中國地熱能產業發展集團有限公司

CHINA GEOTHERMAL INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128

科 技
與 資 源 結 合

年 報 2021

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

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

目錄

03 公司資料

04 主席的話

06 管理層討論及分析

12 董事及高級管理人員簡歷

17 董事局報告

28 企業管治報告

37 獨立核數師報告

42 綜合損益表

43 綜合全面收益表

44 綜合財務狀況表

46 綜合權益變動表

48 綜合現金流量表

50 財務報表附註

145 五年財務資料摘要

146 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(主席)
薛江雲(行政總裁)
潘亞(財務總監)
王彥
陳蕙姬(副主席)
王滿全(第一副總裁)
戴祺

非執行董事

楊巍
劉婀寧
張軼穎

獨立非執行董事

吳德繩
武強
賈文增
郭勤貴
關成華

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
黃禮玉

監察主任

徐生恒

公司秘書

黃禮玉

審核委員會

賈文增*(主席)*
吳德繩
武強
郭勤貴
關成華

薪酬委員會

吳德繩*(主席)*
王彥*(副主席)*
徐生恒*(副主席)*
賈文增
武強
郭勤貴
關成華

提名委員會

徐生恒*(主席)*
王彥*(副主席)*
賈文增
吳德繩
武強
郭勤貴
關成華

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
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

核數師

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

股份代號

8128

公司網站

www.cgsenergy.com.hk

主席的話

致各位尊敬的股東：

本人謹代表中國地熱能產業發展集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)向各位股東呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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176,835,000港元，較二零二零年同期下降約23.4%。而本集團錄得本年度淨虧損約102,327,000港元，較二零二零年虧損收窄約58%。

總結二零二一年本公司虧損減少原因：

1、 本集團於年內認真做好保防疫、保安全、穩生產、穩就業工作。

2、 本集團不斷強化內部管理，嚴控成本；當中包括(i)積極處置資產，全部還清銀行人民幣4億元的貸款，有效的降低企業主要財務成本；(ii)董事局明確要求，管理層嚴格執行資金對工程項目之管理原則「不投資、不墊資、不拖欠」；(iii)下功夫清理欠款，追收回款。

3、 嚴格遵守企業所在地法律法規。

展望二零二二年，董事局提出了在以前基礎上，「二零二二年企業重新創業、再出發」之目標，並已經開展如下工作：

1、 精兵簡政，人員寧缺毋濫，工作一專多兼，合理按勞取酬。

2、 董事降薪，與大家同甘共苦、創業渡難關。

3、 統一基礎工資標準，細化績效考核，用全公開的方式，最大限度的追求公平與公正。

4、 抓好預算工作，持續清理欠款工作，追收回款。

5、 以市場為核心，開展全方位工作，努力保證董事局制定的二零二二年任務。

主席的話

結合企業主業，持續關注城市生態治理，深度參與城市暖冷建設與運營，提高清潔能源的配套，開展好所涉及領域內的碳中和、碳減排工作，把「綠水青山就是金山銀山」的理念貫徹到實際工作中。

本公司旗下恒有源科技發展集團有限公司（「恒有源集團」）累積二十多年圍繞科技運用淺層地熱能為建築物供暖冷的經驗，依託企業獨有原創的淺層地熱能供暖技術，我們將全力以赴抓住這個時代機遇。為公司股東、員工及客戶創造更高的價值。本人藉此機會感謝全體員工及董事在過去一年在這困難時刻對本集團之發展作出的貢獻及努力，並衷心感謝所有客戶、業務夥伴及股東對本集團之信賴與支持。

徐生恒
主席

財務概要

收入分佈

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	*%*	*千港元*	*%*
1. 淺層地熱能利用系統				
其中：規劃與設計	**12**	**–**	122	–
可再生能源供給	**6,673**	**4**	3,741	2
工程建設	**114,576**	**65**	142,202	62
運行維護	**31,567**	**18**	25,963	10
智能製造	**–**	**–**	2,804	1
2. 空氣能／淺層地熱能熱泵	**15,177**	**8**	47,897	21
3. 物業投資及開發	**8,830**	**5**	8,133	4
收入總額	**176,835**	**100**	230,862	100

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
收入	**176,835**	230,862
毛利	**31,240**	46,134
除税前虧損	**(100,904)**	(240,248)
年內虧損	**(102,327)**	(243,440)
研發及開發開支(包括在行政費用內)	**4,874**	5,562
應收貿易賬款及應收票據的減值虧損淨值	**38,943**	15,388
預付款，其他應收款及其他資產的減值虧損淨值	**2,976**	10,384
合約資產的減值虧損淨值	**20,796**	8,958

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
流動資產總額	**977,383**	1,083,854
資產總額	**1,565,632**	1,720,561
流動負債淨值	**(13,060)**	(22,599)
總權益	**428,180**	477,174

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團年內虧損約為102,327,000港元及收入約為176,835,000港元。相比去年截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團虧損則約為243,440,000港元及收入約為230,862,000港元。更多詳情載於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

營運業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營業務產生之總收入約為176,835,000港元而截至二零二零年十二月三十一日止年度則約為230,862,000港元，下跌約23.4%。收入下跌之主要原因為一方面本年度簽約的工程項目及同期結轉的在施項目下降導致替代能源工程收入規模下降，另一方面熱泵產品銷售較去年同期有較大幅度的下降所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約為102,327,000港元(包括分別約為38,943,000港元之應收貿易賬款及應收票據減值虧損及約20,796,000港元之合約資產減值虧損)，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得淨虧損約為243,440,000港元。

毛利率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為31,240,000港元，毛利率為17.7%(二零二零年：約為46,134,000港元，毛利率為20.0%)。本年度之毛利率與去年基本持平。

銷售及分銷開支

本年度銷售及分銷開支較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約434,000港元或6.3%。銷售及分銷開支增加的主要原因為本集團於本年度加大市場推廣力度，導致差旅費、中介服務費等增加。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，行政開支分別約為70,952,000港元及89,639,000港元，減少約20.8%。行政開支減少主要原因為集團致力於成本控制，通過加強預算管理、強化薪酬管理等措施，使薪酬、業務活動經費、物業租賃等開支有較大幅度減少。

其他開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他開支約為9,566,000港元(二零二零年：166,722,000港元)。本年度其他開支對比去年大幅減少，主要是去年錄得可供出售物業的減值虧損為139,009,000港元。

以股份支付款項

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無發生任何以股份支付款項，而於二零二零年，以股份支付款項約為4,620,000港元，乃因向本集團董事、高級職員、員工和業務夥伴授出獎勵股份而產生的相關攤銷開支。

訂單情況

於二零二一年十二月三十一日，本集團已簽訂在手合約價值約為158,578,000港元(二零二零年：約為211,219,000港元)。

分部資料

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

淺層地熱能

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

空氣能／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，已在河北平山縣、晉州、安新、寧普縣(二期工程)等地以工程項目模式推廣設備2,092台套，直接銷售設備形式推廣3,000台套，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」。

財政資源及流動資金

於二零二一年十二月三十一日，集團的流動負債淨值約為13,060,000港元(二零二零年：約為22,599,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約87,069,000港元(二零二零年：約63,172,000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財務報表附註之附註2.1。

管理層討論及分析

本集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何外匯合約。

負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團之負債比率約為51.2%(二零二零年：57.5%)，該負債比率乃根據本集團債務淨值(包括計息銀行及其他借貸、租賃負債、應付貿易賬款及應付票據、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)與權益(代表母公司擁有人應佔權益)及債務淨值之比率計算。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用約475名員工(二零二零年：約480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。

股份獎勵計劃

於二零二零年一月十五日，本公司已採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，該計劃旨在吸引、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。根據股份獎勵計劃條款，董事會可不時全權酌情選擇合資格人士參與股份獎勵計劃，並決定向選定參與者獎勵的股份數目(「獎勵股份」)。董事會有權在認為適當時對選定參與者獲得獎勵股份的權利施加任何條件。有關本公司股份獎勵計劃之詳細披露載於本公司年報之財務報表附註36。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何未於財務報表披露之或然負債(二零二零年：無)。

股息

董事會並不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本公司之法定股本為160,000,000美元，分為16,000,000,000股每股面值0.01美元之普通股及已發行股本為4,526,925,163股每股面值0.01美元之普通股。

報告期後事件

於二零二一年十一月，本公司的全資附屬公司恒有源投資管理有限公司(「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)判令解除股份轉讓協議及補充股份轉讓協議；(ii)判令恒有源投資返還上海港澤股份轉讓款人民幣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。

在二零二二年一月，恒有源投資獲北京人壽保險股份有限公司(「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。於報告日期，恒有源投資於北京農商銀行的帳戶中金額人民幣50,288元已被凍結。

本公司認為上述法院裁決對本集團之正常運作及財務沒有任何重大不利影響。本公司將積極應訴，並於適當時候作出進一步公告以便本公司股東及投資者知悉相關訴訟之任何重大進展。

資本承擔

資本承擔之詳情載於本公司年報之財務報表附註42。

資本資產重大投資之未來計畫

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無其他資本資產重大投資之計劃。

主要收購及出售事項

於二零二一年三月二十六日，恒有源集團訂立股權轉讓協議，有關出售本公司之全資附屬公司恒有源科技發展集團新沂有限公司之100%權益，代價約為人民幣25,831,000元。有關出售詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告。

除上文披露外，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

業務回顧與展望

回顧期內，本集團實現收入規模約176,835,000港元，較去年同期下降幅度23.4%，收入下降主要原因如下：

1、 替代能源工程銷售規模較去年同期有所下滑。其主要原因是本年度為減少資金佔用以緩解資金壓力，減少了投資類項目的簽約，導致施工項目有所減少。

2、 熱泵產品銷售規模較往年有所下降，主要是周邊地區煤改電項目，特別是河北省地區煤改電項目，較去年同期大幅減少，導致自採暖項目減少。另外，本集團附屬子公司宏源地能熱寶技術有限公司之一個主要客戶於本年度之項目減少導致採購熱寶產品下滑，這也是導致熱泵產品銷售收入規模下降的主要因素之一。

於回顧期內，公司積極應對內外部環境的變化，開源節流，防範風險，制定了「三保一促九定全公開」方案，建立權責分明、職責清晰的管理體系，實施全面預算管理和項目獨立核算，避免項目費用超預算，影響利潤。加強績效考核工作，並按照董事會的要求全面貫穿在整個經營活動中。

本集團為應對替代能源供暖的需求及變化，轉變思路，調整佈局，一方面通過多管道，多種合作方式，推廣集中供暖項目。另一方面通過各種經營模式將自採暖項目逐漸外延至山西、內蒙、山東等農村煤改電地區。以點帶面推動行業內淺層地熱能及空氣源熱泵的利用。

於報告年度內，本集團分別在湖南地區、成都地區的替代能源工程運行效果、合作模式、實驗成果得到業主及政府相關部門肯定，並初步形成合作意向。

未來，本公司將加強在不同地區的業務推廣從而開發新的市場，繼續豐富和完善中國地熱能擁有的「單井循環」換熱、地能熱寶、空氣源熱泵、地能熱泵等核心技術和產業鏈，為城市核心高密度地區以外的建築能源供應。本公司將圍繞以下方面重點開展相關工作：一是圍繞北方農村地區冬季清潔取暖，公司可為我國北方農村地區提供清潔自採暖解決方案，為使用面積50-2,000平方米建築物的住戶供熱、製冷並提供生活熱水。二是以示範項目為抓手，推進長江沿線市場工作。三是推進京津冀地區傳統供暖改造清潔供暖項目。四是加大西部地區的市場工作力度。五是探索熱泵技術在行業，尤其是煤礦(礦井)行業的利用，並進一步重點關注養殖業和特色農業設施(如塑料大棚)對冷暖的需求，進一步拓展特色行業的廠房辦公(如製藥廠房)對冷暖的需求。

公司將根據目前示範項目的示範作用，在中國節能環保集團公司與地方政府的對接中，以恰當的商業模式，集中打包式對某一地域公建(如學校、辦公樓、燃煤鍋爐改造、五館一中心等)進行清潔能源改造。

執行董事

徐生恒先生(「徐先生」)，59歲，自二零零九年二月六日起獲委任為執行董事。徐先生為本集團主席、本公司執行董事、提名委員會主席、薪酬委員會副主席、監察主任及授權代表。徐先生擁有正高級工程師職稱，持有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，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。徐先生亦為本公司部分附屬公司之董事。

薛江雲先生(「薛先生」)，51歲，自二零二二年三月十四日起獲委任為執行董事。薛先生為本集團行政總裁及本公司之間接全資附屬公司恒有源集團董事長。彼為正高級工程師。薛先生一九九七年六月畢業于北京科技大學腐蝕與防護專業，博士研究生學歷。一九九七年七月起參加工作，曾任北京國投節能公司實業部項目經理、北京節能信息中心主任、北京華力興科技發展有限公司總經理助理、副總經理、總經理。於二零一四年六月至二零二零年八月，於中國節能環保集團有限公司(「中國節能集團」)(為本公司主要股東中國節能環保(香港)投資有限公司(「中節能香港」)之母公司)，先後擔任中節能工業節能有限公司副總經理及工會主席、中節能建築節能有限公司執行董事、副總經理。薛先生現時亦於本公司若干附屬公司擔任董事。

潘亞先生(「潘先生」)，45歲，自二零二二年三月十四日起獲委任為執行董事及財務總監。潘先生為高級會計師及中國註冊稅務師。潘先生畢業于南京財經大學(前稱南京經濟學院)會計學專業本科。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，鐵通淮海通信信息有限公司主管會計工作。二零零四年四月加入恒有源集團，歷任恒有源集團對外合資企業財務總監，本公司財務辦公室主任、本公司財務副總監兼恒有源集團財務總監。潘先生現時亦於本公司若干附屬公司擔任董事或監事職務。

陳蕙姬女士(「陳女士」)，62歲，自二零零九年二月六日起獲委任為執行董事。陳女士為本公司董事局副主席及執行董事，持有美國南加州大學工商管理學士學位。陳女士在金融服務業擁有超過20年經驗，並在上市公司分別擔任不同要職，對公司的戰略規劃和上市公司的企業管理擁有豐富的實踐知識。陳女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

董事及高級管理人員簡歷

王彥女士(「王女士」)，49歲，自二零一八年八月十日起獲委任為本公司執行董事、提名委員會及薪酬委員會副主席。王女士於二零一八年八月十日至二零二一年二月四日期間擔任本公司董事局聯席主席。王女士擁有大學本科會計專業學歷，工程碩士學位，正高級經濟師。一九九二年八月參加工作。一九九二年八月至一九九八年二月在中國工藝美術品展銷公司工作，一九九八年二月至二零一八年七月在中國節能投資公司(後更名為中國節能環保集團公司，其為本公司主要股東之母公司)任職，先後擔任其子公司辦公室主任、集團公司人力資源部副主任、主任職務、集團公司職工監事。二零一四年十一月至二零二零年五月任中節能萬潤股份有限公司董事(中國節能萬潤股份有限公司為一家於中國境內上市公司，股票代碼：002643.SZ)。

王滿全先生(「王先生」)，59歲，高級工程師，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為執行董事。王先生於二零零七年中共北京市委黨校工商企業管理本科畢業。於二零零一年加入本公司之附屬公司恒有源集團。之前，王先生曾擔任本公司行政總裁、首席營運官、恒有源集團副總裁。現任本公司第一副總裁及恒有源科技發展集團有限公司總經理，同時分管安全。於加入本集團前，王先生於北京市海淀區四季青換熱器廠擔任廠長職務。王先生從事機電設備安裝項目領導工作超過20年，專長於地能供暖系統全面應用技術，擁有豐富業務管理經驗。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

戴祺先生(「戴先生」)，39歲，於二零一三年八月十二日獲委任為非執行董事，並自二零一六年十二月二十九日起調任為本公司執行董事，現時亦擔任綜合一事業部總經理。加入本公司後，曾先後擔任本集團行政總監及恒有源集團副總裁。戴先生於西南交通大學管理學碩士畢業。曾任職深圳發展銀行北京東城支行高級客戶經理，中國節能投資公司戰略管理部，中國節能集團戰略管理部，中節能香港投資與資本運作部副總經理。

非執行董事

楊巍先生(「楊先生」)，38歲，自二零一八年八月十日起獲委任為本公司非執行董事。楊先生於二零零七年畢業於北京師範大學物理學專業，二零零八年畢業於香港大學經濟學專業，碩士研究生，經濟師。二零零九年三月參加工作，曾任中國鐵路物資總公司鐵路建設事業部業務經理，中國鐵路物資股份有限公司總裁辦公室秘書，中國節能集團辦公廳秘書。二零一五年一月起先後任中節能香港總經理助理、副總經理。現任中節能香港(本公司主要股東持有本公司已發行股本26.29%)執行董事、總經理及兼任其聯營公司中國節能皓信環境顧問集團有限公司執行董事、總經理。

劉婀寧女士(「劉女士」)，42歲，自至二零二一年三月十二日起獲委任為本公司非執行董事。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。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」)，49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，張先生在中國建設銀行北京市分行曾任職信貸部經理，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。

獨立非執行董事

賈文增先生(「賈先生」)，78歲，自二零零九年三月二十五日起獲委任為本公司獨立非執行董事。賈先生亦為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。賈先生自一九六三年起從事財務管理，於企業財務管理方面擁有深入研究及實踐。於一九九二年之全國經濟論文評選會上，其論文獲頒二等獎。

