336
	5,419	390	54	5,863

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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(續)

附註：

- (1) 賈文增先生已辭任獨立非執行董事，於二零二三年十一月四日生效。
- (2) 吳德繩先生已辭任獨立非執行董事，於二零二三年十一月四日生效。
- (3) 張虹海先生已獲委任為獨立非執行董事，於二零二三年十一月十日生效。
- (4) 楊巍先生已辭任非執行董事，於二零二三年七月五日生​​效。
- (5) 廖原先生已獲委任為非執行董事，於二零二三年七月五日生​​效。
- (6) 陳蕙姬女士已退任執行董事，於二零二四年六月七日生​​效。
- (7) 張衛先生已獲委任為執行董事，於二零二四年三月二十八日生​​效，並之後辭任執行董事，於二零二四年十月二十一日生效。

於本年度內，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

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(二零二三年：兩名董事)，有關彼等薪酬之詳情載於上文附註8。於本年度內，兩名(二零二三年：三名)並非本公司董事或主要行政人員之最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,070	2,550
養老金計劃供款	18	36
	2,088	2,586



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

薪酬介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
零至1,000,000港元	1	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
	2	3

10. 所得稅(抵免)開支

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之法例及法規，本集團於兩個年度毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於兩個年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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自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，若干獲認定為高新技術企業的附屬公司，於截至二零二四年十二月三十一日止年度可享有適用於該等附屬公司的15%(二零二三年：15%)所得稅稅率。

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
中國企業所得稅		
— 即期	-	3,801
— 過往年度超額撥備	(51)	-
遞延稅項(附註31)	(301)	(1,432)
本年度所得稅(抵免)開支	(352)	2,369

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

10. 所得稅(抵免)開支(續)

適用於除稅前溢利(按本公司及其大部分附屬公司經營所在國家法定稅率計算)的稅項與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下:

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	10,941	7,091
按法定稅率25%計算之稅項	2,735	1,773
應佔合資企業及聯營公司業績之稅務影響	1,371	(923)
過往期間使用的稅項虧損	(6,401)	(2,354)
毋須課稅收入	(1,334)	(553)
不可扣稅開支	4,185	6,915
研發費用專項扣減	-	(350)
運用過往未確認之可抵扣暫時差額	(3,408)	(9,747)
未確認之稅項虧損及可抵扣暫時差額	2,551	7,659
過往年度超額撥備	(51)	-
收入優惠稅率的稅務影響	-	(51)
本年度所得稅(抵免)開支	(352)	2,369

11. 股息

截至二零二四年及二零二三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，本公司董事概無建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

12. 每股盈利

每股基本和攤薄盈利的計算基於：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	10,759	9,475
	股份數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股(不包括庫存股份)加權平均數	4,523,200	4,526,925

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利及年內已發行普通股的加權平均數約4,523,200,048股(二零二三年：約4,526,925,163股)(不包括庫存股份)計算。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行而具有潛在攤薄之普通股。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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	總計 千港元
二零二四年十二月三十一日							
於二零二四年一月一日：							
成本或估值	136,552	3,617	83,127	3,219	12,796	8,142	247,453
累計折舊及減值	-	(3,600)	(74,114)	(3,151)	(12,056)	(7,923)	(100,844)
賬面淨值	136,552	17	9,013	68	740	219	146,609
於二零二四年一月一日(扣除累計折舊及減值)	136,552	17	9,013	68	740	219	146,609
添置	-	-	-	44	-	252	296
年內折舊撥備	(4,406)	-	(1,978)	(13)	(2)	(38)	(6,437)
重估	2,507	-	-	-	-	-	2,507
匯兌調整	(2,891)	(1)	(169)	(4)	(6)	(8)	(3,079)
於二零二四年十二月三十一日 (扣除累計折舊及減值)	131,762	16	6,866	95	732	425	139,896
於二零二四年十二月三十一日：							
成本或估值	131,762	3,602	81,036	3,202	12,672	8,319	240,593
累計折舊及減值	-	(3,586)	(74,170)	(3,107)	(11,940)	(7,894)	(100,697)
賬面淨值	131,762	16	6,866	95	732	425	139,896

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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	總計 千港元
二零二三年十二月三十一日							
於二零二三年一月一日：							
成本或估值	154,965	3,627	90,935	3,260	12,796	9,570	275,153
累計折舊及減值	-	(3,609)	(78,370)	(3,170)	(12,039)	(9,292)	(106,480)
賬面淨值	154,965	18	12,565	90	757	278	168,673
於二零二三年一月一日(扣除累計折舊及減值)							
出售	-	-	(1,370)	-	-	(53)	(1,423)
年內折舊撥備	(4,827)	-	(2,027)	(20)	(5)	(2)	(6,881)
重估	(9,630)	-	-	-	-	-	(9,630)
於損益確認之減值虧損	(3,519)	-	-	-	-	-	(3,519)
匯兌調整	(437)	(1)	(155)	(2)	(12)	(4)	(611)
於二零二三年十二月三十一日							
(扣除累計折舊及減值)	136,552	17	9,013	68	740	219	146,609
於二零二三年十二月三十一日：							
成本或估值	136,552	3,617	83,127	3,219	12,796	8,142	247,453
累計折舊及減值	-	(3,600)	(74,114)	(3,151)	(12,056)	(7,923)	(100,844)
賬面淨值	136,552	17	9,013	68	740	219	146,609

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由華坊諮詢評估有限公司(二零二三年：華坊諮詢評估有限公司)(為獨立外部估值師)按其現有用途分別重新估值，其公平值約為131,762,000港元(二零二三年：約136,552,000港元)。



13. 物業、廠房及設備 (續)

公平值架構層級

下表列示本集團租賃土地及樓宇之公平值計量架構層級：

	於二零二四年十二月三十一日之公平值計量採用			總計
	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)	
持續的公平值計量：	千港元	千港元	千港元	千港元
於中國的寫字樓	-	-	131,762	131,762

	於二零二三年十二月三十一日之公平值計量採用			總計
	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)	
持續的公平值計量：	千港元	千港元	千港元	千港元
於中國的寫字樓	-	-	136,552	136,552

於兩個年度，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。

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	於中國的 寫字樓 千港元
於二零二三年一月一日之賬面值	154,965
年內折舊撥備	(4,827)
匯兌調整	(437)
於損益確認之減值虧損	(3,519)
於其他全面收入確認的重估	(9,630)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日之賬面值	136,552
年內折舊撥備	(4,406)
匯兌調整	(2,891)
於其他全面收入中確認的重估	2,507
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	131,762

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

公平值架構層級 (續)

