



# 中國恒有源發展集團有限公司

## CHYY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128

# 2025

年 報



### 科技與 資源結合



## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

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

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

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

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

3	公司資料
5	主席的話
7	管理層討論及分析
13	董事及高級管理人員履歷
18	董事會報告
32	企業管治報告
45	獨立核數師報告
51	綜合損益表
52	綜合全面收益表
53	綜合財務狀況表
55	綜合權益變動表
57	綜合現金流量表
59	綜合財務報表附註
143	五年財務資料摘要
144	本集團擁有之主要物業表



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

徐生恒(聯席主席)

戴祺

#### 非執行董事

廖原(聯席主席)

劉炯寧

張軼穎

#### 獨立非執行董事

張虹海

武強(於二零二五年三月二十八日辭任)

關成華

郭光磊(於二零二五年三月二十八日獲委任)

### 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

聶丹

### 監察主任

徐生恒

### 公司秘書

聶丹

### 審核委員會

張虹海(主席)

武強(於二零二五年三月二十八日辭任)

關成華

郭光磊(於二零二五年三月二十八日獲委任)

### 薪酬委員會

關成華(主席)

徐生恒(副主席)

戴祺(副主席)

張虹海

武強(於二零二五年三月二十八日辭任)

郭光磊(於二零二五年三月二十八日獲委任)

### 提名委員會

關成華(主席)

徐生恒(副主席)(於二零二五年十二月九日辭任)

廖原(副主席)

張虹海

武強(於二零二五年三月二十八日辭任)

郭光磊(於二零二五年三月二十八日獲委任)

劉炯寧(於二零二五年十二月九日獲委任)

### 集團發展戰略委員會

武強(主席)(於二零二五年三月二十八日辭任)

郭光磊(主席)(於二零二五年三月二十八日獲委任)

徐生恒(副主席)

廖原(副主席)

戴祺

劉炯寧

張軼穎

張虹海

關成華

孫驥

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 開曼群島主要股份過戶及登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3,  
Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court,  
Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100  
Cayman Islands

## 香港股份過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

## 核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
43樓4301-4307室

## 股份代號

8128

## 公司網站

[www.chyy.com.hk](http://www.chyy.com.hk)



## 主席的話

致各位尊敬的股東：

衷心感謝各位股東長期以來對我們的信任與支持。我們謹代表中國恒有源發展集團有限公司(「本公司」)董事會向全體股東致以最誠摯的致意。

謹此向各位股東呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核全年業績。

本集團於本年度錄得收入約為**47,835,000**港元，較二零二四年同期減少約**21,800,000**港元。本集團於本年度錄得淨利約為**6,163,000**港元，較二零二四年大幅度減少，主要是由於合約資產及應收賬款回撥減少等所致。

於二零二五年度，

1. 本集團的原創技術在**20**多年產業化實踐的指導下，已打好標準化經營方式轉軌發展的基礎：由在各種地質條件下實施地能取暖項目的工程方式，調整為以渠道為主、因地制宜的地能採集區域經銷模式，以及地能熱泵環境系統成套產品的項目獨家代理業務。實現以暖保證、冷兼有的地能替代化石能源，並以熱泵替代鍋爐的標準化發展。在傳統供暖、清潔供暖基礎上，進一步實現了新時期供暖溫度對口、能源按品位科學利用的第三代地能綠色舒適供暖。
2. 面對複雜多變的市場環境與能源挑戰，董事會把**2025**年定為集團標準年。截止年底，本集團累計參與編輯和起草的團體以上標準共**10**個，其中：國家標準**2**個、地方標準**2**個、行業標準**1**個、團體標準**5**個；本集團已形成企業標準共**53**個，其中：基礎管理類標準**24**個、財務管理類標準**11**個、技術管理類標準**4**個、績效管理類標準**14**個。
3. 截止**2025**年底，本集團已形成四個標準系統，包括**25**個系統成套產品、**49**個循環成套產品、**90**個模塊產品、**201**項專有技術產品、**149**個通用產品和**50**個配件產品。

本集團堅持技術驅動與市場拓展並重，進一步鞏固在淺層地能供暖領域的核心競爭力。通過持續優化地源熱泵系統能效、拓展區域能源服務網絡，並在多個標桿項目中實現穩定運營，本集團業務保持了穩健發展態勢。這些成績的取得，離不開全體員工的努力，更得益於各位股東的堅定支持。

展望未來，集團已在上下齊心的努力下完成了京港一體化專注地能替代化石能源供暖專有技術的產業化發展。集團進一步調整發展戰略，圍繞實現「雙碳」目標，確立了綠色產業的穩步發展方向，並以最佳節能減碳行動企業為定位持續推進相關工作。子公司將走專業化加速發展之路，其中註冊在北京的恒有源科技發展集團將專注於暖保證、冷兼有的地能熱泵綠色高效第三代供暖技術的產業化推進。新時期將北方供暖這一全國5.7億人口的必需品，在供暖是福利的基礎上升級為暖保證、冷兼有、因地制宜的地能供暖，打造提升百姓生活品質的綠色產業。

地能熱泵綠色高效供暖在「十五五」期間的戰略價值體現在：

第一，它是能源安全的重要底座。通過利用量大面廣的淺層地熱能替代化石能源，憑借熱泵的極高能效，為新型電力系統提供穩定支撐。

第二，它是雙碳攻堅的關鍵利器。建築能耗佔比高，而地能熱泵的減碳效果最為直接且確定。

第三，它是經濟增長的全新引擎。既能帶動綠色產業升級，又能直接助力城鄉產業降本增效、實現更新換代。地能熱泵供暖是我國城鄉能源供給體系的第三代核心技術，融合地能綠色替代與熱泵高效用電兩大優勢，是「十五五」期間（2026-2030年）能源轉型、建築脫碳的關鍵抓手。

在能源戰略層面，它依托淺層地熱資源，實現「以地能代煤、代氣」，相較於傳統電加熱，電熱泵能效更高，配合新能源與儲能的削峰填谷功能，可有效保障能源安全與新型電力系統建設。

在雙碳目標層面，它是建築深度脫碳的主力技術，相比燃煤可減碳60%-80%，為碳達峰攻堅與綠色建築普及提供有力支撐。

在經濟發展層面，它能降低全生命週期用能成本，帶動綠色新質生產力發展與城鄉基礎設施升級，是兼具生態效益、經濟效益與社會效益的民生工程。

再次感謝您的信任。二零二六年本集團將開啟「母公司綜合穩步發展、子公司專業化加速發展」的差異化發展戰略，期待與您攜手，共築綠色溫暖的明天！

董事會聯席主席

徐生恒 及 廖原



## 管理層討論及分析

### 財務概要

#### 收入分佈

	二零二五年		二零二四年	
	千港元	%	千港元	%
1. 淺層地熱能利用系統				
其中：可再生能源供給	-	-	-	-
工程建設	14,385	30.07	25,958	37.28
運行維護	27,930	58.39	36,960	53.08
2. 空氣能／淺層地熱能熱泵	153	0.32	709	1.02
3. 物業投資及開發	5,367	11.22	6,002	8.62
收入總額	47,835	100	69,629	100

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	47,835	69,629
毛利	12,442	12,717
除稅前(虧損)／溢利	(5,135)	10,941
年內溢利	6,163	11,293
研究及開發開支(包括在行政費用內)	2,743	822
預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	14,979	9,732
預期信貸虧損模式項下其他應收賬款及按金的減值虧損撥備淨額	(4,318)	(7,120)
預期信貸虧損模式項下合約資產的減值虧損(撥備)撥回淨額	(2,185)	21,183

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	431,929	457,820
資產總額	815,124	856,801
流動資產(負債)淨值	14,557	(10,168)
總權益	295,305	284,100

## 財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團溢利約為**6,163,000**港元及收入為**47,835,000**港元。相比截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團溢利則為**11,293,000**港元及收入為**69,629,000**港元。更多詳情載於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 營運業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，經營業務產生之總收入約為**47,835,000**港元，相比截至二零二四年十二月三十一日止年度則為**69,629,000**港元，下降約**31.30%**。收入下降之主要原因為運行維護及工程建設項目確認收入減少所致。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約為**6,163,000**港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得淨利潤約為**11,293,000**港元，淨利潤減少主要由於預期信貸虧損模式項下應收賬款及合約資產的減值虧損撥回減少所致。

## 銷售成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售成本**35,393,000**港元，相比截至二零二四年十二月三十一日止年度則為**56,912,000**港元，下降約**37.81%**。銷售成本下降主要原因是由於收入規模下降所致。

## 毛利及毛利率

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為**12,442,000**港元，毛利率為**26.02%**（二零二四年：約為**12,717,000**港元，毛利率為**18.27%**）。本年度之毛利率與去年同期比較上升**42.42%**。

## 銷售及分銷開支

本年度銷售及分銷開支較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約**285,000**港元或下降**9.8%**。銷售及分銷開支減少的主要原因為本集團於本年度重新制定績效考核導致薪酬費用減少。

## 行政開支

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，行政開支分別約為**36,277,000**港元及**39,566,000**港元，減少**8.31%**。行政開支微降主要原因為集團致力於持續進行薪酬改革、強化費用管控、細化項目獨立核算、強化預算考核制度、開源節流維持費用穩中有降。

## 其他開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他開支約為**7,063,000**港元（二零二四年：約**97,000**港元）。

## 以股份支付款項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並未發生任何以股份支付款項（二零二四年：無）。



## 管理層討論及分析

### 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約**7,118,000**港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的溢利約**10,759,000**港元減少約**3,641,000**港元。

### 集團資金流動性及財政資源

於二零二五年十二月三十一日，集團的流動資產淨值約為**14,557,000**港元（二零二四年：集團的流動負債淨值約為**10,168,000**港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約**38,247,000**港元（二零二四年：約**52,586,000**港元）。綜合財務狀況表所列之現金及現金等值物包括可供一般企業用途使用的現金。

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以維持經營。為改善本集團的流動性及現金流，使本集團得以持續經營，本集團已實施或正在實施若干措施。有關詳情請參閱綜合財務報表附註2.1。

### 資本結構

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司根據購回授權於GEM以**1,382,576**港元（不包括交易費用）之總代價購回**34,448,000**股股份。該等股份以本公司之庫存股份（定義見GEM上市規則）之形式持有。

於二零二五年十二月三十一日，本公司之法定股本**160,000,000**美元，分為**16,000,000,000**股每股面值**0.01**美元之普通股及已發行股本為**4,526,925,163**股每股面值**0.01**美元之普通股。

### 訂單情況

於二零二五年十二月三十一日，本集團已簽訂在手合約價值約為**77,000,000**港元（二零二四年：約為**70,000,000**港元）。

### 持有重大投資

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無持有任何重大投資。

### 重大收購及出售事項

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內完成出售浙江萬合能源環境科技有限公司（「目標公司」）**20%**股權，代價為人民幣**5,215,740**元。於完成該項出售後，本集團繼續持有目標公司**13.2234%**股權，目標公司仍作為本集團的聯營公司入賬。

除該出售事項外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 分部資料

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

### 淺層地熱能

本集團始終致力於推廣無燃燒地熱能冷一體化新興產業發展，是具備設計資質、設計能力、施工資質、施工能力、運營維護、主機生產和合同能源管理等業務能力的公司，是擁有行業內專利技術最多的公司，也是單井循環換熱地能採集原創技術的唯一專利持有者。本集團依託現有資源，整合產業鏈服務能力，形成多個專業板塊。目前已形成規劃與設計、可再生能源供給、智能製造、工程建設、運行與維護五大板塊。

### 空氣能／淺層地熱能熱泵

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

### 物業投資及開發

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

### 證券投資及買賣

本集團動用閒置資金投資於證券交易和其他投資種類，以增加集團收入。

關於本集團經營分部的進一步詳情，可參閱綜合財務報表附註4。

## 僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有193名僱員(二零二四年十二月三十一日：193名僱員)。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，員工成本約為27,489,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：28,915,000港元)，當中包括董事酬金，但不包括以股份為基礎的付款。

本集團的薪酬政策緊跟相關法例、市況，亦與僱員表現掛鉤。僱員的薪酬乃根據其職責、技能、專業知識、經驗及現行市場趨勢釐定。全體僱員亦有資格獲得酌情花紅，其發放以個人工作表現為依據。我們定期檢討其薪酬政策及待遇，並作出必要調整，確保與行業標準保持一致。

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

本集團重視人才發展，建立了多層次的人才梯隊，推動學習型組織建設，強化持續學習與專業提升。本集團通過職前培訓、在職培訓及鼓勵員工繼續深造等方式，支持員工提升履行崗位職責所需的知識與技能。



## 管理層討論及分析

### 本集團資產押記

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

### 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無產生任何重大資本承擔(二零二四年：無)。

### 資本資產重大投資之未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何資本資產重大投資之未來計劃。

### 負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之負債比率約為**47.0%**(二零二四年：**49.0%**)，該負債比率乃根據本集團債務淨值(包括租賃負債、應付貿易賬款、計入其他應付款項及計提費用之金融負債，扣減現金及現金等值物)與權益(代表公司擁有人應佔權益)加上債務淨值之比率計算。

### 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大部分銀行存款，藉此將外匯風險降至最低。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何外匯合約。

### 或然負債

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

### 股息

董事會並不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

### 報告期後事件

除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日後及至本年報日期，本集團並無重大期後事項未反映於財務報表中。

### 業務回顧及展望

本集團致力於在北方冬季取暖地區，積極推進地能熱泵高效清潔取暖，發展熱冷一體化新興綠色產業。

本集團圍繞公司戰略目標，積極推進各業務板塊客戶滿意度及市場拓展等方面的發展。

二零二五年實現銷售收入**47,835,000**港元，較同期下降**21,800,000**港元，下降幅度**31.30%**；業務規模的逐年下滑，業務數據表現欠佳，面臨著巨大市場及資金缺口的壓力挑戰。

## 管理層討論及分析

本集團從二零二五年第四季度進一步調整商業模式、銷售政策，逐步在北方供暖地區推行項目代理制及服務「三商」總經理制度，以此推動市場的拓展；在保證市場拓展的同時，進一步細化項目獨立核算，一方面強化員工成本意識，另一方面加強考核公示制度，以公開保證公平。

地能熱泵高效清潔取暖，發展熱冷一體化新興綠色產業未來市場潛力巨大。

二零二五年十月國家發展改革委等六部門發佈《關於大力實施可再生能源替代行動的指導意見》，指導意見提出，大力實施可再生能源替代，堅持統籌謀劃、安全替代，正確處理傳統能源和新能源「破」與「立」的關係，源網荷儲一體推進，全面提升可再生能源安全可靠供應能力；供需統籌、有序替代，統籌可再生能源供給與重點領域綠色能源消費，加快推進增量替代，穩步擴大存量替代，穩妥推動可再生能源有序替代傳統化石能源。

隨著科技和集成技術的發展，熱冷一體化系統利用成熟的熱泵產品，換熱搬運自然存儲、量大面廣的低溫熱能，替代傳統化石能源且不高於其使用成本。在環保的同時，穩定的保證了人們冬暖夏涼和生活熱水，提高百姓生活品質。



## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

徐生恒先生(「徐先生」)，63歲，自二零零九年二月六日起獲委任為本公司執行董事。徐先生為本公司董事會聯席主席及執行董事、薪酬委員會副主席、提名委員會副主席(於二零二五年十二月九日辭任)、集團發展戰略委員會副主席、監察主任及授權代表。徐先生擁有正高級工程師職稱，持有中國地質大學(北京)地質工程博士學位及香港科技大學國際工商管理碩士學位。徐先生長期從事供暖領域工作，致力於首選淺層地熱能作為北方供暖的替代能源，通過物理變化過程為建築物供暖，供暖區域無燃燒、零排放。徐先生原創的可再生淺層地熱能單井循環換熱採集技術實現了產業化發展，是集團發展地能熱冷一體化新興產業的低溫熱能採集技術(淺層地熱能)之一。徐先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

戴祺先生(「戴先生」)，43歲，於二零一三年八月十二日獲委任為本公司非執行董事，並自二零一六年十二月二十九日起調任為執行董事。戴先生為本公司薪酬委員會副主席及集團發展戰略委員會成員，現時亦擔任本公司行政副總裁及本集團之附屬公司恒有源科技發展集團有限公司(「恒有源科技」)副總裁及一事業部(邯鄲地區)總經理。戴先生持有西南交通大學管理學碩士學位。彼曾任職深圳發展銀行北京東城支行，中國節能投資公司戰略管理部及中國節能環保集團戰略管理部。此外，彼曾擔任中國節能環保(香港)投資有限公司投資與資本運作部副總經理。加入本公司後，彼曾擔任本集團行政總監。

### 非執行董事

廖原先生(「廖先生」)，55歲，自二零二三年七月五日起獲委任為本公司非執行董事，並於二零二四年八月二十八日獲委任為董事會聯席主席，配合徐先生進一步開展董事會的工作，並更加專注本公司在助力實現「雙碳」目標方面的戰略規劃和發展。廖先生亦為本公司提名委員會副主席和集團發展戰略委員會副主席。廖先生為高級會計師，並持有北京交通大學人力資源專業本科學位及東北財經大學工商管理專業研究生學歷。彼曾於中穀糧油集團公司和中國輕工業對外經濟技術合作公司任職。彼於二零零九年加入中國節能環保集團，先後於中節藍天投資諮詢管理有限責任公司任綜合財務部主任、副總會計師，於中節能諮詢有限公司任副總經理、經營部主任、總經理，自二零二零年起先後在中節能生態產品發展研究中心有限公司、中節能綠色發展研究院、中節能諮詢有限公司及中節能碳達峰碳中和研究院工作，目前任職中節能生態產品發展研究中心有限公司總經理、中節能綠色發展研究院執行院長、中節能碳達峰碳中和研究院執行院長、中國節能環保(香港)投資有限公司執行董事、總經理、中國節能皓信環境顧問集團有限公司董事長及中國環境科學學會氣候投融资專業委員會副秘書長。

## 董事及高級管理人員履歷

劉嫻寧女士(「劉女士」)，46歲，自二零二一年三月十二日起獲委任為本公司非執行董事。劉女士為本公司集團發展戰略委員會成員，並於二零二五年十二月九日獲委任為提名委員會成員。彼曾於二零一九年十一月十四日至二零二一年三月十一日期間於本公司擔任王志宇先生之替任董事。劉女士於二零零四年畢業於北京服裝學院萊佛士國際學院，擁有工商管理學士學位。彼於二零零四年至二零一零年，在北京順天綠色邊坡科技有限公司任職行政部經理；二零一零年至今，在北京明日陽光廣告有限公司先後任媒體運營部副經理、經理，負責媒體推廣運營管理。劉女士在市場營銷及經營管理方面具備豐富經驗，同時在教育行業及環保行業亦具備豐富的投資經驗。

張軼穎先生(「張先生」)，53歲，自二零二零年一月十六日起獲委任為本公司非執行董事。張先生為本公司集團發展戰略委員會成員。張先生畢業於首都經濟貿易大學，主修會計學。一九九四年至二零零五年，彼於中國建設銀行北京市分行任職信貸部經理；二零零五年至二零零九年，在中新地產集團(控股)有限公司先後擔任董事長助理、投資部經理；二零零九年至二零一九年，在長島投資集團(香港)有限公司任職西安項目的項目經理、投資部經理；二零一九年至今，在西安寶石花區域能源科技有限公司任職董事、經理。張先生擁有房地產項目開發及工程之豐富經驗，同時擁有豐富的管理及投資經驗。

### 獨立非執行董事

張虹海先生(「張先生」)，73歲，自二零二三年十一月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及集團發展戰略委員會成員。張先生曾於二零一四年九月至二零一七年一月期間擔任本公司獨立非執行董事。張先生於一九八二年畢業於北京大學，其後於湖南大學國際商學院完成研究生課程，獲碩士學位及高級經濟師榮譽，於北京大學光華管理學院獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。張先生在企業管理包括會計和財務管理方面擁有豐富經驗，彼曾在政府部門、國有企事業單位、上市公司工作。彼曾任北京市人民政府外事辦公室暨北京市人民政府港澳事務辦公室主任及北京海外聯誼會副會長；於一九九零年至一九九八年，擔任北京國際信託投資有限公司副總經理，後晉陞為副董事長兼總經理。張先生曾擔任(i)北京控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：392)之執行董事及副主席；(ii)北控水務集團有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：371)之執行董事及主席；(iii)北京控股環境集團有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：154)之執行董事以及(iv)新源萬恒控股有限公司(一家於聯交所主板上市公司，股份代號：2326)之執行董事及主席。