吳德繩先生(「吳先生」)，82歲，自二零一二年三月二十一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生亦為本公司薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會成員。吳先生現任中國建築學會暖通空調分會常務理事、中國製冷學會常務理事、北京土木建築學會名譽理事，清華大學、北京建築工程學院、西安交通大學之教育督導員及兼職教授。吳先生於一九六三年於清華大學土建系本科畢業。

武強先生(「武先生」)，62歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。武先生亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。武先生一九九一年畢業於中國地質大學(北京)，並獲得工學博士學位。現任中國礦業大學(北京)教授、中國工程院院士。曾獲李四光地質科學獎、教育部「長江學者和創新團隊發展計劃」帶頭人、首屆十位「中國優秀博士後獎」、「全國優秀教師」、首屆「新世紀百千萬人才工程」國家級人選和國務院政府特殊津貼享受者等稱號。擔任國際礦山水協會(IMWA)副主席、國際礦山水協會(IMWA)中國國家委員會主席，國際SCI檢索期刊《Mine Water and the Environment》副主編，中國科學技術協會全國委員會委員，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。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

郭勤貴先生(「郭先生」)，49歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。郭先生亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。郭先生畢業於鄭州大學法律系，郭先生於二零零五年於北京大學法學院獲法律碩士學位，於二零一五年於清華大學經濟管理學院獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。於一九九五年取得中國律師資格。中國執業律師。先後在國浩律師集團(北京)律師事務所、北京市中倫律師事務所、北京市金杜律師事務所、北京市眾鑫律師事務所執業，現為北京德恒律師事務所合夥人、律師。郭先生自二零一八年十一月起，擔任赤峰吉龍黃金礦業股份有限公司(一家屬中國之A股上市公司，股票代碼：600988)之獨立董事，自二零二零年五月一日起，擔任北京興業源物業管理股份有限公司(一家屬中國新三板掛牌公司，股份代號833925)之董事及自二零二一年一月一日起，擔任中節能國楨環保科技股份有限公司(一家在深交所創業板上市之公司，股份代號300388)之獨立董事。

關成華先生(「關先生」)，53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。關先生亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。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。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。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。

高級管理人員

孫驥先生(「孫先生」)，79歲，研究員職稱，孫先生現為本公司本公司科學技術總監及恒有源科技發展集團有限公司總工程師。孫先生一九六六年九月於哈爾濱工業大學流體傳動與控制專業本科畢業。一九八四年九月獲法國居裡大學博士學位。一九六六年九月至一九八六年九月在蘭州通用機器廠工作，歷任：技術員、技術組長、主任設計師、高級工程師。一九八六年九月至一九九二年四月調任國家重大引進頁項目蘭州煤制氣工程指揮部任副總工程師，一九九二年四月至二零零零年十二月調任蘭州國家高新技術產業開發區總工程師兼創業中心主任。

董事及高級管理人員簡歷

楊明忠先生(「楊先生」)，43歲，高級工程師(工程設計與施工)、中國註冊公用設備工程師(暖通空調)、註冊一級建造師(機電工程)。楊先生現為本公司行政副總裁兼綜合事業三部總經理，主要負責工程和運營工作。楊先生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。長期從事暖通機電設計及施工管理工作，自二零零三年一月加入恒有源科技發展集團有限公司，先後擔任集團下屬北京市廣廈設計事務所主任設計師、所長；北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司總工、總經理；北京恒有源地能熱冷術服務技有限公司總經理；北京源泉鑽井工程有限公司總經理；恒有源科技發展集團副總裁；中國地熱能產業發展集團有限公司系統設計總監。

史永亮先生(「史先生」)，48歲，高級工程師(機械製造及加工)，史先生現為本公司行政副總裁兼綜合事業六部總經理，主要負責熱泵產品基地生產工作。史先生一九九七年於西南交通大學材料系本科畢業，二零一二年畢業於成都電子科技大學工商管理(研究生)。從一九九七年參加工作至今一直從事於空調與暖通行業。一九九七年至二零一五年，在四川長虹空調有限公司(「四川長虹」)工作，先後任職工藝、設計、工藝所所長、換熱器廠廠長、鈑金廠廠長、電控廠廠長、製造部部長、製造總監。自二零一一年起兼職負責四川長虹與恒有源科技發展集團有限公司的地能熱寶空調項目合作；亦曾擔任宏源地能熱泵科技有限公司的總經理，兼職宏源地能熱寶技術有限公司的副總經理。二零一六年加入恒有源科技發展集團有限公司任職，先後擔任總裁助理、發展服務中心副經理、副總調度、綜合事業6部經理、恒有源集團副總、本公司運維總監、二零一七年起，兼任宏源地能熱寶技術有限公司總經理。

何天悅先生(「何先生」)，48歲。何先生現為本公司行政副總裁兼市場總監，主要負責市場和信息工作。何先生一九九五年於北京航空航太大學外國語言本科畢業。二零零八年加入恒有源科技發展集團有限公司，歷任客戶服務中心資訊組組長、集團辦公室副主任、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、恒有源集團副總裁。

劉寶紅女士(「劉女士」)，39歲，工程師職稱。劉女士現為本公司行政副總裁兼合資企業宏源地能熱寶技術有限公司董事、經理及系統總監，主要負責熱泵產品開工，分工主負責熱泵合資企業經營管理。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。劉女士於二零零七年加入恒有源科技發展集團有限公司，曾任設計師、設計室主任、總裁助理。劉女士從事地能智慧供暖系統研究，主要負責分戶供暖地能熱寶系統產品的開發、系統集成、推廣應用工作。

聶丹女士(「聶女士」)，40歲，中國律師。聶女士現為本公司行政副總裁，分管法務和人力資源工作及在香港的企業，兼人力資源總監。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。二零一一年七月加入本公司，歷任總裁私人助理、行政副總監、人力資源總監及法務副總監、法務及人力資源總監、總裁助理。

董事局報告

董事謹提呈其報告以及本公司及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註1。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度按業務分類作出之表現分析載於財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至二零二一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財務報表第42至144頁。

董事不建議就二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息。

業務回顧

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展載於第6至11頁之「管理層討論及分析」內。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內表現載於本年報第6頁「財務概要」及第145頁「五年財務資料摘要」一節內。此外，本集團金融風險管理目標及政策載於財務報表附註46。

物業、廠房及設備

本集團之土地及樓宇於二零二一年十二月三十一日重估。重估產生超過賬面值之收益合共約5,432,000港元，已直接計入資產重估儲備。

本集團的物業，廠房及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註13。

投資物業

本集團為投資物業於年末作評估，於本年度其公平值並無變動。大部份投資物業將開發成為集團的自建地熱能展示租賃項目。

物業

本集團於二零二一年十二月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第146頁。

持有重大投資

於截至二零二一年十二月三十一日的年度中，本集團持有北京人壽保險股份有限公司4.99965%的股權，該項投資為按公平值計入其他全面收入之股權投資。截至二零二一年十二月三十一日，該項投資與本集團總資產相比為18.5%。

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元現金價出售北京人壽保險股份有限公司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，公司股東通過了關於股權轉讓協議的普通決議。交易詳情可參考公司二零二一年一月二十六日通告。於二零二一年十二月三十一日，恒有源投資已收取代價人民幣237,000,000元以及此交易尚待受讓方完成股東登記變更。因此，該股權轉讓在本年度報告發佈之日尚未完成。

股本及獎勵股份

於二零二一年十二月三十一日，本公司之法定股本為160,000,000美元，分為16,000,000,000股每股面值0.01美元之普通股及已發行股本為4,526,925,163股每股面值0.01美元之普通股(「股份」)。

於年內本公司股本及獎勵股份之變動詳情連同變動理由，分別載於財務報表附註35及36。

優先購買權

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

充足公眾持股量

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、贖回或出售本公司任何上市證券，惟於截至二零二一年十二月三十一日止年度，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則於公開市場購買合共本公司46,808,000股股份，佔本公司已發行股本約1.03% ，有關代價約為3,791,000港元。

慈善捐獻

於年內，本集團作出慈善捐獻為人民幣13,000元（相當於約15,677港元）（二零二零年：人民幣40,000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財務報表附註48及權益變動表。

董事局報告

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。於二零二一年十二月三十一日，經扣除本公司累計虧損後，本公司概無可供分派儲備(二零二零年：2,744,000港元)。

環境政策

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

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶佔本集團報告期內銷售總額約39%（二零二零年：43%），而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約16%（二零二零年：19%）。向本集團五大供應商之採購佔本集團年內之採購總額約30%（二零二零年：34%），而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約16%(二零二零年：24%)。

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

董事

年內及至本報告日期本公司之董事：

執行董事：
徐生恒先生*(主席)*
薛江雲先生*(行政總裁)*(於二零二二年三月十四日獲委任)
潘亞先生*(財務總監)*(於二零二二年三月十四日獲委任)
王彥女士
陳蕙姬女士*(副主席)*
王滿全先生*(第一副總裁)*
戴祺先生
郝峽女士(財務總監)(於二零二一年二月十八日獲辭任)

非執行董事：
楊巍先生
張軼穎先生
劉婀寧女士

獨立非執行董事：
吳德繩先生
武強先生
賈文增先生
郭勤貴先生
關成華先生

附註： 根據本公司之組織章程細則第84(3)及85條，王彥女士、薛江雲先生、潘亞先生、武強先生及郭勤貴先生須退任，惟均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

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

董事及高級管理人員簡歷

本公司董事及高級管理人員簡歷載於年報第12至16頁。

董事服務合約

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

董事之重大合約權益

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

董事局報告

獲准許的彌償

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

董事資料更新

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，於截至二零二一年十二月三十一日止年度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

自二零二一年二月四日起，徐生恒先生擔任本集團主席。此外，徐先生自二零二一年二月三日起不再擔任本公司附屬公司恒有源科技發展集團大連有限公司之董事。自二零二一年四月三十日起不再擔任本公司附屬公司北京海淀區恒有源職業技能培訓學校之董事。自二零二一年六月二十二日起不再擔任本公司附屬公司大連恒潤豐佳業房地產開發有限公司之董事。

自二零二一年二月四日起，王彥女士終止擔任本公司董事局聯席主席。惟仍保留擔任本公司執行董事，提名委員會和薪酬委員會副主席。

王志宇先生辭任本公司非執行董事職務，由二零二一年三月十二日起生效。

劉婀寧女士終止擔任作為王志宇先生之替任董事，並獲委任為本公司非執行董事，由二零二一年三月十二日起生效。

執行董事王滿全先生及郝峽女士自二零二一年二月三日獲委任為本公司附屬公司恒有源科技發展集團大連有限公司之董事。

有關董事酬金的變動

本公司主席徐生恒先生之二零二一年年度薪酬由3,800,000港元減少至2,900,000港元。

本公司副主席陳蕙姬女士之二零二一年年度薪酬由1,920,000港元減少至1,470,000港元。

本公司執行董事王彥女士之二零二一年年度薪酬由2,016,000港元減少至1,116,000港元。

本公司執行董事王滿全先生之二零二一年年度薪酬由1,620,000港元減少至1,458,000港元。

本公司執行董事郝峽女士之二零二一年年度薪酬由1,200,000港元減少至1,080,000港元。

本公司執行董事戴祺先生之二零二一年年度薪酬由840,000港元減少至756,000港元。

本公司每位非執行董事，即楊巍先生、張軼穎先生及劉婀寧女士於二零二一年度可收取年度董事袍金60,000港元。

本公司每位獨立非執行董事，即賈文增先生、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生之二零二一年年度董事袍金由150,000港元增加至170,000港元。

除上文及本報告其他部分所披露者外，概無截至二零二一年十二月三十一日止年度之其他資料需根據GEM上市規則第17.50A(1)條予以披露。

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉

董事姓名	權益性質	股份數目	佔已發行股份總數百分比[1]
徐生恒先生	實益擁有人	715,646,600	15.83%
	配偶權益	982,800	
陳蕙姬女士	實益擁有人	62,290,400	1.69%
	配偶權益	14,103,600	
王滿全先生	實益擁有人	716,800	0.02%
劉婀寧女士	實益擁有人	250,000,000	5.52%
張軼穎先生	實益擁有人	2,504,000	5.58%
	受控制法團權益[2]	250,000,000	
賈文增先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%
吳德繩先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%
武強先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%
郭勤貴先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%
關成華先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%

附註：

(1) 該計算乃基於(i)本公司股份(「股份」)及股份獎勵涉及的相關股份(如有)總數；及(ii)於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數4,526,925,163股股份。

(2) Universal Zone Limited(由張軼穎先生全資擁有)持有本公司250,000,000股股份。

除上文披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條而須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

董事局報告

購買股份或債券之安排

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

股份獎勵計劃

有關本公司股份獎勵計劃之披露詳情載於財務報表附註36。

股票掛鈎協議

除「股份獎勵計劃」一節所披露之本公司股份獎勵計劃外，於本年內，本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

主要股東根據證券及期貨條例須予披露之權益

據本公司董事所知悉，於二零二一年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉如下：

於股份及股本衍生工具之長倉

名稱	權益性質	股份數目	佔已發行股份總數百分比[1]
中節能香港[2]	實益擁有人	1,190,000,000	26.29%
中國節能集團[2]	受控制法團權益	1,190,000,000	26.29%
陸海汶女士	實益擁有人 配偶權益	982,800 715,646,600	15.83%
Universal Zone Limited	實益擁有人	250,000,000	5.52%
王志宇先生	配偶權益	250,000,000	5.52%

附註：

(1) 該計算乃基於(i)本公司股份及股份獎勵涉及的相關股份(如有)總數；及(ii)於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數4,526,925,163股股份。

(2) 中節能香港(由中國節能集團全資擁有)持有本公司股份1,190,000,000股。

除上文披露者外，於二零二一年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉。

關連交易

(I) 不獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

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

於二零一九年五月二十四日，本公司與本公司之主要股東中國節能集團訂立買賣框架協議，據此，中國節能集團及其附屬公司有條件同意購買，而本公司及其附屬公司有條件同意提供產品及服務，買賣框架協議年期由獨立股東批准買賣框架協議之日起至二零二一年十二月三十一日止。

上述與買賣框架協議有關的持續關連交易已於本公司二零一九年九月十六日舉行之股東特別大會上由本公司獨立股東批准。

於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間(「該期間」)由本公司及其附屬公司根據買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣60,000,000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。

(II) 獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

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

於二零二一年一月二十八日，本公司的全資附屬公司恒有源集團與四川長虹空調有限公司(「四川長虹」)訂立買賣框架協議。四川長虹持有本公司附屬公司宏源地能熱寶技術有限公司49%股權，因此，四川長虹為本公司在附屬公司層面之關連人士(定義見GEM上市規則)。由於董事局已批准買賣框架協議項下擬進行之交易；及獨立非執行董事已確認買賣框架協議項下擬進行之交易條款誠屬公平合理、上述交易按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據GEM上市規則第20.99條，買賣框架協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事局報告

根據買賣框架協議，恒有源集團及其聯繫人有意向四川長虹及其聯繫人提供空調類家電產品安裝工程服務(「恒有源服務」)以及四川長虹及其聯繫人有意向恒有源集團及其聯繫人出售空調類家電產品(「長虹產品」)，年期自二零二一年一月二十八日起(即買賣框架協議日期)至二零二三年十二月三十一日止。

於二零二一年一月二十八日至二零二一年十二月三十一日期間(「該期間」)由恒有源集團及其聯繫人向四川長虹及其聯繫人提供恒有源服務之年度上限為人民幣15,000,000元。於該期間恒有源集團及其聯繫人並無向四川長虹及其聯繫人提供恒有源服務。

於二零二一年一月二十八日至二零二一年十二月三十一日期間(「該期間」)由四川長虹及其聯繫人向恒有源集團及其聯繫人出售長虹產品之年度上限為人民幣120,000,000元。於該期間由由四川長虹及其聯繫人向恒有源集團及其聯繫人出售長虹產品錄得實際金額約人民幣24,463,000元。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒証工作」並參考實務説明第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及服務的交易在所有重大方面按照本集團的定價政策；(iii)這些交易在所有重大方面均按照有關此類交易的相關協議訂立；及(iv)上述持續關連交易並未超過本公司日期二零一九年八月二十一日之相關通函以及本公司日期二零二一年一月二十八日之公告所載各自之年度上限。

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

(III) 不獲豁免獨立股東批准規定的關連交易

於二零一六年九月，通過銀行向中國節能環保集團(「中國節能集團」)之附屬公司借入一項人民幣400,000,000元之委託貸款並由中國節能集團提供擔保。此筆貸款於二零一九年九月十三日到期償還，而有鑑於本集團現金流緊絀，中國節能集團於二零一九年九月十二日代本集團償還了該筆貸款，並因此提供一筆人民幣400,000,000元之無抵押股東借款(其須按要求償還)予恒有源科技發展集團有限公司(「恒有源」)。

為該貸款進行再融資，恒有源從一間銀行申請本金人民幣400,000,000之融資。根據銀行要求，為申請融資，中國節能集團須以銀行為受益人提供擔保以保證恒有源之還款責任。因此，於二零一九年十二月十六日，恒有源與中國節能集團訂立擔保服務協議，據此，中國節能集團同意提供擔保服務予本集團。本集團將每年支付中國節能集團在融資未償還額度本金1%之擔保費。於二零一九年十二月十六日，中國節能集團要求，恒有源簽訂以中國節能集團為受益人之反擔保協議以擔保中國節能集團在擔保協議下就擔保銀行融資所產生的款項。恒有源將為中國節能集團在擔保協議中可能應付銀行之融資本金及利息、罰款及其他收費及開支提供反擔保。接受以擔保方式提供之財務資助、訂立擔保服務協議及反擔保協議構成GEM上市規則第20章下本公司的關連交易及本公司的相關比率測試超過5%，因此，須遵守GEM上市規則第20章下之申報、公告及獨立股東批准規定。於二零二零年三月十三日，有關擔保服務協議及反擔保協議及其項下擬進行之交易之普通決議案已於股東特別大會中獲得獨立股東通過。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已償還該銀行融資人民幣400,000,000元，並就擔保服務協議項下應向中國節能集團支付的擔保費作出本年計提人民幣83,000元。此外，反擔保協議項下的質押資產已解除。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之其他重大關連人士交易詳情載於財務報表附註43。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