以下載列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：

本集團所持租賃土地及樓宇之賬面值	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
於中國的寫字樓	收入法(二零二三年：收入法)	市場收益率 6.30% (二零二三年：6.00%)	市場收益率增加將導致公平值減少
		市場單位租金每日 每平方米人民幣 4.27元 (二零二三年：人民幣 4.32元)	市場單位租金增加將導致公平值增加

倘租賃土地及樓宇並無重估，則將於綜合財務報表內按歷史成本減累計折舊及累計減值(如有)約**107,426,000**港元(二零二三年：約**110,991,000**港元)列賬。

14. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	123,703	127,001
匯兌調整	(2,637)	(1,799)
公平值變動	(548)	(1,499)
於十二月三十一日之賬面值	120,518	123,703

於二零二四年十二月三十一日，本集團正就賬面值約**120,518,000**港元(二零二三年：約**123,703,000**港元)的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導致其價值出現減值，而因欠缺正式業權而被驅逐之可能性微乎其微。

本集團投資物業由工業及配套物業(視乎每個物業的性質、特色及風險而定)組成。本集團投資物業按二零二四年十二月三十一日公平值計量，乃根據由獨立外部估值師華坊諮詢評估有限公司(二零二三年：華坊諮詢評估有限公司)進行之估值釐定。

若干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綜合財務報表附註15。



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值架構層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構層級：

於二零二四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：				
工業及配套物業	-	-	120,518	120,518

於二零二三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：				
工業及配套物業	-	-	123,703	123,703

投資物業按經常性基準計算的第三級公平值計量對賬如下：

	工業及配套物業 千港元
於二零二三年一月一日	-
轉入第三級	127,001
公平值變動	(1,499)
匯兌調整	(1,799)
於二零二三年十二月三十一日	123,703
公平值變動	(548)
匯兌調整	(2,637)
於二零二四年十二月三十一日	120,518

公平值層級中各級的轉入及轉出主要基於估值數據的可觀察程度及價格透明度。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於缺乏可觀察市場交易及價格資料，投資物業由公平值層級第二級轉至第三級。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，公平值架構層級在各級間並無轉換。

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：

本集團所持投資物業之賬面值	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
位於中國的工業及配套物業	收益法(二零二三年： 收入法)	市場收益率2.50%(二零二三年：5.00%) 市場單位租金每日每平方米人民幣0.60元 (二零二三年：人民幣1.30元)	市場收益率提高將導致公平值下降 市場單位租金增加將導致公平值增加

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其營運使用的各項物業項目的租賃合約。物業租賃的租賃期一般為一至三十年。

(a) 使用權資產

本集團的使用權資產的賬面值以及年內的變動情況如下：

	租賃物業 千港元
於二零二三年一月一日	1,523
年內折舊撥備	(821)
匯兌調整	(10)
<hr/>	
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	692
添置	1,257
年內折舊撥備	(829)
匯兌調整	(18)
<hr/>	
於二零二四年十二月三十一日	1,102

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值以及年內的變動情況如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	73,094	80,646
新訂租賃	1,257	-
年內確認的累增利息	3,147	3,448
支付	(9,767)	(9,908)
匯兌調整	(1,345)	(1,092)
<hr/>		
於十二月三十一日之賬面值	66,386	73,094
<hr/>		
被分析為：		
流動部分	9,893	6,455
非流動部分	56,493	66,639
<hr/>		
	66,386	73,094

租賃負債之到期日分析於綜合財務報表附註43披露。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產添置指續租位於香港的辦公物業，固定租期為期2年。



15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債 (續)

租賃負債指本公司於原租賃合約生效時與第三方訂立分租安排，本集團為中介出租人，該分租被分類為融資租賃。本集團於分租開始日期終止確認總租賃的使用權資產及確認應收貿易賬款(附註22)下融資租賃應收款項，並繼續根據承租人會計模式對原租賃負債進行會計處理。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國租賃包括兩項工業物業的投資物業。租賃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。本集團於年內確認的租金收入約為6,002,000港元(二零二三年：約5,648,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團在與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃項下之未來期間未貼現應收租賃款項如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	5,743	5,623
一年後但兩年內	5,945	5,816
兩年後但三年內	6,159	6,021
三年後但四年內	4,426	6,238
四年後但五年內	4,371	4,483
五年後	7,457	11,979
	34,101	40,160

16. 於合資企業的投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於合資企業的投資	393	3,906

本集團對於其他應付合資企業賬款結餘披露在綜合財務報表附註25。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 於合資企業的投資 (續)

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的合資企業詳情如下：

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			
			擁有權益	投票權	溢利分成	主要業務
浙江萬合能源環境科技有限公司 (「浙江萬合」)	註冊資本人民幣 12,779,000元	中國	33.22	33.22	33.22	能源勘探及開發

下表載列浙江萬合財務資料：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	21,851	27,183
非流動資產	9,836	10,615
流動負債	(29,092)	(24,742)
資產淨值	2,595	13,056
本集團於合資企業權益的對賬：		
本集團擁有權益佔比	33%	33%
本集團應佔合資企業的資產淨值，剔除商譽	862	4,337
其他	(469)	(431)
投資賬面值	393	3,906
收入	86,856	86,309
年內(虧損)溢利	(10,337)	7,968
其他全面開支	(238)	(102)
年內全面(開支)收入總額	(10,575)	7,866
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分佔合資企業之年內(虧損)溢利	(3,434)	2,647
分佔合資企業之其他全面開支	(79)	(34)
分佔合資企業之全面(開支)收入總額	(3,513)	2,613



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

17. 於聯營公司的投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
所佔資產淨值	25,172	27,720
收購產生的商譽	482	482
	25,654	28,202

本集團聯營公司於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之詳情如下：

名稱	已發行股份詳情	註冊成立/ 註冊及業務地點	本集團應佔擁有 權益百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
北京永源熱泵有限責任公司 (「北京永源熱泵」)	註冊資本人民幣 52,556,871元	中國	49	49	生產及銷售機械和淺層地熱 能能源系統
宏源地能熱泵科技有限公司 (「宏源地能」)(附註)	註冊資本人民幣 50,000,000元	中國	15	15	買賣淺層地熱能能源系統

附註：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團出售其持有的宏源地能的34%股權予該聯營公司的股東，代價為人民幣19,618,000元(相當於約21,379,000港元)，而本集團於宏源地能的股權由49%減至15%且並無改變該聯營公司的董事局組成，因此並無改變對宏源地能的重大的影響力，並錄得部分出售收益約938,000港元。緊隨出售完成後，宏源地能繼續分類為聯營公司。結餘將於截至二零二四年十二月三十一日止年度悉數結清。詳情於附註46(b)披露。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

17. 於聯營公司的投資 (續)