## 董事及高級管理人員履歷

武強先生(「武先生」)，66歲，自二零一六年十二月二十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零二五年三月二十八日辭任獨立非執行董事及集團發展戰略委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。武先生一九九一年畢業於中國地質大學(北京)，並獲得工學博士學位。現任中國礦業大學(北京)教授、中國工程院院士。武先生曾獲李四光地質科學獎、教育部「長江學者和創新團隊發展計劃」帶頭人、首屆十位「中國優秀博士後獎」、「全國優秀教師」、首屆「新世紀百千萬人才工程」國家級人選和國務院政府特殊津貼享受者等稱號，並擔任國際礦山水協會(IMWA)副主席、國際礦山水協會(IMWA)中國國家委員會主席，國際SCI檢索期刊《Mine Water and the Environment》副主編，中國科學技術協會全國委員會委員，原國家安全生產監督管理總局技術委員會委員，國家煤礦安全監察局「水文地質專家組」組長等職。

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

關成華先生(「關先生」)，57歲，自二零二零年三月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事。關先生為本公司薪酬委員會及提名委員會主席，審核委員會及集團發展戰略委員會成員。關先生二零零五年畢業於北京大學，獲得法學博士學位，並持有長江商學院高層管理人員工商管理碩士學位。現任北京師範大學經濟與資源管理研究院教授、博士生導師。關先生歷任北京大學馬克思主義學院助教、講師、副教授及副院長，哈佛大學甘迺迪學院及法學院高級訪問學者、西華大學創新創業學院特聘院長、北京師範大學經濟與資源管理研究院院長、中共北京市昌平區委書記、共青團北京市委書記。關先生現時亦擔任北京師範大學校務委員會副主任、首都科技發展戰略研究院院長、聯合國工業發展組織綠色產業平台中國辦公室主任、北京市政府專家諮詢會委員、北京師範大學創新發展研究院院長、珠海市民營經濟研究院理事長、北京人壽保險股份有限公司獨立董事等，以及蘇寧易購集團股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：002024)之董事。關先生長期於高級學府從事教研工作，有豐富的地方政府工作經驗，亦曾出版多項專著，涵蓋教育與人才培養、城市創新、綠色經濟及發展等不同議題。

## 董事及高級管理人員履歷

郭光磊(「郭先生」)，62歲，自二零二五年三月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席。彼持有山西大學微生物學理學學士學位、北京大學金融學碩士學位及中國科技大學管理科學與工程博士學位。彼曾任北京市水利局團委副書記，北京市團委副部長、常委，北京市金融工作委員會副書記，北京市門頭溝區委副書記，北京市農村經濟研究中心(北京市農經辦)書記、主任。彼自二零一八年起至今任北京人壽保險股份有限公司執行董事、董事長。彼于農村經濟研究、金融管理及行政管理等領域具備豐富的領導經驗和戰略規劃能力。

### 高級管理人員

楊明忠先生(「楊先生」)，47歲，現任本公司行政總裁及恒有源科技總裁、總工及服務「三商」總經理管理辦公室主任，負責全面經營管理。楊先生持有高級工程師(工程設計與施工)、全國註冊公用設備工程師(暖通空調)及註冊一級建造師(機電工程)資格證書。彼於二零零一年於哈爾濱工業大學建築環境與設備工程專業本科畢業，於二零零三年一月加入恒有源科技，歷任恒有源科技副總裁、本公司系統設計總監、行政副總裁。楊先生長期從事暖通機電設計及施工管理工作，專長於地能供暖系統全面應用技術，擁有豐富業務管理經驗。

張衛先生(「張先生」)，52歲，現任本公司行政副總裁及恒有源科技副總裁、運維中心總經理、服務「三商」總經理管理辦公室副主任及安全衛生部主任，負責配合總裁開展全面經營管理。張先生持有中國農業大學農田水利工程本科學歷，工程師職稱。張先生曾擔任北京市豐台區水務局副局長，嶺南水務集團有限責任公司總經理以及海綿城市投資有限公司總經理。加入本公司後，他曾先後擔任本公司行政副總裁、副總工程師及首席運營官，恒有源科技副總經理，工程中心副總經理，北京恒有源地能熱冷技術服務公司副總經理、總工程師，北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司總經理及恒有源科技發展集團邳州有限公司總經理。



## 董事及高級管理人員履歷

潘亞先生(「潘先生」)，49歲，現任本公司及恒有源科技財務總監，負責集團財務管理。潘先生為高級會計師及中國註冊稅務師，畢業於南京財經大學(前稱南京經濟學院)會計學專業本科。彼於一九九九年八月起參加工作，長期從事財務會計及管理相關工作，曾任職於江蘇徐州鼓樓區民政局福利企業管理處會計，鐵通淮海通信資訊有限公司主管會計工作。彼於二零零四年四月加入恒有源科技，歷任恒有源科技對外合資企業財務總監、本公司財務辦公室主任、本公司財務副總監、恒有源科技財務總監、本公司首席財務官及本集團地能產業財務總監。

聶丹女士(「聶女士」)，44歲，現任本公司首席法務官、行政副總裁、公司秘書及授權代表，負責集團法務及人力資源工作和香港區域公司管理。聶女士為中國律師，持有中國政法大學法學學士學位、香港城市大學法學碩士學位以及香港都會大學工商管理碩士學位。彼於二零一一年七月加入本公司，歷任行政副總監、人力資源總監及法務副總監、法務及人力資源總監及總裁助理。

劉寶紅女士(「劉女士」)，43歲，現任本公司行政副總裁及恒有源科技副總裁，負責熱泵系統成套產品製造生產。劉女士為工程師，於二零零六年於華北理工大學建築環境與設備工程專業本科畢業。彼於二零零七年加入恒有源科技，歷任恒有源科技設計師、設計室主任、總裁助理及本公司首席產品官。

王學志先生(「王先生」)，43歲，現任本公司行政副總裁及恒有源科技副總裁，負責地能採集系統成套產品及專有技術產品生產。王先生二零零五年於北京工業大學自動化專業本科畢業。彼於二零零五年加入恒有源科技，歷任恒有源科技技術中心技術員，北京源泉鑽井工程有限公司質檢員、經理，及恒有源科技源泉能源分公司經理。

李大秋先生(「李先生」)，42歲，現任本公司行政副總裁、恒有源科技副總裁、維運(北京)熱泵暖冷大數據服務有限公司總經理及恒有源投資管理有限公司總經理，負責熱泵大數據平台的建設及運營及投資業務。李先生於二零零九年畢業於香港浸會大學獲得計算機專業本科學歷，於二零一零年畢業於香港科技大學獲得工程管理專業碩士研究生學歷。彼於二零一零年加入恒有源科技，歷任北京源泉鑽井工程有限公司經理、北京恒有源環境系統設備安裝工程有限公司經理等職務。

董事謹此提呈其報告以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）經審核綜合財務報表。

## 主要業務

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

本集團於本年度按業務分部之業績分析載於綜合財務報表附註4。

## 業績及股息

本集團於本年度之業績及本集團於本年度末之財務狀況載於綜合財務報表。

董事會決議不建議就有關年度派付末期股息。

## 業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及其未來業務發展之討論載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團於本年度之業績分別載於「財務概要」及「五年財務資料摘要」各節。

本集團金融風險管理目標及政策之詳情載於綜合財務報表附註43。

## 與僱員，客戶和供應商的關係

本集團深知僱員、供應商及客戶對本集團的可持續發展至關重要。

我們致力與僱員保持緊密關係，向彼等提供具競爭力的薪酬待遇，並在本集團內提供晉升機會。我們承諾向客戶提供高質量產品及服務，藉以提升競爭力，並加強與供應商的合作。

## 主要風險及不確定

本集團的主要風險及不確定性涵蓋經營、財務、合規及ESG等範疇，相關披露已載於本年報的管理層討論與分析、綜合財務報表附註、企業管治報告，以及本公司單獨刊發的ESG報告中。董事會已審閱本集團的風險管理及內部控制系統，並確認上述章節已充分反映本集團所面臨的主要風險。本集團將繼續監測風險狀況的變化，並按監管要求適時更新相關披露。

## 遵守相關法律及法規

於本年度，就本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規，以致對其業務及營運構成重大影響。



## 董事會報告

### 環境政策與表現

本集團致力建設一個關注天然資源保育的環保企業。本集團鼓勵環境保護，並提升員工的環保意識。本集團遵循循環再用及減少廢棄物的原則，以盡量減低本集團營運對環境所造成的影響。

作為一家從事淺層地熱能源作為建築供暖替代能源之研發及推廣的企業，本集團已於中國大部分辦公室安裝地能熱泵環保系統及／或地能供暖裝置，以提供供暖及製冷服務。該等系統有效節省大量電力，並有助減少對環境的污染。

本集團將不時檢討其環境措施，並會考慮在業務營運中實施更多環保措施及實踐，以提升環境可持續性。

### 主要客戶及供應商

於本年度，對本集團五大客戶之銷售佔本集團於本年度銷售總額約**37.29%**(二零二四年：**33.03%**)，而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約**8.38%**(二零二四年：**9.67%**)；向本集團五大供應商之採購佔本集團於本年度之採購總額約**35.84%**(二零二四年：**36.97%**)，而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約**17.19%**(二零二四年：**21.60%**)。

據董事所深知，董事、彼等之緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份(不包括庫存股份)逾**5%**之任何股東，於本年度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。

### 物業、廠房及設備

本集團之土地及樓宇於二零二五年十二月三十一日經重估。重估產生之虧損合共約**2,507,000**港元，已直接計入資產重估儲備。

本集團的物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註**13**。

### 銀行貸款及其他借款

於本年度末，本集團無未償還貸款。

### 投資物業

本集團於本年度末對所有投資性物業進行了重估，其公平值於本年度減少**1,145,000**港元。這些投資性物業大部分擬開發為本集團應用淺層地熱能的自建展示租賃項目。

### 股本

有關本公司於本年度之股本變動詳情連同變動理由，載於綜合財務報表附註**32**。

### 其他儲備

本公司及本集團於本年度之其他儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註**34**及綜合權益變動表。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，經扣除本公司累計虧損後，本公司概無任何可供分派儲備(二零二四年：無)。

## 關連交易

於本年度，本集團概無任何須遵守GEM上市規則第二十章項下規定的關連交易。

## 關聯方交易

於本年度，本集團的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註40。

## 董事

於本年度及截至本報告日期在職的董事如下：

### 執行董事：

徐生恒先生(聯席主席)  
戴祺先生

### 非執行董事：

廖原先生(聯席主席)  
劉炯寧女士  
張軼穎先生

### 獨立非執行董事：

張虹海先生  
武強先生(於二零二五年三月二十八日辭任)  
關成華先生  
郭光磊先生(於二零二五年三月二十八日獲委任)

根據組織章程細則第85條，徐生恒先生、戴祺先生及廖原先生將於應屆股東週年大會輪值退任，惟均符合資格並願意膺選連任。

## 董事資料更新

根據GEM上市規則第17.50A(1)條須予披露的董事資料變更載列如下：

- 1) 武強先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席，自二零二五年三月二十八日起生效。
- 2) 郭光磊先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及集團發展戰略委員會主席，自二零二五年三月二十八日起生效。



## 董事會報告

- 3) 非執行董事劉炯寧女士於二零二五年十二月九日獲委任為提名委員會成員。
- 4) 執行董事徐生恒先生自二零二五年十二月九日起不再擔任提名委員會副主席。

除上文及本報告其他部分所披露者外，於本年度內概無其他資料需根據GEM上市規則第17.50A(1)條予以披露。

### 獲准許的彌償條文

根據組織章程細則、適用法律及法規，每名董事均可就其履行職務過程中可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，確保就此免受任何損害。該等獲准許的彌償條文於本年度內一直有效。本公司於本年度內一直為本集團董事及高級管理人員購買合適的董事及高級管理人員責任保險保障。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及高級管理人員履歷載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

### 獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條就其獨立性發出之年度確認書，認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

### 董事服務合約

每名執行董事已與本公司訂立服務協議，初始任期為三年，並於任期期滿後自動續期三年，自其獲委任為執行董事之日起生效。該等服務協議僅可根據其條款終止，或由任何一方提前向另一方發出不少於三(3)個月的書面通知予以終止。

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，初始任期為兩年，並於任期期滿後自動續期兩年，自其獲委任為非執行董事或獨立非執行董事之日起生效。該等委任函僅可根據其條款終止，或由任何一方提前向另一方發出不少於三(3)個月的書面通知予以終止。

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

### 競爭權益

於本年度，就董事所知，本公司各董事、控股股東或主要股東(定義見GEM上市規則)或其各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)均無直接或間接擁有任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務權益，亦無引致與本集團出現任何利益衝突的情況。

## 董事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及本集團五名最高薪酬人士之薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

於本年度內，董事及五名最高薪酬人士均無因促使其加盟或於其加盟本集團時而已支付或應付的任何款項。

於本年度內，董事及五名最高薪酬人士均無因補償其失去本集團任何成員公司的管理人員職位而已支付或應付的任何款項；如有相關款項，須就該等款項區分合約訂明應付的款項及其他款項。

於本年度內，概無董事放棄或同意放棄其薪酬。

## 薪酬政策

薪酬委員會由董事會設立，以制定薪酬政策供董事會批准，其中將考慮公司業績、個人能力及表現、可資比較公司支付的薪金、僱傭條件、時間投入及責任以及本公司董事、高級管理層及一般職員的個人表現等因素。

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

## 管理合約

於本年度並無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

## 退休金計劃

本集團僅營運界定供款計劃，並無任何界定利益計劃。

本集團為其於香港的僱員參與根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)(「強積金條例」)設立並註冊之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人管理之基金持有。

於本年度，根據強積金條例所規定之法定上限，本集團與僱員均按僱員有關收入之5%(2024年：5%)向強積金計劃供款，而每名僱員每月之供款上限為港幣1,500元(2024年：港幣1,500元)。本集團就強積金計劃所作之供款於繳付時即全數及即時歸屬相關僱員。

根據中華人民共和國(「中國」)相關法律及法規，本集團亦為其於中國境內附屬公司之僱員參與由當地政府勞動及社會保障部門安排之界定供款計劃(「中國退休計劃」)。本集團按當地政府部門所規定之適用比率，根據其所釐定之金額向中國退休計劃供款。於僱員退休時，由當地政府勞動及社會保障部門負責向退休僱員支付退休福利。

由於本集團於強積金計劃及中國退休計劃項下所作之所有供款均於繳付後即全數歸屬相關僱員，於本年度內或於本年度末，並無任何已被沒收之供款可用以減低本集團現有之供款水平。



## 董事會報告

### 董事於重大交易、安排或合約中的重大權益

除本報告「關連交易」及「關聯方交易」各節所披露者外，於本年度末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何與本公司及其附屬公司業務有關的重要交易、安排或合約，而該等交易、安排或合約由本公司或其任何附屬公司為一方，且董事或其關連人士於其中直接或間接擁有重大權益。

### 控股股東於合約的權益

於本年度內任何時間或於本年度末，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何與本集團業務有關的重大合約（不論是否為本集團提供服務），而任何控股股東或其任何附屬公司亦無於該等合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事及最高行政人員權益

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

#### 1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的合計好倉

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

姓名	持有股份的身份	持有本公司 普通股股份數目	佔本公司 已發行的有 投票權股份 <sup>(1)</sup> (%)
<b>董事</b>			
徐生恒先生	實益擁有人	722,170,600	
	配偶權益 <sup>(2)</sup>	982,800	16.09%
劉炯寧女士	實益擁有人	253,000,000	5.63%
張軼穎先生	實益擁有人	5,504,000	
	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	250,000,000	5.69%
武強先生 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	5,000,000	0.11%
關成華先生	實益擁有人	5,000,000	0.11%
<b>最高行政人員</b>			
楊明忠先生	實益擁有人	2,000,000	0.04%

附註：

- (1) 於本年度末，本公司已發行股份總數為4,526,925,163股，剔除33,384,000股不享有投票權的庫存股份，已發行的有投票權股份總數為4,493,541,163股。
- (2) 該等權益由徐生恒先生的配偶陸海汶女士實益擁有，包括982,800股股份。根據證券及期貨條例，徐生恒先生被視為於陸海汶女士持有的所有權益中擁有權益。

(3) 該權益由張軼穎先生全資擁有的Universal Zone Limited實益持有。根據證券及期貨條例，張軼穎先生被視為於Universal Zone Limited持有的所有權益中擁有權益。

(4) 武強先生於二零二五年三月二十八日辭任本公司獨立非執行董事。

其他的公司董事，包括廖原先生、戴祺先生、張虹海先生及郭光磊先生，均已各自確認於本年度末並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

於本年度末，各董事及最高行政人員概無持有本公司或其相聯法團的債權證、股本衍生工具的相關股份權益。

## 2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的合計淡倉

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

## 董事購入股份之權利

除本報告「董事及最高行政人員權益」及「股份計劃」各節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司概未向任何董事或其各自的配偶或未滿18歲的子女授予任何通過購入本公司股份或債券而獲取利益的權利，彼等亦未行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司亦無成為任何安排的一方，以使董事可於任何其他法人團體中取得該等權利。

## 主要股東及其他人士權益

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

### 1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

公司獲悉各主要股東及其他人士於本年度末持有的本公司股份權益如下：

名稱	持有股份的身份	持有本公司 普通股股份數目	佔本公司已 發行的有投票權 股份 <sup>(1)</sup> (%)
中國節能環保(香港)投資有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,190,000,000	26.48%
中國節能環保集團有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,190,000,000	26.48%
陸海汶女士	實益擁有人	982,800)	
	配偶權益 <sup>(3)</sup>	722,170,600)	16.09%
王志宇先生	配偶權益 <sup>(4)</sup>	253,000,000	5.63%
王心萌女士	配偶權益 <sup>(5)</sup>	255,504,000	5.69%
Universal Zone Limited	實益擁有人	250,000,000	5.56%



## 董事會報告

附註：

- (1) 於本年度末，本公司已發行股份總數為4,526,925,163股，剔除33,384,000股不享有投票權的庫存股份，已發行的有投票權股份總數為4,493,541,163股。
- (2) 中國節能環保(香港)投資有限公司(由中國節能環保集團有限公司全資擁有)持有本公司股份1,190,000,000股。
- (3) 該等權益由陸海汶女士的配偶徐生恒先生實益擁有，包括722,170,600股股份。根據證券及期貨條例，陸海汶女士被視為於徐生恒先生持有的所有權益中擁有權益。
- (4) 該等權益由王志宇先生的配偶劉炯寧女士實益擁有，包括253,000,000股股份。根據證券及期貨條例，王志宇先生被視為於劉炯寧女士所持有的所有權益中擁有權益。
- (5) 該等權益由王心萌女士的配偶張軼穎先生實益擁有，包括255,504,000股股份。根據證券及期貨條例，王心萌女士被視為於張軼穎先生所持有的所有權益中擁有權益。

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

### 2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於本年度末，本公司並無獲悉任何主要股東或其他人士持有公司的股份或相關股份的淡倉。

## 股份計劃

### 二零二零年股份獎勵計劃

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

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

受限於二零二零年股份獎勵計劃有效並受所有適用法律規限，董事會可不時全權酌情選定任何合資格人士(即本公司或其任何附屬公司的僱員、最高行政人員、董事或顧問)作為經選定參與者(「2020選定參與者」)參與計劃，並確定向該等2020選定參與者授出的獎勵股份(「2020獎勵股份」)數目，以及釐定2020獎勵股份的歸屬標準、條件及期限。

二零二零年股份獎勵計劃可授予的2020獎勵股份的最大數量為1.35億股，相當於2020採納日期已發行股份總數約2.98%，相當於本年報日期已發行股份約3.01%。

可授予經2020選定參與者之最高股份數目，不得超過於2020採納日期本公司已發行股份之1%。

在董事會可能會根據二零二零年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二零年股份獎勵計劃自其2020採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本年報日期，二零二零年股份獎勵計劃的餘下年期約為三年九個月。