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

於二零二零年，本公司已採納股份獎勵計劃以獎勵董事及合資格僱員，股份獎勵計劃詳情載於本報告財務報表附註36內。

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。

董事局報告

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五名獨立非執行董事賈文增先生(審核委員會主席)、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核末期業績及就此提供意見及評論。審核委員會於年內曾召開五次會議。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第28至36頁。

環境、社會及管治報告

本公司根據GEM上市規則附錄20編製之環境、社會及管治報告將於今年五月或之前公佈。

董事進行證券交易

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

核數師

於過往三年，本公司概無其他核數師變更事宜。安永會計師事務所已就截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表進行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案以授權董事會委任本公司核數師及釐定其酬金。

代表董事局

徐生恒
主席及執行董事

香港，二零二二年三月二十九日

本公司董事會欣然提交截至二零二一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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期間」)，本公司一直遵守GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則(「守則」)，本報告闡述本公司所用以指引及管理其商業事務之企業管治標準及實務，亦就守則之應用及偏離(如有)作出解釋。

董事進行證券交易

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

董事局

於二零二一年十二月三十一日，董事局由十四名董事組成，包括六名執行董事徐生恒先生(本集團主席)、陳蕙姬女士、王彥女士、王滿全先生、郝峽女士及戴祺先生，三名非執行董事楊巍先生、劉婀寧女士及張軼穎先生，以及五名獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生。隨後，郝峽女士於二零二二年二月十八日辭任執行董事。

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

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

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

就董事所知，董事局成員間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事局通常每年按季度召開四次會議並於需要時會晤以商討本公司整體業務、發展策略、營運及財務申報事宜。截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，董事局合共召開十次董事局會議。

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

企業管治報告

於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間曾舉行十次董事局會議。董事於董事局會議及屬下委員會會議以及股東大會之出席率詳情如下：

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
執行董事					
徐生恒先生	10/10	不適用	3/3	2/2	2/2
王彥女士	9/10	不適用	3/3	2/2	2/2
陳蕙姬女士	10/10	不適用	不適用	不適用	2/2
王滿全先生	10/10	不適用	不適用	不適用	2/2
郝峽女士	10/10	不適用	不適用	不適用	2/2
戴祺先生	7/10	不適用	不適用	不適用	1/2
非執行董事					
楊巍先生	10/10	不適用	不適用	不適用	1/2
王志宇先生*(於二零二一年三月十二日辭任)*	1/2	不適用	不適用	不適用	0/1
劉婀寧女士	5/8	不適用	不適用	不適用	0/1
張軼穎先生	8/10	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事					
賈文增先生	10/10	5/5	3/3	2/2	0/2
吳德繩先生	9/10	4/5	3/3	2/2	0/2
武強先生	5/10	3/5	2/3	2/2	0/2
郭勤貴先生	9/10	5/5	3/3	2/2	0/2
關成華先生	9/10	4/5	3/3	2/2	0/2

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公平的了解。

守則條文第F.2.2條規定，董事局主席應出席股東周年大會。其亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)主席列會。

彼等因其他公事，非執行董事楊巍先生、王志宇先生及張軼穎先生以及獨立非執行董事賈文增先生(為本公司審核委員會主席)、吳德繩先生(為本公司薪酬委員會主席)、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生，未有出席本公司於二零二一年二月十九日舉行之股東特別大會。此外，非執行董事張軼穎先生及劉婀寧女士以及獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生，未有出席本公司於二零二一年六月八日舉行之股東週年大會。

主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零二一年一月一日至二零二一年二月四日期間內，主席之職責分別由徐生恒先生及王彥女士共同擔任，自二零二一年二月四日起，王彥女士不再擔任本公司董事局聯席主席後，徐生恒先生擔任本集團主席。行政總裁一職於年內由薛江雲先生擔任。

非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，每位非執行董事之委任應有指定任期，惟可膺選連任。非執行董事楊巍先生、張軼穎先生及劉婀寧女士、獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生各自之委任指定任期為兩年及須至少每三年重選一次。

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

董事及高級管理人員的責任

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

持續專業發展

所有董事(包括獨立非執行董事)應及時瞭解作為董事的集體職責及本集團的業務及動向。本集團亦提供簡報及其他培訓以增進及更新董事的知識和技能，並提供有關GEM上市規則及其他適用監管規定之最新訊息予全體董事，確保遵守及提升彼等對良好企業管治常規之警覺性。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，董事確認，彼等已接受以下培訓：

董事姓名	閱讀報刊、書面培訓材料及／或最新消息	查看由聯交所發佈的董事培訓短片	獲本公司內部提供培訓
徐生恒先生	✓	✓	✓
陳蕙姬女士	✓	✓	✓
王彥女士	✓	✓	✓
王滿全先生	✓	✓	✓
郝峽女士	✓	✓	✓
戴祺先生生	✓	✓	✓
楊巍先生	✓	✓	✓
張軼穎先生	✓	✓	✓
劉婀寧女士	✓	✓	✓
賈文增先生	✓	✓	✓
吳德繩先生	✓	✓	✓
武強先生	✓	✓	✓
郭勤貴先生	✓	✓	✓
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。薪酬委員會負責檢討及制訂董事及高級管理層之薪酬政策。薪酬委員會設計薪酬組合時，將考慮之因素包括可資比較公司所付薪金、董事及高級管理層付出之時間及職責。薪酬委員會現時包括五位獨立非執行董事吳德繩先生(薪酬委員會主席)、賈文增先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生及兩位執行董事徐生恒先生及王彥女士(兩人為薪酬委員會副主席)。報告期內，薪酬委員會曾舉行三次會議，除其他事項外，審閱董事二零二二年之薪酬、骨幹員工薪酬及考核管理辦法。於考慮董事的報酬，概無董事會參與決定自己的報酬。

企業管治報告

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十一日設立一個提名委員會，並採納了與企業管治守則要求一致的職權範圍書。提名委員會之主要職責為(其中包括)檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)及物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見。提名委員會現時由兩位執行董事徐生恒先生(提名委員會主席)及王彥女士(提名委員會副主席)及五位獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生所組成。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管任命。

董事局成員多元化政策

董事局已根據企業管治守規所載之要求採納董事局成員多元化政策(「多元化政策」)。該政策旨在列載董事局為達致其成員多元化而採取的方針。董事局成員的所有委任均以用人唯才為原則，按客觀條件考慮人選，並適度顧及董事局成員多元化的好處。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會不時監察該政策的執行情況，及在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。提名委員會向董事局就委任人選向董事局作出推薦建議時，將繼續充分考慮該等可計量目標。

於二零二一年十二月三十一日，董事會由14名董事組成，包括執行董事6名，非執行董事3名，獨立非執行董事5名，其中女性4名，男性6名。於二零二一年十二月三十一日，本集團員工總數為475人，其中女性員工88人，男性員工387人。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。

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，包括董事局成員，管理層，股東和第三方中介機構的建議；
- 甄選董事候選人將根據董事局多元化政策和甄選標準作考慮；
- 通過對簡歷的審查，個人面試，背景查核及第三方查核來進行評估董事候選人；
- 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；
- 向董事局提交有關其對候選人的建議。

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，知識和經驗以及董事會多元化政策中多元化範疇；
- 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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之審計工作由安永會計師事務所執行。就外部核數師於報告期提供之法定審計及非審計服務已付／應付之酬金總額載列如下：

提供之服務	已付／應付酬金 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 *千港元*
審計服務	2,844
非審計服務	–
報告期內應付審計酬金總額	2,844

審核委員會

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

審核委員會現時包括五位獨立非執行董事賈文增先生(審核委員會主席)、吳德繩先生、武強先生、郭勤貴先生及關成華先生。

報告期內，共舉行了五次會議，考慮和審議以下事項：

1) 在本公司向董事會提交報告之前，審閱本公司之季度，中期和年度報告以及會計政策之變更、GEM上市規則以及相關會計準則遵守情況；

2) 重選外部核數師及建議之審計費用；

3) 在審計工作開始前與審計師會面討論審核計劃及工作範圍；

4) 審閱並與審計師討論審核結果和審計發現，包括在審核過程中所識別的內部監控缺陷；和

5) 審查本集團的風險管理和內部監控制度。

企業管治報告

董事及核數師各自之責任

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

公司秘書

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

企業管治功能

董事局的公司治理功能須包括但不限於下列各項：

(a) 制定及審閱本公司之公司治理政策及守則；

(b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；

(c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定之政策及慣例；及

(d) 審閱本公司是否已遵守企業管治報告披露之準則。

內部監控及風險管理

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

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

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

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，並制定應對措施如下：

1) 市場風險：

i) 宏觀經濟的狀況影響內地地產市場，可能導致新樓落成量下降而影響公司的項目推廣，對公司業務帶來不確定性。

ii) 市場競爭激烈，公司項目減少，導致年內收入大幅下降。

採取應對措施：

i) 加強完善在不同地區的業務推廣模式，激發相關人員、代理積極性，從而開發新的市場；

ii) 豐富和完善中國地熱能擁有的「單井循環」換熱、地能熱寶、空氣源熱泵、地能熱泵等核心技術和產業鏈，為城市核心高密度地區以外的建築能源供應。

2) 營運風險：

i) 業務部門對成本及預算意識不足，導致實際表現與預算有差距。而期間未能對預算之誤差進行有效監控及作出適當措施。

ii) 新冠疫情對公司正常營運仍然構成影響。

採取應對措施：

i) 加強專案成本核算，資金預算、決算管理制度，已設立全面預算管理委員會落實有關工作；

ii) 加強防疫防控工作。

3) 資金風險

i) 往期項目款項催收越發困難，一方面壞賬風險加大，另一方面佔用大量資金。

ii) 公司營運資金緊張。

採取應對措施：

i) 採取多管道、多種措加強工程應收款項的催收工作；

ii) 對於部分資產項目近期不能夠帶來明顯現金流的，計劃有條件的進行處置；提高資金的使用效率；

iii) 有選擇性的簽約回報率較高的投－建－運項目及EPC項目，保證後期持續穩定的現金流。

企業管治報告

報告期內為加強內部監控和風險管理而進行的主要工作如下：

- 董事會於每季按具體財務指標作出審核，分析和比較整體業績表現與預算的情況，以監察業務計劃在收入，成本，利潤，資金等方面的執行情況，並確保有效運用業務資源。成立了全面預算管理委員會，主要由財務人員和高級管理人員以及一些獨立的非執行董事組成，以根據預算嚴密審查和監控業務績效表現。

- 應收帳款專門小組繼續處理逾期未付的款項，並定期召開會議，統籌包括銷售人員在內及不同部門追收款項。

- 管理層因應日常營運需要進一步修訂內部監控程序及加強財務匯報程序。

- 本集團強調安全施工的重要性，執行工地工作的程序已定立，並向工人提供有關工作安全的適當培訓，亦定期進行現場檢查。

- 本集團內部審計小組定期向審計委員會彙報工作情況，審計結果和對內部監控及風險管理系統的意見。

- 採取適當行動以應對所識別的內部監控缺陷以及業務和財務的風險和董事提出的建議。

- 為應對新冠疫情的爆發，公司已採取嚴格的預防和控制措施，以確保公司員工和業務合作夥伴的安全，並符合國家要求和現行相關規定。為確保正常業務運營，本公司還制定了的措施，特別是對工程員工和需要出差的員工提供指引等。

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

內幕消息的處理和發佈

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

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業績；

(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本公司組織章程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。

與股東及投資者之溝通

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

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

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

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

股東召開股東特別大會之程序

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

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

地址：	香港中環干諾道中62-63號 中興商業大廈8樓
電話	852-3753 9833
傳真：	info@cgsenergy.com.hk

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

組織章程文件

於報告期內，概無任何本公司組織章程文件有所變動。

獨立核數師報告

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

致中國地熱能產業發展集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第42至144頁所載中國地熱能產業發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映貴集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

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

關鍵審核事項

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

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

關鍵審核事項*(續)*

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
淺層地熱能合約收益確認	
貴集團按時間確認來自淺層地熱能合約的收益，運用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及合約風險。此外，因條件變動，於該等合約可變現的收益、銷售成本及毛利可與貴集團原有估計有所出入。 重大會計判斷及估計及淺層地熱能合約收益確認之披露載於綜合財務報表附註3及5。	我們取得了重大淺層地熱能合約以審閱主要合約條款。我們評估了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。 我們評估了管理層在確定估計總合約成本時所作估計的可靠性，方法是檢視準備、審核及修改過程、抽樣測試重大合約的主要成本部分、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。 此外，我們就貴集團主要合約之毛利率進行了分析檢討程序。
應收貿易賬款及合約資產之減值	
於二零二一年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬款及合約資產分別為145,985,000港元及116,168,000港元。 就預期信貸虧損確認應收貿易賬款及合約資產之減值撥備乃基於管理層評估，其中牽涉重大會計判斷及估計的使用，包括考慮客戶現時狀況、過往付款紀錄、存在糾紛與否以及未來經濟狀況。 重大會計判斷及估計及有關應收貿易賬款及合約資產減值之披露載於綜合財務報表附註3、24及23。	我們評估了管理層有關就預期信貸虧損作出之應收貿易賬款及合約資產減值撥備的會計估計，方法為與管理層討論應用簡化方式計算預期信貸虧損、評核客戶(尤其是逾期結存金額甚大的客戶)財務狀況，並查閱公開資料、評估各客戶群分組及歷史觀察虧損率、檢查過往及年度結束後付款記錄。 此外，我們評估了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	我們在審核中的處理方法
租賃土地及樓宇的公平值	
於二零二一年十二月三十一日，貴集團之租賃土地及樓宇之重大金額以重要不可觀察的輸入數據(公平值架構第三級)並按公平值列賬計量。管理層委聘具相關資歷的獨立外部專家為該等物業進行估值。 估值取決於一系列的估計及假設，如經濟環境分析及租賃土地及樓宇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租賃土地及樓宇之公平值出現變動。 重大會計判斷及估計以及租賃土地及樓宇的公平值之進一步詳情載於綜合財務報表附註3及13。	我們評估了由管理層委聘之獨立外部估值師的客觀性、獨立性及勝任程度。連同我們的內部估值專家的支援，我們檢討及評估所用估值方法、假設及關鍵估值輸入數據(例如租期、目前平均租金、預計未來租金、租賃面積及折現率)。 我們的程序包括(其中包括)與管理層及外部估值師就預計未來租金進行討論、檢查目前所簽署租賃合約的輸入數據、歷史及市場數據以及以類似行業公司的折現率為基準作考核。 我們進一步檢討綜合財務報表中有關租賃土地及樓宇之公平值的呈報方式及披露。

載於年報的其他資料

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

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。

董事就綜合財務報表承擔之責任

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

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

貴公司董事獲審核委員會協助，以就監督貴集團的財務報告流程履行其職責。

核數師對審核綜合財務報表的責任

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

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

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

- 識別並評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計並執行核數程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師對審核綜合財務報表的責任*(續)*

- 了解與核數相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的是否恰當作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。

- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。

- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施(如適用)。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為余仲文。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零二二年三月二十九日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5	176,835	230,862
銷售成本		(145,595)	(184,728)
毛利		31,240	46,134
其他收入及收益	5	19,915	78,992
銷售及分銷開支		(7,277)	(6,843)
行政開支		(70,952)	(89,639)
應收貿易賬款及應收票據的減值虧損淨值	6	(38,943)	(15,388)
預付款項、其他應收賬款及其他資產的減值虧損淨值	6	(2,976)	(10,384)
合約資產的減值虧損淨值	6	(20,796)	(8,958)
融資成本	7	(6,284)	(24,343)
投資物業公平值變動	14	–	(32,570)
其他開支		(9,566)	(166,722)
應佔溢利及虧損：			
合資企業		(231)	–
聯營公司		4,966	(5,907)
以股份支付款項	36	–	(4,620)
除稅前虧損	6	(100,904)	(240,248)
所得稅開支	10	(1,423)	(3,192)
年內虧損		(102,327)	(243,440)
以下應佔：			
母公司擁有人		(97,329)	(242,399)
非控股權益		(4,998)	(1,041)
		(102,327)	(243,440)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	12		
基本及攤薄(以港仙列示)		(2.20)	(5.46)

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內虧損		**(102,327)**	(243,440)
其他全面收入			
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入：			
匯兑差額：			
換算海外業務產生之匯兑差額		**15,242**	26,842
分佔合資企業之其他全面收入		**26**	–
分佔聯營公司之其他全面收入		**1,496**	3,037
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入淨額		**16,764**	29,879
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：			
物業重估之收益／(虧損)	*13*	**5,432**	(3,316)
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資：			
公平值變動		**46,379**	44,590
所得稅影響		**(11,550)**	(11,588)
		34,829	33,002
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面收入淨額		**40,261**	29,686
本年度其他全面收入(已扣除稅項)		**57,025**	59,565
年內全面虧損總額		**(45,302)**	(183,875)
以下應佔：			
母公司擁有人		**(43,258)**	(184,582)
非控股權益		**(2,044)**	707
		(45,302)	(183,875)