北京永源熱泵及宏源地能被視為本集團的重要聯營公司，其採用權益法入賬。

下表列示北京永源熱泵之財務資料概要，已就本集團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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	46,927	57,333
非流動資產	2,524	2,757
流動負債	(22,241)	(25,690)
非流動負債	(26)	-
資產淨值	27,184	34,400
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的資產淨值(不包括商譽)	13,320	16,856
收購產生之商譽(扣除累計減值)	482	482
投資賬面值	13,802	17,338
收益	14,017	16,791
年內虧損	(6,765)	(5,938)
其他全面開支	(451)	(412)
本年度全面開支總額	(7,216)	(6,350)

下表列示宏源地能之財務資料概要，已就本集團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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	712,500	282,562
非流動資產	128,620	29,985
流動負債	(685,389)	(238,938)
非流動負債	(75,537)	(3)
資產淨值	80,194	73,606
本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權益佔比	15%	15%
本集團分佔聯營公司的資產淨值(不包括商譽)	12,029	11,041
其他	(177)	(177)
投資賬面值	11,852	10,864
收益	1,728,702	627,200
年內溢利	8,425	17,521
其他全面開支	(1,837)	(98)
本年度全面收入總額	6,588	17,423

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

18. 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
指定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		
北京海鑫科金科技股份有限公司	473	789
華夏基金管理－恒有源海外主導資產管理計劃	54,188	54,972
	54,661	55,761
按公平值的非上市股本投資		
北京人壽保險股份有限公司(附註)	-	261,530
	54,661	317,291
減：非即期部分	(54,661)	(55,761)
即期部分	-	261,530

由於本公司董事認為上述股本投資屬於策略性質，故該等投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無收取任何股息(二零二三年：約1,298,000港元，並於損益「其他收入」確認)。

附註：於二零二零年十一月十三日，本公司間接持有之全資附屬公司恒有源投資管理有限公司(「恒有源投資」)簽訂股權轉讓協議，以人民幣237,000,000元之現金代價(「股權轉讓協議」)出售北京人壽保險股份有限公司(「北京人壽」)約4.99965%股權。在二零二一年二月十九日召開的特別股東大會上，本公司通過了關於股權轉讓協議的普通決議。

於二零二一年十一月，恒有源投資收到上海港澤貿易有限公司(「上海港澤」)訴恒有源投資及北京潤古投資有限公司(「北京潤古」)的民事起訴狀，要求北京市第一中級人民法院(i)判令終止股權轉讓協議及補充股權轉讓協議；(ii)判令恒有源投資返還上海港澤股權轉讓款人民幣237,000,000元，並賠償利息損失暫計人民幣8,217,995.83元，合計人民幣245,217,995.83元；(iii)判令北京潤古對前述利息損失承擔連帶賠償責任；以及(iv)判令恒有源投資及北京潤古承擔該案訴訟費、保全費、保全擔保費。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

18. 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資(續)

附註：(續)

在二零二二年一月，恒有源投資獲北京人壽通知，其收到北京市第一中級人民法院發出之協助執行通知書連同民事裁定書。根據民事裁定書，法院裁定實施上海港澤(為申請人)分別對恒有源投資(為被申請人)及北京潤古(為被申請人)申請之財產保全措施，凍結恒有源投資及北京潤古在銀行的存款或查封、扣押彼等名下相應價值的財產，對恒有源投資及北京潤古實施之限額分別為人民幣245,217,995.83元及人民幣8,217,995.83元。此外，根據協助執行通知書，要求北京人壽協助凍結恒有源投資持有的北京人壽4.99965%的股權、對應實繳出資額為人民幣142,990,000元，自二零二二年一月十二日起至二零二五年一月十一日止凍結三年，凍結期間，未經法院准許，禁止轉讓、變賣、質押上述股權。

於二零二三年十二月三十一日，恒有源投資於北京農商銀行的賬戶中金額人民幣50,275元(二零二四年：零)已被凍結。

恒有源投資於二零二四年六月收到北京市高級人民法院的民事判決書。判決駁回上訴，維持原判；(即上海港澤賠償恒有源投資律師費損失人民幣20萬元；及駁回上海港澤全部訴訟請求)，法院已撤銷對各自股權及銀行存款結餘的凍結令，二審案件受理費由上訴人上海港澤負擔，及該判決為終審判決。

於二零二三年十二月三十一日，本集團已收取代價人民幣237,000,000元並計入「其他應付款項」。於二零二四年十二月三十一日，由於法律案件已經終結，根據法院終審判決，交易必須按照合約條款執行，根據合約，所有相關條款和條件均已完成，北京人壽股權投資的風險及回報已轉移至上海港澤，所有權的轉移只需辦理行政手續。因此，管理層認為該交易已完成，北京人壽股權投資及其他應付款項中收取的相應代價將終止確認。並無確認收益或虧損。

19. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原材料	13,309	12,861
製成品	758	772
	14,067	13,633

20. 可供出售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	299,026	303,949
匯兌調整	(6,384)	(4,323)
減：減值虧損	(658)	(600)
於十二月三十一日	291,984	299,026

上述可供出售物業均位於中國。

20. 可供出售物業(續)

本集團管理層參照獨立外部專業合資格估值師(「估值師」)進行的估值，對於二零二四年及二零二三年十二月三十一日可供出售物業的可變現淨值進行評估。該等物業的可變現淨值乃參照類似或相同地點的可比較物業的交易價格，並根據各物業的性質及其特定地點及狀況作出之調整或基於物業發展潛力(猶如該等物業於估值日期已根據現有發展建議竣工)的剩餘法達致。

該等物業單獨估值，本集團管理層經考慮估值師進行估值的結果後，釐定其中一項物業的可變現淨值低於其賬面值，減值虧損約658,000港元(二零二三年：約600,000港元)已於損益確認。

21. 合約資產和合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
合約資產來自：		
建築服務	412,215	446,227
減：減值虧損撥備	(383,366)	(410,462)
	28,849	35,765
合約負債來自：		
建築服務	36,307	38,453

於二零二三年一月一日合約資產賬面總額約505,048,000港元，而於二零二三年一月一日合約負債約33,412,000港元。

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質金。工程完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至應收貿易賬款。截至二零二四年十二月三十一日止年度，減值虧損撥回約21,183,000港元(二零二三年：減值虧損撥回約41,599,000港元)已於損益確認。本集團與客戶的交易條款及信貸政策於綜合財務報表附註22披露。

於十二月三十一日，合約資產的預計收回或結算時間如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	28,849	35,765

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

21. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初	410,462	469,566
減值虧損撥回淨額	(21,183)	(41,599)
撇銷為無法收回的款項 (附註)	-	(11,403)
匯兌調整	(5,913)	(6,102)
年末	383,366	410,462