# 董事會報告

於本年度，根據二零二零年股份獎勵計劃授出2020獎勵股份的詳情載列如下：

獲授人	於授出日期之職位	授出日期	歸屬日期	2020獎勵股份數目於本年度之變動					於2025年12月31日尚未歸屬	股份於緊接授出日期前的收市價	股份於緊接歸屬日期前的加權平均收市價
				於2025年1月1日尚未歸屬	已授出	已歸屬	已失效	已註銷			
<b>董事</b>											
徐生恒先生	執行董事	2025年12月9日	2026年4月1日	-	3,240,000	-	-	-	3,240,000	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	4,320,000	-	-	-	4,320,000	0.038港元	不適用
小計				-	7,560,000	-	-	-	7,560,000		
戴祺先生	執行董事	2025年12月9日	2026年4月1日	-	3,240,000	-	-	3,240,000	-	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	4,320,000	-	-	4,320,000	-	0.038港元	不適用
小計				-	7,560,000	-	-	7,560,000	-		
廖原先生	非執行董事	2025年12月9日	2026年4月1日	-	1,800,000	-	-	1,800,000	-	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	2,400,000	-	-	2,400,000	-	0.038港元	不適用
小計				-	4,200,000	-	-	4,200,000	-		
劉期寧女士	非執行董事	2025年12月9日	2026年4月1日	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	2,400,000	-	-	-	2,400,000	0.038港元	不適用
小計				-	4,200,000	-	-	-	4,200,000		
張執穎先生	非執行董事	2025年12月9日	2026年4月1日	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	2,400,000	-	-	-	2,400,000	0.038港元	不適用
小計				-	4,200,000	-	-	-	4,200,000		
<b>其他獲授人</b>											
合共	僱員	2025年12月9日	2026年4月1日	-	29,700,000	-	-	1,260,000	28,440,000	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	39,600,000	-	-	1,680,000	37,920,000	0.038港元	不適用
小計				-	69,300,000	-	-	2,940,000	66,360,000		
總額				-	97,020,000	-	-	14,700,000	82,320,000		
<b>總薪酬最高的五名個人</b>											
合共		2025年12月9日	2026年4月1日	-	9,540,000	-	-	1,260,000	8,280,000	0.038港元	不適用
		2025年12月9日	2027年4月1日	-	12,720,000	-	-	1,680,000	11,040,000	0.038港元	不適用
小計				-	22,260,000	-	-	2,940,000	19,320,000		



## 董事會報告

附註：

- (1) 各承授人無須就2020獎勵股份支付代價；
- (2) 各批次2020獎勵股份之歸屬須以本公司截至2026年12月31日止連續三個財政年度的相關財務表現為依據。董事會將於每個歸屬時點前，根據本公司的財務業績評估相關表現目標是否達成，並結合二零二零年股份獎勵計劃的其他適用條款，確定該批次的歸屬情況及相應的歸屬數量；及
- (3) 有關2020獎勵股份於授出日期的公平值以及所採納的會計準則及政策詳情載列於綜合財務報表附註2.4。

### 二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年九月六日（「2024採納日期」）獲得採納。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下的購股權及獎勵股份均可通過發行新股份或轉讓庫存股份的方式授出。此外，二零二四年股份獎勵計劃亦可通過信託購買現有股份資助。

除二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃外，本公司並無其他涉及授出新股或可購買新股的購股權的股份計劃。

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

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

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可予發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））的股份總數為452,692,516股，相當於2024採納日期已發行股份（不包括庫存股份）的不超過10%，相當於本年報日期已發行股份（不包括庫存股份）約10.09%。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））予服務提供者的股份總數為45,269,251股，相當於不超過2024採納日期已發行股份（不包括庫存股份）的1%，惟本公司已於股東大會上取得股東的單獨批准則除外。

於截至及包括授出購股權及獎勵股份日期止12個月期間內，向任何合資格人士根據二零二四年購股權計劃授予的購股權（「2024購股權」）及根據二零二四年股份獎勵計劃授予的獎勵股份（「2024獎勵股份」）所涉及的已發行及將予發行（連同可能轉讓之庫存股份（如適用））的股份總數不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份）之1%，惟該項授出於股東大會上經股東另行批准則除外。

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

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

於申請或接納**2024**購股權或**2024**獎勵股份時毋須支付任何款項，亦無適用的付款期限或貸款安排。

**2024**購股權之認購價將由董事會釐定，並知會合資格人士。認購價將為：(i)股份面值；(ii)股份於授出日期（「授出日期」）（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；及(iii)股份於緊接授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所載平均收市價三者中之最高者。

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

在董事會可能會根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的條款決定提早終止的前提下，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃自**2024**採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本年報日期，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的餘下年期約為八年五個月。

自二零二四年購股權計劃採納以來，本公司尚未根據該計劃授出任何購股權。於本年度，本公司並無根據二零二四年購股權計劃授出、行使、注銷或失效任何購股權。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃項下並無任何尚未行使的購股權。

自二零二四年股份獎勵計劃採納以來，本公司尚未根據該計劃授出任何獎勵股份。於本年度，本公司並無根據二零二四年股份獎勵計劃授出、歸屬、注銷或失效任何獎勵股份。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，二零二四年股份獎勵計劃項下並無任何尚未歸屬的獎勵股份。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，可根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃授權授出的股份總數均為**452,692,516**股。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，可根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之服務提供者分項限額授出的股份總數均為**45,269,251**股。

於本年度，可根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵股份而發行的股份數目除以該年度已發行的相關類別股份（不包括庫存股份）的加權平均數為**0%**。

## 股本掛鈎協議

除本報告「股份計劃」一節所披露者外，於本年度內，本公司並無訂立任何(i)將會或可能會導致本公司發行股份，或(ii)要求本公司訂立任何將會或可能會導致本公司發行股份的股本掛鈎協議，且於本年度末亦無任何該等協議持續有效。



## 董事會報告

### 購回、贖回或出售本公司上市證券

#### 購回授權

董事已根據於二零二四年六月七日通過的股東決議獲授一般授權(「**2024購回授權**」)，以不時於公開市場購回股份。根據**2024購回授權**，本公司獲許購回不超過於該決議通過當日之已發行股份總數(不包括任何庫存股份)之**10%**。**2024購回授權**於本公司於二零二五年五月二十二日舉行之股東週年大會結束時失效。

董事已根據於二零二五年五月二十二日通過的股東決議獲授一般授權(「**2025購回授權**」)，以不時於公開市場購回股份。根據**2025購回授權**，本公司獲許購回不超過於該決議通過當日之已發行股份總數(不包括任何庫存股份)之**10%**。

#### 股份購回

於本年度，本公司於GEM合共以**1,382,576**港元(不包括交易費用)之總代價購回**34,448,000**股股份，其中包括根據**2024購回授權**以**47,704**港元購回**1,064,000**股股份，以及根據**2025購回授權**以**1,334,872**港元購回**33,384,000**股股份。該等股份以本公司之庫存股份(定義見GEM上市規則)之形式持有。詳情如下：

購回時間	購回 股份數目	每股購買價格		已付總代價 (港元)	庫存股份數目 (於該月底)
		最高 支付價格 (港元/股)	最低 支付價格 (港元/股)		
於本年度					
根據 <b>2024購回授權</b>					
二零二五年一月	1,064,000	0.045	0.044	47,704	22,416,000
小計	1,064,000	-	-	47,704	-
根據 <b>2025購回授權</b>					
二零二五年五月	1,744,000	0.045	0.040	73,352	1,744,000
二零二五年六月	1,272,000	0.040	0.039	49,808	3,016,000
二零二五年七月	6,112,000	0.040	0.038	244,048	9,128,000
二零二五年八月	2,000,000	0.040	0.039	79,000	1,128,000
二零二五年十月	15,448,000	0.040	0.038	617,152	26,576,000
二零二五年十一月	6,456,000	0.040	0.039	258,232	33,032,000
二零二五年十二月	352,000	0.038	0.037	13,280	33,384,000
小計	33,384,000	-	-	1,334,872	-
合計	<b>34,448,000</b>	-	-	<b>1,382,576</b>	-

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

## 出售庫存股份

本公司於二零二五年四月十七日通過場外交易向獨立第三方龍雲先生出售庫存股份22,416,000股，出售價為每股股份0.06港元。該出售價較股份於二零二五年四月十七日(即出售事項之交易日)在聯交所所報之收市價每股0.039港元溢價約53.85%，較股份於截至及包括二零二五年四月十七日(即出售事項之交易日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0394港元溢價約52.28%。所得款項約為1,344,960.00港元，所得款項之淨額約為300,651.01港元。出售股份乃根據本公司於二零二四年六月七日獲授之一般及轉售授權進行。

所得款項之淨額已用作一般營運資金用途，這符合本公司先前所披露之計劃。董事會認為，出售事項有助於增強本集團之財務狀況，並反映市場對本公司前景之信心。

有關出售事項之詳情，請參閱本公司於二零二五年四月十七日刊發之公告。

於二零二五年一月一日，本公司持有21,352,000股庫存股份。於二零二五年十二月三十一日，本公司持有33,384,000股庫存股份。

除上文所披露外，於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份)。

## 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，全部為獨立非執行董事，分別為張虹海先生、關成華先生及郭光磊先生。張虹海先生擔任審核委員會主席。

本集團本年度經審核綜合財務報表及本年報已由審核委員會審閱。董事會認為，該等財務資料已根據適用會計準則、GEM上市規則的規定及任何其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

## 企業管治

除本年報的企業管治報告所披露者外，本公司於本年度已遵守企業管治守則。本集團的主要企業管治常規詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

聶丹女士為本公司的公司秘書，其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

## 足夠公眾持股量

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

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島公司法並無優先購買權的規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 稅務優惠及豁免

本公司不知悉股東因持有本公司證券而可享有的任何稅務優惠或豁免。倘股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使與股份有關的任何權利所涉及的稅務影響，應諮詢其專業顧問。



## 董事會報告

### 慈善捐獻

於本年度，本集團作出慈善捐獻為50,000港元（二零二四年：人民幣200,000元（相當於約219,260港元））。

### 財務摘要

本集團業績以及資產及負債之摘要載於本年報「五年財務資料摘要」一節。

### 核數師

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表已由容誠(香港)會計師事務所有限公司(前稱為先機會計師行有限公司)(「容誠」)審核。容誠將退任並符合資格膺選連任。於應屆股東週年大會上，將提呈續聘容誠為本公司核數師的決議案。於過去三年，本公司概無更換核數師。

代表董事會

徐生恒  
聯席主席及執行董事

廖原  
聯席主席及非執行董事

香港，二零二六年三月十八日

## 企業管治常規

董事會相信優良的企業管治對切實有效地管理業務以保障持份者權益及為股東達致最高回報至為重要。本公司的企業管治常規基於GEM上市規則附錄C1第二部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載之原則及守則條文。本公司已於截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)採納並遵守(如適用)企業管治守則，確保本集團的業務活動及決策過程受到妥善及審慎規管，惟以下偏離情況除外：

企業管治守則條文第C.1.5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，對公司股東的意見有全面、公正的瞭解。非執行董事廖原先生因其他事務承擔未有出席於二零二五年五月二十二日舉行之股東週年大會。

## 企業目的、策略及管治

### 企業策略、業務模式及文化

董事會負責本集團業務的整體管理，肩負著領導及監控本集團的責任，並共同承擔指導及監督本集團事務的責任，推動本集團取得成功。全體董事客觀地作出符合本集團利益的決策。

董事會設定集團的宗旨，確立其價值觀，並制定短期和長期策略，同時確保這些宗旨、價值觀和策略與集團的企業文化保持一致。全體董事以誠信行事、以身作則，弘揚本集團的企業文化。董事會為集團制定合法、道德和負責任的行為方向，以灌輸並持續強化集團的企業文化。

董事會亦保持高水平企業管治，其中包括審閱本公司的企業管治政策及常規，及審閱和監管本公司於履行法律及監管要求的政策及常規。

本集團於本年度的表現符合董事會所製定的短期及長期策略，並無偏離本集團的宗旨及既定價值。有關本集團實現及實現其目標的策略的詳細討論及分析載於本年報「管理層討論及分析」一節查閱。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責。董事會將此職責分配給審核委員會。

審核委員會就董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、遵守法律及法規要求等制定並實施政策及常規，以確保遵守企業管治守則條文。

於本年度內，董事會為履行其企業管治職能，已透過審核委員會審閱本公司的企業管治政策及常規，以及本年報所載的企業管治報告，確保遵守GEM上市規則。

董事會已設立董事會委員會，各訂有具體書面職權範圍，清晰界定各委員會的權力及職務。各個董事會委員會的職權範圍詳情可分別於本公司及聯交所網站查閱。

執行董事及高級管理層獲委任負責本集團的日常管理、行政及營運工作。董事會定期審閱所授出的職能和工作項目。重大交易須獲董事會批准方可進行。



## 企業管治報告

### 董事會

#### 董事會組成、繼任及評核

於本報告日期，董事會由八名董事組成，當中兩名為執行董事，三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會由以下各人組成：

董事姓名	首次委任日期	任期(於本年度末)	當前委任期間
<b>執行董事</b>			
徐生恒先生(聯席主席)	二零零九年二月六日	16年10個月	2024-2027
戴祺先生	二零一三年八月十二日	12年4個月	2023-2026
<b>非執行董事</b>			
廖原先生(聯席主席)	二零二三年七月五日	2年5個月	2023-2026
劉炯寧女士	二零二一年三月十二日	4年9個月	2024-2027
張軼穎先生	二零二零年一月十六日	5年11個月	2025-2028
<b>獨立非執行董事</b>			
張虹海先生	二零二三年十一月十日	2年1個月	2024-2027
關成華先生	二零二零年三月二十八日	5年9個月	2025-2028
郭光磊先生*	二零二五年三月二十八日	9個月	2025-2028

\* 為符合GEM上市規則第5.02D條，郭光磊先生已於二零二五年三月二十四日取得一間律師行的法律意見，並確認明白其作為本公司董事的責任。

董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

截至本報告日期，董事會成員之間概無任何其他財務、業務、家族或其他重要／相關關係。

於本年度及直至本報告日期，董事會一直符合GEM上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事(相當於董事會至少三分之一席位)且當中最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

每名獨立非執行董事於本年度均提供了其獨立性的年度確認，而本公司認為，於本報告日期，所有獨立非執行董事均符合GEM上市規則第5.09條的獨立性規定。

## 向董事會提供獨立意見的機制

董事會已實施多項措施，確保能獲得獨立的意見和建議。該等機制的實施及其成效將會每年檢討。董事會認為以下措施於本年度已得到妥善且有效的實施：

### 1. 組成

董事會規定必須包含至少三名獨立非執行董事，且至少三分之一的董事會成員須為獨立非執行董事。至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或相關的財務管理專業知識。此外，獨立非執行董事將按GEM上市規則規定獲委任加入董事會委員會，於切實可行情況下確保能提供獨立意見。

### 2. 獨立性評估

提名委員會嚴格遵循提名政策，以挑選及委任獨立非執行董事，並負責每年對獨立非執行董事的獨立性進行評估，確保其始終表現出獨立判斷能力。

### 3. 薪酬

獨立非執行董事不會獲得與表現掛鈎的股權形式薪酬，因這可能導致決策過程中出現偏頗，削弱其客觀性與獨立性。

### 4. 董事會決策

董事(包括獨立非執行董事)可在合理要求下尋求獨立專業意見，以協助履行其職責，費用由本公司承擔。若主要股東或董事在董事會認為屬重大的事宜上存有利益衝突，有關事宜將於實體董事會會議中處理，而非以書面決議形式解決。若董事在合約、交易或安排中存在重大利益，則該董事不得對有關批准該事宜的董事會決議進行投票，亦不會被計入法定人數。

### 5. 董事會評估

董事會評估並檢討每名獨立非執行董事投放時間的承諾及其參與董事會及委員會會議的情況，確保每名獨立非執行董事均能投入足夠時間履行作為本公司董事的職責。

本公司已就董事可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

## 董事會的角色及職責

董事會負責管理及經營業務，並擁有一般權力。董事會已向本集團的執行董事及高級管理層授出本集團日常管理及營運的權力及責任。董事會通過每月更新的財務業績及營運進展來維持有效管治。管理層須事先尋求董事會批准重大交易、資本承諾或超出授權的策略舉措，確保本集團的風險承受能力與策略目標保持一致。

董事會的管治角色著重於策略、風險監督及股東價值，而管理層則負責日常營運及合規報告，兩者之間有明確區分。該架構可確保問責性，同時在界定的範圍內進行有效決策。



## 企業管治報告

### 董事會／董事委員會會議

董事會定期會議應每年至少舉行四次，並由大多數董事親身或透過電子通訊方式積極參與。薪酬委員會及提名委員會須至少每年舉行一次會議，而審核委員會須至少每年舉行兩次會議。所有董事會定期會議的通知須至少提前14日發出，所有董事委員會定期會議的通知須至少提前7日發出，以使全體董事／委員會成員皆有機會騰空出席並將有關事宜納入定期會議議程。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。議程及相關董事會文件在會議擬定日期前至少三天寄送予董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱有關文件及為會議作充分準備。倘董事或委員會成員無法出席會議，彼等將會在會議之前獲告知將予討論的事宜及獲得機會告知董事會主席或委員會成員有關彼等的意見。

董事會及委員會會議記錄詳細記錄董事會及委員會所考慮的事項及所達成的決定，包括董事會或委員會成員所提出的任何問題及所表達的反對意見。各董事會會議及委員會會議的記錄草稿在會議舉行日期後的合理時間內發送予相關董事會或委員會成員以使其發表意見。董事會會議記錄公開供董事查閱。

於本年度，共舉行七次董事會會議、三次審核委員會會議、兩次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議及一次股東大會，各董事出席董事會及委員會會議及股東大會的記錄如下：

董事姓名	出席會議次數／舉行會議次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
<b>執行董事</b>					
徐生恒先生	7/7	不適用	2/2	1/1	1/1
戴祺先生	7/7	不適用	2/2	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
廖原先生	4/7	不適用	不適用	1/1	0/1
劉炯寧女士	6/7	不適用	不適用	不適用	1/1
張軼穎先生	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
張虹海先生	7/7	3/3	2/2	1/1	1/1
武強先生(於二零二五年三月二十八日辭任)	1/1	1/1	1/1	1/1	不適用
關成華先生	7/7	3/3	2/2	1/1	1/1
郭光磊先生(於二零二五年三月二十八日獲委任)	6/6	2/2	1/1	不適用	1/1

附註：

- (1) 於本年度，集團發展戰略委員會未曾召開會議。
- (2) 企業管治守則條文第C.1.5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，對公司股東的意見有全面、公正的了解。非執行董事廖原先生因其他事務承擔未有出席於二零二五年五月二十二日舉行之股東週年大會。
- (3) 廖原先生在其缺席的董事會會議中，有其中兩次提交了表決意見；劉炯寧女士亦在其缺席的一次董事會會議中提交了表決意見。

## 董事委任、重選和罷免

所有董事須於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據本公司的組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的董事人數)須輪值退任，惟每名董事須至少每三年輪值退任一次。本公司組織章程細則亦規定，所有獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事，其任期直至獲委任後的首次股東週年大會為止。退任董事有資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免程序及流程載於組織章程細則。提名委員會負責審查董事會組成，監督董事會及在董事(尤其是董事會主席及行政總裁)的委任、重選及繼任計劃方面向董事會作出推薦。

於接受委任時，各董事均能投入足夠的時間及精力處理本集團的事務。

## 董事的持續專業發展

董事須緊貼最新的監管發展和變動，以有效履行其職責，並確保對董事會作出知情且具有相關性的貢獻。

每位新任董事於首次任命時，均已接受正式且全面的入職培訓，確保對本公司的業務和營運有適當瞭解，並全面知悉董事在GEM上市規則及相關法定要求下的責任和義務。

董事須參與適當的持續專業培訓，以提升和更新其知識和技能。

本公司鼓勵並資助全體董事參加相關培訓課程。

於本年度，本公司已向董事提供相關閱讀資料及培訓短片，內容涵蓋多個相關議題，包括董事職責、企業管治及監管更新，以供其參考研習。董事確認，彼等已接受以下培訓：

董事姓名	閱讀報刊、書面培訓材料及／或最新消息	查看由聯交所發布的董事培訓短片
徐生恒先生	✓	✓
戴祺先生	✓	✓
廖原先生	✓	✓
劉炯寧女士	✓	✓
張軼穎先生	✓	✓
張虹海先生	✓	✓
武強先生	✓	✓
關成華先生	✓	✓
郭光磊先生	✓	✓



## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

企業管治守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於本年度，董事會主席由徐生恒先生和廖原先生共同擔任，行政總裁由楊明忠先生擔任。

### 非執行董事

本公司的所有非執行董事及獨立非執行董事的初始任期均為兩年，並可於相關任期屆滿後續任，惟須遵照本公司組織章程細則有關輪值退任及重選的規定。

### 董事會委員會

#### 審核委員會

本公司已按照GEM上市規則第5.28條成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。於本年度末，審核委員會由三名成員組成，全部為獨立非執行董事，分別為張虹海先生、關成華先生及郭光磊先生。張虹海先生擔任審核委員會主席。

審核委員會由董事會委任，負責通過獨立檢討本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效、監管審核過程、制訂及檢討政策，並履行董事會指派及GEM上市規則不時規定的其他職責及責任協助董事會。審核委員會亦就財務及其他匯報、內部控制、審核及董事會不時決定的其他事宜作為其他董事、外聘核數師及管理層之間的溝通渠道。