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	**201,052**	213,359
投資物業	14	**138,699**	134,743
使用權資產	15(a)	**178**	1,050
收購土地使用權所付按金	16	**–**	17,823
其他無形資產	17	**–**	293
於合資企業的投資	18	**1,254**	–
於聯營公司的投資	19	**55,495**	49,547
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	20	**64,703**	60,577
合約資產	23	**20,713**	20,213
應收貿易賬款	24	**106,155**	139,102
非流動資產總額		**588,249**	636,707
流動資產			
存貨	21	**16,935**	24,733
可供出售物業	22	**335,656**	342,652
應收貿易賬款及應收票據	24	**39,830**	58,743
預付款項、其他應收賬款及其他資產	25	**108,868**	225,075
合約資產	23	**95,455**	122,504
應收關聯公司款項	26	**567**	551
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	20	**289,873**	238,831
透過損益按公平值列賬之金融資產	28	**41**	34
限定用途現金	29	**2,391**	7,326
定期存款	29	**698**	233
現金及現金等值物	29	**87,069**	63,172
流動資產總額		**977,383**	1,083,854
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	30	**246,441**	279,912
其他應付款項及計提費用	31	**460,166**	430,934
合約負債	23	**46,759**	51,225
應付聯營公司款項	27	**15,584**	17,891
應付合資企業款項	27	**702**	
應付關聯公司款項	26	**31,334**	30,341
計息銀行借款	32	**–**	100,998
租賃負債	15(b)	**5,929**	5,889
應付稅項		**183,528**	189,263
流動負債總額		**990,443**	1,106,453
流動負債淨值		**(13,060)**	(22,599)
資產總值減流動負債		**575,189**	614,108

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值減流動負債		**575,189**	614,108
非流動負債			
租賃負債	*15(b)*	**86,736**	89,590
遞延收入	*32*	**9,785**	9,506
遞延稅務負債	*34*	**50,488**	37,838
非流動負債總額		**147,009**	136,934
資產淨值		**428,180**	477,174
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	*34*	**353,043**	353,043
股份獎勵計劃持有股份	*36*	**(8,169)**	(7,676)
其他儲備	*37*	**57,120**	103,061
		401,994	448,428
非控股權益		**26,186**	28,746
總權益		**428,180**	477,174

王滿全
董事

潘亞
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		母公司擁有人應佔													
			就股份獎勵計劃持有的			重估				購股權儲備／股份	匯兑波動				
		股本	股份	股份溢價	法定儲備	資產儲備	繳入盈餘	特別儲備	資本儲備	獎勵儲備	儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日		353,043	–	904,845	2,935	42,616	154,381	7,553	17,876	49,117	(42,747)	(853,553)	636,066	28,039	664,105
年內虧損		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(242,399)	(242,399)	(1,041)	(243,440)
年內其他全面收入／(虧損):															
按公平值計入其他全面收入之股本投資之公平值變動(扣除稅項)		–	–	–	–	–	–	–	33,002	–	–	–	33,002	–	33,002
有關海外業務之匯兑差額		–	–	–	–	–	–	–	–	–	25,094	–	25,094	1,748	26,842
物業重估之虧損	13	–	–	–	–	(3,316)	–	–	–	–	–	–	(3,316)	–	(3,316)
分佔聯營公司之其他全面收入		–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,037	–	3,037	–	3,037
年內全面收入／(虧損)總額		–	–	–	–	(3,316)	–	–	33,002	–	28,131	(242,399)	(184,582)	707	(183,875)
權益結算購股權安排	36	–	–	–	–	–	–	–	–	4,620	–	–	4,620	–	4,620
股份獎勵計劃股份購置	36	–	(7,676)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(7,676)	–	(7,676)
於購股權被沒收或屆滿時購股權儲備轉撥		–	–	–	–	–	–	–	–	(49,117)	–	49,117	–	–	–
於二零二零年十二月三十一日		353,043	(7,676)	904,845*	2,935*	39,300*	154,381*	7,553*	50,878*	4,620*	(14,616)*	(1,046,835)*	448,428	28,746	477,174

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		母公司擁有人應佔													
		股本	就股份獎勵計劃持有的股份	股份溢價	法定儲備	重估資產儲備	繳入盈餘	特別儲備	資本儲備	股份獎勵儲備	匯兌波動儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二一年一月一日		353,043	(7,676)	904,845	2,935	39,300	154,381	7,553	50,878	4,620	(14,616)	(1,046,835)	448,428	28,746	477,174
年內虧損															
年內其他全面收入：		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,329)	(97,329)	(4,998)	(102,327)
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）		-	-	-	-	-	-	-	34,829	-	-	-	34,829	-	34,829
有關海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,288	-	12,288	2,954	15,242
物業重估之收益	*13*	-	-	-	-	5,432	-	-	-	-	-	-	5,432	-	5,432
分佔聯營公司之其他全面收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,496	-	1,496	-	1,496
分佔合資企業之其他全面收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	26	-	26
年內全面收入／(虧損)總額		-	-	-	-	5,432	-	-	34,829	-	13,810	(97,329)	(43,258)	(2,044)	(45,302)
根據股份獎勵計劃歸屬的股份		-	3,298	1,168	-	-	-	-	-	(4,466)	-	-	-	-	-
股份獎勵計劃股份購置	*36*	-	(3,791)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,791)	-	(3,791)
於獎勵股份被沒收或屆滿時股份獎勵儲備轉撥	*36*	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	154	-	-	-
出售附屬公司		-	-	-	-	716	-	-	-	-	(101)	-	615	(516)	99
於二零二一年十二月三十一日		353,043	(8,169)	906,013*	2,935*	45,448*	154,381*	7,553*	85,707*	-*	(907)*	(1,144,010)*	401,994	26,186	428,180

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備57,120,000港元（二零二零年：103,061,000港元）。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損		(100,904)	(240,248)
經下列調整：			
融資成本	7	6,284	24,343
利息收入	5	(5,673)	(5,730)
出售投資物業的收益	5	–	(42,635)
出售附屬公司的收益	5	(5,313)	(20,139)
聯營公司取消註冊之虧損	6	57	–
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	6	153
按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	5	(747)	(3,097)
物業、廠房及設備折舊	6	13,060	15,018
其他無形資產攤銷	6	12	6
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動	5/6	(7)	1,564
合約資產可收回性的不確定性虧損淨值	6	20,796	8,958
投資物業之公平值變動	6	–	32,570
使用權資產折舊	6	874	2,252
撇減存貨至可變現淨值	6	7,447	–
就應收貿易賬款及應收票據確認減值虧損淨額	6	38,943	15,388
就預付款項、其他應收賬款及其他資產確認的減值虧損淨額	6	2,976	10,384
就收購土地使用權所付按金確認的減值虧損	6	–	10,567
就待售物業確認的減值虧損	6	–	139,009
以股份支付款項	36	–	4,620
分佔聯營公司之溢利及虧損		(4,966)	5,907
分佔合資企業之溢利及虧損		231	–
視同出售合資企業權益之收益		(995)	–
		(27,919)	(41,110)
存貨減少		1,077	6,130
應收貿易賬款及應收票據減少		16,860	357
預付款項、其他應收賬款及其他資產減少		11,488	20,397
合約資產減少		11,000	48,012
限定用途現金減少／(增加)		5,150	(1,690)
定期存款增加		(465)	(1)
應付貿易賬款及應付票據減少		(41,294)	(49,487)
其他應付款項及計提費用減少		(11,248)	(4,794)
應付聯營公司款項減少		(2,832)	(4,772)
合約負債(減少)／增加		(5,970)	4,598
經營動用現金		(44,153)	(22,360)
已付所得稅		(9,296)	(1,366)
經營活動動用現金流量淨額		(53,449)	(23,726)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動動用現金流量淨額		**(53,449)**	(23,726)
投資活動所得現金流量			
已收利息		**947**	262
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入		**747**	3,097
購買物業、廠房及設備項目		**(6)**	(659)
添置其他無形資產		**(83)**	(299)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		**–**	10
出售投資物業		**60,415**	93,566
已付在建或發展中投資物業開發成本		**–**	(1,275)
出售附屬公司	*38*	**73,936**	118,812
聯營公司取消註冊		**488**	–
退回收購土地使用權按金		**1,874**	–
出售按公平值計入其他全面收入之股本投資收到的預付款項		**45,254**	237,643
於聯營公司之投資		**–**	(875)
投資活動所得現金流量淨額		**183,572**	450,282
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他借款	*39*	**–**	962,452
租賃付款之本金部分	*39*	**(6,275)**	(6,993)
股份獎勵計劃股份回購	*36*	**(3,791)**	(7,676)
銀行及其他借款還款	*39*	**(91,732)**	(867,990)
應付關聯公司的款項減少	*39*	**–**	(475,285)
已付利息		**(6,284)**	(28,425)
融資活動動用之現金流量淨額		**(108,082)**	(423,917)
淨現金及現金等值物之增加		**22,041**	2,639
年初現金及現金等值物		**63,172**	56,871
匯率變動之影響，淨額		**1,856**	3,662
年末現金及現金等值物		**87,069**	63,172
現金及現金等值物結餘之分析			
現金及銀行結存	*29*	**87,049**	61,299
存於非銀行金融機構的現金	*29*	**20**	1,873
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		**87,069**	63,172

1. 公司及集團資料

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

年內，本集團之主要業務如下：

- 提供、安裝及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
- 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／註冊股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
中國地能恒有源集團有限公司	英屬處女群島	166,667美元(「美元」)	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	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	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	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	安裝能源系統
恒潤豐置業(大連)有限公司(i)(ii)	中國	12,000,000美元	–	100	物業投資及開發
宏源地能熱寶技術有限公司(ii)	中國	人民幣50,000,000元	–	51	銷售空氣能／淺層地熱能熱泵產品

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

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。董事認為，提供其他附屬公司之詳細資料，將會造成資料過於冗長。

2.1 編製基準

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

持續經營基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已產生綜合虧損淨額102,327,000港元，並有綜合累計虧損1,144,010,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團有流動負債淨額13,060,000港元。

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

於二零二二年二月二十四日，本公司間接全資附屬公司恒有源與平安銀行股份有限公司北京分行(「平安銀行」)訂立綜合銀行信貸融資協議，據此平安銀行同意提供貸款、放債、票據承兑及貼現、透支、保理、擔保、貸款承諾、信用證開立及其他授信服務，為期自二零二二年三月九日至二零二三年三月八日。綜合銀行信貸融資總額為人民幣200,000,000元(相當於244,618,000港元)。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬適當。

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

2.1 編製基準*(續)*

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)，則本集團擁有該實體的控制權。

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。

附屬公司按與本公司相同之報告期間編製財務報表，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制之日期起綜合入帳，直至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集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益有虧絀結餘。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。

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)權益錄得之累計匯兑差額；並確認(i)所收取代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入中確認之本集團應佔部分按猶如本集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基準(如適用)重新分類至損益或保留溢利。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	*利率基準改革－第二階段*
香港財務報告準則第16號(修訂本)	*二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金減免*(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

(a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)旨在解決當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

(b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個可行權宜方法以選擇不就Covid-19疫情之直接後果所產生之租金減免應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該可行權宜方法適用租金減免之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用可行權宜方法之條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初結餘之調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團並無收到任何Covid-19相關租金減免，計劃在允許的應用期限內適用時應用可行權宜方法。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	*對概念框架的提述*[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂(二零一一年)	*投資者與其聯營公司或合資企業間資產出售或注資*[3]
香港財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
香港財務報告準則第17號(修訂本)	*保險合約*[2, 5]
香港會計準則第1號(修訂本)	*負債分類為流動或非流動*
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	*會計政策之披露*[2]
香港會計準則第8號(修訂本)	*會計估計之定義*[2]
香港會計準則第12號(修訂本)	*與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項*[2]
香港會計準則第16號(修訂本)	*物業、廠房及設備:擬定用途前的所得款項*[1]
香港會計準則第37號(修訂本)	*有償合約－履行合約之成本*[1]
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	*香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之説明性示例及香港會計準則第41號(修訂本)*[1]

1 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期,惟可供採納

4 由於香港會計準則第1號(修訂本),香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂,以使相應措詞保持一致而結論不變

5 由於在二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本),香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免,允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述,而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定,對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言,倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生,則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外,該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併,本集團於過渡日期將不會受該等修訂影響。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則*(續)*

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

香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指定倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，且允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，且允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引並非強制性，該等修訂的生效日期並無必要。本集團目前正在評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更及會計政策變更的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，適用於當期開始當日或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，例如租賃及資產停用責任。因此，實體須就此等交易產生的臨時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，適用於所呈至最早比較期間初的租賃及資產停用責任相關的交易，任何累積影響確認為該日保留溢利或其他權益部分的期初結餘之調整(如適用)。此外，該等修訂將前瞻性應用於除租賃及資產停用責任外的交易。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則*(續)*

香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂的財務報表中所呈列的最早期間開始或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，且允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬有償而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體在其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時尚未履行其所有責任的合約，且允許提前應用。初步應用該等修訂的任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之説明性示例及香港會計準則第41號(修訂本)。預期將適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。實體對於該實體首次採用修訂的年度報告期間開始或之後經修訂或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，且允許提前應用。該修訂預期不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

- 香港財務報告準則第16號租賃：於香港財務報告準則第16號隨附之第13項説明性示例中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款説明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃本集團於其股本投票權擁有一般不少於20%之長期權益及可對其有重大影響力之實體。重大影響是指對被投資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任何可能存在的不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，當變動直接於聯營公司或合資企業股權中確認，本集團會於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合資企業的交易產生的未變現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。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。

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。在所有其他情況下，當對聯營公司重大影響力或對合資企業的共同控制權喪失時，本集團會按公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合資企業於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資公平值的任何差額及出售的所得款項於損益中確認。

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

業務合併及商譽

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

當收購的一系列活動和資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質程序，本集團確定其已收購一項業務。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

業務合併及商譽*(續)*

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

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

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

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

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

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

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

公平值計量

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

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

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

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

第一級－　根據相同資產或負債於活躍市場所報之價格(未經調整)

第二級－　根據對公平值計量而言屬重大且可觀察(不論直接或間接)之最低層級輸入數據之估值技術

第三級－　根據對公平值計量而言屬重大惟不可觀察之估值技術

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，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。

非金融資產的減值

如出現減值跡象，或資產(不包括投資物業、可出售物業、存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產)須每年進行減值測試，則須估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者而計算，且就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，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或者，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。減值虧損於產生期間自損益表扣除，除非資產按重估值入賬，在此情況下，減值虧損根據重估資產的相關會計政策列賬。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

非金融資產的減值*(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表，除非資產按重估值入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策列賬。

關聯方

於下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(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。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

物業、廠房及設備及折舊

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

物業、廠房及設備項目投入經營後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準的情況下，大型檢查開支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。

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要*(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計入年內損益表。

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

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、廠房及設備及折舊」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、廠房及設備及折舊」所述政策，賬面值與物業公平值於該日的任何差額按重新估價入賬。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平值與其先前賬面值之間的任何差額需在損益表中確認。

無形資產(商譽除外)

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

辦公軟件

所購買的辦公軟件根據購買和使用特定軟件所產生的成本進行資本化。該等成本按其估計使用年限十年以直線法攤銷。

研發及開發成本

所有研發成本於產生時自損益表扣除。

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

租賃

本集團於合約訂立時評估有關合約是否包含或屬於租賃。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。

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，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。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以下資產預計使用年限的較短者內內按直線法計提折舊：

物業	兩年

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。

(b) *租賃負債*

租賃負債於租賃開始日按租賃期內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，取決於指數或利率的可變租賃付款，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。不依賴於指數或利率的可變租賃付款在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由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。

(c) *短期租賃及低價值資產租賃*

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)。本集團亦將低價值資產租賃的確認豁免適用於被視為低價值的設備租賃。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

租賃*(續)*

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。

本集團並無轉讓與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。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。

轉移承租人相關資產擁有權附帶的絕大部分回報及風險入賬列為融資租賃。

當本集團為中間出租人時，根據主租賃合約確認的使用權資產，將轉租分為融資租賃或經營租賃。倘主租賃合約是本集團適用資產負債表內豁免確認的短期租賃，本集團將轉租歸類為經營租賃。

可供出售物業

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

金融資產於初步確認時的分類，取決於其合約現金流量特性以及本集團管理彼等之業務模式。除不包含重大融資成分的應收貿易賬款，或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外，本集團初步以公平值計量金融資產，或加上交易成本(於金融資產在未按公平值計入損益的情況下)。沒有包含重大融資成分或本集團已採用權宜之計的應收貿易賬款，按香港財務報告準則第15號所釐定的交易價格，且按照下文「收益確認」所載政策計量。

倘金融資產須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類及計量，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及未償還本金的利息」)之現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及未償還本金的利息的金融資產乃以按公平值計入損益分類及計量，不論其商業模式為何。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他金融資產*(續)*

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產、或以上兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產按目的為持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式持有。並非屬按上述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

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，收益及虧損在損益表中確認。

按公平值計入其他全面收入之金融資產(股本投資)

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

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

投資及其他金融資產*(續)*

其後計量(續)

透過損益按公平值列賬之金融資產

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

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

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

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

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(即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「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，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

金融資產的減值

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。

一般方法

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要*(續)*

金融資產的減值*(續)*

簡化方式*(續)*

不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或當本集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追踪信貸風險之變動，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。

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款或應付款項(以適用者為準)。

所有金融負債以公平值進行初始確認，而如屬貸款及借款以及計提費用，則扣除直接應佔交易成本。

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

其後計量

金融負債其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計算的金融負債(貸款及借款)

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

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

取消確認金融負債

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表內確認。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

抵銷金融工具

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

庫存股份

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

存貨

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

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，該投資可隨時兑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；此外，亦需扣除作為本集團現金管理不可或缺部分的見票即付的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值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。