附註：於截至二零二三年十二月三十一日止年度，若干債務人已清盤及若干法律案件已結案，因此，該等債務人的約11,403,000港元已悉數撇銷。

近年來，管理層積極對拖欠多年的項目採取法律行動，並發現若干債務人出現財政困難、清盤或終止業務，因此，管理層認為該等債務人被評估為信貸風險大幅增加，並進行了個別評估。因此，與該等債務人有關的合約資產約29,046,000港元(二零二三年：約57,403,000港元)已被評估為信貸減值，並已於二零二四年十二月三十一日悉數計提減值虧損至根據法院裁決之估計可收回金額約10,658,000港元(二零二三年：約40,492,000港元)。

若干合約資產初步按於服務特許權安排項下建造期間為基礎設施提供建造服務所賺取的收入確認。根據服務特許權安排，於建造期間本集團並無自授予人收到任何款項及於提供有關服務時收取服務費。服務特許權安排下之應收賬款(包括其合約資產)尚未到期支付及將由於服務特許權安排運營期間將收取的服務費結算。已開票金額屆時將轉撥至應收貿易賬項。本集團已於二零一六年開始實施此類項目，預計將於直至二零二一年的5年內收回款項。因此，本集團於服務特許權安排項下的合約資產及應收賬款的預期信貸虧損率採用了過去年度的最低比率。管理層已對建築服務進行審查，認為債務人存在財務困難，因此，管理層對該等債務人的結餘約30,446,000港元(二零二三年：約30,002,000港元)進行了單獨評估，認為其已出現信貸減值，並於二零二四年十二月三十一日計提全數預期信貸虧損撥備。

就餘額而言，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、債務人的過往還款情況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，使用撥備矩陣的信貸風險的資料：



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

21. 合約資產和合約負債(續)

於二零二四年十二月三十一日

	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	5.43%	31.18%	48.40%	76.95%	87.80%	100.00%	97.03%
總賬面值(千港元)	3,683	5,828	1,940	4,018	8,525	328,729	352,723
預期信貸虧損(千港元)	200	1,817	939	3,092	7,485	328,729	342,262

於二零二三年十二月三十一日

	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	5.07%	28.48%	45.48%	73.19%	86.37%	100%	94.75%
總賬面值(千港元)	4,963	9,794	5,495	10,219	10,284	318,067	358,822
預期信貸虧損(千港元)	252	2,789	2,499	7,479	8,882	318,067	339,968

合約負債包括為提供建築服務的已收短期墊款。

22. 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	157,544	169,196
減：減值虧損撥備	(152,733)	(166,062)
應收貿易賬款淨值	4,811	3,134
融資租賃應收款項	62,402	69,902
減：非即期部分(扣除減值虧損撥備)	(55,332)	(65,946)
即期部分	11,881	7,090

於上年度，本集團於原租賃合約生效時訂立安排將一項租賃資產分租給第三方，本集團為中介出租人，該分租被分類為融資租賃(附註15(b))。本集團於分租協議開始日期終止確認總租賃的使用權資產及確認應收貿易賬款中的投資淨額為融資租賃應收款項，並繼續根據承租人會計模式對原租賃負債進行會計處理。於二零二四年十二月三十一日，融資租賃應收款項的即期及非即期部分分別約為人民幣6,547,000元(相當於約7,070,000港元)(二零二三年：約人民幣3,585,000元)(相當於約3,956,000港元)及約人民幣51,328,000元(相當於約55,332,000港元)(二零二三年：約人民幣59,761,000元)(相當於約65,946,000港元)。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

22. 應收貿易賬款(續)

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。本集團設法嚴格監控未收回應收款，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(扣除減值虧損撥備後)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	3,997	1,140
91至180日	116	493
181至365日	282	969
365日以上	416	532
	4,811	3,134

應收貿易賬款減值的虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初	166,062	189,786
於附屬公司註銷後解除(附註35)	(165)	-
撤銷為不可收回的金額	-	(18,653)
減值虧損撥回	(9,732)	(2,378)
匯兌調整	(3,432)	(2,693)
年末	152,733	166,062

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、貨幣時值及於報告期末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。

倘有資料顯示債務人處於嚴重財務困難且無實際收回的可能時，如債務人正進行清盤或進入破產程序(以較早發生者為準)，本集團則會撤銷應收貿易賬款。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於法律案件結案，為數約18,653,000港元的應收貿易賬款已予以撤銷。

若干債務人處於財務清算困難或與本公司進行訴訟。因此管理層認為該等應收貿易賬款於報告期末發生信貸減值，且金額已悉數減值，已於二零二四年十二月三十一日確認為預期信貸虧損的虧損撥備約57,306,000港元(二零二三年：約47,804,000港元)。

22. 應收貿易賬款(續)

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：

於二零二四年十二月三十一日

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	4.99%	24.91%	46.75%	68.49%	100%	100%	65.01%
總賬面值(千港元)	49,970	3,300	338	2,967	873	88,514	145,962
預期信貸虧損(千港元)	2,496	822	158	2,032	873	88,514	94,895

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	1.87%	20.98%	37.57%	72.07%	100%	100%	13.17%
總賬面值(千港元)	16,011	305	181	290	29	1,778	18,594
預期信貸虧損(千港元)	300	64	68	209	29	1,778	2,448

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

22. 應收貿易賬款(續)

於二零二三年十二月三十一日

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	17.34%	62.09%	68.39%	97.53%	100.00%	100.00%	69.48%
總賬面值(千港元)	57,491	3,944	5,274	1,822	4,495	93,166	166,192
預期信貸虧損(千港元)	9,972	2,449	3,607	1,777	4,495	93,166	115,466

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	1.63%	52.90%	72.64%	93.57%	100.00%	100.00%	11.12%
總賬面值(千港元)	22,103	1,049	223	218	68	1,441	25,102
預期信貸虧損(千港元)	362	555	162	204	68	1,441	2,792

23. 預付款項、其他應收賬款及按金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預付款項	13,153	24,100
按金	9,649	9,881
應收代價(附註)	-	19,662
其他應收賬款	124,493	119,226
收購投資物業已付按金	1,425	1,593
減：減值虧損撥備	(93,737)	(89,175)
	54,983	85,287
減：非即期部分	(1,425)	(1,593)
即期部分	53,558	83,694

附註：應收代價指截至二零二三年十二月三十一日止年度部分出售一間聯營公司尚未支付代價(附註17)。結餘將於截至二零二四年十二月三十一日止年度悉數結清。詳情於附註46(b)披露。

23. 預付款項、其他應收賬款及按金 (續)

按金及其他應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初	89,175	88,547
匯兌調整	(2,558)	(1,269)
減值虧損淨值	7,120	1,897
年末	93,737	89,175

按金及其他應收賬款主要為租金按金及供應商之可退回按金。減值分析於各報告期末進行，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。