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會於本年度內的工作摘要載列如下：

1. 就外聘核數師的委任、重新委任及薪酬向董事會提供建議，並檢討其獨立性、客觀性及審核程序的有效性，及與核數師討論審核性質及範圍。
2. 監察本公司的財務報表、年報及賬目、半年度報告的完整性，並審閱重大會計判斷、審核調整、持續經營假設及遵守會計準則及GEM上市規則的情況。
3. 檢討本公司的財務控制、內部控制及風險管理系統的成效，包括會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗、培訓及預算是否充足，審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的回應，並審閱本公司的保密舉報安排及相關跟進行動。
4. 檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、遵守法律及監管要求的政策及常規，以及本公司遵守企業管治守則及企業管治報告內的披露。

## 薪酬委員會

本公司已按照GEM上市規則第5.34條成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席，且大部分成員為獨立非執行董事。於本年度末，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事關成華先生(薪酬委員會主席)、張虹海先生、郭光磊先生以及兩名執行董事包括徐生恒先生(薪酬委員會副主席)及戴祺先生(薪酬委員會副主席)。

薪酬委員會由董事會委任，主要職能是就董事及高級管理層的薪酬政策、薪酬架構及釐定薪酬的基準向董事會提供建議，並履行GEM上市規則及企業管治守則不時規定的相關職責。薪酬委員會負責制定本公司的整體薪酬政策及架構，檢討管理層的薪酬建議，向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇(包括薪金、實物利益、退休金權利、股權獎勵及賠償安排)，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。此外，薪酬委員會審閱及/或批准GEM上市規則第23章所述的股份計劃相關事宜。

薪酬委員會於本年度內舉行兩次會議。薪酬委員會於本年度內的工作摘要載列如下：

1. 審閱並就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議，包括評估執行董事的表現。
2. 審閱並就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提出建議。
3. 就一名獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。
4. 審閱並就向管理層授出股份獎勵的具體安排向董事會提出建議。

## 提名委員會

本公司已按照GEM上市規則第5.36A條成立提名委員會，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。提名委員會由獨立非執行董事出任主席，且大部分成員為獨立非執行董事。於本年度末，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事關成華先生(薪酬委員會主席)、張虹海先生、郭光磊先生以及兩名非執行董事包括廖原先生(薪酬委員會副主席)及劉炯寧女士。

提名委員會由董事會委任，主要職能是物色、考慮及向董事會推薦具備合適資格的人士出任董事，檢討董事會的架構、人數及組成，並履行GEM上市規則及企業管治守則不時規定的相關職責。提名委員會負責制定本公司的提名政策及提名程序，物色及挑選董事候選人，評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會提出建議。此外，提名委員會亦負責檢討董事會多元化政策的實施情況，評估各董事對董事會的時間投入、貢獻及履職能力，並處理董事會不時指派或GEM上市規則不時規定的其他相關事宜。



## 企業管治報告

提名委員會於本年度內舉行一次會議。提名委員會於本年度內的工作摘要載列如下：

1. 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)。
2. 評估獨立非執行董事的獨立性。
3. 就於股東週年大會退任及重選的董事向董事會提出建議。
4. 就委任一名獨立非執行董事向董事會提出建議。

### 提名政策

本公司已根據企業管治守則採納了提名政策(「提名政策」)。提名政策載列了提名委員會遴選及推薦董事候選人的主要準則及程序，包括董事的委任及重新委任。提名政策旨在確保本公司董事會於技能、經驗、知識以及適用於本公司業務及戰略目標的多元化觀點方面取得適當平衡。董事遴選及委任的最終責任由整個董事會承擔。

### 提名程序

1. 提名委員會將透過不同招聘渠道物色合適的候選人，包括董事、股東、管理層、業務往來人士、同業及外聘獵頭公司引薦。
2. 為確保招聘過程公平及公開，提名委員會於衡量技能、知識及經驗以及整體董事會多元化的平衡之優點後應選擇最適合的候選人填補董事會空缺。
3. 提名委員會秘書應召開會議以考慮建議候選人。於委任新董事時，提名委員會應就個別人士進行充分盡職審查、根據本政策所載的遴選準則評估候選人及向董事會作出建議以供審議及批准。
4. 於重新委任董事時，提名委員會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及本政策所載的遴選準則。提名委員會其後將就建議候選人於股東大會上重選連任向董事會作出建議供其審議及推薦。
5. 就股東提名候選人參選董事的程序而言，請參閱可於本公司網站查閱的「股東提名董事的程序」。

## 遴選準則

於評估建議候選人是否合適時，提名委員會應考慮以下因素(包括但不限於)：

- (1) 建議候選人的品格及誠信；
- (2) 建議候選人是否能夠投入足夠時間及關注本公司的業務；
- (3) 建議候選人的資歷、技能、經驗及多元化觀點方面可為董事會帶來的潛在貢獻；
- (4) 各方面的多元化，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、知識及服務年期。詳情請參閱可於本公司網站的本公司「[董事會多元化政策](#)」；
- (5) 符合GEM上市規則第5.09條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (6) 提名委員會或董事會不時認為對符合本公司及本公司股東最佳利益屬必要的任何其他相關因素。

提名委員會將監察及不時檢討提名政策，以確保提名政策的有效性及其能反映目前的監管規定及良好的企業管治常規。提名委員會將於適當時候討論可能需要作出的任何修訂及向董事會建議任何有關修訂以供審議及批准。

## 公司秘書

公司秘書為董事會提供支援，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵從董事會政策及程序。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用的法律、規則及規例均獲得遵守。

聶丹女士(「聶女士」)為本公司根據GEM上市規則第5.14條委任的公司秘書。聶女士的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。聶女士已確認於本年度已根據GEM上市規則第5.15條完成不少於15小時的相關專業培訓。

## 董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的交易必守標準(「交易必守標準」)。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認彼等於本年度內一直遵守交易必守標準。

## 財務匯報

董事負責編製財務報表。董事亦負責確保(i)一致地選擇及應用適當的會計政策；(ii)作出審慎及合理的判斷及估計；及(iii)已採納及遵守法定要求及適用的會計準則。



## 企業管治報告

於本年度末，董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，彼等概不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按持續經營基準編製本年度財務報表。本年度財務報表已由審核委員會審閱，並經獨立核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司審計。獨立核數師作出的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

### 風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團在達成策略目標時所願意承受的風險性質及程度，並承擔設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統的最終責任。董事會每年至少一次檢討該等系統的有效性，以確保能處理所識別的風險、保障資產、預防及偵測詐騙、不當行為及損失、確保財務報告準確無誤，以及遵守適用法例及規例。

本集團已建立風險管理及內部監控框架，涵蓋主要業務流程及支援職能。管理層負責持續監察風險及內部監控系統的設計、實施及運作，並每年進行風險評估，以識別、分析及評估重大風險(包括環境、社會及管治(「ESG」)風險)，並制定相應的風險緩減措施。於本年度，本集團風險管理及內部監控系統的性質及嚴重程度並無重大變更。

本集團已設立程序，以促進營運效率、保障資產、維持可靠的財務報告，以及確保遵守適用法律及監管要求。管理層會在必要時因應業務及外在環境變化調整相關控制，並就任何重大監控失誤或弱項按既定程序向董事會匯報，以便採取適當補救措施。

本集團設有內部審核功能，負責獨立評估風險管理及內部監控系統的充分性及有效性，並向審核委員會報告其發現及建議。內部審核工作按年度計劃進行。此外，本集團於本年度內委聘外部獨立顧問就風險管理及內部監控系統進行審閱，以提供額外的獨立保證。審核委員會及董事會已審閱相關評估結果，並確認本集團的風險管理及內部監控系統屬適當及有效。

本集團已制定舉報政策及安排，使僱員及與本集團有往來者可於保密情況下舉報可能涉及不當行為的事項，並確保作出適當安排以便對此等事項進行公平獨立的調查及跟進。

本集團亦已制定反欺詐政策，以促進和支持反貪污法律及規例，並預防、偵測及處理可能損害本集團財務完整性或聲譽的欺詐行為。

為確保遵守GEM上市規則及證券及期貨條例下有關內幕消息的規定，本集團已建立信息披露制度，以識別、處理及監控可能構成內幕消息的資料，並防止未經授權的披露。

董事會確認，於本年度，本集團並無發現任何重大監控失誤或弱項，且本集團於會計、內部審核、財務匯報及環境、社會及管治匯報方面的資源、員工資歷及經驗、培訓及預算均屬足夠。

## 核數師酬金及核數師相關事宜

容誠(香港)會計師事務所有限公司(前稱為先機會計師行有限公司)(「容誠」)獲重新委任為本公司獨立核數師，自二零二五年五月二十二日起任職至下一屆股東週年大會止結束。

於本年度，容誠向本公司提供審核服務之費用約為1,594,000港元，並無就非審核服務產生重大費用。

## 多元化

### 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，以確保董事會在技能、經驗及多元化觀點方面保持適當平衡。於考慮董事委任時，本公司會綜合評估多元化因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。董事會認為，多元化有助提升決策質素及企業管治水平，並支持本集團的長遠可持續發展。

為促進性別多元化，本公司已訂立可衡量目標，即董事會須由至少一名不同性別的董事組成，並須按照GEM上市規則持續維持該狀態。本集團亦持續識別及培育具備相關技能及經驗的潛在繼任人才庫，以支持未來董事會組成的需要，包括透過人才發展及繼任規劃措施，為具潛力人士提供發展機會。

於本年度，提名委員會已檢討董事會的架構、規模及組成，包括董事於背景、技能及經驗方面的多元化情況，並評估本公司在實現性別多元化可衡量目標方面的進展。董事會確認，本公司於本年度內持續達到至少一名不同性別董事的目標，並認為本公司在落實董事會多元化政策方面的進展有效，符合本公司的企業管治及業務發展需要。

### 員工多元化政策

本集團已採納員工多元化政策，以確保員工(包括高級管理層)在技能、經驗及觀點方面保持適當的多元化平衡，並於招聘、薪酬、事業發展及晉陞等決策中秉持用人唯才的原則。多元化因素包括但不限於技能、地區及行業經驗、背景、年齡、種族、性別及其他資質。本集團致力營造包容及互相尊重的工作環境，為所有僱員提供平等機會，並嚴禁任何形式的歧視、騷擾或不當行為。

鑑於本集團的業務性質及營運市場，性別多元化為較常見的議題。本集團承諾維持適當的女性員工比例，並確保管理層具備女性代表。於本年度末，本集團高級管理層共七人，其中男性佔71.4%、女性佔28.6%；全體員工(不包括高級管理層)共一百八十六人，其中男性佔81.7%、女性佔18.3%。提名委員會每年檢討本集團的員工多元化情況，討論及制定實施員工多元化政策的可衡量目標(尤其是性別多元化)，並監察達標進度；亦會在適當時候檢視性別薪酬差距，以確保同工同酬。

於本年度，本集團維持多元化的員工組成及適當的女性代表，包括於管理層層面。提名委員會已檢討本集團的多元化概況，並注意到本集團於實現性別多元化方面取得持續進展。董事會認為，本集團於本年度內落實員工多元化政策的情況有效，並符合本集團的營運需要及長遠發展。



## 企業管治報告

### 股東權利

為保障股東權益及權利，包括提名及選舉各董事在內的所有實質上不同的事宜均會於股東大會上由該會議主席提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據GEM上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後根據GEM上市規則及時於本公司及聯交所網站刊登。

### 股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求日期合共持有股東週年大會上不少於本公司股本中十分之一投票權(按一股一票基準)的股東(包括認可結算所(或其代理人))於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發在唯一一個地點(為主要會議地點)召開現場會議，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。有關股東亦有權在據此召開的股東特別大會的議程上加入決議案。

### 於股東大會提呈議案的程序

開曼群島公司法並無條文允許股東於股東大會提呈新決議案。然而，欲提出決議案的股東可以根據組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於大會中提呈決議案。要求及程序已載於上文。

### 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會提出查詢，可向本公司董事會或公司秘書提交書面查詢，並提供足夠的聯絡資料，以便有關查詢可獲適當處理及回覆。股東可透過以下方式向本公司提交書面查詢或要求：

地址：香港中環干諾道中62-63號中興商業大廈八樓

電郵：info@chyy.com.hk

### 投資者關係

本公司已採納股東通訊政策，並透過多個渠道向股東提供清晰及易於理解的資訊，讓股東就影響本公司的各項事宜表達意見。股東可隨時透過郵寄至香港中環干諾道中62-63號中興商業大廈八樓或電郵至info@chyy.com.hk的方式向董事會或管理層提交查詢、意見或要求公開可得資料。本公司亦委任香港中央證券登記有限公司處理股份登記及相關查詢。

本公司透過股東週年大會、財務報告、公告、通函、公司網站(www.chyy.com.hk)及日常溝通等方式與股東保持聯繫，並安排董事會主席、各董事委員會主席、管理層及外聘核數師出席股東週年大會回答提問。董事會於本年度內檢討股東通訊政策的實施情況及有效性，認為現行政策能確保重要資訊獲及時發放，並有效收集及反映股東及其他持份者的意見於決策過程中，政策於本年度內運作良好。

於本年度內，本公司與股東的互動主要包括股東週年大會的面對面交流。參與互動的公司代表包括董事會主席、各董事委員會主席、管理層及投資者關係人員。本公司會就股東提出的意見及查詢作出適當跟進，以確保相關意見獲得適當考慮。

## 組織章程文件

於本年度內，股東於二零二五年五月二十二日舉行的公司週年股東大會上通過特別決議案，修訂並採納第三份經修訂及重述的組織章程大綱及細則，而該等修訂主要包括賦予公司持有及處理庫存股份的權力及作出若干行政性修訂。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，載列本公司在考慮是否宣派、建議或派付任何股息時所採用的原則及指引。該政策旨在確保本公司於派付股息時能維持足夠的現金儲備以滿足營運資金需求、未來增長及股東價值。董事會在決定是否宣派任何股息及其金額時，會考慮多項因素，包括但不限於本集團的實際及預計財務表現、整體經濟狀況、本公司的業務策略及資金需求、現金流量及財務狀況、可供分派溢利、法律及監管限制、貸款契諾，以及本公司及股東的整體利益。董事會確認，年內就股息作出的所有決定均符合本公司的股息政策。

於本年度內，董事會並無宣派任何中期或末期股息，主要因為董事會在審視本集團的財務狀況、現金流量、營運資金需求及未來業務發展計劃後，認為保留資源以支持本集團的營運及長遠發展較為適當。本公司將繼續審慎管理資源，並於適當時候考慮可行措施以提升投資者回報。



## 獨立核數師報告

# 容誠 | RCHK

致中國恒有源發展集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審核第51至142頁所載中國恒有源發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，其中包括重要會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 意見基準

我們已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們按上述準則而履行之責任進一步詳述於本報告核數師對審核綜合財務報表的責任一節。我們根據適用於審計公眾利益實體財務報表的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，並亦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。

## 關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審計如何處理該事項
提供、安裝及維護淺層地熱能使用系統之收益確認	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3及附註5中的重要會計政策資料。</p> <p>截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團按時間確認來自提供、安裝及維護淺層地熱能使用系統的收益約42,315,000港元，運用輸入法根據履行相關的履約責任的實際產生成本相對估計總成本的比例確認收益。此輸入法牽涉利用管理層之重大判斷及估計，包括估計合約收益總額、總合約成本、將產生的餘下完工成本。此外，因工作範圍或條件變動，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。因此，上述事項被識別為一項關鍵審核事項。</p>	<p>我們評估提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統收益確認的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>了解並評估對管理層收益確認程序的關鍵控制的設計及實施情況；</li> <li>取得重大淺層地熱能合約以審閱主要合約條款；</li> <li>評估抽樣測試證明文件如支付憑單、有關供應商及分包商發票及合約及執行截數測試程序所產生的合約成本；</li> <li>評估管理層在確定估計總合約成本時所作估計的可靠性，方法是檢視準備、審核及修改過程(如有)；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>以抽樣方式選取報告期內及臨近年末記錄的收入或交易，並將其細節與相關發票、合同及相關文件進行比對，以評估相關收入是否已根據貴集團的收入確認會計政策在適當的會計期間予以確認。</li> <li>就貴集團主要合約之毛利率是否存在重大或異常波動進行了分析檢討程序。</li> </ul> <p>根據所執行的程序，我們認為管理層就提供、安裝及維護淺層地熱能使用系統的收益確認所應用的判斷及關鍵假設獲我們收集的證據支持。</p>



## 獨立核數師報告

關鍵審核事項	我們的審計如何處理該事項
<p>預期信貸虧損模式項下之應收貿易賬款(包括融資租賃應收款項(定義見下文))及合約資產之減值</p>	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3、附註21及附註22中的重要會計政策資料。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團應收貿易賬款及合約資產分別約為66,629,000港元及12,502,000港元，該金額已扣除分別約143,389,000港元及400,241,000港元的預期信貸虧損撥備。</p> <p>確認應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備乃基於管理層評估，其中牽涉重大會計判斷及估計的使用，包括考慮客戶現時狀況、過往付款紀錄、法律案件狀態以及未來經濟狀況。</p> <p>由於應收貿易賬款及合約資產金額巨大，且應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備的估算涉及管理層作出的重大估計及判斷，我們將上述事項確定為關鍵審核事項。</p>	<p>我們評估預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款及合約資產減值虧損撥備的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解並評估管理層對應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損評估關鍵控制措施管理程序的設計與實施情況，以及各自的信貸風險政策；</li> <li>• 評估管理層有關作出應收貿易賬款及合約資產的會計估計及預期信貸虧損模式的合理性及適當性，方法為與管理層討論應用簡化方式計算預期信貸虧損；</li> <li>• 以有關經濟環境、項目狀況及法律案例狀況質疑用於釐定預期信貸虧損的假設；</li> <li>• 抽查應收貿易賬款及合約資產的賬齡情況與相關財務記錄以及年終後結算與銀行收據的核對情況；</li> <li>• 根據我們對客戶的了解、歷史結算記錄及觀察到的歷史虧損率(如有)，評估不同客戶類別分組的適當性及合理性；</li> <li>• 對管理層提供的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備進行重新計算；</li> <li>• 對預期信貸虧損模型中採用的關鍵假設進行敏感度分析，包括前瞻性資料，並考慮是否存在任何管理偏差的跡象；及</li> <li>• 評估預期信貸虧損模式項下之應收貿易賬款(包括融資租賃應收款項)及合約資產之減值在綜合財務報表中披露的充足程度。</li> </ul> <p>根據所執行的程序，我們認為釐定預期信貸虧損模式項下之應收貿易賬款及合約資產之減值所應用的管理層判斷及關鍵假設獲我們收集的證據支持。</p>

關鍵審核事項	我們的審計如何處理該事項
租賃土地及樓宇以及投資物業的公平值	
<p>提述綜合財務報表附註2.4、附註3、附註13及附註14中的重要會計資料。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團之租賃土地及樓宇以及投資物業之重大金額分別約為125,664,000港元及124,070,000港元，乃以重要不可觀察的輸入數據(公平值架構第三級)並分別按重估金額及公平值列賬計量。管理層委聘具相關資歷的獨立外部專家為該等物業進行估值。</p> <p>估值取決於一系列的估計及假設，如經濟環境分析及有關物業所在地區的未來趨勢、預計未來租金及折現率。有關估計及假設的任何改變將導致各物業之公平值出現變動。因此，上述事項被確定為關鍵審核事項。</p>	<p>我們評估租賃土地及樓宇以及投資物業的公平值的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解及評估管理層釐定租賃土地及樓宇以及投資物業公平值的流程中關鍵控制措施的設計與執行情況；</li> <li>• 評估由管理層委聘之獨立外部估值師的客觀性、實力及勝任程度；</li> <li>• 獲取估值報告及評估估價方法、假設以及所採用的主要估值輸入數據(如現行市場租金、市場收益率及可比市場交易)的適當性及合理性；</li> <li>• 與管理層及獨立外部估值師質疑估值中採納的假設，包括預期未來租金，並核查目前所簽署租賃合約的輸入數據、歷史及市場數據以及以類似行業公司的折現率為基準作考核；及</li> <li>• 檢討綜合財務報表中各物業之公平值的呈報方式及披露。</li> </ul> <p>根據所執行的程序，我們認為釐定租賃土地及樓宇以及投資物業的公平值所應用的管理層判斷及關鍵假設獲我們收集的證據支持。</p>