撥備

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

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

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

於業務合併中確認的或然負債按其公平值初步計量，其後按下列兩項較高者計量：(i)根據上文撥備的一般政策將予確認金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收益確認政策確認的收入金額。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

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

- 與可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；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業投資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應課稅溢利可用作對銷可動用暫時差額的情況下，方予確認。

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

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

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(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，按系統化基準確認為收入。

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

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。

(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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

收益確認*(續)*

(b) 建築服務

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

向客戶申索指本集團向客戶收取作為未有計入原建築合約的工程範圍成本及利潤的報銷。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。

其他收入

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

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

合約資產

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

合約成本

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

(a) 該等成本與合約或實體可以特別識別的預期合約有關。

(b) 該等成本產生或增加將用於滿足(或繼續滿足)未來履約責任的實體資源。

(c) 預期將收回該等成本。

資本化的合約成本會按與向客戶轉讓與成本相關的貨物或服務一致的既定基準，予以攤銷並計入損益表。其他合約成本於產生時支銷。

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。該公平值乃由外部估值師採用二項式定價模型釐定，有關詳情載於財務報表附註36。

以權益結算交易之成本連同權益之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間內於僱員福利開支確認。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。期內於損益表扣除或計入損益表之項目指於期初及期末確認之累計開支變動。

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

對由於非市場表現及／或服務條件未達成而未能最終歸屬之報酬不會確認為開支。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。

2.4 主要會計政策概要*(續)*

以股份支付款項*(續)*

當修訂以權益結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之開支，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。

其他僱員福利

中國

社會養老金計劃

本集團已為僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門籌辦的社會養老金計劃。受限於最低和最高相關收入水平，雇主和僱員須分別按僱員相關收入的16%和 8% 向社會養老金計劃作出供款。供款於根據社會養老金計劃規則成為應付賬款時自損益表中扣除。根據該等計劃，除作出供款以外，本集團並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

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

香港

本集團根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)實施一項強積金計劃(「強積金計劃」)，對象為於香港受僱之員工。強積金計劃由獨立受託人負責管理。根據強積金計劃，僱主及僱員須分別向強積金帳戶作出僱員有關入息的5%的供款，供款金額受最低及最高有關入息水平的限制。就月薪僱員而言，最低及最高有關入息水平分別為7,100港元及30,000港元。向該計劃作出的供款乃即時歸屬。

除上述者外，本集團並無對僱員福利負有任何其他法定或推定責任。

借貸成本

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要*(續)*

股息

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

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

外幣

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

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

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

若干海外附屬公司、合資企業及聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按於報告期末適用的匯率換算為港元，而其損益按交易當日現行匯率相若的匯率換算為港元。

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

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

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。鑑於與第三方協商存在多種可能的結果，本集團確定預期價值法是用於估計建築服務索賠的可變代價的適當方法。

在將任何數額的可變代價納入交易價格之前，本集團會考慮可變代價的金額是否受到限制。本集團確定可變代價的估計不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。

物業租賃分類－本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合簽定了商業租賃合約。本集團已根據對安排的條款及條件的評估(例如租賃條款並不構成商用物業經濟壽命的主要部分，而最低租賃付款的現值幾乎並非全部商業物業的公平值)，釐定其保留該等已出租物業的擁有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將該等合約入賬列為經營租賃。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

判斷*(續)*

投資物業及自用物業之分類

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

估計不明朗因素

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

投資物業及租賃土地及樓宇之公平值估計

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

(a) 不同性質、狀況或地點物業在活躍市場上的價格，須就各項差異作出調整；

(b) 活躍程度稍遜的市場所提供相類物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)；及

(c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(如在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同的類似物業現時市場租值)，並採用足以反映當時對有關現金流量金額及時間不確定性的評估的折現率計算。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業及租賃土地及樓宇之賬面值分別為138,699,000港元(二零二零年：134,743,000港元)及178,498,000港元(二零二零年：181,449,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的主要假設)載於財務報表附註14及13。

遞延稅項資產

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

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

估計不明朗因素*(續)*

非金融資產(商譽除外)的減值

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

陳舊存貨撥備

本集團管理層於各報告期末檢討存貨賬齡分析，並對識別為不再適宜作銷售用途之陳舊及滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況估計製成品的可變現淨值。本集團於各報告期末按逐項產品基準檢討存貨，並就陳舊項目作出撥備。於二零二一年十二月三十一日，存貨之賬面值約為16,935,000港元(二零二零年：24,733,000港元)。就存貨確認減值虧損7,447,000港元(二零二零年：零)。

非上市股本投資的公平值

非上市股本投資乃根據基於市場的估值技術估值，詳情載於財務報表附註45。估值需要本集團確定可比較上市公司(同業)並於二零二零年選擇價格倍數。此外，本集團估計非流動性的折現及規模的差異。於二零二零年，本集團將該等投資的公平值分類為第3級。二零二一年，非上市股本投資的公平值以最近一次交易價格為基礎估計。二零二一年十二月三十一日非上市股本投資的公平值為289,873,000港元(二零二零年：238,831,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註20。

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

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

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

過往觀察違約率、經濟狀況預測及預期信貸虧損之間的相關性評估為一個重要估計。預期信貸虧損金額對環境變化及經濟狀況預測極為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料分別披露在財務報表附註24及附註23。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

估計不明朗因素*(續)*

租賃－估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內含的利率，因此，本集團使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團在類似經濟環境下，以相近條款及類近的擔保為取得與使用權資產具有相似價值的資產的資金所必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「必須支付」的金額，倘並無可觀察的利率(例如未進行融資交易的附屬公司)或倘其需要進行調整以反映租賃的條款和條件(例如倘租賃並非以附屬公司的功能貨幣表示)時，需要進行估算。本集團使用可觀察的輸入數據(例如市場利率)估算增量借款利率(倘適用)，且其需要就若干實體進行特定估算(例如附屬公司的獨立信貸評級)。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此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－證券買賣及其他類別投資。

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

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，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、計息銀行借貸、遞延稅項負債及應付稅項，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零二一年 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*	物業投資 及開發 *千港元*	總計 *千港元*
分部收益*(附註5)*					
銷售予外部客戶	152,828	15,177	8,830	–	176,835
分部間銷售	–	10,432	–	–	10,432
	152,828	25,609	8,830	–	187,267
對賬：					
分部間銷售抵銷					(10,432)
收益					176,835
分部業績	(92,752)	(1,667)	7,445	7	(86,967)
對賬：					
分部間業績抵銷					(536)
分佔聯營公司之溢利及虧損					4,966
分佔合資企業之溢利及虧損					(231)
未分配其他收入					12,177
企業及其他未分配開支					28,282
融資成本(除租賃負債之利息)					(2,031)
除稅前虧損					(100,904)
分部資產	570,873	52,437	546,751	355,335	1,525,396
對賬：					
分部間應收款項抵銷					(109,683)
企業及其他未分配資產					149,919
總資產					1,565,632
分部負債	689,944	47,878	130,089	9,553	877,464
對賬：					
分部間應付款項抵銷					(109,684)
企業及其他未分配負債					369,672
總負債					1,137,452

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零二一年 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*	物業投資 及開發 *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	12,643	217	178	22	13,060
使用權資產折舊	874	–	–	–	874
其他無形資產攤銷	12	–	–	–	12
就應收貿易賬款及應收票據確認減值虧損淨額	38,271	–	672	–	38,943
就預付款項、其他應收賬款及其他資產確認的減值虧損淨額	5,197	–	(2,221)	–	2,976
就合約資產確認的減值虧損淨額	20,796	–	–	–	20,796
撇減存貨至可變現淨值	7,447	–	–	–	7,447
資本開支*	–	–	6	–	6
定期向主要營運決策者呈報但未計算在分部溢利或虧損或分部資產金額：					
於聯營公司的投資	55,495	–	–	–	55,495
於合資企業的投資	1,254	–	–	–	1,254
分佔聯營公司之溢利及虧損	4,966	–	–	–	4,966
分佔合資企業之溢利及虧損	(231)	–	–	–	(231)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零二零年 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(附註5)					
銷售予外部客戶	174,832	47,897	8,133	–	230,862
分部間銷售	–	12,993	–	–	12,993
	174,832	60,890	8,133	–	243,855
對賬：					
分部間銷售抵銷					(12,993)
收益					230,862
分部業績	(45,816)	(150)	(142,837)	(1,564)	(190,367)
對賬：					
分部間業績抵銷					(980)
分佔聯營公司之溢利及虧損					(5,907)
未分配其他收入					6,963
企業及其他未分配開支					(29,179)
融資成本(除租賃負債之利息)					(20,778)
除稅前虧損					(240,248)
分部資產	788,265	52,225	588,438	300,152	1,729,080
對賬：					
分部間應收款項抵銷					(132,292)
企業及其他未分配資產					123,773
總資產					1,720,561
分部負債	696,418	48,345	154,936	8,760	908,459
對賬：					
分部間應付款項抵銷					(132,292)
企業及其他未分配負債					467,220
總負債					1,243,387

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料*(續)*

截至二零二零年 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	12,716	425	1,855	22	15,018
使用權資產折舊	2,252	–	–	–	2,252
其他無形資產攤銷	6	–	–	–	6
就應收貿易賬款及應收票據確認減值虧損淨額	14,667	–	721	–	15,388
就預付款項、其他應收賬款及其他資產確認的減值虧損淨額	6,654	–	3,730	–	10,384
就合約資產確認的減值虧損淨額	8,958	–	–	–	8,958
可供出售物業減值	–	–	139,009	–	139,009
收購土地使用權所付按金減值	–	–	10,567	–	10,567
投資物業之公平值變動	–	–	32,570	–	32,570
資本開支*	942	16	1,275	–	2,233
定期向主要營運決策者呈報但未計算在分部溢利或虧損或分部資產金額：					
於聯營公司的投資	49,547	–	–	–	49,547
分佔聯營公司之溢利及虧損	5,907	–	–	–	5,907

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業以及其他無形資產。

地區資料

本集團的業務主要位於中國內地。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內地。

4. 經營分部資料*(續)*

有關主要客戶資料

下表載列個別佔本集團收益10%或以上之有關主要客戶收益資料：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
客戶A	**15,186**	43,785
客戶B	**–**	23,768
客戶C	**28,492**	**–**
	43,678	67,553
總收益	**176,835**	230,862
收益佔比	**24.7%**	29.3%

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
與客戶簽訂合約的收益	**168,005**	222,729
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	**8,830**	8,133
	176,835	230,862

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

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*

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 *千港元*	空氣能／淺層地熱能熱泵 *千港元*	總計 *千港元*
商品或服務類型：			
銷售工業產品	–	**15,177**	**15,177**
建築服務	**152,828**	–	**152,828**
與客戶簽訂合約的總收益	**152,828**	**15,177**	**168,005**
地理市場：			
中國內地	**152,828**	**15,177**	**168,005**
收益確認時間：			
商品在某個時間點轉移	–	**15,177**	**15,177**
服務隨時間轉移	**152,828**	–	**152,828**
與客戶簽訂合約的總收益	**152.828**	**15,177**	**168,005**

或截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 *千港元*	空氣能／淺層地熱能熱泵 *千港元*	總計 *千港元*
商品或服務類型：			
銷售工業產品	–	47,897	47,897
建築服務	174,832	–	174,832
與客戶簽訂合約的總收益	174,832	47,897	222,729
地理市場：			
中國內地	174,832	47,897	222,729
收益確認時間：			
商品在某個時間點轉移	–	47,897	47,897
服務隨時間轉移	174,832	–	174,832
與客戶簽訂合約的總收益	174,832	47,897	222,729

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)*

以下列出的是與客戶簽訂合約的收益與分部資料中披露的金額的對賬：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 *千港元*	空氣能／淺層地熱能熱泵 *千港元*	總計 *千港元*
與客戶簽訂合約的收益：			
外部客戶	**152,828**	**15,177**	**168,005**
分部間銷售	**–**	**10,432**	**10,432**
	152,828	**25,609**	**178,437**
分部間調整和抵銷	**–**	**(10,432)**	**(10,432)**
與客戶簽訂合約的總收益	**152,828**	**15,177**	**168,005**

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	淺層地熱能 *千港元*	空氣能／淺層地熱能熱泵 *千港元*	總計 *千港元*
與客戶簽訂合約的收益：			
外部客戶	174,832	47,897	222,729
分部間銷售	–	12,993	12,993
	174,832	60,890	235,722
分部間調整和抵銷	–	(12,993)	(12,993)
與客戶簽訂合約的總收益	174,832	47,897	222,729

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

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：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *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	**27,159**	25,051

(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。

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
預期確認為收益的金額：		
一年內	**158,578**	211,219

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。

5. 收益、其他收入及收益*(續)*

與客戶簽訂合約的收益*(續)*

(b) 履約責任(續)

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
其他收入		
利息收入	**5,673**	5,730
銷售廢料	**416**	348
政府補助*(附註)*	**1,255**	1,829
按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	**747**	3,097
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	**7**	–
豁免應付賬款的收入	**–**	3,981
其他	**5,509**	1,233
	13,607	16,218
收益		
出售投資物業的收益	**–**	42,635
視同出售合資企業權益的收益	**995**	–
出售附屬公司的收益*(附註38)*	**5,313**	20,139
	6,308	62,774
	19,915	78,992

附註： 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或有事項。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
所售存貨成本		**14,352**	45,258
所提供服務成本		**131,243**	139,470
物業、廠房及設備折舊	*13*	**13,060**	15,018
使用權資產折舊	*15(a)*	**874**	2,252
其他無形資產攤銷	*17*	**12**	6
研發及開發成本		**4,874**	5,562
收購土地使用權所付按金減值*	*16*	**–**	10,567
待售物業減值*	*21*	**–**	139,009
未計入租賃負債計量的租賃付款	*15(c)*	**274**	1,065
核數師酬金		**2,844**	3,350
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬(*附註8*)):			
工資及薪金		**64,770**	73,441
權益結算購股權開支		**–**	4,620
養老金計劃供款		**3,044**	3,161
		67,814	81,222
就應收貿易賬款及應收票據確認減值虧損淨額	*24*	**38,943**	15,388
就預付款項、其他應收賬款及其他資產確認的減值虧損淨額	*25*	**2,976**	10,384
合約資產可收回性的不確定性虧損淨額	*23*	**20,796**	8,958
撇減存貨至可變現淨值*		**7,447**	32,570
投資物業之公平值變動	*14*	**–**	32,570
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		**(7)**	1,564
按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入		**(747)**	(3,097)
出售投資物業的收益		**–**	(42,635)
出售附屬公司的收益	*38*	**(5,313)**	(20,139)
出售聯營公司的虧損		**57**	–
利息收入		**(5,673)**	(5,730)
出售物業、廠房及設備項目虧損*		**6**	153

* 就收購土地使用權所付按金、待售物業、出售物業、廠房及設備項目虧損以及撇減存貨至可變現淨值確認的減值虧損計入綜合損益表的「其他開支」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
銀行貸款及其他貸款之利息	**1,931**	19,049
租賃負債之利息*(附註15(b))*	**4,253**	3,565
銀行及其他借款擔保費用	**100**	1,729
	6,284	24,343

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：

	本集團	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
袍金	**850**	714
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	**10,580**	11,970
權益結算購股權開支	**–**	1,650
養老金計劃供款	**54**	54
	10,634	13,674
	11,484	14,388

於二零二零年，若干董事已就彼等向本集團所提供的服務獲授本公司股份獎勵計劃項下的購股權，其進一步詳情載於財務報表附註36。該等購股權的公平值乃於授出日期釐定，並已於歸屬期內在損益表內確認，而計入本年度財務報表的金額亦已計入上文的董事及主要行政人員薪酬披露內。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員薪酬*(續)*

(a) 獨立非執行董事

於本年度內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金	權益結算購股權開支	薪酬總額
	千港元	*千港元*	*千港元*
二零二一年			
武強先生	170	–	170
賈文增先生	170	–	170
吳德繩先生	170	–	170
郭勤貴先生	170	–	170
關成華先生	170	–	170
	850	–	850
二零二零年			
武強先生	150	150	300
賈文增先生	150	150	300
吳德繩先生	150	150	300
郭勤貴先生	150	150	300
關成華先生*(附註(5))*	114	150	264
	714	750	1,464

於本年度內，概無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零二零年：無)。

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*	權益結算購股權開支 *千港元*	養老金計劃供款 *千港元*	薪酬總額 *千港元*
二零二一年				
主要行政人員：				
薛江雲先生*(附註(6))*	**1,620**	**–**	**–**	**1,620**
	1,620	**–**	**–**	**1,620**
執行董事：				
陳蕙姬女士	**1,470**	**–**	**18**	**1,488**
徐生恒先生	**2,900**	**–**	**18**	**2,918**
戴祺先生	**756**	**–**	**–**	**756**
王彥女士	**1,116**	**–**	**–**	**1,116**
郝峽女士*(附註(1))*	**1,080**	**–**	**–**	**1,080**
王滿全先生*(附註(7))*	**1,458**	**–**	**18**	**1,476**
	8,780	**–**	**54**	**8,834**
非執行董事：				
劉婀寧女士*(附註(8))*	**60**	**–**	**–**	**60**
楊巍先生	**60**	**–**	**–**	**60**
張軼穎先生*(附註(3))*	**60**	**–**	**–**	**60**
	180	**–**	**–**	**180**
	10,580	**–**	**54**	**10,634**
二零二零年				
主要行政人員：				
薛江雲先生*(附註(6))*	575	–	–	575
王滿全先生*(附註(7))*	1,080	–	12	1,092
	1,655	–	12	1,667
執行董事：				
陳蕙姬女士	1,920	300	18	2,238
臧毅然先生*(附註(4))*	774	–	–	774
徐生恒先生	3,800	300	18	4,118
戴祺先生	839	–	–	839
王彥女士	2,016	–	–	2,016
郝峽女士*(附註(1))*	426	–	–	426
王滿全先生*(附註(7))*	540	–	6	546
	10,315	600	42	10,957
非執行董事：				
王志宇先生（劉婀寧女士為其替任董事）*(附註(2))*	–	150	–	150
楊巍先生	–	–	–	–
張軼穎先生*(附註(3))*	–	150	–	150
	–	300	–	300
	11,970	900	54	12,924