24. 應付關聯公司款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團應付關聯公司款項包括中國節能環保集團公司(「中節能」)附屬公司提供的擔保費人民幣25,618,000元(相當於約27,666,000港元)(二零二三年：人民幣25,618,000元(相當於約28,270,000港元))。餘下結餘約11,000港元(二零二三年：約2,933,000港元)為無抵押、不計息且按需償還。

25. 應付聯營公司及合資企業款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

26. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公平值的上市股本投資	4,895	3,795

上述股本投資已分類為透過損益按公平值列賬之金融資產，並持作買賣用途。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

27. 現金及現金等值物、限定用途現金及定期存款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及銀行結存	52,127	69,365
存於非銀行金融機構的現金	459	188
限定用途現金	-	3,712
定期存款	-	689
	52,586	73,954
減：原有存款期為三個月以上之定期存款	-	(689)
限定用途現金	-	(3,712)
現金及現金等值物	52,586	69,553

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及現金等值物約為35,868,000港元(二零二三年：約66,040,000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。

28. 應付貿易賬款

報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	22,968	35,433
91至180日	13,867	16,399
181至365日	17,048	17,320
365日以上	85,486	88,089
	139,369	157,241

應付貿易賬款為免息，並一般按為期六個月的期限結算。



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

29. 其他應付款項及計提費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計提費用	6,820	30,346
出售指定按公平值計入其他全面收入之股本投資收到的預付款項(附註18)	-	261,530
其他借款(附註(i))	3,211	2,979
其他應付款項(附註(ii))	92,010	120,170
	102,041	415,025

附註：

(i) 其他借款指獨立第三方授出之借款約3,211,000港元(二零二三年：約2,979,000港元)，為無擔保，年固定利率為7.56%，須於二零二五年十二月三十一日或按要求償還(二零二三年：須於二零二四年十二月三十一日或按要求償還)。

(ii) 其他應付款項為免息及無固定結算期。

30. 遞延收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	8,828	8,955
於附屬公司註銷時撥回(附註35)	(2,193)	-
匯兌調整	(156)	(127)
於十二月三十一日	6,479	8,828

政府補助指定用於若干項目。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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報告期末起未來十二個月內有關該等補助的若干條件未能達成。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

	二零二四年				
	投資物業之 公平值變動 千港元	可供出售 物業 千港元	按公平值計入 其他全面收入 之金融資產 之公平值變動 千港元	租賃安排 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	243	27,106	15,594	104	43,047
計入損益之遞延稅項(附註10)	(137)	(164)	-	-	(301)
自資本儲備扣除之遞延稅項	-	-	23	-	23
匯兌調整	(3)	(589)	(434)	(2)	(1,028)
於二零二四年十二月三十一日	103	26,353	15,183	102	41,741
	二零二三年				
	投資物業之 公平值變動 千港元	可供出售 物業 千港元	按公平值計入 其他全面收入 之金融資產 之公平值變動 千港元	租賃安排 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	625	27,643	16,018	105	44,391
計入損益之遞延稅項(附註10)	(373)	(1,059)	-	-	(1,432)
計入資本儲備之遞延稅項	-	-	(219)	-	(219)
匯兌調整	(9)	522	(205)	(1)	307
於二零二三年十二月三十一日	243	27,106	15,594	104	43,047

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

尚未就以下項目確認之遞延稅項資產：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項虧損	52,889	79,397
可抵扣暫時差額	636,186	671,787
	689,075	751,184

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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，概無就須繳納本集團中國附屬公司預扣稅的未支付盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零二四年十二月三十一日，與中國附屬公司投資有關而未確認遞延稅項負債的暫時差額約為112,909,000港元(二零二三年：約114,307,000港元)。

本公司向其股東派付的股息並無所得稅後果。

32. 股本

	法定股份 數目 千股	已發行 普通股數目 (不包括庫存股份) 千股	持有庫存 股份數目 千港元	已發行 普通股總數 千股	股本 千港元
於二零二三年一月一日、 二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日					
— 每股面值0.01美元的普通股	16,000,000	4,526,925	—	4,526,925	353,043
購回股份	—	(21,352)	21,352	—	—
於二零二四年十二月三十一日					
— 每股面值0.01美元的普通股	16,000,000	4,505,573	21,352	4,526,925	353,043

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回21,352,000股普通股，總代價約為959,000港元，本集團持有該等股份的成本記入庫存股份。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

33. 以股份為基礎付款安排

股份計劃

二零二零年股份獎勵計劃

二零二零年股份獎勵計劃於二零二零年一月十五日(「2020採納日期」)由董事局批准，該計劃完全通過信託購買現有股份資助。交通銀行信託有限公司根據於二零二零年四月一日簽訂的信託契約被指定為受託人(「2020受託人」)。

二零二零年股份獎勵計劃旨在吸引、挽留及激勵本公司及其附屬公司的主要僱員、主要行政人員、董事及顧問，以挽留彼等持續促進本集團的經營及發展。

二零二零年股份獎勵計劃項下可供授出的股份總數為98,000,000股(「2020獎勵股份」)，佔本公司於本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)約2.18%。

受限於二零二零年股份獎勵計劃有效並受所有適用法律規限，董事局可不時全權酌情選擇參與者(「2020選定參與者」)，並確定向該等2020選定參與者授出的2020獎勵股份數目，以及釐定2020獎勵股份的歸屬標準、條件及期限。

可授予經2020選定參與者之最高2020獎勵股份數目，不得超過於2020採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)總數之1%。

在董事局可能會根據二零二零年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二零年股份獎勵計劃自其2020採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本報告日期，二零二零年股份獎勵計劃的餘下年期約為四年九個月。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並未根據二零二零年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

於二零二四年十二月三十一日，概無任何未歸屬2020獎勵股份由2020受託人持有。



33. 以股份為基礎付款安排(續)

股份計劃(續)

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年六月七日舉行之股東特別大會獲股東批准，並隨後於二零二四年八月二十八日經董事局修訂。修訂內容包括，(a)允許將庫存股份用於償付股份授予；及(b)在計算已發行股份時剔除庫存股份。二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年九月六日(「2024採納日期」)獲得聯交所上市委員會有條件上市批准，至此正式獲得採納。