## 獨立核數師報告

### 其他資料

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

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

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

### 董事及治理層就綜合財務報表承擔之責任

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

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

治理層負責監督貴集團的財務報告流程。

### 核數師對審核綜合財務報表的責任

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

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

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

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

## 核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

- 了解與核數相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的是否恰當作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則應當修改我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。
- 計劃及進行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對 貴集團的綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責就集團審核而進行的審核工作的方向、監督和審核。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治之有關部門就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括在審核過程中我們識別的內部監控的任何重大缺失。

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

從與負責管治之有關部門溝通的事項中，我們釐定對本期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。

容誠(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

黃祖怡  
執業證書號碼：P07897  
香港  
二零二六年三月十八日



## 綜合損益表

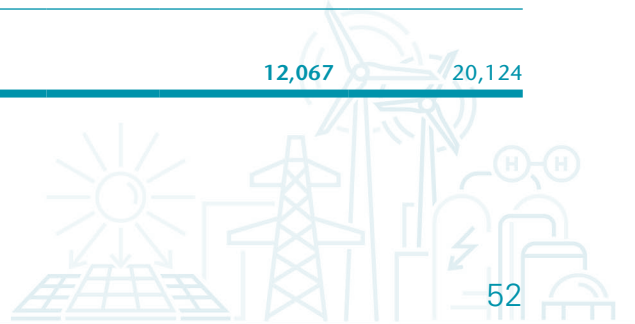
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	5	47,835	69,629
銷售成本		(35,393)	(56,912)
毛利		12,442	12,717
其他收入及收益	5	28,338	26,626
銷售及分銷開支		(2,672)	(2,957)
行政開支		(36,277)	(39,566)
預期信貸虧損模式項下應收貿易賬款的減值虧損撥回淨額	22	14,979	9,732
預期信貸虧損模式項下其他應收賬款及按金的減值虧損撥備淨額	23	(4,318)	(7,120)
預期信貸虧損模式項下合約資產的減值虧損(撥備)撥回淨額	21	(2,185)	21,183
融資成本	7	(3,178)	(3,544)
投資物業公平值變動	14	(1,145)	(548)
其他開支及虧損		(7,063)	(97)
應佔業績：			
合資企業	16	1,369	(3,434)
聯營公司		(5,425)	(2,051)
除稅前(虧損)溢利	6	(5,135)	10,941
所得稅抵免	10	11,298	352
年內溢利		6,163	11,293
以下應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		7,118	10,759
非控股權益		(955)	534
		6,163	11,293
每股盈利	12		
基本及攤薄(以港仙列示)		0.16	0.24

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	
年內溢利	6,163	11,293	
其他全面收入(開支)			
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入(開支):			
換算海外業務產生之匯兌差額	9,023	5,420	
分佔合資企業之其他全面收入(開支)	11	(79)	
分佔聯營公司之其他全面收入(開支)	535	(497)	
註銷附屬公司時撥回匯兌波動儲備	(198)	1,410	
於部分出售一間合資企業時撥回匯兌波動儲備	83	-	
於視為出售一間聯營公司時撥回匯兌波動儲備	14	-	
於其後期間或會重新分類至損益之其他全面收入淨額	9,468	6,254	
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面(開支)收入:			
物業重估之(虧損)收益	13	(2,507)	2,507
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資:			
公平值變動	(1,409)	93	
所得稅影響	352	(23)	
	(1,057)	70	
於其後期間將不重新分類至損益之其他全面(開支)收入淨額	(3,564)	2,577	
本年度其他全面收入(已扣除稅項)	5,904	8,831	
年內全面收入總額	12,067	20,124	
以下應佔年內全面收入總額:			
本公司擁有人	11,946	17,077	
非控股權益	121	3,047	
	12,067	20,124	



## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	132,039	139,896
投資物業	14	124,070	120,518
使用權資產	15(a)	289	1,102
於合資企業的投資	16	–	393
於聯營公司的投資	17	22,415	25,654
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	18	54,722	54,661
應收貿易賬款	22	49,660	55,332
收購投資物業已付按金	23	–	1,425
<b>非流動資產總額</b>		<b>383,195</b>	<b>398,981</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	14,590	14,067
可供出售物業	20	299,222	291,984
應收貿易賬款	22	16,969	11,881
預付款項、其他應收賬款及按金	23	34,082	53,558
合約資產	21	12,502	28,849
透過損益按公平值列賬之金融資產	26	38	4,895
限定用途現金	27	8,519	–
定期存款	27	7,760	–
現金及現金等值物	27	38,247	52,586
<b>流動資產總額</b>		<b>431,929</b>	<b>457,820</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	28	116,243	139,369
其他應付款項及計提費用	29	110,772	102,041
合約負債	21	16,728	36,307
應付聯營公司款項	25	16,024	17,649
應付關聯公司款項	24	28,375	27,677
租賃負債	15(b)	7,094	9,893
應付稅項		122,136	135,052
<b>流動負債總額</b>		<b>417,372</b>	<b>467,988</b>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>14,557</b>	<b>(10,168)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>397,752</b>	<b>388,813</b>

# 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15(b)	53,529	56,493
遞延收入	30	6,643	6,479
遞延稅項負債	31	42,275	41,741
<b>非流動負債總額</b>		<b>102,447</b>	<b>104,713</b>
<b>資產淨值</b>		<b>295,305</b>	<b>284,100</b>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	353,043	353,043
就股份獎勵計劃持有的股份	33	(8,169)	(8,169)
庫存股份	32	(1,337)	(959)
其他儲備	34	(62,254)	(77,873)
		<b>281,283</b>	<b>266,042</b>
非控股權益		<b>14,022</b>	<b>18,058</b>
<b>總權益</b>		<b>295,305</b>	<b>284,100</b>

第51至142頁的綜合財務報表已於二零二六年三月十八日獲董事會批准刊發並由以下董事代為簽署：

徐生恒  
董事

廖原  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	就股份獎勵		庫存股份	股份溢價	法定儲備	重估資產		撥入盈餘	特別儲備	匯兌波動		累計虧損	總計	非控股	
	股本	計劃持有的股份				儲備	儲備			儲備	儲備			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
於二零二四年一月一日		353,043	(8,169)	-	906,013	11,045	28,728	154,381	7,553	84,772	(11,879)	(1,275,563)	249,924	28,666	278,590
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,759	10,759	534	11,293
年內其他全面收入(開支):															
指定按公平值計入其他全面收入之															
股本投資之公平值變動(扣除稅項)		-	-	-	-	-	-	-	-	70	-	-	70	-	70
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	3,663	-	-	3,663	1,757	5,420
物業重估收益	13	-	-	-	-	-	2,507	-	-	-	-	-	2,507	-	2,507
註銷附屬公司後解除匯兌波動儲備(附註35)		-	-	-	-	-	-	-	-	654	-	-	654	756	1,410
分佔聯營公司之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(497)	-	-	(497)	-	(497)
分佔合資企業之其他全面開支		-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	-	-	(79)	-	(79)
年內全面收入(開支)總額		-	-	-	-	-	2,507	-	-	70	3,741	10,759	17,077	3,047	20,124
註銷附屬公司(附註35)		-	-	-	-	(355)	-	-	-	-	-	355	-	(13,655)	(13,655)
儲備轉讓		-	-	-	-	1,887	-	-	-	-	-	(1,887)	-	-	-
贖回股份	32	-	-	(959)	-	-	-	-	-	-	-	-	(959)	-	(959)
於二零二四年十二月三十一日		353,043	(8,169)	(959)	906,013	12,577	31,235	154,381	7,553	84,842	(8,138)	(1,266,336)	266,042	18,058	284,100

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	就股份獎勵計劃持有			股份溢價	法定儲備	重估資產		繳入盈餘	特別儲備	匯兌波動		總計	非控股權益	
	股本	的股份	庫存股份			儲備	備			資本儲備	儲備		累計虧損	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
於二零二五年一月一日	353,043	(8,169)	(959)	906,013	12,577	31,235	154,381	7,553	84,842	(8,138)	(1,266,336)	266,042	18,058	284,100
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,118	7,118	(955)	6,163
年內其他全面(開支)收入：														
指定按公平值計入其他全面收入之														
股本投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,057)	-	-	(1,057)	-	(1,057)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,947	-	7,947	1,076	9,023
物業重估虧損	13	-	-	-	-	(2,507)	-	-	-	-	-	(2,507)	-	(2,507)
註銷附屬公司後解除匯兌波動儲備(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198)	-	(198)	-	(198)
分佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	535	-	535	-	535
分佔合資企業之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	11	-	11
於部分出售一間合資企業時解除匯兌波動儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	83	-	83
於視作出售一間聯營公司時解除匯兌波動儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14	-	14
年內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(2,507)	-	-	(1,057)	8,392	7,118	11,946	121	12,067
註銷附屬公司(附註35)	-	-	-	-	(310)	-	-	-	-	-	310	-	(4,157)	(4,157)
儲備轉讓	-	-	-	-	585	-	-	-	-	-	(585)	-	-	-
購回股份	32	-	(1,384)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,384)	-	(1,384)
出售庫存股份	32	-	1,006	339	-	-	-	-	-	-	-	1,345	-	1,345
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	-	-	-	-	3,334	-	-	-	3,334	-	3,334
於二零二五年十二月三十一日	353,043	(8,169)	(1,337)	906,352	12,852	28,728	154,381	10,887	83,785	254	(1,259,493)	281,283	14,022	295,305



## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前(虧損)溢利		(5,135)	10,941
經下列調整：			
融資成本	7	3,178	3,544
利息收入	5	(3,766)	(3,302)
部分出售一間合資企業的收益	5	(4,565)	-
視作出售一間聯營公司的虧損	6	2,401	-
註銷附屬公司的虧損(收益)淨額	35	365	(4,758)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	1,002	-
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	5	(3,235)	(2,512)
物業、廠房及設備折舊	6	6,374	6,437
使用權資產折舊	6	829	829
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動	5	(1,299)	(1,477)
投資物業之公平值變動		1,145	548
預期信貸虧損模式下的合約資產減值虧損撥備(撥回)淨額		2,185	(21,183)
預期信貸虧損模式下的應收貿易賬款減值虧損撥回淨額		(14,979)	(9,732)
預期信貸虧損模式下的其他應收賬款及按金減值虧損撥備淨額		4,318	7,120
持作銷售物業減值虧損	6	131	658
物業、廠房及設備之減值虧損	6	2,325	-
獲豁免應付款項收入	5	(8,010)	(12,386)
分佔聯營公司之業績		5,425	2,051
分佔合資企業之業績		(1,369)	3,434
營運資金變動前的經營現金流量		(12,680)	(19,788)
存貨增加		(166)	(1,150)
應收貿易賬款減少		17,237	14,059
預付款項、其他應收賬款及按金減少		14,481	2,065
合約資產減少		14,706	27,428
受限制現金增加		(8,519)	-
應付貿易賬款減少		(26,356)	(10,176)
其他應付款項及計提費用增加(減少)		13,929	(30,547)
合約負債減少		(20,274)	(1,809)
應付聯營公司款項減少		(2,047)	-
應付合資企業款項減少		-	(220)
應付關聯公司款項增加		-	20
經營所用現金流量		(9,689)	(20,118)
已付所得稅		-	(3,046)
經營活動所用現金流量淨額		(9,689)	(23,164)

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息	5	3,766	3,302
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	5	3,235	2,512
部分出售一間合資企業所得款項	16	5,710	-
註銷附屬公司現金流出淨額	35	(2,935)	-
(存放)發放限定用途現金		-	3,712
(存放)發放定期存款		(7,760)	689
購買物業、廠房及設備		(941)	(296)
已收應收代價		-	3,085
出售透過損益按公平值列賬的金融資產所得款項淨額		6,404	-
<b>投資活動所得現金流量淨額</b>		<b>7,479</b>	<b>13,004</b>
<b>融資活動所用現金流量</b>			
新籌集之其他借貸		386	651
償還其他借款		(219)	(439)
租賃付款之本金部分	36	(7,220)	(6,620)
已付利息		(3,178)	(3,544)
購回股份付款		(1,384)	(959)
出售庫存股份所得款項		1,345	-
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(10,270)</b>	<b>(10,911)</b>
現金及現金等值物減少淨額		(12,480)	(21,071)
年初現金及現金等值物		52,586	69,553
匯率變動之影響·淨額		(1,859)	4,104
<b>年末現金及現金等值物</b>		<b>38,247</b>	<b>52,586</b>
<b>現金及現金等值物結餘之分析</b>			
現金及銀行結存	27	37,073	52,127
存於非銀行金融機構的現金	27	1,174	459
<b>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</b>		<b>38,247</b>	<b>52,586</b>



# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

中國恒有源發展集團有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於本年報之「公司資料」一節內及本公司最終實益擁有人披露於本年報「董事會報告」一節內。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務如下：

- 提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統
- 銷售空氣能／淺層地熱能熱泵產品
- 物業投資為賺取潛在租金收入
- 就中長期戰略目的持有投資，以及證券買賣及其他類別投資

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 繳足股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比 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 (二零二四年：100)	-	投資控股及證券 買賣
北京恒有源科技 有限公司(i)(ii)	中華人民共和國 (「中國」)	3,000,000美元	-	100 (二零二四年：100)	科技控股
北京恒有源地能熱冷技術 服務有限公司(ii)	中國	人民幣(「人民幣」) 3,000,000元	-	100 (二零二四年：100)	物業管理及技術 支援服務
恒有源科技發展集團有限 公司(i)(ii)(「恒有源」)	中國	人民幣 239,188,502元	-	100 (二零二四年：100)	生產及銷售地熱能 系統
北京恒有源環境系統設備 安裝工程有限公司(ii)	中國	人民幣50,000,000元	-	100 (二零二四年：100)	安裝能源系統
恒潤豐置業(大連)有限 公司(i)(ii)	中國	12,000,000美元	-	100 (二零二四年：100)	物業投資及開發
北京源泉鑽井工程有限公 司(ii)	中國	人民幣500,000元	-	100 (二零二四年：100)	鑽井
綿陽市金恒源地能科技公 司(ii)	中國	人民幣10,000,000元	-	100 (二零二四年：100)	物業投資

## 1. 公司及集團資料(續)

### 附屬公司資料(續)

- (i) 該等附屬公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為有限公司。

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

## 2.1 編製基準

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

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

此等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬適當。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司控制的實體(包括結構性實體)的財務報表。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力的現有權利)，則本集團擁有控制權。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

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

附屬公司的合併自本集團獲得對該附屬公司的控制權之日起開始，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或處置的附屬公司的收入及費用，自本集團獲得控制權之日起至本集團失去對該附屬公司的控制權之日止，計入綜合損益表及其他全面收入表。

損益及其他全面收入之各個部分會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益有虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

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

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

當本集團失去一間附屬公司之控制權，則本集團取消確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)先前於由權益轉撥至損益之其他全面收入確認之累計匯兌差額；並確認(i)所收取代價之公平值，(ii)任何保留權益之公平值，及(iii)任何因取消確認該附屬公司於損益產生之收益或虧損。先前於其他全面收入中確認之本集團應佔部分按猶如本集團直接出售附屬公司有關資產或負債時被要求之相同基準(如適用)重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則會計準則允許之另類股本。

### 2.2 會計政策變動及披露

#### 於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已於本年度首次應用香港會計師公會頒佈並對於編製本集團於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間的綜合財務報表強制生效的以下經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可交換性

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

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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

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

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

**香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：金融工具分類及計量之修訂本**  
香港財務報告準則第9號(修訂本)釐清金融資產及金融負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。選擇應用終止確認選項的實體將被要求將其應用於通過同一電子支付系統進行的所有結算。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：金融工具分類及計量之修訂本(續)

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」有關指定按公平值計入其他全面收入之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。除特定例外情況外，該等修訂本須追溯應用。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號財務報表列報和披露

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

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並附有特定過渡條文。預期應用新準則在確認及計量方面不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的架構及呈列。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

## 2.4 重大會計政策資料

### 於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃本集團對其有重大影響力之實體。重大影響是指對被投資方的財務及經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者共同控制該等政策。

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

本集團於聯營公司及合資企業之投資於綜合財務狀況表內按權益會計法計算本集團應佔資產淨值扣減任何減值虧損列賬。若本集團在處置後仍對聯營公司或合營企業保留重大影響或共同控制權，則繼續採用權益法核算剩餘權益。本集團已作出調整以使聯營公司及合資企業可能存在的任何不同會計政策與本集團的會計政策一致。根據權益法，於聯營公司或合資企業之投資初步按成本確認，並於其後予以調整以確認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。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)。對聯營公司或合營企業淨資產中除損益及其他綜合收益以外的變動不予核算，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益發生變化。當本集團應佔聯營公司或合資企業的虧損超過本集團於該聯營公司或合資企業的權益，本集團終止確認其應佔進一步虧損。額外虧損乃予以計提，且只有當本集團產生法律或推定義務，或代表聯營公司或合資企業支付款項時，才會確認負債。

本集團與其聯營公司或合資企業的交易產生的未變現收益及虧損乃按本集團於聯營公司或合資企業的投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。投資成本超出於收購日期本集團應佔可識別資產及負債公平值的部分，確認為商譽。收購聯營公司或合資企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合資企業的投資。

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

如於聯營公司的投資成為合資企業之投資(反之亦然)，保留權益不獲重新計量。相反，投資會繼續以權益法入賬。倘本集團削減其於聯營公司或合資企業之擁有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 於聯營公司及合資企業之投資(續)

在所有其他情況下，當對聯營公司重大影響力或對合資企業的共同控制權喪失時，入賬列作出售投資對象之全部權益，其收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合資企業中的權益且保留權益屬香港財務報告準則第9號範圍之金融資產時，本集團會按該日期之公平值計量並確認任何保留投資，且公平值於初始確認時被視為其公平值。聯營公司或合資企業於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資公平值的任何差額及出售的所得款項於損益中確認。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合資企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合資企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。

#### 公平值計量

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

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

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

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

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

- 第一級 - 公平值計量根據相同資產或負債於活躍市場所報之價格(未經調整)得出
- 第二級 - 公平值計量為該等根據第一級內所報價格以外，就資產或負債觀察產生之輸入數據(不論為直接觀察得出(即價格)或間接觀察(即自價格衍生))所得之結果
- 第三級 - 公平值計量為對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察(重大不可觀察輸入數據)的估值方法所得結果

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 關聯方

於下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士

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

或

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體及本集團屬同一第三方的合資企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體(或其所屬集團任何成員)為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本價或減去累計折舊及累計減值虧損之公平值列賬(如有)。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及任何使資產達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

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

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

租賃土地及樓宇的重估乃按足夠的規律性進行，以確保已重估資產的公允價值與其於報告期末的賬面金額並無重大差異。物業、廠房及設備的價值變動乃作為於其他全面收益的資產重估儲備的變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補虧絀，該虧絀的超額部分會自損益扣除。任何其後重估盈餘均會計入損益，惟以先前扣除的虧絀數額為限。每年由資產重估儲備轉撥至保留溢利乃就根據資產重估賬面值的折舊與根據資產初始成本的折舊差額作出。於出售一項重估資產時，就先前估值變現的資產重估儲備的相關部分會作為一項儲備變動轉撥至累計虧損。

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

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

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

出售後或預期使用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。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損於該資產終止確認的期內損益中確認，其金額為相關資產銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用作生產或供應商品或服務或作行政用途的土地及樓宇權益；或於日常業務過程中出售。該等物業最初按成本(包括交易成本，而交易成本包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業按公平值列賬，並作出調整以剔除反映報告期末市況之任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

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

就投資物業轉移至業主自用物業或存貨而言，如業主開始自用所證明，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平值。倘本集團作業主自用物業的物業成為投資物業，則本集團根據自用物業的「物業、廠房及設備」所述政策及／或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」所述政策，直至改變用途當日為該物業入賬，並根據上文「物業、廠房及設備」所述政策，物業賬面值與公平值於該日的任何差額按重新估價入賬。就存貨轉移至投資物業而言，當日物業的公平值與其先前賬面值之間的任何差額在損益中確認。

### 非金融資產減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備(不包括按重估價值列賬的租賃土地及樓宇)以及使用權資產的賬面金額，以釐定該等資產是否有任何出現減值虧損的跡象。如出現減值跡象，或資產(不包括投資物業、可出售物業、存貨及金融資產)須每年進行減值測試，則須估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者而計算，且就個別基準釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。在測試現金產生單位的減值時，如果企業資產(例如，總部大樓)的賬面值的一部分可以在合理和一致的基礎上分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所歸屬的現金產生單位或一組現金產生單位釐定，並與相關現金產生單位或一組現金產生單位的賬面金額作比較。