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

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) 郝峽女士獲委任為執行董事，自二零二零年八月二十四日起生效，並於二零二二年二月十八日辭任執行董事。

(2) 劉婀寧女士(「劉女士」)獲委任為非執行董事王志宇先生(「王先生」)的替任董事，自二零一九年十一月十四日起生效。有關委任將維持生效，直至王先生不再擔任非執行董事或王先生撤銷劉女士的任命為止(以較早者為準)。劉女士與本公司並無就彼獲委任為王先生的替任董事訂立服務協議。劉女士不會就擔任王先生的替任董事獲取任何薪酬。

(3) 張軼穎先生獲委任為非執行董事，自二零二零年一月十六日起生效。

(4) 臧毅然先生辭任執行董事，自二零二零年八月二十四日起生效。

(5) 關成華先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年三月二十八日起生效。

(6) 薛江雲先生獲委任為行政總裁，自二零二零年八月二十四日起生效。

(7) 王滿全先生由主要行政人員調任為首席營運官，自二零二零年八月二十四日起生效。

(8) 王志宇先生辭任非執行董事，自二零二一年三月十二日起生效。劉婀寧女士終止作為王志宇先生的替任董事，並獲委任為非執行董事，自二零二一年三月十二日起生效。

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五名董事(二零二零年：四名董事)，有關彼等薪酬之詳情載於上文附註8。於本年度內，並無(二零二零年：一名)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：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
薪金、津貼及實物福利	–	318
權益結算購股權開支	–	2,250
養老金計劃供款	–	–
	–	2,568

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	
	二零二一年	二零二零年
介乎2,500,001港元至3,000,000港元	–	1
	–	1

於二零二零年，一名非董事兼非主要行政人員最高薪酬僱員就其為本集團提供的服務獲授予獎勵股份，有關進一步詳情載於財務報表附註36之披露內。該等股份的公平值(已於二零二零年在損益表內確認)在授出日期釐定，而二零二零年財務報表所載金額則包括在上述非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之薪酬披露內。

10. 所得稅開支

根據開曼群島及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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度可享有15%(二零二零年：15%)的所得稅稅率。

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
即期－中國內地	**1,433**	31,369
遞延*(附註34)*	**(10)**	(28,177)
本年度稅項開支總額	**1,423**	3,192

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

10. 所得稅開支*(續)*

適用於除稅前虧損(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)的稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
除稅前虧損	**(100,904)**	(240,248)
按法定稅率25%計算之稅項	**(25,226)**	(60,062)
合資企業及聯營公司之應佔溢利及虧損	**(1,183)**	1,477
過往期間使用的稅項虧損	**(61)**	(7,371)
毋須課稅收入	**(1,678)**	(3,374)
不可扣稅開支	**7,019**	11,855
研發費用專項扣減	**(507)**	(958)
稅率增加對年初遞延稅項的影響	**–**	3,916
運用過往未確認之可抵扣暫時差額	**(844)**	(1,792)
未確認之稅項虧損及可抵扣暫時差額	**27,543**	42,326
出售附屬公司之影響	**(3,640)**	17,175
按本集團實際利率計算的稅項開支	**1,423**	3,192

合資企業及聯營公司分別應佔稅項1,241,000港元(二零二零年：負1,477,000港元)及負58,000港元(二零二零年：零)，分別計入綜合損益表「於合資企業及聯營公司之應佔溢利及虧損」。

11. 股息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無向本公司股東宣派及派付末期股息。

於報告期末之後，本公司董事概無宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通股股權持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數4,418,884,000股(二零二零年：4,439,460,000股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額並無就有關具有反攤薄效應之尚未行使獎勵股份對所呈列的每股基本虧損之攤薄作出調整。截至二零二一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。

每股基本和攤薄虧損的計算基於：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
虧損		
母公司普通股股權持有人應佔虧損	**(97,329)**	(242,399)

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
	千股	*千股*
股份		
用以計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行普通股之加權平均數	**4,418,884**	4,439,460

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

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*
二零二一年十二月三十一日							
於二零二一年一月一日：							
成本或估值	181,449	3,695	98,532	3,432	14,033	9,944	311,085
累計折舊及減值	–	(3,483)	(71,417)	(3,188)	(10,209)	(9,429)	(97,726)
賬面淨值	181,449	212	27,115	244	3,824	515	213,359
於二零二一年一月一日（扣除累計折舊及減值）	181,449	212	27,115	244	3,824	515	213,359
添置	–	–	–	6	–	–	6
出售	–	–	–	(3)	(3)	–	(3)
出售附屬公司(附註38)	(10,022)	–	(139)	–	(361)	(61)	(10,583)
年內折舊撥備	(3,352)	(135)	(8,979)	(49)	(448)	(97)	(13,060)
重估盈餘	5,432	–	–	–	–	–	5,432
匯兌調整	4,991	8	785	8	100	12	5,904
於二零二一年十二月三十一日（扣除累計折舊及減值）	178,498	85	18,782	206	3,112	369	201,052
於二零二一年十二月三十一日：							
成本或估值	178,498	3,748	101,509	3,526	14,036	10,038	311,355
累計折舊及減值	–	(3,663)	(82,727)	(3,320)	(10,924)	(9,669)	(110,303)
賬面淨值	178,498	85	18,782	206	3,112	369	201,052

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
二零二零年十二月三十一日							
於二零二零年一月一日：							
成本或估值	262,946	3,354	91,791	3,224	13,325	9,619	384,259
累計折舊及減值	–	(3,285)	(58,563)	(3,006)	(9,004)	(8,899)	(82,757)
賬面淨值	262,946	69	33,228	218	4,321	720	301,502
於二零二零年一月一日（扣除累計折舊及減值）	262,946	69	33,228	218	4,321	720	301,502
添置	–	231	344	22	59	3	659
出售	–	–	(14)	–	(149)	–	(163)
年內折舊撥備	(5,395)	(106)	(8,569)	(13)	(685)	(250)	(15,018)
重估虧絀	(3,316)	–	–	–	–	–	(3,316)
轉至可供出售物業	(89,710)	–	–	–	–	–	(89,710)
匯兌調整	16,924	18	2,126	17	278	42	19,405
於二零二零年十二月三十一日（扣除累計折舊及減值）	181,449	212	27,115	244	3,824	515	213,359
於二零二零年十二月三十一日：							
成本或估值	181,449	3,695	98,532	3,432	14,033	9,944	311,085
累計折舊及減值	–	(3,483)	(71,417)	(3,188)	(10,209)	(9,429)	(97,726)
賬面淨值	181,449	212	27,115	244	3,824	515	213,359

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由漑鋒評估有限公司(為獨立合資格專業估值師)按其現有用途分別重新估值，其公開市值總額為178,498,000港元(二零二零年：181,449,000港元)。上述估值產生之重估盈餘5,432,000港元(二零二零年：重估虧絀3,316,000港元)已扣除自其他全面收入。

於二零二一年十二月三十一日，本集團正就賬面值約為178,498,000港元(二零二零年：171,386,000港元)的若干樓宇申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該等樓宇，欠缺該等樓宇之正式業權不會損害其價值，而因欠缺正式業權而被驅逐之可能性較小。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無樓宇(二零二零年：賬面淨值9,743,000港元的若干樓宇)已被抵押以取得銀行貸款(附註32)。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備*(續)*

公平值架構

下表列示本集團租賃土地及樓宇之公平值計量架構層級：

	於二零二一年十二月三十一日之公平值計量採用			
	活躍市場之報價（第一級）	重要可觀察的輸入數據（第二級）	重要不可觀察的輸入數據（第三級）	總計
持續的公平值計量：		*千港元*	*千港元*	*千港元*
於中國北京的寫字樓	–	–	178,498	178,498
	–	–	178,498	178,498

	於二零二零年十二月三十一日之公平值計量採用			
	活躍市場之報價（第一級）	重要可觀察的輸入數據（第二級）	重要不可觀察的輸入數據（第三級）	總計
持續的公平值計量：	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於中國北京的寫字樓	–	–	171,386	171,386
於中國杭州的寫字樓	–	10,063	–	10,063
	–	10,063	171,386	181,449

於本年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出(二零二零年：無)。

13. 物業、廠房及設備(續)

公平值架構(續)

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	於大連的會所	於北京的寫字樓
	千港元	*千港元*
於二零二零年一月一日之賬面值	78,613	166,749
年內折舊	(1,590)	(3,372)
匯兌調整	5,061	10,732
轉至可供出售物業	81,606	
於其他全面收入確認之公平值調整之虧損淨額	(478)	(2,723)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日之賬面值	–	171,386
年內折舊	–	(3,352)
匯兌調整	–	5,032
於其他全面收入確認之公平值調整之收益淨額	–	5,432
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	–	178,498

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：

於二零二一年十二月三十一日

本集團所持租賃土地及樓宇之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於中國北京的寫字樓 178,498,000港元	第三級	收入法	單位市值租金每日每平方米人民幣4.50元	單位市值租金增加將導致公平值增加
			市場收益率 5.80%	市場收益率提高將導致公平值下降

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備*(續)*
公平值架構*(續)*

於二零二零年十二月三十一日

本集團所持租賃土地及樓宇之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於中國北京的寫字樓	第三級	收入法	單位市值租金每日每平方米人民幣4.43元	單位市值租金增加將導致公平值增加
171,386,000港元			市場收益率 6.00%	市場收益率提高將導致公平值下降
於中國杭州的寫字樓	第二級	直接比較法	不適用	不適用
10,063,000港元				

14. 投資物業

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
於一月一日之賬面值	**134,743**	677,933
匯兑調整	**3,956**	41,835
已付開發成本	–	1,275
出售	–	(248,621)
按公平值調整之虧損淨額	–	(32,570)
轉至可供出售物業*(附註22)*	–	(305,109)
於十二月三十一日之賬面值	**138,699**	134,743

於二零二一年十二月三十一日，本集團正就賬面值約138,699,000港元(二零二零年：134,743,000港元)的若干投資物業申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該等物業，欠缺該等物業之正式業權不會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。

14. 投資物業*(續)*

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。本集團投資物業按二零二一年十二月三十一日公平值計量為138,699,000港元，乃根據由本集團管理層及財務總監作出之估值釐定。

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財務報表附註15。

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級架構：

	於二零二一年十二月三十一日之公平值計量採用			
持續的公平值計量：	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*
工業及配套物業	–	**138,699**	–	**138,699**

	於二零二零年十二月三十一日之公平值計量採用			
持續的公平值計量：	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*
工業及配套物業	–	134,743	–	134,743

於本年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出(二零二零年：無)。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

14. 投資物業*(續)*

公平值架構*(續)*

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	工業及配套物業	住宅物業	商業物業
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日之賬面值	197,804	159,749	25,553
匯兑調整	12,961	8,201	1,512
出售	(80,845)	–	–
於損益確認之公平值調整之虧損淨額	3,577	(33,682)	(2,421)
轉至可供出售物業*(附註22)*	(133,497)	(134,268)	(24,644)
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日之賬面值	–	–	–

以下為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

於二零二一年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國綿陽的工業及配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
138,699,000港元				

於二零二零年十二月三十一日

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國綿陽的工業及配套物業	第二級	直接比較法	不適用	不適用
134,743,000港元				

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及其他設備項目的租賃合約。物業租賃的租賃期一般為一至十年。其他設備的租賃期一般為十二個月或以下，或者個別價值較低者。

(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：

	物業 *千港元*
於二零二零年一月一日	2,579
添置	93,205
因分租影響而取消確認	(91,561)
撤銷租賃合約	(976)
折舊費用	(2,252)
匯兑調整	55
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,050
折舊費用	(874)
匯兑調整	2
於二零二一年十二月三十一日	178

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

15. 租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值以及年內的變動情況如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
於一月一日之賬面值	**95,479**	2,159
新訂租賃*(附註)*	**–**	95,542
撤銷租賃合約	**–**	(1,010)
年內確認的累增利息	**4,253**	3,565
支付	**(10,528)**	(10,558)
匯兑調整	**3,461**	5,781
於十二月三十一日之賬面值	**92,665**	95,479
被分析為：		
流動部分	**5,929**	5,889
非流動部分	**86,736**	89,590

租賃負債之到期日分析於財務報表附註46披露。

附註： 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。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，並繼續根據承租人會計模式對原租賃負債進行會計處理。於開始日期，本集團計量得出的租賃負債為92,665,000港元。

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益與租賃有關的確認金額如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
租賃負債之利息	**4,253**	3,565
使用權資產折舊費用	**874**	2,252
與短期租賃有關的開支(計入行政開支)	**77**	1,036
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	**197**	29
於損益確認的總金額	**5,401**	6,882

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註39(b)披露。

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三項工業物業的投資物業(附註14)。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為8,830,000港元(二零二零年：8,133,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
一年內	**5,804**	2,935
一年後但兩年內	**5,993**	3,066
兩年後但三年內	**6,194**	3,250
三年後但四年內	**6,407**	3,445
四年後但五年內	**6,632**	3,652
五年後	**25,006**	12,729
	56,036	29,077

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

16. 收購土地使用權所付按金

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
於一月一日之賬面值	**17,823**	27,221
出售附屬公司*(附註38)*	**(15,874)**	–
退回按金	**(1,874)**	–
年內減值*(附註6)*	–	(10,567)
匯兌調整	**(75)**	1,169
於十二月三十一日之賬面值	–	17,823

17. 其他無形資產

	辦公軟件 *千港元*
二零二一年十二月三十一日	
於二零二一年一月一日成本，扣除累計攤銷	293
添置	83
出售附屬公司*(附註38)*	(364)
年內攤銷撥備*(附註6)*	(12)
於二零二一年十二月三十一日	–
於二零二一年十二月三十一日：	
成本	–
累計攤銷	–
賬面淨值	–

	辦公軟件 *千港元*
二零二零年十二月三十一日	
於二零二零年一月一日成本，扣除累計攤銷	–
添置	299
年內攤銷撥備(附註6)	(6)
於二零二零年十二月三十一日	293
於二零二零年十二月三十一日：	
成本	299
累計攤銷	(6)
賬面淨值	293

18. 於合資企業的投資

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
所佔資產淨值	**1,254**	–

本集團對於其他應付合資企業賬款結餘披露在財務報表附註27。

本集團於二零二一年十二月三十一日的合資企業詳情如下：

			佔以下項目的百分比			
名稱	所持已發行股份詳情	註冊及業務地點	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／中國內地	33.22	33.22	33.22	能源勘探及開發

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

18. 於合資企業的投資*(續)*

下表載列非獨立重要之浙江萬合財務資料：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
分佔合資企業之年內虧損*(附註(3))*	**(231)**	–
分佔合資企業之其他全面收入*(附註(3))*	**26**	–
分佔合資企業之全面虧損總額*(附註(3))*	**(205)**	–
本集團在合資企業投資的合計賬面值	**1,254**	–

附註：

(1) 於二零一九年八月三十一日，本集團與浙江萬合另一名股東簽署一致行動人協議，並取得浙江萬合的控制權。此後，浙江萬合成為本集團的附屬公司。

(2) 浙江萬合擬向第三方發行股份，為使股份發行順利進行，於二零二一年四月一日撤銷一致行動協議。本集團對浙江萬合並無控制權，浙江萬合成為本集團的合營企業。二零二一年九月，浙江萬合發行股份，本集團之權益由47.39%攤薄至33.22%。

(3) 上述金額為合資企業成為本集團合資企業後的全面收入／虧損的份額。

19. 於聯營公司的投資

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
所佔資產淨值	**55,013**	49,065
收購產生的商譽	**482**	482
	55,495	49,547

19. 於聯營公司的投資*(續)*

本集團聯營公司之詳情如下：

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
北京永源熱泵有限責任公司(「北京永源」)	註冊資本人民幣52,556,871元	中國／中國內地	49	生產及銷售機械和淺層地熱能能源系統
宏源地能熱泵科技有限公司	註冊資本人民幣50,000,000元	中國／中國內地	49	買賣淺層地熱能能源系統
南京百靈環保新能源合夥企業(有限合夥)	註冊資本人民幣3,600,000元	中國／	22.22	能源技術服務中國內地

北京永源被視為本集團的重要聯營公司，其採用權益法入賬。

下表列示北京永源之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整及與綜合財務報表之賬面值對賬：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
流動資產	**66,317**	62,965
動資產	**3,781**	4,224
流動負債	**(12,596)**	(11,582)
資產淨值	**57,502**	55,607
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)	**28,176**	27,247
收購產生之商譽(扣除累計減值)	**482**	482
投資賬面值	**28,658**	27,729
收益	**32,688**	16,553
年內溢利／(虧損)	**259**	(6,324)
其他全面收入／(虧損)	**1,637**	3,418
本年度全面溢利／(虧損)總額	**1,896**	(2,906)
已收股息	**–**	–