除根據二零二四年股份獎勵計劃(「二零二四年股份獎勵計劃」)通過新股份或庫存股份授予股份獎勵以外，二零二四年股份獎勵計劃也可以通過信託購買現有股份資助。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之目的是：(i)認可若干選定參與者(「2024選定參與者」)的貢獻，並提供機會獲得本公司的所有權權益；(ii)鼓勵及挽留該等人士以促進本集團的持續經營和發展；(iii)進一步激勵彼等實現表現目標；(iv)吸引合適人才以進一步發展本集團；及(v)激勵2024選定參與者為2024選定參與者本身及本公司的利益而將本公司價值最大化；以實現提升本集團價值及通過股份擁有權使2024選定參與者的利益直接與股東保持一致的目標。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的參與者包括：(i)任何僱員參與者；(ii)任何關連實體的董事或僱員；及(iii)任何服務提供者。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可予發行(連同可能轉讓之庫存股份(如適用))的股份總數為452,692,516股(「2024授予股份」)，相當於不超過2024採納日期已發行股份(不包括庫存股份)的10%。於二零二四年十二月三十一日及本報告日期，在此限額下的2024授予股份總數仍為452,692,516股，相當於二零二四年十二月三十一日及本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)約10.05%。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可發行(連同可能轉讓之庫存股份(如適用))予服務提供者的股份總數為45,269,251股2024授予股份，相當於不超過2024採納日期已發行股份(不包括庫存股份)的1%，惟本公司已於股東大會上取得股東的單獨批准則除外。於二零二四年十二月三十一日，在此分項限額下的2024授予股份總數仍為45,269,251股，相當於二零二四年十二月三十一日已發行股份(不包括庫存股份)約1.00%。

於截至及包括授出購股權日期止12個月期間內，所有根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃授予任何合資格人士之2024購股權及2024股份獎勵在二零二四年購股權計劃中之購股權(「2024購股權」)及在二零二四年股份獎勵計劃之股份獎勵(「2024股份獎勵」)而已發行及將予發行(連同可能轉讓之庫存股份(如適用))的2024授予股份總數不得超過不時已發行股份(不包括庫存股份)之1%，惟該項授出於股東大會上經股東另行批准則除外。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

33. 以股份為基礎付款安排(續)

股份計劃(續)

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃(續)

根據二零二四年購股權計劃，承授人可行使2024購股權的期限由董事局釐定。該期限自董事局根據二零二四年購股權計劃正式批准該份購股權有關之要約之日起開始計算，並於授出2024購股權日期後10年期間之最後一日屆滿(受限於二零二四年購股權計劃所述之提前終止)。

2024購股權及以新股份形式授出的2024獎勵股份的歸屬期至少為12個月。而對於授予僱員參與者的2024購股權及2024股份獎勵，如由以下機構釐定，可設置較短的歸屬期：(i)本公司薪酬委員會(倘該僱員參與者擔任本公司董事或高級管理人員)；或(ii)董事局(倘該僱員參與者並非本公司董事或高級管理人員)。

二零二四年購股權計劃項下之股份認購價將由董事局釐定，並知會合資格人士。認購價將為：(i)股份面值；(ii)股份於授出日期(「授出日期」)(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報之收市價；及(iii)股份於緊接授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所載平均收市價三者中之最高者。

由於獲授2024購股權的行使價不得低於GEM上市規則規定的價格，預計承授人將努力為本集團的發展做出貢獻，從而提高股份的市場價格，以取得獲授2024購股權之利益，進而預期使本公司及股東整體受益。

除非董事局全權酌情根據個別情況另行決定，否則2024獎勵股份須無償授予2024選定參與者，以符合獎勵已為或將為本集團做出貢獻的合資格參與者的目的。2024獎勵股份的購買價(如有)須由董事局、董事局下屬委員會或董事局不時授權人士基於股份現行收市價、二零二四年股份獎勵計劃目的以及2024選定參與者的特徵及概況等考慮因素釐定。

在董事局可能會根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃自其2024採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本報告日期，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的餘下年期約為九年五個月。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並未根據二零二四年購股權計劃授出任何購股權。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃項下無任何尚未行使、註銷或失效的購股權。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並未根據二零二四年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年股份獎勵計劃項下無任何未歸屬、註銷或失效的獎勵股份。



34. 其他儲備

本集團本年度及過往年度其他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資協議，於中國成立之各個中外合資企業須撥出除稅後溢利(如有)之一部分作為法定儲備。該等數額將由各實體之董事局酌情決定。

(b) 繳入盈餘

繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷過往年度累計虧損。

(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公平值變動。

35. 註銷附屬公司

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團註銷了間接全資附屬公司，包括大連嘉樂比溫泉度假酒店有限公司(「大連嘉樂比」)的100%股權及宏源地能熱寶技術有限公司(「地能熱寶」)的51%股權。

附屬公司註銷後的負債淨額：

	大連嘉樂比 千港元	地能熱寶 千港元	總計 千港元
存貨	414	-	414
預付款項、其他應收款項及按金	46	12	58
貿易應付款項	(36)	-	(36)
其他應付款項	(42)	(4,369)	(4,411)
遞延收入	-	(2,193)	(2,193)
註銷時的淨資產(負債)	382	(6,550)	(6,168)
撥回匯兌波動儲備	(135)	1,545	1,410
註銷附屬公司的虧損(收益)淨額	247	(5,005)	(4,758)

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無與註銷附屬公司有關的現金及現金等值物流入/流出淨額。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

二零二四年	租賃負債 千港元
於二零二四年一月一日	73,094
添置	1,257
融資現金流量變動	(9,767)
年內已確認累增利息	3,147
匯兌調整	(1,345)
於二零二四年十二月三十一日	66,386

二零二三年	租賃負債 千港元
於二零二三年一月一日	80,646
融資現金流量變動	(9,908)
年內已確認累增利息	3,448
匯兌調整	(1,092)
於二零二三年十二月三十一日	73,094

37. 或然負債

在日常業務過程中，本集團可能不時涉及法律程序及訴訟。當本集團認為很可能已經發生損失且損失金額可以合理估計時，本集團將其確認為一項負債。對於本集團的未決法律事項，儘管相關事項的結果具有內在不可預測性及不確定性，本集團認為，根據其掌握的情況，合理可能發生的損失金額及範圍將不會單獨或整體地對本集團的業務、財務狀況、經營業績或現金流產生重大負面影響。

38. 資產抵押

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

39. 承擔

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團於報告期末並無任何已訂約惟未計提資本承擔。



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 關聯方交易

(a) 應收／應付關聯公司、聯營公司及合資企業之款項已計入綜合財務狀況表。進一步詳情載於綜合財務報表附註24及25。

(b) 除了該等綜合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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
聯營公司：		
購買產品	1,465	6,840

上述關聯方交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

(c) 與關聯方的其他交易：

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司與Beijing Elite Investments Limited(由本公司前副主席及執行董事陳蕙姬女士持有70%(二零二三年：50%)股權，陳蕙姬女士於二零二四年六月七日退任)已續簽租賃協議並延長兩年二零二四年，導致添置使用權資產及相應租賃負債於開始日期確認約2,378,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，租約已進一步續期兩年二零二六年，新增使用權資產及相應租賃負債於開始日期確認約為1,257,000港元。於二零二四年十二月三十一日，與該租賃安排有關的使用權資產及租賃負債分別約為786,000港元(二零二三年：約158,000港元)及約801,000港元(二零二三年：約164,000港元)。