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。

對於無法以合理一致的基礎分攤至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團將一組現金產生單元的帳面金額(包括分攤至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的帳面金額)與該組現金產生單元的可收回金額進行比較。在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值，其後則以該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平值減去處置成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產於另一準則下以重估金額列賬，於該種情況下，減值虧損根據該準則按重估減項處理。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 非金融資產減值(續)

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

#### 租賃

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

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

#### 本集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

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

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

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

#### (b) 租賃負債

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 租賃(續)

#### (b) 租賃負債(續)

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

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

#### (c) 短期租賃

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

短期租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支，除非另一種系統法更能代表租賃資產所消耗經濟利益的時間模式。

### 本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無向承租人轉讓與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，均分類為經營租賃，否則其均分類為融資租賃。倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。經營租賃之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為開支。或然租金於賺取期間確認為收益。

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

如本集團為中間出租人，其將主租賃及分租作為兩份獨立合約入賬。分租乃參照主租賃項下產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為短期租賃，本集團根據香港財務報告準則第16號運用確認豁免，將分租分類為經營租賃。

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 金融資產

##### 初步確認及計量

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

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

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

於初步確認時，金融資產按公平值計量，惟與客戶訂立之合約所產生之應收貿易款項乃根據香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約產生之收入」初步計量除外。如金融資產並非按公平值計入損益計量，則收購金融資產直接應佔之交易成本加至於初步確認時之金融資產公平值。收購按公平值計入損益計量的金融資產的交易成本於產生時即時在損益中支銷。

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

所有正常購買或銷售之金融資產於本集團承諾買賣資產的交易日期確認。正常購買或銷售是指一般按照有關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

整個金融資產其後攤銷成本或公平值計量取決於以下分類：

##### 按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 金融資產(續)

#### 按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)(續)

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

#### 指定按公平值計入其他全面收入之權益工具

於初步確認時，本集團可選擇不可撤銷地將其股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收入的權益投資，並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

股本工具之公平值變動產生的收益或虧損於其他全面收入確認並於資本儲備內累計，而毋須進行減值評估。

該等金融資產的累計收益或虧損絕不會轉回損益。該等投資於股本工具之股息於支付權確立、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。

就資本儲備的累計收益或虧損於出售權益工具後撥至累計虧損。

#### 按公平值計入損益的金融資產

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

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 取消確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況取消確認:

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

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

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

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

終止確認本集團在初始確認時選擇按公平值計量計入其他全面收入的權益工具投資時,先前在資本儲備中累積的累計利得或損失不會重分類至損益,而是轉入累計虧損。

#### 金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就所有金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項及按金、合約資產、應收聯營公司款項、銀行結餘、受限制現金及定期存款)確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損金額會於各報告日期更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額,按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

#### 一般方法

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

評估基於本集團的歷史信用損失經驗，並根據債務人的特定因素、一般經濟狀況、對報告日過去事項和當前情況的評估以及未來經濟狀況的預測進行調整。

於各報告日期，本集團基於十二個月預期信貸虧損評估所有金融工具(計入綜合財務狀況表內應收貿易賬款的應收貿易賬款、合約資產及融資租賃應收款項除外)並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，並考慮合理及可支持的定量及定性資料，包括過往經驗及前瞻性資料，且該等資料無需付出過多成本或努力即可獲取。所考慮的前瞻性資訊包括本集團債務人所在行業的未來前景(從政府機構獲得的經濟資料)，以及考慮與本集團核心業務相關的各種實際和預測經濟資訊的外部來源。

具體而言，評估信貸風險是否已顯著增加時會考慮以下資料：

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

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

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為低信貸風險：i)具有低違約風險；ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。本集團在債務工具具有按全球公認定義理解的「投資級別」的外部信用評級時，會將其視為信貸風險較低。

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

一般方法(續)

本集團會在合約付款逾期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。

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

證明金融資產發生信貸減值的證據包括關於以下事件的可觀察資料：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款方的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，已向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠條件；或
- (d) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

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

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

第一階段 – 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 – 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 – 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

#### 簡化方式

應收貿易賬款及合約資產以及不包含重大融資成分的租賃應收款項，或當本集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的全期預期信貸虧損確認虧損準備金。本集團採用實際合宜方法，使用基於其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣來估計預期信貸虧損，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境(包括在適當時考慮貨幣時間價值)進行調整，而該等資料無需付出過多成本或努力即可獲取。

## 2.4 重大會計政策資料(續)

金融資產須根據香港財務報告準則第9號項下減值評估進行減值(續)

簡化方式(續)

對於租賃應收款項，用於確定預期信用損失的現金流量與根據香港財務報告準則Rider 16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

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

管理層定期檢討分組，確保各組的組成部分繼續具有類似的信貸風險特徵。

本集團透過虧損撥備賬調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損。

### 匯兌收益及虧損

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

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

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債在集團實體成為文據合約條款的一方時獲確認及基於合約安排內容及金融負債的定義於初步確認時按攤銷成本分類為。

所有金融負債以公平值進行初始確認，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應付聯營公司及合資企業及關聯公司款項。

#### 按攤銷成本計算的金融負債

初步確認後，本集團所有金融負債使用實際利率法以攤銷成本其後計量，除非折現未有造成重大影響，於該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷時，收益及虧損在損益內確認。

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 取消確認金融負債

當且僅當負債責任已經履行、解除或到期時，方可取消確認金融負債。

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

已終止確認的金融負債的帳面金額與所支付及應付代價之間的差額計入損益。

#### 匯兌收益及虧損

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

#### 抵銷金融資產與金融負債

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

#### 權益工具

權益工具乃證明實體於扣除其全部負債後在其資產所享有剩餘權益的任何合約。

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

#### 撥備

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

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

#### 或然負債

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

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。成本是按加權平均基準釐定。可變現淨值是按估計售價，減去估計完成及出售將產生的任何成本及作出銷售所必要的成本而計算。

### 持作銷售物業

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

### 現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，以及高流動性短期投資，該投資可隨時兌換成已知價值的現金且其價值變動的風險並不重大，並由購買當日起計一般三個月內到期，且本集團現金管理的不可或缺部分。

本集團使用受第三方合約限制或受監管限制的銀行存款，除非該限制導致銀行存款不再符合現金的定義，否則將其作為現金的一部分。影響銀行存款使用的合約限制在附註27中披露。

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

### 所得稅

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

當期應付稅項基於本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與稅前(虧損)利潤的差異源於某些收入或費用在其他年度應納稅或可抵扣，以及若干項目永遠不可納稅或抵扣。本集團的即期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質性頒佈的稅率計算。

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(及税法)，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。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 所得稅(續)

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

- 與可抵扣暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損，於交易時不會產生等值應課稅及可抵扣暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司投資及於合資企業權益有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有足夠應課稅溢利可用作對銷可動用暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。

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

遞延稅項負債和資產的計量反映了本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所產生的稅收後果。

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

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

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

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

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 政府補助

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

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

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

### 收益確認

#### 與客戶簽訂合約的收益

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

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

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

#### (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。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(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。

#### 合約資產

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

#### 合約負債

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

#### 退休福利成本

界定供款福利計劃付款於僱員提供服務後而應得供款時被確認為開支。

#### 以股份支付款項

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

與僱員之權益結算交易成本乃參考授出權益工具當日之公平值計算。

以權益結算的股份支付於授出日期的公平值(不考慮所有非市場歸屬條件)在歸屬期內按直線法確認為費用，基於本集團對最終將歸屬的權益工具的估計，並相應增加權益(股份支付儲備)。

## 2.4 重大會計政策資料(續)

### 以股份支付款項(續)

以權益結算交易之成本連同權益之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間於歸屬期間按直線基準於僱員福利開支確認。由各報告期末直至歸屬日就以權益結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。期內自損益扣除或計入損益之以股份支付款項開支指於期初及期末確認之累計開支變動。

就於授出日期即時歸屬的股份獎勵／購股權而言，授出的股份獎勵／購股權的公平值隨即在損益支銷。

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

對由於非市場表現及／或服務條件未達成而未能最終歸屬之股份獎勵／購股權不會確認為開支。如股份獎勵／購股權包含市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，有關交易均被視作歸屬，惟其他所有表現及／或服務條件必須已獲達成。

當購股權被行使時，先前在股份支付儲備中確認的金額將轉入累計虧損。當購股權在歸屬日後被沒收或在到期日仍未行使時，先前在股份支付儲備中確認的金額將轉入累計虧損。

當所授予的股份獎勵歸屬時，先前在股份支付儲備中確認的金額將轉入累計虧損。

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。

### 借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益內確認。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.4 重大會計政策資料(續)

#### 外幣

此等財務報表以港元(「港元」)(其亦為本公司的功能貨幣)呈列。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而列於各別實體財務報表中的項目以其功能貨幣計量。彼等各自財務報表內實體所記錄的外幣交易於初步記錄時，使用彼等各自於交易日期適用的匯率。以外幣列值的貨幣資產及負債會按於報告期末適用的匯率重新換算。結算或重新換算貨幣項目產生的差額均於彼等產生期間於損益內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目使用初步交易日期的匯率換算且並不重新換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值計量日期的匯率重新換算。按公平值計量的非貨幣項目換算所產生的收益或虧損，與與確認相關項目公平值變動之收益或虧損被視為一致(即其公平值收益或虧損分別於其他全面收入或損益中確認)。

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

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

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認及於匯兌波動儲備(非控股權益應佔(如適用))累計。出售海外業務時(即出售本集團於境外業務的全部權益，或涉及失去對包含境外業務的附屬公司控制權的出售，或部分出售於包含境外業務的合營安排或聯營公司的權益，而保留權益成為金融資產)，於本公司擁有人應佔有關該特定海外業務的其他全面收入累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益。

對於所有其他部分出售(即不導致本集團喪失重大影響或共同控制權的對聯營公司或合營安排的部分出售)，累計匯兌差額的比例份額將重分類至損益。

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

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

編製本集團綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、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。

#### 關鍵判斷

誠如附註2所述，於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 與客戶簽訂合約的收益

本集團採用以下判斷，顯著影響與客戶簽訂合約的收益金額及時間的確定：

##### (i) 確定估算可變代價及評估建築服務的限制

本集團尋求向客戶收取報銷，原建築合約未包括的工程範圍成本及利潤從而引起可變上漲代價的償付。鑒於與第三方協商存在多種可能的結果，本集團確定預期價值法是用於估計建築服務索賠的可變代價的適當方法。

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

##### (ii) 釐定履行建築服務的時機

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

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源

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

#### 投資物業的遞延稅項

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

#### 投資物業及租賃土地及樓宇之公平值估計

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

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

於二零二五年十二月三十一日，投資物業及租賃土地及樓宇之賬面值按重估金額分別為約124,070,000港元(二零二四年：約120,518,000港元)及約125,664,000港元(二零二四年：約131,762,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的主要假設)載於綜合財務報表附註14及13。

#### 應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣為應收貿易賬款(包括融資租賃應收款)及合約資產計算預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按產品類型、年齡、客戶類型及外部信貸評級(如有))的各個客戶群的分組的過期天數而定。

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

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

#### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### 應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備 (續)

過往觀察違約率、經濟狀況預測及預期信貸虧損之間的相關性評估為一個重要估計。預期信貸虧損金額對環境變化及經濟狀況預測極為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料分別披露在綜合財務報表附註22及21。

### 4. 經營分部資料

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

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

- (a) 淺層地熱能分部—提供、安裝及維護淺層地熱能利用系統；
- (b) 空氣能／淺層地熱能熱泵分部—銷售空氣能／淺層地熱能熱泵產品；
- (c) 物業投資及開發分部—物業投資為賺取潛在租金收入；及
- (d) 證券投資及買賣分部—持有作中長期策略目的之投資及證券買賣及其他類別投資。

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

分部資產不包括若干於聯營公司及合資企業的投資、定期存款、限定用途現金以及現金及現金等值物，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括若干應付聯營公司、合資企業及關聯公司款項、遞延稅項負債及應付稅項，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能／淺層 地熱能熱泵 千港元	物業投資 及開發 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
分部收益					
銷售予外部客戶	42,315	153	5,367	–	47,835
分部間銷售	67	–	1,120	–	1,187
	42,382	153	6,487	–	49,022
對賬：					
分部間銷售抵銷					(1,187)
收益					47,835
分部業績	(11,526)	(723)	(3,198)	1,299	(14,148)
對賬：					
分佔合資企業之業績					1,369
分佔聯營公司之業績					(5,425)
未分配其他收入					27,171
未分配融資成本					(333)
企業及其他未分配開支					(13,769)
除稅前虧損					(5,135)
分部資產	251,452	66	485,861	55,163	792,542
對賬：					
分部間應收款項抵銷					(54,359)
企業及其他未分配資產					76,941
總資產					815,124
分部負債	270,105	81	90,538	4,644	365,368
對賬：					
分部間應付款項抵銷					(54,359)
企業及其他未分配負債					208,810
總負債					519,819

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 十二月三十一日止年度	淺層地熱能 千港元	空氣能/淺層 地熱能熱泵 千港元	物業投資 及開發 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
其他分部資料：					
計算分部溢利或虧損或分部					
資產金額時已包括：					
物業、廠房及設備折舊	6,370	-	4	-	6,374
使用權資產折舊	829	-	-	-	829
應收貿易賬款於預期信貸虧損					
模式下的減值虧損撥回淨額	(14,654)	-	(325)	-	(14,979)
其他應收賬款及按金於預期信貸虧損					
模式下的減值虧損撥備淨額	2,775	-	1,543	-	4,318
合約資產於預期信貸虧損模式下的					
減值虧損撥備淨額	2,185	-	-	-	2,185
持作出售物業之減值虧損	-	-	131	-	131
物業、廠房及設備之減值虧損	2,325	-	-	-	2,325



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料(續)

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

## 4. 經營分部資料(續)

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

### 地區資料

本集團的業務主要位於中國。本集團所有產生自外部客戶(基於提供服務或交付商品所在地點)收益及本集團所有非流動資產均位於中國。

### 有關主要客戶資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻佔本集團總收益10%以上。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與客戶簽訂合約的收益	42,468	63,627
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	5,367	6,002
	<b>47,835</b>	<b>69,629</b>



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 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

截至二零二五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	總計 千港元
貨品或服務類型：			
銷售工業產品	-	153	153
建築服務	42,315	-	42,315
與客戶簽訂合約的總收益	42,315	153	42,468
收益確認時間：			
商品在某個時間點轉移	-	153	153
服務隨時間轉移	42,315	-	42,315
與客戶簽訂合約的總收益	42,315	153	42,468

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	10,920	17,952

#### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 銷售工業產品

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

##### 建築服務

履約責任隨著時間提供服務而達成，付款通常於開票日期起90日內到期。由於本集團收取尾期款項的權利取決於在合約所指定若干期間內客戶是否滿意服務質量而定，故客戶會保留一定比例的款項直至保質期結束為止。

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

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及收益 (續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入		
利息收入	3,766	3,302
銷售廢料	3,602	219
政府補助(附註i)	1,045	1,107
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資的股息收入	3,235	2,512
獲豁免應付款項收入(附註ii)	8,010	12,386
其他	2,816	865
	<b>22,474</b>	<b>20,391</b>
其他收益		
附屬公司註銷之收益淨額(附註35)	-	4,758
部分出售一間合資企業的收益(附註16)	4,565	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	1,299	1,477
	<b>5,864</b>	<b>6,235</b>
	<b>28,338</b>	<b>26,626</b>

附註：

- (i) 本集團若干供暖項目已收取有關的政府補助。概無有關此等補助之未實現條件或或有事項。
- (ii) 於過往年度，本集團已與其分包商就未結算建設成本進行若干訴訟程序。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，訴訟已獲裁決，導致本集團先前計提的撥備回撥至損益。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 6. 除稅前(虧損)溢利

本集團除稅前(虧損)溢利經扣除以下各項後達致：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所售存貨成本		36	287
所提供服務成本		35,357	56,625
物業、廠房及設備折舊	13	6,374	6,437
使用權資產折舊	15(a)	829	829
研發成本		2,743	822
短期租賃付款		278	–
核數師酬金		1,594	1,664
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬)：			
工資及薪金		24,314	26,533
養老金計劃供款		3,175	2,382
		27,489	28,915
持作出售物業之減值虧損		131	658
物業、廠房及設備之減值虧損*		2,325	–
註銷附屬公司的虧損*		365	–
視作出售一間聯營公司虧損*		2,401	–
出售物業、廠房及設備項目虧損*		1,002	–

\* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損」。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他借貸之利息(附註29)	333	397
租賃負債之利息(附註15(b))	2,845	3,147
	3,178	3,544



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 8. 董事及主要行政人員薪酬

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	510	510
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,358	4,556
養老金計劃供款	55	43
	3,413	4,599
	3,923	5,109

#### (a) 獨立非執行董事

於本年度內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元	股權結算 股份獎勵開支 千港元	薪酬總額 千港元
二零二五年			
張虹海先生	170	—	170
武強先生(附註(1))	41	—	41
關成華先生	170	—	170
郭光磊先生(附註(2))	129	—	129
	510	—	510
二零二四年			
張虹海先生	170	—	170
武強先生(附註(1))	170	—	170
關成華先生	170	—	170
	510	—	510

## 8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

### (b) 執行董事、非執行董事及主要行政人員

	薪金、津貼及 實物福利 千港元	股權結算 股份獎勵開支 千港元	養老金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二五年				
主要行政人員：				
楊明忠先生	556	-	37	593
	556	-	37	593
執行董事：				
徐生恒先生	2,500	-	18	2,518
戴祺先生	122	-	-	122
	2,622	-	18	2,640
非執行董事：				
廖原先生	60	-	-	60
劉炯寧女士	60	-	-	60
張軼穎先生	60	-	-	60
	180	-	-	180
	3,358	-	55	3,413



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

#### (b) 執行董事、非執行董事及主要行政人員(續)

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

## 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) 武強先生已辭任獨立非執行董事，於二零二五年三月二十八日生效。
- (2) 郭光磊先生已獲委任為獨立非執行董事，於二零二五年三月二十八日生效。
- (3) 陳蕙姬女士已退任執行董事，於二零二四年六月七日生效。
- (4) 張衛先生已獲委任為執行董事，於二零二四年三月二十八日生效，並之後辭任執行董事，於二零二四年十月二十一日生效。

於本年度內，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

於本年度內，五名最高薪酬僱員包括一名董事及主要行政人員(二零二四年：兩名董事及主要行政人員)，有關彼等薪酬之詳情載於上文附註8。於本年度內，三名(二零二四年：兩名)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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,730	2,070
養老金計劃供款	72	18
	<b>2,802</b>	<b>2,088</b>

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	
	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>3</b>	<b>2</b>



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 10. 所得稅抵免

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

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

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，除以下所述者外，所有其他中國附屬公司自二零零八年一月一日起的稅率為25%。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅		
過往年度就當期稅項計提的超額撥備	(10,979)	(51)
遞延稅項(附註31)	(319)	(301)
所得稅抵免	(11,298)	(352)

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(5,135)	10,941
按法定稅率25%計算之稅項	(1,284)	2,735
應佔合資企業及聯營公司業績之稅務影響	1,014	1,371
運用過往未確認的稅項虧損	(3,457)	(6,401)
毋須課稅收入	(2,891)	(1,334)
不可扣稅開支	4,417	4,185
運用過往未確認之可抵扣暫時差額	(3,327)	(3,408)
未確認之稅項虧損及可抵扣暫時差額	5,209	2,551
過往年度超額撥備	(10,979)	(51)
本年度所得稅抵免	(11,298)	(352)

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 11. 股息

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無向本公司股東宣派及派付末期股息。

於報告期末之後，本公司董事概無建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

## 12. 每股盈利

(a) 每股基本和攤薄盈利的計算基於：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	7,118	10,759

	股份數目 二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股(不包括庫存股份)加權平均數	4,511,051	4,523,200

(b) 每股攤薄盈利乃對計算每股基本盈利時採用的數字作出調整，以計入假設已歸屬並行使獎勵股份(即具攤薄效應的潛在普通股)時將會發行的額外普通股的加權平均數。

	二零二五年	二零二四年
每股攤薄盈利(每股港仙)	0.16	(附註)

用作分母的加權平均股份數目：

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
計算每股基本盈利時用作分母的普通股加權平均數	4,511,051	4,523,200
就獎勵股份計算每股攤薄盈利的調整	618	-
計算每股攤薄盈利時用作分母的普通股及潛在普通股加權平均數	4,511,669	4,523,200

附註：

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利及年內已發行普通股的加權平均數約4,511,051,081股(二零二四年：約4,523,200,048股)(不包括庫存股份)計算。