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

19. 於聯營公司的投資*(續)*

下表載列本集團非個別重要聯營公司之合計財務資料：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
分佔聯營公司之年內溢利／(虧損)	**4,839**	(2,808)
分佔聯營公司的其他全面收入	**694**	1,362
分佔聯營公司的全面收入／(虧損)總額	**5,533**	(1,446)
本集團在聯營公司投資的合計賬面值	**26,837**	21,818

20. 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *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		
華夏基金管理－恒有源海外主導資產管理計劃	**62,154**	59,236
北京海鑫科金高科技股份有限公司	**2,549**	1,341
	64,703	60,577
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)*	**289,873**	238,831
	354,576	299,408
減：非即期部分	**(64,703)**	(60,577)
即期部分	**289,873**	238,831

由於本集團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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已收取股息747,000港元(二零二零年：3,097,000港元)。

附註： 於二零二零年十一月十三日，本公司的間接全資附屬公司恒有源投資管理有限公司(「恒有源投資」)簽訂了股權轉讓協議，出售北京人壽保險(「北京人壽」)股份有限公司約4.99965%股權，現金代價為人民幣237,000,000元。於二零二一年二月十九日舉行的股東特別大會上，本公司股東通過有關股權轉讓協議的普通決議案。於二零二一年十二月三十一日，該交易尚未完成。

21. 存貨

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
原材料	**13,500**	22,404
製成品	**3,435**	2,329
	16,935	24,733

22. 可供出售物業

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
於一月一日	**342,652**	88,796
匯兑調整	**9,502**	(1,954)
年內減值*(附註6)*	**–**	(139,009)
出售附屬公司(附註38)	**(16,498)**	–
從物業、廠房及設備轉撥*(附註13)*	**–**	89,710
從投資物業轉撥*(附註14)*	**–**	305,109
於十二月三十一日	**335,656**	342,652

上述可供出售物業均位於中國。

23. 合約資產和合約負債

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 一月一日 千港元
合約資產來自：			
建築服務	**574,700**	567,682	577,034
減值	**(458,532)**	(424,965)	(390,343)
	116,168	142,717	186,691
減：非即期部分	**(20,713)**	(20,213)	(18,794)
即期部分	**95,455**	122,504	167,897
合約負債來自：			
建築服務	**46,759**	51,225	43,807

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

23. 合約資產和合約負債*(續)*

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。工程完成及為客戶接受後，確認為合約資產的金額重新分類至應收貿易賬款。合約資產於二零二一年及二零二零年有所減少乃由於各年度末減少提供建築服務所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，20,796,000港元(二零二零年：8,958,000港元)已確認為合約資產預期信貸虧損準備金並於損益表扣除。本集團與客戶的交易條款及信貸政策於財務報表附註24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：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
一年內	**95,455**	122,504
一年後	**20,713**	20,213
總合約資產	**116,168**	142,717

合約資產減值的虧損準備金之變動如下：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
年初	**424,965**	390,343
減值虧損淨額*(附註6)*	**20,796**	8,958
匯兑調整	**12,771**	25,664
年末	**458,532**	424,965

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

23. 合約資產和合約負債(續)

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：

於二零二一年十二月三十一日

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	**5.00%**	**36.56%**	**60.97%**	**76.20%**	**90.86%**	**98.55%**	**79.79%**
總賬面值(*千港元*)	**61,155**	**48,880**	**32,083**	**19,811**	**50,034**	**362,737**	**574,700**
預期信貸虧損(*千港元*)	**3,058**	**17,872**	**19,560**	**15,096**	**45,460**	**357,486**	**458,532**

於二零二零年十二月三十一日

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	5.00%	34.93%	58.24%	70.06%	91.53%	98.74%	74.86%
總賬面值(*千港元*)	80,652	48,176	22,475	51,360	74,722	290,297	567,682
預期信貸虧損(*千港元*)	4,033	16,828	13,089	35,983	68,393	286,639	424,965

合約負債包括為提供建築服務的已收短期墊款。合約負債於二零二一年減少乃主要由於有關年末就提供建築服務已收客戶短期墊款有所減少所致。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款及應收票據

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
應收貿易賬款	**311,002**	321,087
減值	**(165,017)**	(123,465)
應收貿易賬款淨值	**145,985**	197,622
應收票據	**–**	223
	145,985	197,845
減：非即期部分	**(106,155)**	(139,102)
即期部分	**39,830**	58,743

於二零二零年，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。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，並繼續根據承租人會計模式對原租賃負債進行會計處理。於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款的即期及非即期部分分別為人民幣8,058,000元(二零二零年：人民幣8,022,000元)(相當於約9,856,000港元(二零二零年： 9,532,000港元))及人民幣63,249,000元(二零二零年：人民幣71,272,000元)(相當於約77,359,000港元(二零二零年： 84,656,000港元))。

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。

24. 應收貿易賬款及應收票據*(續)*

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

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
90日內	**127,954**	106,295
91至180日	**1,740**	3,995
181至365日	**6,004**	9,625
365日以上	**10,287**	77,930
	145,985	197,845

應收貿易賬款減值的虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
年初	**123,465**	100,740
出售附屬公司	**(1,035)**	–
減值虧損淨額*(附註6)*	**38,943**	15,388
匯兑調整	**3,644**	7,337
年末	**165,017**	123,465

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

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款及應收票據*(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：

於二零二一年十二月三十一日

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	14.15%	52.81%	72.22%	82.09%	87.58%	100.00%	68.19%
總賬面值*(千港元)*	49,809	6,898	11,544	8,400	14,113	74,192	164,956
預期信貸虧損*(千港元)*	7,048	3,643	8,337	6,896	12,360	74,192	112,476

分組二：其他

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	2.68%	31.78%	45.11%	60.93%	81.60%	100.00%	3.76%
總賬面值*(千港元)*	95,493	343	348	215	326	433	97,158
預期信貸虧損*(千港元)*	2,557	109	157	131	266	433	3,653

部分應收貿易賬款於報告日期已信貸減值，金額為48,888,000港元(二零二零年： 47,494,000港元)。48,888,000港元(二零二零年： 7,533,000港元)確認為預期信貸虧損撥備，預期二零二一年信貸虧損率為100%(二零二零年： 15.86%)。

24. 應收貿易賬款及應收票據*(續)*

於二零二零年十二月三十一日

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	15.86%	55.36%	73.88%	80.78%	87.27%	100.00%	54.25%
總賬面值*(千港元)*	102,893	17,458	11,561	15,624	8,269	65,950	221,755
預期信貸虧損*(千港元)*	16,319	9,665	8,541	12,621	7,216	65,950	120,312

分組二：其他

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	2.43%	25.65%	37.54%	54.30%	78.07%	100.00%	3.17%
總賬面值*(千港元)*	97,970	417	208	317	23	397	99,332
預期信貸虧損*(千港元)*	2,381	107	78	172	18	397	3,153

25. 預付款項、其他應收賬款及其他資產

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
預付款項	**37,439**	40,336
按金	**13,660**	19,903
其他應收賬款	**143,507**	245,676
減：減值撥備	**(85,738)**	(80,840)
	108,868	225,075

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

25. 預付款項、其他應收賬款及其他資產*(續)*

按金及其他應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
年初	**80,840**	66,864
出售附屬公司	**(245)**	–
匯兑調整	**2,167**	3,592
減值虧損淨值*(附註6)*	**2,976**	10,384
年末	**85,738**	80,840

按金及其他應收賬款主要為租金按金、供應商之按金及出售一間附屬公司有關的應收款項。減值分析於各報告日期進行，預期信貸虧損經參考本集團過往虧損記錄後透過採用損失比率方法估計。

26. 應收／(付)關聯公司款項

於二零二一年十二月三十一日，本集團應收關聯公司款項為567,000港元(二零二零年：551,000港元)，為來自中國節能環保集團公司(「中節能」)附屬公司的應收建築款項。

於二零二一年十二月三十一日，本集團應付關聯公司款項包括中節能提供的擔保費人民幣25,618,000元(二零二零年：人民幣25,535,000元)(相等於31,334,000港元(二零二零年： 30,341,000港元))。

27. 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。

28. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
按公平值的上市股本投資	**41**	34

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。

29. 現金及現金等值物、限定用途現金及定期存款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結存	**87,049**	61,299
存於非銀行金融機構的現金	**20**	1,873
限定用途現金	**2,391**	7,326
定期存款	**698**	233
	90,158	70,731
減：原有存款期為三個月以上之定期存款	**(698)**	(233)
限定用途現金	**(2,391)**	(7,326)
現金及現金等值物	**87,069**	63,172

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及現金等值為69,709,000港元(二零二零年：59,728,000港元)。人民幣不可以自由兑換為其他貨幣，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兑換為其他貨幣。

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。

30. 應付貿易賬款及應付票據

報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	**73,633**	121,586
91至180日	**2,047**	3,509
181至365日	**6,334**	7,506
365日以上	**164,427**	147,311
	246,441	279,912

應付貿易賬款及應付票據為免息，並一般按為期六個月的期限結算。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

31. 其他應付款項及計提費用

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
計提費用	**65,196**	64,485
出售按公平值計入其他全面收入之股本投資收到的預付款項	**289,873**	237,643
其他應付款項	**105,097**	128,806
	460,166	430,934

其他應付款項為不計息及並無固定還款期。

32. 計息銀行借款

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率(%)	**到期**	*千港元*	實際利率(%)	到期	*千港元*
即期						
銀行貸款－有抵押*(附註1)*	–	–	–	4	2021	89,116
銀行貸款－有抵押*(附註2)*	–	–	–	5.5	2021	5,347
銀行貸款－有抵押*(附註3)*	–	–	–	5.98	2021	6,535
			–			100,998

附註1：中節能被視為本公司之主要股東，其為本公司向銀行貸款提供擔保，本公司同意剩餘貸款金額按年息1%支付擔保費。貸款的年利率為4%。本公司於二零二一年償還此貸款。

附註2：二零二零年銀行貸款以一幢非控股股東的樓宇作抵押。

附註3：銀行貸款以本集團樓宇的按揭作抵押，該等樓宇於二零二零年十二月三十一日總賬面淨值約為9,743,000港元。

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
被分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	–	100,998

33. 遞延收入

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
於一月一日	**9,506**	8,931
匯兑調整	**279**	575
於十二月三十一日	**9,785**	9,506

於二零二一年十二月三十一日，政府補助約9,785,000港元(二零二零年：9,506,000港元)指定用於若干項目。於二零二一年十二月三十一日，該款項於綜合財務狀況表中列為非流動負債，因為本公司董事認為於自二零二一年十二月三十一日起未來十二個月內有關該補助的若干條件未能達成。

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	二零二一年				
	重估投資物業 *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公平值調整 *千港元*	租賃安排 *千港元*	總計 *千港元*
於二零二一年一月一日	**648**	**30,783**	**6,276**	**131**	**37,838**
年內計入損益表之遞延稅項 *(附註10)*	**–**	**–**	**–**	**(10)**	**(10)**
扣除自資本儲備之遞延稅項	**–**	**–**	**11,550**	**–**	**11,550**
匯兑調整	**20**	**901**	**185**	**4**	**1,110**
於二零二一年十二月三十一日	**668**	**31,684**	**18,011**	**125**	**50,488**

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

34. 遞延稅項*(續)*

遞延稅項負債

	二零二零年				
	重估投資物業	可供出售物業	按公平值計入其他全面收入之金融資產公平值調整	租賃安排	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日	74,117	–	–	–	74,117
年內(計入)／扣除自損益表之遞延稅項*(附註10)*	(13,563)	(14,738)	–	124	(28,177)
扣除自資本儲備之遞延稅項	–	–	6,276	–	6,276
出售附屬公司	(17,595)	–	–	–	(17,595)
轉撥	(46,332)	46,332	–	–	–
匯兌調整	4,021	(811)	–	7	3,217
於二零二零年十二月三十一日	648	30,783	6,276	131	37,838

遞延稅項資產

	二零二零年			
	按公平值計入其他全面收入之金融資產公平值調整	可用以抵銷未來應課稅溢利的虧損	貿易及其他應收賬款之減值	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日	4,990	–	–	4,990
扣除自資本儲備之遞延稅項	(5,312)	–	–	(5,312)
匯兌調整	322	–	–	322
於二零二零年十二月三十一日	–	–	–	–

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

尚未就以下項目確認之遞延稅項資產：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項虧損	**560,258**	538,236
可抵扣暫時差額	**716,734**	651,926
	1,276,992	1,190,162

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。

於二零二一年十二月三十一日，概無就須繳納本集團中國內地附屬公司及合資企業預扣稅的未支付盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合資企業於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零二一年十二月三十一日，與中國內地附屬公司及合資企業投資有關而未確認遞延稅項負債的暫時差額總額約為116,124,000港元(二零二零年：179,429,000港元)。

本公司向其股東派付的股息並無所得稅後果。

35. 股本

股份

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已發行及繳足：		
4,526,925,000股(二零二零年：4,526,925,000股)		
普通股，每股0.01美元	**353,043**	353,043

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

36. 股份獎勵計劃

於二零二零年一月十五日(「採納日期」)，本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，該計劃旨在吸引、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。交通銀行信託有限公司(「信託人」)根據於二零二零年四月一日簽訂的信託契約被指定為信託人。

董事局根據股份獎勵計劃之條款(「計劃條款」)實施股份獎勵計劃，包括向信託人提供必要資金，以購買或認購不超過本公司不時已發行股本2.98%的股份。

根據計劃條款，董事局可不時全權酌情選擇合資格人士參與股份獎勵計劃，並決定向選定參與者獎勵的股份數目(「獎勵股份」)。董事局有權在認為適當時對選定參與者獲得獎勵股份的權利施加任何條件。

信託人應以信託方式為選定參與者持有該等獎勵股份，直至該等股份歸屬為止。當有關選定參與者已符合董事局在作出獎勵時規定的所有歸屬條件並有權獲得獎勵股份時，信託人應將有關獎勵股份轉讓予承授人。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據本公司的指示，信託人已於聯交所以每股0.053港元至0.059港元的價格購買本公司共135,000,000股普通股，總代價為7,676,000港元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據本公司的指示，信託人已於聯交所以每股0.074港元至0.082港元的價格購買本公司共46,808,000股普通股，總代價為3,791,000港元。

以下為自採納日期起至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日(包括該日)根據股份獎勵計劃授出的所有獎勵股份之概要：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零二一年一月一日尚未行使	於年內歸屬	於年內失效	於二零二一年十二月三十一日尚未行使
董事				
二零二零年七月七日	22,000,000	(20,000,000)	(2,000,000)	–
僱員				
二零二零年七月七日	34,000,000	(34,000,000)	–	–
其他				
二零二零年九月十六日	4,000,000	(4,000,000)	–	–
	60,000,000	(58,000,000)	(2,000,000)	–
可於年末行使				–
加權平均行使價	–	–	–	–

36. 股份獎勵計劃(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零二零年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內失效	於二零二零年十二月三十一日尚未行使
董事				
二零二零年七月七日	–	32,000,000	(10,000,000)	22,000,000
僱員				
二零二零年七月七日	–	88,000,000	(54,000,000)	34,000,000
其他				
二零二零年九月十六日	–	4,000,000	–	4,000,000
	–	124,000,000	(64,000,000)	60,000,000
可於年末行使				60,000,000
加權平均行使價	–	–	–	–

已授出股份之公平值，乃基於本公司股份於各授出日期之市值計算，將不考慮股息。於二零二零年七月七日及二零二零年九月十六日授出的股份公平值分別為每股0.075港元及0.105港元。在二零二零年，本集團於年內的綜合損益表中確認與股份獎勵計劃有關的淨開支約4,620,000港元(附註6)。

於年內，2,000,000股股份因股份獎勵計劃下的自願豁免而失效。58,000,000股股份共3,298,000港元已根據股份獎勵計劃歸屬及行使，導致從股份獎勵儲備轉出4,466,000港元，差額1,168,000港元記入股份溢價賬。該等股份行使日期加權平均股價為0.085港元。

37. 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。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

37. 其他儲備*(續)*

(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。

38. 出售附屬公司

於二零二一年三月二十六日，本公司的間接全資附屬公司恒有源出售其持有的恒有源科技發展集團新沂有限公司100%股權，現金代價為人民幣25,830,800元(相當於30,562,000港元)。

	附註	*千港元*
已出售的資產淨值：		
已付收購土地使用權之按金	*16*	15,874
可供出售物業	*22*	16,498
應付貿易賬款及應付票據		(39)
其他應付款項及計提費用		(3,859)
應付稅項		(3,124)
		25,350
匯兑波動儲備		(101)
出售附屬公司的收益	*5*	5,313
以下列方式償付：		
現金		30,562

對於出售附屬公司現金及現金等值物的流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	30,562
所出售現金及銀行結存	–
出售附屬公司的現金及現金等值物的流入淨額	30,562

38. 出售附屬公司*(續)*

於二零二一年四月一日，本集團喪失浙江萬合的控制權，其成為本集團的合資企業。進一步詳情見附註18。

	附註	*千港元*
已出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	*13*	10,583
其他無形資產	*17*	364
應收貿易賬款及應收票據		6,260
預付款、其他應收款及其他資產		3,020
現金及現金等值物		657
應付貿易賬款及應付票據		(355)
其他應付款項及計提費用		(7,695)
計息銀行借款	*39*	(11,832)
應付稅項		(22)
非控股權益		(516)
		464
以下列方式償付：		
於合資企業的投資		464

對於出售附屬公司現金及現金等值物的流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	–
所出售現金及銀行結存	(657)
出售附屬公司的現金及現金等值物的流出淨額	(657)

於二零二零年五月十五日，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出售嘉德威(杭州)生物科技有限公司100%權益。對於現金代價人民幣143,993,000元(相等於171,094,000港元)，於二零二一年十二月三十一日未收到之現金代價9,776,000港元(二零二零年： 52,272,000港元)已計入預付款項、按金及其他應收款項。於二零二一年收到現金代價44,031,000港元。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

39. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

二零二一年	租賃負債	計息銀行及其他借款	應付關聯公司款項
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零二一年一月一日	**95,479**	**100,998**	**–**
融資現金流量變動	**(10,528)**	**(91,732)**	**–**
出售附屬公司	**–**	**(11,832)**	**–**
年內已確認累增利息	**4,253**	**–**	**–**
匯兑調整	**3,461**	**2,566**	**–**
於二零二一年十二月三十一日	**92,665**	**–**	**–**

二零二零年	租賃負債	計息銀行及其他借款	應付關聯公司款項
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日	2,159	6,140	442,404
融資現金流量變動	(10,558)	94,462	(475,285)
年內已確認累增利息	3,565	–	–
新訂租賃	95,542	–	–
撤銷租賃合約	(1,010)	–	–
匯兑調整	5,781	396	32,881
於二零二零年十二月三十一日	95,479	100,998	–

附註： 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團計息其他借款的非現金減少及應付關聯公司款項增加分別為人民幣400,000,000元(相當於442,404,000港元)及人民幣400,000,000元(相當於442,404,000港元)。

(b) 租賃的現金流出總額

計入現金流量表中的租賃現金流出總額如下：

	二零二一年	二零二零年
	千港元	*千港元*
計入經營活動內	**274**	434
計入融資活動內	**10,528**	10,558
	10,802	10,992

40. 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何未於財務報表內計提撥備之或然負債(二零二零年：零)。

41. 資產抵押

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日就其營運之已抵押資產詳情載於財務報表附註13。

42. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
已訂約，惟未計提撥備：		
應付聯營公司注資	**612**	594

43. 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。進一步詳情載於財務報表附註26及27。

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

	附註	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
聯營公司：			
購買產品		**40,404**	66,900
租金收入		**275**	175
專利權收入		**–**	2,422
其他關聯方：			
現金按金*	*(i)*	**–**	22
租金開支*		**–**	11
擔保費用*	*(ii)*	**100**	1,729
利息開支*	*(iii)*	**–**	9,332

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方交易*(續)*

(b) *(續)*

附註：

(i) 本集團與中節能之附屬公司簽訂財務服務協議，於二零二零年十二月三十一日未清存款結存為22,000港元(二零二零年：22,000港元)。財務服務協議於二零二一年十二月三十一日到期。

(ii) 本集團應向中節能支付擔保費用。詳情載於財務報表附註32。

(iii) 於二零一九年九月十三日，由中節能擔保的本集團其他貸款到期，且基於本集團現金流緊絀，中節能代還了此筆貸款，本集團承諾於二零一九年及二零二零年支付中節能該筆貸款之本金及利息。

上述關聯方交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

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

(c) 與關聯方的其他交易：

於二零二零年三月三十日，本集團附屬公司與Beijing Elite Investments Limited(作為出租人，一間由本公司副主席及執行董事陳蕙姬女士持有其50%股權的公司)訂立一份直至二零二二年三月三十日為止的兩年租賃協議。於二零二一年十二月三十一日，與該租賃安排有關的使用權資產及租賃負債分別為178,000港元(二零二零年： 892,000港元)及194,000港元(二零二零年： 949,000港元)。

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *千港元*
短期僱員福利	**13,038**	**14,508**
離職福利	**54**	**54**
權益結算購股權開支	**–**	**1,650**
付予主要管理人員酬金總額	**13,092**	**16,212**

董事及主要行政人員酬金進一步詳情載於財務報表附註8。

44. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二一年

金融資產

	透過損益按公平值列賬之金融資產	按公平值計入其他全面收入之金融資產		
	強制指定為	股本投資	按攤銷成本計算的金融資產	總計
	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	–	**354,576**	–	**354,576**
計入預付款項、其他應收賬款及其他資產的金融資產	–	–	**71,429**	**71,429**
應收貿易賬款及應收票據			**145,985**	**145,985**
應收關聯公司款項	–	–	**567**	**567**
透過損益按公平值列賬之金融資產	**41**	–	–	**41**
定期存款	–	–	**698**	**698**
限定用途現金	–	–	**2,391**	**2,391**
現金及現金等值物	–	–	**87,069**	**87,069**
	41	**354,576**	**308,139**	**662,756**

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

44. 按類別劃分的金融工具*(續)*
二零二一年

金融負債

	按攤銷成本計算的金融負債
	千港元
應付貿易賬款及票據	**246,441**
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	**170,293**
應付聯營公司款項	**15,584**
應付合資企業款項	**702**
應付關聯公司款項	**31,334**
租賃負債	**92,665**
	557,019

二零二零年

金融資產

	透過損益按公平值列賬之金融資產	按公平值計入其他全面收入之金融資產		
	強制指定為	股本投資	按攤銷成本計算的金融資產	總計
	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	–	299,408	–	299,408
計入預付款項、其他應收賬款及其他資產的金融資產	–	–	184,739	184,739
應收貿易賬款及應收票據	–	–	197,845	197,845
應收關聯公司款項	–	–	551	551
透過損益按公平值列賬之金融資產	34	–	–	34
定期存款	–	–	233	233
限定用途現金	–	–	7,326	7,326
現金及現金等值物	–	–	63,172	63,172
	34	299,408	453,866	753,308

44. 按類別劃分的金融工具*(續)*

二零二零年

金融負債

	按攤銷成本計算的金融負債
	千港元
應付貿易賬款及應付票據	279,912
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	193,291
應付聯營公司款項	17,891
應付關聯公司款項	30,341
計息銀行借款	100,998
租賃負債	95,479
	717,912

45. 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、應收貿易賬款及應收票據的即期部分、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款項、其他應收賬款及其他資產的金融資產、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。在每個報告日，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。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

45. 金融工具公平值及公平值架構層級*(續)*

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團自身的計息銀行借款的不履約風險所導致的公平值變動被評估為微不足道。

上市股本投資的公平值基於市場報價。於二零二零年，按公平值計入其他全面收入的非上市股本投資的公平值採用基於市場的估值技術估算，該估值技術基於可觀察市場價格不支持的假設或利率。估值要求董事根據行業，規模，槓桿和策略確定可比較的上市公司(同業)，並為每個可識別的可比公司計算適當的價格倍數，例如市賬率(「市賬率」)倍數。通過將可比公司的企業價值除以賬面計量來計算倍數。然後根據公司特定的事實和情況，考慮諸如非流動性和可比公司之間的規模差異等因素對交易倍數進行貼現。貼現倍數適用於非上市股本投資的相應賬面計量以計量公平值。

以下為於二零二零年十二月三十一日對金融工具估值的重要不可觀察的輸入數據及定量敏感度分析之概要：

	價值技術	重要不可觀察的輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感度
非上市股本投資	估值倍數	同行的平均市賬率倍數	二零二零年：0.6至2.9	倍數的10%增加／減少會導致公平值增加／減少23,898,000港元
		缺乏市場流通性及控制的折現	二零二零年：16%	折現的10%增加／減少會導致公平值減少／增加4,552,000港元

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

於二零二一年，指定按公平值計入其他全面收入之非上市股本投資公平值乃基於所述非上市股本投資的最近期交易價格估計，董事核實最近期交易價格是否經公平磋商釐定而表明兩個自願無關聯市場參與者之間達成的交易價格。

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。

45. 金融工具公平值及公平值架構層級*(續)*

公平值架構

下表列示本集團金融工具之公平值計量架構層級：

按公平值計量的資產：

於二零二一年十二月三十一日

	公平值計量採用			
	活躍市場之報價（第一級）	重要可觀察的輸入數據（第二級）	重要不可觀察的輸入數據（第三級）	總計
	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	**64,703**	**289,873**	**–**	**354,576**
透過損益按公平值列賬之金融資產	**41**	**–**	**–**	**41**
	64,744	**289,873**	**–**	**354,617**

於二零二零年十二月三十一日

	公平值計量採用			
	活躍市場之報價（第一級）	重要可觀察的輸入數據（第二級）	重要不可觀察的輸入數據（第三級）	總計
	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	60,577	–	238,831	299,408
透過損益按公平值列賬之金融資產	34	–	–	34
	60,611	–	238,831	299,442

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

45. 金融工具公平值及公平值架構層級*(續)*

公平值架構*(續)*

按公平值計量的負債：

本集團於二零二一年十二月三十一日並無任何按公平值計量的金融負債(二零二零年：零)。

年內，金融資產及金融負債第一級與第二級公平值計量之間並無轉移(二零二零年：零)，指定按公平值計入其他全面收入的非上市股本投資的公平值計量類別從第三級轉入第二級(二零二零年：無)。

年內第三級之公平值計量變動如下：

	二零二一年	二零二零年
	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－非上市		
於一月一日	**238,831**	179,732
轉出第三級	**(238,831)**	–
於其他全面收入確認的總收益	–	47,529
匯兑調整	–	11,570
於十二月三十一日	–	238,831

46. 金融風險管理目標及政策

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

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

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

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

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。

於二零二一年十二月三十一日

	十二個月預期信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
限定用途現金					
－尚未逾期	**2,391**	–	–	–	**2,391**
定期存款					
－尚未逾期	**698**	–	–	–	**698**
合約資產*	–	–	–	**574,700**	**574,700**
應收貿易賬款及應收票據*	–	–	**48,888**	**262,114**	**311,002**
現金及現金等值物					
－尚未逾期	**87,069**	–	–	–	**87,069**
計入預付款項、其他應收賬款及其他資產的金融資產**					
－正常**	**19,001**	–			**19,001**
－呆賬**	**138,166**	–	–	–	**138,166**
	247,325	–	**48,888**	**836,814**	**1,133,027**

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

46. 金融風險管理目標及政策*(續)*
最大風險及年末階段分類*(續)*
於二零二零年十二月三十一日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
限定用途現金					
－尚未逾期	7,326	–	–	–	7,326
定期存款					
－尚未逾期	233	–	–	–	233
合約資產*	–	–	–	567,682	567,682
應收貿易賬款及應收票據*	–	–	–	321,310	321,310
現金及現金等值物					
－尚未逾期	63,172	–	–	–	63,172
計入預付款項、其他應收賬款及其他資產的金融資產**					
－正常**	142,373	–	–	–	142,373
－呆賬**	123,206	–	–	–	123,206
	336,310	–	–	888,992	1,225,302

* 本集團就應收貿易賬款及應收票據以及合約資產採納的簡化減值方法，所用資料乃分別根據財務報表附註24及23中披露的撥備矩陣而定。

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

46. 金融風險管理目標及政策*(續)*

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：

本集團	二零二一年				
	按要求償還	一年內	一至五年	超過五年	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
租賃負債	–	**9,957**	**40,549**	**66,473**	**116,979**
應付貿易賬款及應付票據	–	**246,411**	–	–	**246,411**
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	**170,293**	–	–	–	**170,293**
應付關聯公司款項	**31,334**	–	–	–	**31,334**
應付合資企業款項	**702**	–	–	–	**702**
應付聯營公司款項	**15,584**	–	–	–	**15,584**
	217,913	**256,368**	**40,549**	**66,473**	**581,303**

本集團	二零二零年				
	按要求償還	一年內	一至五年	超過五年	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
租賃負債	–	10,081	38,938	74,711	123,730
計息銀行借款	–	100,998	–	–	100,998
應付貿易賬款及應付票據	–	279,912	–	–	279,912
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	193,291	–	–	–	193,291
應付關聯公司款項	30,341	–	–	–	30,341
應付聯營公司款項	17,891	–	–	–	17,891
	241,523	390,991	38,938	74,711	746,163

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

46. 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團面對個別按公平值計入其他全面收入的股本投資(附註20)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註28)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表的因素(如減值)。

二零二一年	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*
按公平值的非上市投資：			
－按公平值計入其他全面收入之股本投資	**289,873**	**14,494**	**–**
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	**41**	**–**	**2**
其他－按公平值計入其他全面收入之股本投資	**64,703**	**3,235**	**–**

二零二零年	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*
按公平值的非上市投資：			
－按公平值計入其他全面收入之股本投資	238,831	11,942	–
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	34	–	2
其他－按公平值計入其他全面收入之股本投資	60,577	3,029	–

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、向股東分派的資本返還或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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。

46. 金融風險管理目標及政策*(續)*

資本管理*(續)*

本集團以債務淨值除以資本加債務淨值所得之負債比率監察資本。債務淨值包括計息銀行及其他借款、租賃負債、應付貿易賬款及應付票據、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。資本包括母公司擁有人應佔權益。於報告期末之負債比率如下：

	二零二一年 十二月三十一日 *千港元*	二零二零年 十二月三十一日 *千港元*
計息銀行及其他借款	–	100,998
租賃負債	**92,665**	95,479
應付貿易賬款及應付票據	**246,441**	279,912
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	**170,293**	193,291
減：現金及現金等值物	**(87,069)**	(63,172)
債務淨值	**422,330**	606,508
母公司擁有人應佔權益	**401,994**	448,428
資本及債務淨值	**824,324**	1,054,936
負債比率	**51.2%**	57.5%

47. 報告期後事件

於二零二一年十一月，恆有源投資收到上海港澤貿易有限公司(「上海港澤」)訴恆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)判令解除股份轉讓協議及補充股份轉讓協議；(ii)判令恆有源投資返還上海港澤股份轉讓款人民幣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)判令恆有源投資及北京潤古承擔該案訴訟費、保全費、保全擔保費。

在二零二二年一月，本公司的全資附屬公司恆有源投資管理有限公司獲北京人壽通知，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)分別對恆有源投資(為被申請人)及北京潤古(為被申請人)申請之財產保全措施，凍結恆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，對恆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恆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。於報告日期，恆有源投資於北京農商銀行的帳戶中金額人民幣50,288元已被凍結。

本公司認為上述法院裁決對本集團之正常運作及財務沒有任何重大不利影響。本公司將積極應訴，並於適當時候作出進一步公告以便本公司股東及投資者知悉相關訴訟之任何重大進展。

財務報表附註
二零二一年十二月三十一日

48. 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：

	二零二一年 *千港元*	二零二零年 *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	**403,838**	538,892
預付款項、其他應收賬款及其他資產	**159**	–
限定用途現金	**343**	275
現金及現金等值物	**323**	180
流動資產總額	**404,663**	539,347
流動資產淨值	**404,663**	539,347
資產總值	**404,663**	539,347
資產淨值	**404,663**	539,347
權益		
股本	**353,043**	353,043
就股份獎勵計劃持有的股份	**(8,169)**	(7,676)
其他儲備*(附註)*	**59,789**	193,980
總權益	**404,663**	539,347

48. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司其他儲備概要如下：

	股份溢價	繳入盈餘	購股權儲備／股份獎勵儲備	資本儲備	累計虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二零年一月一日	894,225	154,381	49,117	32,235	(816,202)	313,756
年內全面虧損總額	–	–	–	–	(124,396)	(124,396)
權益結算購股權安排	–	–	4,620	–	–	4,620
於購股權被沒收或屆滿時購股權儲備轉撥	–	–	(49,117)	–	49,117	–
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	894,225	154,381	4,620	32,235	(891,481)	193,980
年內全面虧損總額	–	–	–	–	(130,893)	(130,893)
根據股份獎勵計劃歸屬股份	1,168	–	(4,466)	–	–	(3,298)
於購股權被沒收或屆滿時購股權儲備轉撥	–	–	(154)	–	154	–
於二零二一年十二月三十一日	895,393	154,381	–	32,235	(1,022,220)	59,789

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

49. 財務報表批准

財務報表於二零二二年三月二十九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				
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收益	**176,835**	230,862	345,537	396,793	778,153
銷售及服務成本	**(145,595)**	(184,728)	(261,559)	(379,670)	(614,244)
毛利	**31,240**	46,134	83,978	17,123	163,909
毛利率	**18%**	20%	24%	4%	21%
除稅前(虧損)／溢利	**(100,904)**	(240,248)	(406,844)	(419,067)	16,023
所得稅(開支)／抵免	**(1,423)**	(3,192)	(38,179)	556	(12,061)
年內(虧損)／溢利	**(102,327)**	(243,440)	(445,023)	(418,511)	3,962
以下應佔：					
－母公司擁有人	**(97,329)**	(242,399)	(441,039)	(410,297)	10,533
－非控股權益	**(4,998)**	(1,041)	(3,984)	(8,214)	(6,571)
每股(虧損)／盈利					
－基本(港仙)	**(2.20)**	(5.46)	(10.59)	(10.19)	0.30
－攤薄(港仙)	**(2.20)**	(5.46)	(10.59)	(10.19)	0.30

綜合資產及負債

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非流動資產	**588,249**	636,707	1,380,996	1,770,461	1,974,571
流動資產	**977,383**	1,083,854	574,672	723,203	1,125,694
流動負債	**(990,443)**	(1,106,453)	(1,199,462)	(1,313,484)	(837,135)
流動(負債)／資產淨值	**(13,060)**	(22,599)	(624,790)	(590,281)	288,559
總資產減流動負債	**575,189**	614,108	756,206	1,180,180	2,263,130
非流動負債	**(147,009)**	(136,934)	(92,101)	(95,318)	(576,100)
資產淨值	**428,180**	477,174	664,105	1,084,862	1,687,030
負債總額對權益總額比率	**2.66**	2.61	1.94	1.30	0.84

本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積（平方米）	集團所佔權益	土地用途	租約年期	階段完成	預計完工
樓宇						
中國北京海淀區杏石口路102號	5,628.82	100%	辦公及工業	中期	已完成	–
投資物業						
中國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	中期	計劃正在進行	二零二二年十二月