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	4,457	5,473
離職福利	43	54
付予主要管理人員酬金總額	4,500	5,527

董事及主要行政人員酬金進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

41. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二四年

金融資產

	透過損益按	按公平值計入	按攤銷成本計算 的金融資產	總計
	公平值列賬之 金融資產	其他全面收入之 金融資產		
	強制指定為 千港元	股本投資 千港元	千港元	千港元
指定按公平值計入其他全面收入之股本 投資	-	54,661	-	54,661
計入預付款項、其他應收賬款及 按金的金融資產	-	-	40,405	40,405
應收貿易賬款	-	-	67,213	67,213
透過損益按公平值列賬之金融資產	4,895	-	-	4,895
現金及現金等值物	-	-	52,586	52,586
	4,895	54,661	160,204	219,760

二零二四年

金融負債

	按攤銷成本 計算的金融負債 千港元
應付貿易賬款	139,369
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	102,041
應付聯營公司款項	17,649
應付關聯公司款項	27,677
租賃負債	66,386
	353,122



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

41. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二三年

金融資產

	透過損益按	按公平值計入		
	公平值列賬之	其他全面收入之		
	金融資產	金融資產	按攤銷成本計算	總計
	強制指定為	股本投資	的金融資產	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
指定按公平值計入其他全面收入之股本				
投資	-	317,291	-	317,291
計入預付款項、其他應收賬款及				
按金的金融資產	-	-	59,594	59,594
應收貿易賬款	-	-	73,036	73,036
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,795	-	-	3,795
定期存款	-	-	689	689
限定用途現金	-	-	3,712	3,712
現金及現金等值物	-	-	69,553	69,553
	3,795	317,291	206,584	527,670

二零二三年

金融負債

	按攤銷成本
	計算的金融負債
	千港元
應付貿易賬款	157,241
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	153,495
應付聯營公司款項	18,035
應付關聯公司款項	31,203
應付合資企業款項	220
租賃負債	73,094
	433,288

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

42. 金融工具公平值及公平值架構層級

管理層已評估現金及現金等值物公平值、應收貿易賬款的即期部分、應付貿易賬款、計入預付款項、其他應收賬款及按金的金融資產、計入其他應付款項及計提費用的金融負債、應收／應付關聯公司、聯營公司及合資企業款項與賬面值相若，原因大致為該等工具短期內到期。

由財務經理領導的本集團財務部門負責確定金融工具公平值計量的政策和程序。財務經理直接向首席財務官和審計委員會報告。於各報告期末，財務部門分析金融工具價值的變動，並確定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審核和批准。每年兩次與審計委員會討論估值過程和結果，以進行中期和年度財務報告。

金融資產和負債的公平值包括在自願交易方之間的當前交易中交換工具的金額，而不是強制或清算銷售。

以下方法和假設用於估計公平值：

應收貿易賬款的非即期部分的公平值乃使用現時可用於具有類似條款，信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。

本公司董事認為，計入綜合財務狀況表的估值技術所產生的估計公平值以及計入其他全面收入的公平值相關變動屬合理，並為報告期末最適合的價值。



42. 金融工具公平值及公平值架構層級 (續)

公平值架構層級

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：

於二零二四年十二月三十一日

	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	54,661	-	-	54,661
透過損益按公平值列賬之金融資產	4,895	-	-	4,895
	59,556	-	-	59,556

於二零二三年十二月三十一日

	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	55,761	261,530	-	317,291
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,795	-	-	3,795
	59,556	261,530	-	321,086

按公平值計量的負債：

本集團於二零二四年十二月三十一日並無任何按公平值計量的金融負債(二零二三年：零)。

年內，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移(二零二三年：零)。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

43. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具由指定按公平值計入其他全面收入之股權投資、按公平值計入損益之股權投資、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外匯風險、信貸風險、利率風險、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。

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。

信貸風險

本集團僅與經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除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。

最大風險及年末階段分類

下表顯示於十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日

	十二個月預期		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方式 千港元	
合約資產*	-	-	59,492	352,723	412,215
應收貿易賬款*	-	-	57,306	164,556	221,862
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	52,586	-	-	-	52,586
計入預付款項、其他應收賬款及 按金的金融資產**					
— 正常**	9,649	-	-	-	9,649
— 呆賬**	124,493	-	-	-	124,493
	186,728	-	116,798	517,279	820,805



43. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段分類 (續)

於二零二三年十二月三十一日

	十二個月預期		全期預期信貸虧損			總計 千港元
	信貸虧損		第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方式 千港元	
	第一階段 千港元					
限定用途現金						
— 尚未逾期	3,712	—	—	—	—	3,712
定期存款						
— 尚未逾期	689	—	—	—	—	689
合約資產*	—	—	87,405	358,822		446,227
應收貿易賬款*	—	—	47,804	191,294		239,098
現金及現金等值物						
— 尚未逾期	69,553	—	—	—	—	69,553
計入預付款項、其他應收賬款及 按金的金融資產**						
— 正常**	9,881	—	—	—	—	9,881
— 呆賬**	138,888	—	—	—	—	138,888
	222,723	—	135,209	550,116		908,048

* 本集團就應收貿易賬款以及合約資產採納的簡化方法，所用資料乃分別根據綜合財務報表附註22及21中披露的撥備矩陣而定。

** 當計入預付款項、其他應收賬款及按金的金融資產並無逾期時，或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」。

利率風險

本集團面臨來自一名獨立第三方的有關銀行按金、融資租賃應收款項、其他借款及租賃負債的公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監管利率風險並將有預期重大利率風險時考慮其他必要行動。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

43. 金融風險管理目標及政策(續)

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：

	二零二四年						
	加權 平均利率 (%)	按要求 償還 千港元	一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
租賃負債	4.74	-	9,934	48,669	19,396	77,999	66,386
應付貿易賬款	-	-	139,369	-	-	139,369	139,369
計入其他應付款項及 計提費用之金融負債	7.56	98,830	3,454	-	-	102,284	102,041
應付關聯公司款項	-	27,677	-	-	-	27,677	27,677
應付聯營公司款項	-	17,649	-	-	-	17,649	17,649
		144,156	152,757	48,669	19,396	364,978	353,122

	二零二三年						
	加權 平均利率 (%)	按要求 償還 千港元	一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
租賃負債	4.80	-	9,332	48,699	30,163	88,194	73,094
應付貿易賬款	-	-	157,241	-	-	157,241	157,241
計入其他應付款項及 計提費用之金融負債	7.56	150,516	3,204	-	-	153,720	153,495
應付關聯公司款項	-	31,203	-	-	-	31,203	31,203
應付聯營公司款項	-	18,035	-	-	-	18,035	18,035
應付合資企業款項	-	220	-	-	-	220	220
		199,974	169,777	48,699	30,163	448,613	433,288