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 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
二零二五年十二月三十一日							
於二零二五年一月一日：							
成本或估值	131,762	3,602	81,036	3,202	12,672	8,319	240,593
累計折舊及減值	-	(3,586)	(74,170)	(3,107)	(11,940)	(7,894)	(100,697)
賬面淨值	131,762	16	6,866	95	732	425	139,896
於二零二五年一月一日(扣除累計折舊及減值)							
添置	-	-	496	-	-	445	941
出售	-	-	(456)	-	(2)	(544)	(1,002)
年內折舊撥備	(4,494)	-	(1,802)	(17)	-	(61)	(6,374)
重估	(2,507)	-	-	-	-	-	(2,507)
減值虧損	(2,325)	-	-	-	-	-	(2,325)
匯兌調整	3,228	1	165	3	6	7	3,410
於二零二五年十二月三十一日 (扣除累計折舊及減值)							
	125,664	17	5,269	81	736	272	132,039
於二零二五年十二月三十一日：							
成本或估值	125,664	3,619	83,491	3,273	12,813	8,299	237,159
累計折舊及減值	-	(3,602)	(78,222)	(3,192)	(12,077)	(8,027)	(105,120)
賬面淨值	125,664	17	5,269	81	736	272	132,039

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

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由獨立外部估值師華坊諮詢評估有限公司(二零二四年：華坊諮詢評估有限公司)(「估值師」)單獨重估，估算公平值約為125,664,000港元(二零二四年：約131,762,000港元)。在估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備 (續)

#### 公平值架構層級

下表列示本集團租賃土地及樓宇之公平值計量架構層級：

持續的公平值計量：	於二零二五年十二月三十一日之公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
於中國的寫字樓	-	-	125,664	125,664

持續的公平值計量：	於二零二四年十二月三十一日之公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
於中國的寫字樓	-	-	131,762	131,762

於兩個年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

分類至公平值架構層級中第三級之公平值計量對賬如下：

	於中國的 寫字樓 千港元
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日之賬面值	136,552
年內折舊撥備	(4,406)
匯兌調整	(2,891)
於其他全面收入確認的重估	2,507
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日之賬面值	131,762
年內折舊撥備	(4,494)
匯兌調整	3,228
於損益確認之減值虧損	(2,325)
於其他全面收入中確認的重估	(2,507)
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	125,664

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

### 公平值架構層級 (續)

以下載列租賃土地及樓宇估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

本集團所持租賃土地及樓宇之賬面值	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於中國的寫字樓	收入法(二零二四年：收入法)	市場收益率 <b>6.30%</b> (二零二四年：6.30%)	市場收益率增加將導致公平值減少
		市場單位租金每日 每平方米人民幣 <b>4.17元</b> (二零二四年：人民幣4.27元)	市場單位租金增加將導致公平值增加

倘租賃土地及樓宇並無重估，則將於綜合財務報表內按歷史成本減累計折舊及累計減值(如有)約**103,861,000**港元(二零二四年：約**107,426,000**港元)列賬。

## 14. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>120,518</b>	123,703
自按金轉撥	<b>1,446</b>	-
匯兌調整	<b>3,251</b>	(2,637)
公平值變動	<b>(1,145)</b>	(548)
於十二月三十一日之賬面值	<b>124,070</b>	120,518

於二零二五年十二月三十一日，本集團正就賬面值約**122,675,000**港元(二零二四年：約**120,518,000**港元)的投資物業申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該等物業，欠缺該等物業之正式業權不會導致其價值出現減值，而因欠缺正式業權而被驅逐之可能性微乎其微。

本集團投資物業由工業及配套物業及住宅物業(視乎每個物業的性質、特色及風險而定)組成。本集團投資物業按二零二五年十二月三十一日公平值計量，乃根據由估值師(二零二四年：相同)進行之估值釐定。在估計該等物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

若干投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情載於綜合財務報表附註15。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 14. 投資物業 (續)

#### 公平值架構層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構層級：

持續的公平值計量：	於二零二五年十二月三十一日之公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
工業及配套物業	-	-	122,675	122,675
住宅物業	-	1,395	-	1,395
	-	1,395	122,675	124,070

持續的公平值計量：	於二零二四年十二月三十一日之公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重要可觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元	重要不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元	
工業及配套物業	-	-	120,518	120,518

投資物業按經常性基準計算的第三級公平值計量對賬如下：

	工業及配套物業 千港元
於二零二四年一月一日	123,703
公平值變動	(548)
匯兌調整	(2,637)
於二零二四年十二月三十一日	120,518
公平值變動	(876)
匯兌調整	3,033
於二零二五年十二月三十一日	122,675

公平值層級中各級的轉入及轉出主要基於估值輸入數據的可觀察程度及價格透明度。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，公平值架構層級在各級間並無轉換。

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值架構層級 (續)

以下為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

本集團所持投資物業之賬面值	估值技術	重要不可觀察的輸入數據	重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
位於中國的工業及配套物業	收益法(二零二四年：收入法)	市場收益率2.50%(二零二四年：2.50%) 市場單位租金每日每平方米人民幣0.53元 (二零二四年：人民幣0.60元)	市場收益率提高將導致公平值下降 市場單位租金增加將導致公平值增加
位於中國的住宅物業	市場比較法-使用公開的市場數據，參考可比較物業每平方米價格的近期售價	不適用	不適用

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

本集團的使用權資產的賬面值以及年內的變動情況如下：

	租賃物業 千港元
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	692
添置	1,257
年內折舊撥備	(829)
匯兌調整	(18)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,102
年內折舊撥備	(829)
匯兌調整	16
於二零二五年十二月三十一日	289



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	66,386	73,094
新訂租賃	-	1,257
年內確認的累增利息	2,845	3,147
支付	(10,065)	(9,767)
匯兌調整	1,457	(1,345)
於十二月三十一日之賬面值	60,623	66,386
被分析為：		
流動部分	7,094	9,893
非流動部分	53,529	56,493
	60,623	66,386

租賃負債之到期日分析於綜合財務報表附註43披露。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產添置指續租位於香港的辦公物業，固定租期為期2年(二零二五年：無)。

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

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國租賃包括兩項工業物業的投資物業。租賃條款通常要求租戶支付押金並根據合約安排定期調整租金計提撥備。本集團於年內確認的租金收入約為5,367,000港元(二零二四年：約6,002,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註5。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 15. 租賃 (續)

### 本集團作為出租人 (續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	5,939	5,743
一年後但兩年內	6,153	5,945
兩年後但三年內	4,422	6,159
三年後但四年內	4,367	4,426
四年後但五年內	2,707	4,371
五年後	4,742	7,457
	<b>28,330</b>	<b>34,101</b>

## 16. 於合資企業的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於合資企業的投資	-	393

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的合資企業詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 業務地點	佔以下項目的百分比			
			擁有權益	投票權	溢利分成	主要業務
浙江萬合能源環境科技有限公司 (「浙江萬合」)	註冊資本人民幣 12,779,000元	中國	- (二零二四年： 33.22)	- (二零二四年： 33.22)	- (二零二四年： 33.22)	能源勘探及開發



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 16. 於合資企業的投資 (續)

下表載列浙江萬合財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	不適用	21,851
非流動資產	不適用	9,836
流動負債	不適用	(29,092)
資產淨值	不適用	2,595
本集團於合資企業權益的對賬：		
本集團擁有權益佔比	不適用	33%
本集團應佔合資企業的資產淨值，剔除商譽	不適用	862
其他	不適用	(469)
投資賬面值	不適用	393
收入	51,221	86,856
年內溢利(虧損)	4,106	(10,337)
其他全面收入(開支)	33	(238)
年內全面收入(開支)總額	4,139	(10,575)
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔合資企業之年內溢利(虧損)	1,369	(3,434)
分佔合資企業之其他全面收入(開支)	11	(79)
分佔合資企業之全面收入(開支)總額	1,380	(3,513)

於二零二五年六月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售本集團持有的浙江萬合20%股權，代價為約5,710,000港元。

出售事項完成後，本集團仍對投資對象維持重大影響力，並自此將其入賬列作聯營公司。

## 17. 於聯營公司的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所佔資產淨值	21,933	25,172
收購產生的商譽	482	482
	<b>22,415</b>	<b>25,654</b>

本集團聯營公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：

名稱	已發行股份詳情	註冊成立/ 註冊及業務地點	本集團應佔擁有 權益百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
北京永源熱泵有限責任公司 (「北京永源熱泵」)	註冊資本人民幣 52,556,871元 (二零二四年：人民幣 52,556,871元)	中國	49	49	生產及銷售機械和淺層地熱 能能源系統
宏源地能熱泵科技有限公司 (「宏源地能」)(附註)	註冊資本人民幣 105,190,800元 (二零二四年：人民幣 50,000,000元)	中國	7.13	15	買賣淺層地熱能能源系統
浙江萬合	註冊資本人民幣 18,229,210元 (二零二四年：人民幣 12,779,000元)	中國	13.22	-	能源勘探及開發



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 17. 於聯營公司的投資 (續)

附註：

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

(b) 於二零二五年十二月三十一日，宏源地能股東已向宏源地能注資，導致本集團於宏源地能的股權由15%攤薄至7.13%，並產生權益攤薄虧損，而聯營公司約2,401,000港元的權益攤薄虧損已於損益中確認。對宏源地能的重大影響力並無變動，且宏源地能於注資完成後繼續分類為聯營公司。

北京永源熱泵及宏源地能被視為本集團的重要聯營公司，其採用權益法入賬。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	29,158	46,927
非流動資產	1,923	2,524
流動負債	(16,424)	(22,241)
非流動負債	(27)	(26)
<b>資產淨值</b>	<b>14,630</b>	<b>27,184</b>
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)	7,169	13,320
收購產生之商譽(扣除累計減值)	482	482
<b>投資賬面值</b>	<b>7,651</b>	<b>13,802</b>
收益	11,073	14,017
年內虧損	(13,083)	(6,765)
其他全面收入(開支)	529	(451)
<b>本年度全面開支總額</b>	<b>(12,554)</b>	<b>(7,216)</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 17. 於聯營公司的投資 (續)

下表列示宏源地能之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異作出調整及與綜合財務報表之賬面值對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	561,829	712,500
非流動資產	207,342	128,620
流動負債	(465,406)	(685,389)
非流動負債	(109,948)	(75,537)
<b>資產淨值</b>	<b>193,817</b>	<b>80,194</b>
本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權益佔比	7.13%	15%
本集團分佔聯營公司的資產淨值(不包括商譽)	13,819	12,029
其他	(177)	(177)
<b>投資賬面值</b>	<b>13,642</b>	<b>11,852</b>
收益	1,751,596	1,728,702
年內溢利	4,579	8,425
其他全面收入(開支)	1,040	(1,837)
<b>本年度全面收入總額</b>	<b>5,619</b>	<b>6,588</b>

## 18. 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
指定按公平值計入其他全面收入之股本投資		
北京海鑫科金科技股份有限公司	279	473
華夏基金管理－恒有源海外主導資產管理計劃	54,443	54,188
	54,722	54,661
減：非即期部分	(54,722)	(54,661)
即期部分	-	-

由於本公司董事認為上述股本投資屬於策略性質，故該等投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團收取股息3,235,000港元(二零二四年：2,512,000港元)，並於損益「其他收入及收益」確認。

## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 19. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料	13,814	13,309
製成品	776	758
	14,590	14,067

### 20. 可供出售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	291,984	299,026
匯兌調整	7,369	(6,384)
減：減值虧損	(131)	(658)
於十二月三十一日	299,222	291,984

上述可供出售物業均位於中國。

本集團管理層參照估值師(二零二四年：相同)進行的估值，對於二零二五年及二零二四年十二月三十一日可供出售物業的可變現淨值進行評估。該等物業的可變現淨值乃參照類似或相同地點的可比較物業的交易價格，並根據各物業的性質及其特定地點及狀況作出之調整或基於物業發展潛力(猶如該等物業於估值日期已根據現有發展建議竣工)的剩餘法達致。

該等物業單獨估值，本集團管理層經考慮估值師進行估值的結果後，釐定其中一項物業的可變現淨值低於其賬面值，減值虧損約131,000港元(二零二四年：約658,000港元)已於損益確認。

## 21. 合約資產和合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約資產來自：		
建築服務	412,743	412,215
減：減值虧損撥備	(400,241)	(383,366)
	<b>12,502</b>	<b>28,849</b>
合約負債來自：		
建築服務	16,728	36,307

於二零二四年一月一日合約資產賬面總額約446,227,000港元，而於二零二四年一月一日合約負債約38,453,000港元。

由於收取代價須待建築項目順利完成後方可作實，故合約資產初步確認為提供建築服務所賺取的收益。建築服務合約資產包括應收保質金。工程完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至應收貿易賬款。截至二零二五年十二月三十一日止年度，減值虧損撥備約2,185,000港元(二零二四年：減值虧損撥回約21,183,000港元)已於損益確認。本集團與客戶的交易條款及信貸政策於綜合財務報表附註22披露。

於十二月三十一日，合約資產的預計收回或結算時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	12,502	28,849



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 21. 合約資產和合約負債 (續)

合約資產減值的虧損準備金之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	383,366	410,462
減值虧損撥備(撥回)淨額	2,185	(21,183)
匯兌調整	14,690	(5,913)
年末	400,241	383,366

管理層積極對拖欠多年的項目採取法律行動，並發現若干債務人出現財政困難、清盤或終止業務，因此，管理層認為該等債務人被評估為信貸風險大幅增加，並進行了個別評估。因此，與該等債務人有關的合約資產約45,347,000港元(二零二四年：約29,046,000港元)已被評估為信貸減值，並已於二零二五年十二月三十一日悉數計提減值虧損至根據法院裁決之估計可收回金額約42,136,000港元(二零二四年：約10,658,000港元)。

管理層在上一年度根據服務特許經營安排進行施工期間已對與提供基礎設施建設服務有關的建築服務進行審查，認為債務人存在財務困難，因此，管理層對該等債務人的結餘約30,984,000港元(二零二四年：約30,446,000港元)進行了單獨評估，認為其已出現信貸減值，並於二零二五年十二月三十一日計提全數預期信貸虧損撥備。

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

以下載列有關本集團合約資產，使用撥備矩陣的信貸風險的資料：

## 21. 合約資產和合約負債(續)

於二零二五年十二月三十一日

	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	4.14%	28.28%	43.57%	60.06%	82.25%	100.00%	97.24%
總賬面值(千港元)	3,933	3,189	3,468	1,888	2,946	320,988	336,412
預期信貸虧損(千港元)	163	902	1,511	1,134	2,423	320,988	327,121

於二零二四年十二月三十一日

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	5.43%	31.18%	48.40%	76.95%	87.80%	100.00%	97.03%
總賬面值(千港元)	3,683	5,828	1,940	4,018	8,525	328,729	352,723
預期信貸虧損(千港元)	200	1,817	939	3,092	7,485	328,729	342,262

合約負債包括為提供建築服務的已收短期墊款。

## 22. 應收貿易賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	152,693	157,544
減：減值虧損撥備	(143,389)	(152,733)
應收貿易賬款淨值	9,304	4,811
融資租賃應收款項	57,325	62,402
減：非即期部分(扣除減值虧損撥備)	(49,660)	(55,332)
即期部分	16,969	11,881

於上年度，本集團於原租賃合約生效時訂立安排將一項租賃資產分租給第三方，本集團為中介出租人，該分租被分類為融資租賃(附註15(b))。本集團於分租協議開始日期終止確認總租賃的使用權資產及確認應收貿易賬款中的投資淨額為融資租賃應收款項，並繼續根據承租人會計模式對原租賃負債進行會計處理。於二零二五年十二月三十一日，融資租賃應收款項的賬面淨值約為人民幣51,776,000元(相當於約57,325,000港元)(扣除虧損撥備約691,000港元)(二零二四年：約人民幣57,785,000元(相當於約62,402,000港元)(扣除虧損撥備約1,917,000港元))。融資租賃應收款項包括即期及非即期部分分別約為人民幣6,923,000元(相當於約7,665,000港元)(二零二四年：約人民幣6,547,000元(相當於約7,070,000港元)及約人民幣44,853,000元(相當於約49,660,000港元)(二零二四年：約人民幣51,328,000元(相當於約55,332,000港元))。

## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 22. 應收貿易賬款(續)

本集團與客戶的交易主要以信貸方式進行，信貸期通常為三個月。本集團力求對其未償還應收款項實施嚴格管控，並設立信貸控制部門以最大限度降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審核。鑒於上述情況，且本集團的應收貿易款項與大量多元化客戶有關，因此不存在重大信貸風險集中。本集團未就其應收貿易款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。應收賬款為不計息。

報告期末按發票日期呈列的應收貿易賬款(扣除減值虧損撥備後)之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	2,254	3,997
91至180日	896	116
181至365日	1,360	282
365日以上	4,794	416
	<b>9,304</b>	<b>4,811</b>

應收貿易賬款減值的虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	152,733	166,062
於附屬公司註銷後解除(附註35)	(206)	(165)
撤銷為不可收回的金額	(551)	-
減值虧損撥回	(14,979)	(9,732)
匯兌調整	6,392	(3,432)
年末	<b>143,389</b>	<b>152,733</b>

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

倘有資料顯示債務人處於嚴重財務困難且無實際收回的可能時，如債務人正進行清盤或進入破產程序(以較早發生者為準)，本集團則會撤銷應收貿易賬款。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於法律案件結案，為數約551,000港元(二零二四年：零)的應收貿易賬款已予以撤銷。

若干債務人處於財務清算困難或與本公司進行訴訟。因此管理層認為該等應收貿易賬款於報告期末發生信貸減值，且金額已悉數減值，已於二零二五年十二月三十一日確認為預期信貸虧損的虧損撥備約37,951,000港元(二零二四年：約55,390,000港元)。

## 22. 應收貿易賬款(續)

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

於二零二五年十二月三十一日

分組一：建築服務

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	4.89%	19.34%	37.95%	62.04%	100%	100%	64.88%
總賬面值(千港元)	54,017	1,898	4,329	382	2,588	95,498	158,712
預期信貸虧損(千港元)	2,644	367	1,643	237	2,588	95,498	102,977

分組二：其他

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	1.79%	21.00%	36.17%	–	100%	100%	18.43%
總賬面值(千港元)	10,530	662	47	–	282	1,834	13,355
預期信貸虧損(千港元)	189	139	17	–	282	1,834	2,461



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 22. 應收貿易賬款(續)

於二零二四年十二月三十一日

分組一：建築服務

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	4.99%	24.91%	46.75%	68.49%	100%	100%	65.01%
總賬面值(千港元)	49,970	3,300	338	2,967	873	88,514	145,962
預期信貸虧損(千港元)	2,496	822	158	2,032	873	88,514	94,895

分組二：其他

	少於一年	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	超過五年	總計
預期信貸虧損率	1.87%	20.98%	37.57%	72.07%	100%	100%	13.17%
總賬面值(千港元)	16,011	305	181	290	29	1,778	18,594
預期信貸虧損(千港元)	300	64	68	209	29	1,778	2,448

### 23. 預付款項、其他應收賬款及按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項	16,397	13,153
按金	673	9,649
其他應收賬款	117,480	124,493
收購投資物業已付按金	-	1,425
減：減值虧損撥備	(100,468)	(93,737)
	34,082	54,983
減：非即期部分	-	(1,425)
即期部分	34,082	53,558

## 23. 預付款項、其他應收賬款及按金 (續)

按金及其他應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	93,737	89,175
匯兌調整	2,413	(2,558)
減值虧損淨值	4,318	7,120
年末	100,468	93,737

按金及其他應收賬款主要為租金按金、供應商之可退回按金、應收增值稅及員工墊款。減值分析於各報告期末進行，預期信貸虧損經參考本集團過往虧損記錄後透過採用損失比率方法估計。

## 24. 應付關聯公司款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團應付關聯公司款項包括中國節能環保集團公司(「中節能」)附屬公司提供的擔保費人民幣25,618,000元(相當於約28,364,000港元)(二零二四年：人民幣25,618,000元(相當於約27,666,000港元))。餘下結餘約11,000港元(二零二四年：約11,000港元)為無抵押、不計息且按需償還。

## 25. 應付聯營公司

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

## 26. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公平值的上市股本投資	38	4,895

上述股本投資已分類為透過損益按公平值列賬之金融資產，並持作買賣用途。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 27. 現金及現金等值物、限定用途現金及定期存款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結存	37,073	52,127
存於非銀行金融機構的現金	1,174	459
限定用途現金	8,519	–
定期存款	7,760	–
	54,526	52,586
減：原到期日超過三個月的定期存款	(7,760)	–
限定用途現金	(8,519)	–
現金及現金等值物	38,247	52,586

本集團限定用途現金約為8,519,000港元(2024年：無)，相關款項包括：為若干中國內地附屬公司為滿足監管要求而繳存的款項，以及上述款項預計將於一年內解除限制。定期存款以美元計價，固定年利率為2.75%，期限1年，到期日為二零二六年十二月三十一日。