43. 金融風險管理目標及政策 (續)

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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團面對個別指定按公平值計入其他全面收入的股本投資(附註18)及透過損益指定按公平值列賬之股本投資(附註26)所產生的股價風險。

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。就此分析對於指定按公平值計入其他全面收入之股本投資而言，有關影響被視作資本儲備，且並無計及可能影響損益的因素(如減值)。

二零二四年	股本投資賬面值 千港元	權益變動 千港元	稅前溢利變動 千港元
於下列地區上市的投資：			
香港 — 透過損益按公平值列賬之股本投資	4,895	-	245
其他 — 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	54,736	2,737	-
二零二三年	股本投資賬面值 千港元	權益變動 千港元	稅前溢利變動 千港元
於下列地區上市的投資：			
香港 — 透過損益按公平值列賬之股本投資	3,795	-	190
其他 — 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	55,761	2,788	-

指定按公平值計入其他全面收入之非上市股本投資已按交易價格列報，由於綜合財務報表附註18所述的法院命令的限制，其將不會進一步受到市場價格變動的影響，因此管理層認為於二零二三年十二月三十一日有關投資不存在價格風險。

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

43. 金融風險管理目標及政策(續)

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、向股東分派的資本回報或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

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。債務淨值包括租賃負債、應付貿易賬款、計入其他應付款項及計提費用之金融負債，扣減現金及現金等值物。資本包括本公司擁有人應佔權益。於報告期末之負債比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債	66,386	73,094
應付貿易賬款	139,369	157,241
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	102,041	153,495
減：現金及現金等值物	(52,586)	(69,553)
債務淨值	255,210	314,277
本公司擁有人應佔權益	266,042	249,924
資本及債務淨值	521,252	564,201
負債比率	49.0%	55.7%

44. 報告期後事件

於二零二四年十二月三十一日後及直至本報告日期，本集團並無重大期後事件。



綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

45. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	-	-
非流動資產總額	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項(附註(i))	394,966	394,201
預付款項、其他應收賬款及按金	39	39
限定用途現金	-	3,654
現金及現金等值物	151	1,495
流動資產總額	395,156	399,389
流動資產淨值	395,156	399,389
資產總值	395,156	399,389
資產淨值	395,156	399,389
權益		
股本	353,043	353,043
就股份獎勵計劃持有的股份	(8,169)	(8,169)
庫存股份	(959)	-
其他儲備(附註(ii))	51,241	54,515
總權益	395,156	399,389

徐生恒
董事

廖原
董事

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

45. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 本公司其他儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	895,393	-	-	154,381	32,235	(1,025,026)	56,983
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(2,468)	(2,468)
就股份獎勵計劃購入之股份	-	-	(962)	-	-	-	(962)
以獎勵股份進行股權結算股份獎勵	-	-	962	-	-	-	962
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	895,393	-	-	154,381	32,235	(1,027,494)	54,515
購回股份	-	(959)	-	-	-	-	(959)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(3,274)	(3,274)
於二零二四年十二月三十一日	895,393	(959)	-	154,381	32,235	(1,030,768)	50,282



46. 重大非現金交易

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就辦公物業續訂租賃安排。使用權資產及租賃負債約1,257,000港元(二零二三年：無)已於開始租賃時確認。
- (b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣19,618,000元的代價(相當於約21,379,000港元)向四川長虹空調有限公司(「四川長虹」)出售其持有聯營公司HSG的34%股權，而本集團於HSG的股權則由49%減少至15%，但聯營公司的董事會組成並無變動，因此對HSG的重大影響力並無變動，因而錄得部分出售收益約938,000港元。緊隨出售完成後，HSG繼續歸類為聯營公司。

根據與四川長虹(即地能熱寶之非控股權益)之應收代價之結算安排，結餘將以(i)註銷時應佔地能熱寶資產淨值約人民幣12,380,000元(相當於13,655,000港元)(ii)應付四川長虹款項約人民幣2,648,000元(相當於約2,922,000港元)結算；及(iii)於二零二三年結算的餘下結餘約人民幣1,800,000元(相當於約1,958,000港元)及於二零二四年結算的結餘約人民幣2,790,000元(相當於約3,085,000港元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已收取約人民幣1,800,000元(相當於約1,958,000港元)的應收代價。

於二零二四年二月五日，地能熱寶註銷已完成，因此餘下應收代價人民幣17,818,000元(相當於19,662,000港元)已透過(i)應佔地能熱寶資產淨值約人民幣12,380,000元(相當於13,655,000港元)的應付結餘；(ii)應付四川長虹款項約人民幣2,648,000元(相當於約2,922,000港元)；及(iii)現金結算約人民幣2,790,000元(相當於約3,085,000港元)悉數結清。

- (c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收貿易賬款約1,593,000港元透過轉讓債務人收購兩項投資物業所支付的按金結清。

47. 財務報表批准

綜合財務報表於二零二五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				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	69,629	67,860	119,428	176,835	230,862
銷售成本	(56,912)	(58,601)	(104,307)	(145,595)	(184,728)
毛利	12,717	9,259	15,121	31,240	46,134
毛利率	18%	14%	13%	18%	20%
除稅前溢利／(虧損)	10,941	7,091	(157,706)	(100,904)	(240,248)
所得稅抵免／(開支)	352	(2,369)	22,243	(1,423)	(3,192)
年內溢利／(虧損)	11,293	4,722	(135,463)	(102,327)	(243,440)
以下應佔：					
—本公司擁有人	10,759	9,475	(134,332)	(97,329)	(242,399)
—非控股權益	534	(4,753)	(1,131)	(4,998)	(1,041)
每股盈利／(虧損)					
—基本(港仙)	0.24	0.21	(2.97)	(2.20)	(5.46)
—攤薄(港仙)	0.24	0.21	(2.97)	(2.20)	(5.46)

綜合資產及負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產	398,981	426,412	469,295	588,249	636,707
流動資產	457,820	778,487	778,554	977,383	1,083,854
流動負債	(467,988)	(807,795)	(835,961)	(990,443)	(1,106,453)
流動負債淨額	(10,168)	(29,308)	(57,407)	(13,060)	(22,599)
總資產減流動負債	388,813	397,104	411,888	575,189	614,108
非流動負債	(104,713)	(118,514)	(127,196)	(147,009)	(136,934)
資產淨值	284,100	278,590	284,692	428,180	477,174
負債總額對權益總額比率	2.02	3.32	3.38	2.66	2.61



本集團擁有之主要物業表

地點	概約建築面積 (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	-
可供出售物業						
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／商用	中期	已完成	-