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及現金等值物約為38,247,000港元(二零二四年：約52,586,000港元)。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權進行外匯交易之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

### 28. 應付貿易賬款

報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	754	22,968
91至180日	125	13,867
181至365日	2,086	17,048
365日以上	113,278	85,486
	116,243	139,369

應付貿易賬款為免息，並一般按為期六個月的期限結算。

## 29. 其他應付款項及計提費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計提費用	4,242	6,820
其他借款(附註(i))	3,659	3,211
其他應付款項(附註(ii))	102,871	92,010
	<b>110,772</b>	<b>102,041</b>

附註：

- (i) 其他借款指獨立第三方授出之借款約3,659,000港元(二零二四年：約3,211,000港元)，為無擔保，年固定利率為3.24%(二零二四年：7.56%)，須於二零二六年十二月三十一日或按要求償還(二零二四年：須於二零二五年十二月三十一日或按要求償還)。
- (ii) 其他應付款項為免息及無固定結算期。

## 30. 遞延收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	6,479	8,828
於附屬公司註銷時撥回(附註35)	-	(2,193)
匯兌調整	164	(156)
於十二月三十一日	<b>6,643</b>	<b>6,479</b>

政府補助指定用於若干項目。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，該款項於綜合財務狀況表中列為非流動負債，因為本公司董事認為於自報告期末起未來十二個月內有關該等補助的若干條件未能達成。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

#### 遞延稅項負債

	二零二五年				
	投資物業之 公平值變動 千港元	可供出售 物業 千港元	按公平值計入 其他全面收入 之金融資產 之公平值變動 千港元	租賃安排 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	103	26,353	15,183	102	41,741
計入損益之遞延稅項(附註10)	(286)	(33)	-	-	(319)
自資本儲備扣除之遞延稅項	-	-	(352)	-	(352)
匯兌調整	-	751	451	3	1,205
於二零二五年十二月三十一日	(183)	27,071	15,282	105	42,275

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

## 31. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

尚未就以下項目確認之遞延稅項資產：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅項虧損	66,228	52,889
可抵扣暫時差額	643,787	636,186
	<b>710,015</b>	<b>689,075</b>

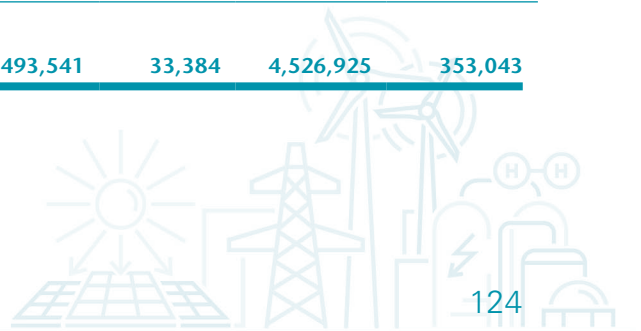
上述稅項虧損最多可五年抵銷產生虧損的公司之日後應課稅溢利。由於產生用作抵銷上述項目之應課稅溢利之可能性不大，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無就須繳納本集團於中國成立的附屬公司及聯營公司預扣稅的未支付盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司及聯營公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零二五年十二月三十一日，與中國附屬公司投資及聯營公司權益有關而未確認遞延稅項負債的暫時差額約為142,919,000港元(二零二四年：約112,323,000港元)。

本公司向其股東派付的股息並無所得稅後果。

## 32. 股本

	法定股份 數目 千股	已發行 普通股數目 (不包括庫存股份) 千股	持有庫存 股份數目 千港元	已發行 普通股總數 千股	股本 千港元
— 每股面值0.01美元的普通股					
於二零二四年一月一日	16,000,000	4,526,925	—	4,526,925	353,043
購回股份	—	(21,352)	21,352	—	—
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	16,000,000	4,505,573	21,352	4,526,925	353,043
出售庫存股份	—	22,416	(22,416)	—	—
購回股份	—	(34,448)	34,448	—	—
於二零二五年十二月三十一日	16,000,000	4,493,541	33,384	4,526,925	353,043



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 32. 股本(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回**34,448,000**股(二零二四年：**21,352,000**股)普通股，總代價約為**1,384,000**港元(二零二四年：**959,000**港元)，本集團持有該等股份的成本記入庫存股份。

於二零二五年四月十七日，本公司向獨立第三方出售**22,416,000**股庫存股份，總代價約為**1,345,000**港元。

### 33. 以股份為基礎付款安排

#### 股份計劃

##### 二零二零年股份獎勵計劃

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

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

二零二零年股份獎勵計劃項下可供授出的股份總數為**98,000,000**股(「2020獎勵股份」)，佔本公司於本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)約**2.18%**(二零二四年：**2.18%**)。

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

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

在董事會可能會根據二零二零年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二零年股份獎勵計劃自其2020採納日期起計**十(10)**年內有效及生效。於本報告日期，二零二零年股份獎勵計劃的餘下年期約為三年九個月(二零二四年：四年九個月)。

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

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

### 33. 以股份為基礎付款安排(續)

#### 股份計劃(續)

#### 二零二零年股份獎勵計劃(續)

下表披露了二零二零年股份獎勵計劃於年內的變動：

	於二零二五年 一月一日 未歸屬 千份	年內授予 千份	年內註銷 千份	於二零二五年 十二月三十一日 未歸屬 千份	歸屬日期
董事	-	11,800	(5,040)	6,760	二零二六年 四月一日
董事	-	15,920	(6,720)	9,200	二零二七年 四月一日
僱員	-	29,700	(1,260)	28,440	二零二六年 四月一日
僱員	-	39,600	(1,680)	37,920	二零二七年 四月一日
	-	97,020	(14,700)	82,320	
於年末可行使				-	
加權平均數行使價	不適用	不適用	不適用	不適用	

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司根據2020年股份獎勵計劃授出了97,020,000股股份。股份於授出日期的收市價為0.038港元。

#### 二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

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

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

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 33. 以股份為基礎付款安排(續)

#### 股份計劃(續)

#### 二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃(續)

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

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可予發行(連同可能轉讓之庫存股份(如適用))的股份總數為**452,692,516**股(「2024授予股份」)，相當於不超過2024採納日期已發行股份(不包括庫存股份)的**10%**。於二零二五年十二月三十一日，在此限額下的2024授予股份總數仍為**452,692,516**股，相當於二零二五年十二月三十一日已發行股份(不包括庫存股份)約**10.07%**(二零二四年：**10.05%**)。

二零二四年購股權計劃，連同二零二四年股份獎勵計劃，合共可發行(連同可能轉讓之庫存股份(如適用))予服務提供者的股份總數為**45,269,251**股2024授予股份，相當於不超過2024採納日期已發行股份(不包括庫存股份)的**1%**，惟本公司已於股東大會上取得股東的單獨批准則除外。於二零二五年十二月三十一日，在此分項限額下的2024授予股份總數仍為**45,269,251**股，相當於二零二五年十二月三十一日已發行股份(不包括庫存股份)約**1.00%**(二零二四年：**1.00%**)。

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

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

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

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

## 33. 以股份為基礎付款安排 (續)

### 股份計劃 (續)

#### 二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃 (續)

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

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

在董事會可能會根據二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的條款決定提早終止計劃的前提下，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃自其2024採納日期起計十(10)年內有效及生效。於本報告日期，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃的餘下年期約為八年五個月(二零二四年：九年五個月)。

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並未根據二零二四年購股權計劃授出任何購股權。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年及二零二五年購股權計劃項下無任何尚未行使、註銷或失效的購股權。

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已向僱員及董事授予9,207,000股股份。

該等股份獎勵須待達成指定條件後方可歸屬。由於截至報告期末該等條件尚未達成或預期無法達成，故並無確認任何股份付款開支或股份付款儲備。

獎勵股份於授出日期的公平值乃基於於本公司股份於授出日期的市場報價釐定，即每股0.40港元。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 34. 其他儲備

本集團本年度及過往年度其他儲備及其變動呈列於綜合權益變動表。

#### (a) 法定儲備

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

#### (b) 繳入盈餘

繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷過往年度累計虧損。

#### (c) 特別儲備

特別儲備指從收購非控股權益產生之儲備。

#### (d) 資本儲備

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

### 35. 註銷附屬公司

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度內，若干附屬公司已撤銷註冊。該等附屬公司個別及整體均不重大，為本集團貢獻零收入及低於1%的除稅前利潤。

該等附屬公司於撤銷註冊日的淨資產如下：

	總計 千港元
預付款項、其他應收款項及按金	1,788
現金及現金等價物	6,355
應付貿易賬款	(3)
於註銷日期之資產淨值	8,140
解除匯兌波動儲備	(198)
減：非控股權益	(4,157)
本公司擁有人應佔於註銷日期的資產淨值	3,785
於註銷日期收取的現金及銀行結餘	3,420
註銷虧損	365

## 35. 註銷附屬公司 (續)

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

附屬公司註銷後的負債淨額：

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

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

## 36. 綜合現金流量表附註

### 融資活動產生的負債變動

二零二五年	租賃負債 千港元
於二零二五年一月一日	66,386
融資現金流量變動	(10,065)
年內已確認累增利息	2,845
匯兌調整	1,457
於二零二五年十二月三十一日	60,623
二零二四年	租賃負債 千港元
於二零二四年一月一日	73,094
添置	1,257
融資現金流量變動	(9,767)
年內已確認累增利息	3,147
匯兌調整	(1,345)
於二零二四年十二月三十一日	66,386

## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 37. 或然負債

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

### 38. 資產抵押

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

### 39. 承擔

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於報告期末並無任何已訂約惟未計提資本承擔。

### 40. 關聯方交易

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

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
聯營公司：		
購買產品	2,653	1,465

上述關聯方交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

(c) 與關聯方的其他交易：

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司與Beijing Elite Investments Limited(由本公司前副主席及執行董事陳蕙姬女士持有70%股權，陳蕙姬女士於二零二四年六月七日退任)簽署的有關香港辦公物業的租約已進一步續期兩年至二零二六年，新增使用權資產及相應租賃負債於開始日期確認約為1,257,000港元。於二零二四年十二月三十一日，與該租賃安排有關的使用權資產及租賃負債分別約為786,000港元及約801,000港元。

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	3,178	4,457
離職福利	55	43
付予主要管理人員酬金總額	3,233	4,500

董事及主要行政人員酬金進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

## 41. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二五年

### 金融資產

	透過損益按	按公平值計入	按攤銷成本計算 的金融資產	總計
	公平值列賬之 金融資產	其他全面收入之 金融資產		
	強制指定為 千港元	股本投資 千港元	千港元	千港元
指定按公平值計入其他全面收入之股本 投資	-	54,722	-	54,722
計入預付款項、其他應收賬款及 按金的金融資產	-	-	17,685	17,685
應收貿易賬款	-	-	66,629	66,629
透過損益按公平值列賬之金融資產	38	-	-	38
受限制現金	-	-	8,519	8,519
定期存款	-	-	7,760	7,760
現金及現金等值物	-	-	38,247	38,247
	38	54,722	138,840	193,600

二零二五年

### 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	116,243
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	110,772
應付聯營公司款項	16,024
應付關聯公司款項	28,375
租賃負債	60,623
	332,037

## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 41. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二四年

#### 金融資產

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

二零二四年

#### 金融負債

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

## 42. 金融工具公平值及公平值架構層級

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

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

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

以下方法和假設用於估計公平值：

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

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

### 按公平值計量的資產：

於二零二五年十二月三十一日

各經常性計量的金融工具的公平值計量所用估值技術及輸入值載列如下：

金融工具	公平值層級	於下列日期的公平值		估值技術	重大不可觀察輸入值	主要輸入值及重大不可觀察輸入值與公平值的關係
		二零二五年	二零二四年			
		十二月三十一日	十二月三十一日			
		千港元	千港元			
上市股權投資	第一級	317	5,368	活躍市場報價買盤價	不適用	不適用
非上市基金投資	第二級	54,443	54,188	基金投資報價買盤價	不適用	不適用

### 按公平值計量的負債：

本集團於二零二五年十二月三十一日並無任何按公平值計量的金融負債(二零二四年：零)。

年內，第一級與第二級公平值計量之間並無轉移(二零二四年：零)。



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 43. 金融風險管理目標及政策

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

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

#### 外匯風險

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

#### 信貸風險

本集團僅與經認可且信用度高的第三方交易。本集團的政策是所有有意以除賬條款交易的客戶須遵守信貸核實程序。此外，應收款項結餘持續受到監察。

#### 最大風險及年末階段分類

下表顯示於十二月三十一日，基於本集團信貸政策的信貸質量及最大信貸風險（主要基於過往的到期資料，除非有無需付出不必要費用或努力所得的其他資料）以及年末階段分類。呈列金額為金融資產的賬面值總額。

於二零二五年十二月三十一日

	十二個月預期		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	信貸虧損		第二階段 千港元	第三階段 千港元	
	第一階段 千港元	簡化方式 千港元			
合約資產*	-	-	76,331	336,412	412,743
應收貿易賬款(包括應收融資租賃)*	-	-	37,951	172,758	210,709
受限制現金	8,519	-	-	-	8,519
定期存款	7,760	-	-	-	7,760
銀行結餘	38,247	-	-	-	38,247
計入其他應收款項及按金的					
金融資產**					
- 正常**	673	-	-	-	673
- 呆賬**	-	117,480	-	-	117,480
	55,199	117,480	114,282	509,170	796,131

43. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段分類 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
合約資產*	-	-	59,492	352,723	412,215
應收貿易賬款(包括應收融資租賃)*	-	-	57,306	164,557	221,863
銀行結餘	52,586	-	-	-	52,586
計入其他應收賬款及按金的 金融資產**					
— 正常**	9,649	-	-	-	9,649
— 呆賬**	-	124,493	-	-	124,493
	62,235	124,493	116,798	517,280	820,806

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

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

利率風險

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



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

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

於報告期末，基於已訂約但未貼現的付款，本集團之金融負債到期情況如下：

	二零二五年						
	加權 平均利率 (%)	按要求 償還 千港元	一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
租賃負債	4.69	-	9,608	51,040	9,135	69,783	60,623
應付貿易賬款	-	-	116,243	-	-	116,243	116,243
計入其他應付款項及 計提費用之金融負債	3.24	107,093	3,778	-	-	110,871	110,772
應付關聯公司款項	-	28,375	-	-	-	28,375	28,375
應付聯營公司款項	-	16,024	-	-	-	16,024	16,024
		151,492	129,629	51,040	9,135	341,296	332,037

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

## 43. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 股價風險

股價風險為股票指數水平及個別證券價值變動導致股本證券公平值下降之風險。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團面對個別指定按公平值計入其他全面收入的股本投資(附註18)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註26)所產生的股價風險。

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

二零二五年	股本投資賬面值 千港元	權益變動 千港元	稅前溢利變動 千港元
於下列地區上市的投資：			
香港 — 透過損益按公平值列賬之股本投資	38	-	2
其他 — 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	54,722	2,736	-
二零二四年	股本投資賬面值 千港元	權益變動 千港元	稅前溢利變動 千港元
於下列地區上市的投資：			
香港 — 透過損益按公平值列賬之股本投資	4,895	-	245
其他 — 指定按公平值計入其他全面收入之股本投資	54,661	2,733	-



## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 43. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

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

本集團管理資本結構，並因應經濟狀況轉變及相關資產風險特徵作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息、向股東分派的資本回報或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債	60,623	66,386
應付貿易賬款	116,243	139,369
計入其他應付款項及計提費用之金融負債	110,772	102,041
減：現金及現金等值物	(38,247)	(52,586)
債務淨值	249,391	255,210
本公司擁有人應佔權益	281,283	266,042
資本及債務淨值	530,674	521,252
負債比率	47.0%	49.0%

### 44. 報告期後事件

於二零二五年十二月三十一日後及直至本報告日期，本集團並無重大期後事件。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 45. 本公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	-	-
非流動資產總額	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項(附註(i))	394,984	394,966
預付款項、其他應收賬款及按金	279	39
現金及現金等值物	437	151
流動資產總額	395,700	395,156
流動負債		
應付附屬公司款項(附註(i))	3,588	-
流動負債總額	3,588	-
流動資產淨值	392,112	395,156
資產淨值	392,112	395,156
權益		
股本	353,043	353,043
就股份獎勵計劃持有的股份	(8,169)	(8,169)
庫存股份	(1,337)	(959)
其他儲備(附註(ii))	48,575	51,241
總權益	392,112	395,156

徐生恒  
董事

廖原  
董事

## 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

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

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	895,393	154,381	32,235	(1,027,494)	54,515
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(3,274)	(3,274)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	895,393	154,381	32,235	(1,030,768)	51,241
出售庫存股份	340	-	-	-	340
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(3,006)	(3,006)
於二零二五年十二月三十一日	895,733	154,381	32,235	(1,033,774)	48,575

## 46. 重大非現金交易

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就辦公物業續訂租賃安排。使用權資產及租賃負債約1,257,000港元已於開始租賃時確認。
- (b) 根據與四川長虹空調有限公司(即地能熱寶之非控股權益)之應收代價之結算安排，涉及本集團以代價人民幣19,618,000元(相當於21,379,000港元)視作出售宏源地能的34%股權(已於二零二三年完成)，結餘將以(i)註銷時應佔地能熱寶資產淨值約人民幣12,380,000元(相當於13,655,000港元)(ii)應付四川長虹款項約人民幣2,648,000元(相當於約2,922,000港元)；及(iii)於二零二三年結算的餘下結餘約人民幣1,800,000元(相當於約1,958,000港元)及於二零二四年結算的結餘約人民幣2,790,000元(相當於約3,085,000港元)結算。

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

- (c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一家附屬公司收到北京市高級人民法院就北京人壽保險股份有限公司(「北京人壽」)約4.99965%股權的銷售交易作出的民事判決。

根據最終法院裁決，該交易須按合同條款執行。根據合同，所有相關條款及條件均已達成，北京人壽股權投資的風險及報酬已轉移至上海港澤貿易有限公司，所有權轉讓手續正在辦理中。因此，管理層總結該交易被視為已完成，相應的北京人壽股權投資及已收取代價(計入其他應付款項)約人民幣237,000,000元予以終止確認。並無確認收益或虧損。

截至本報告日期，所有權轉讓手續仍在辦理中。

## 47. 財務報表批准

綜合財務報表於二零二六年三月十八日獲董事會批准並授權刊發。



## 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				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	47,835	69,629	67,860	119,428	176,835
銷售成本	(35,393)	(56,912)	(58,601)	(104,307)	(145,595)
毛利	12,442	12,717	9,259	15,121	31,240
毛利率	26%	18%	14%	13%	18%
除稅前(虧損)溢利	(5,135)	10,941	7,091	(157,706)	(100,904)
所得稅抵免/(開支)	11,298	352	(2,369)	22,243	(1,423)
年內溢利(虧損)	6,163	11,293	4,722	(135,463)	(102,327)
以下應佔：					
—本公司擁有人	7,118	10,759	9,475	(134,332)	(97,329)
—非控股權益	(955)	534	(4,753)	(1,131)	(4,998)
每股盈利(虧損)					
—基本(港仙)	0.16	0.24	0.21	(2.97)	(2.20)
—攤薄(港仙)	0.16	0.24	0.21	(2.97)	(2.20)

### 綜合資產及負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產	383,195	398,981	426,412	469,295	588,249
流動資產	431,929	457,820	778,487	778,554	977,383
流動負債	(417,372)	(467,988)	(807,795)	(835,961)	(990,443)
流動資產(負債)淨值	14,557	(10,168)	(29,308)	(57,407)	(13,060)
總資產減流動負債	397,752	388,813	397,104	411,888	575,189
非流動負債	(102,447)	(104,713)	(118,514)	(127,196)	(147,009)
資產淨值	295,305	284,100	278,590	284,692	428,180
負債總額對權益總額比率	1.76	2.02	3.32	3.38	2.66

## 本集團擁有之主要物業表

地點	概約建築面積 (平方米)	集團所佔權益	土地用途	租約年期	階段完成	預計完工
<b>樓宇</b>						
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	-
<b>投資物業</b>						
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	-
中國貴州省清鎮市四季貴州椿棠府二期一組團24棟2單元4樓1號	111.02	100%	住宅	中期	已完成	-
中國貴州省清鎮市四季貴州椿棠府二期一組團18棟1單元30樓2號	93.82	100%	住宅	中期	已完成	-
<b>可供出售物業</b>						
中國遼寧省大連瓦房店市仙浴灣鎮仙浴灣村	173,289.00	100%	住宅/商用	中期	已完成	-

