



中國地能產業集團有限公司

CHINA GROUND SOURCE ENERGY INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 8128



科技
與
資
源
結
合



年 報

2016

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資的人士應瞭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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所的主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

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

本報告乃遵照《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司之資料；本公司之董事願就本報告共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本報告所載任何陳述或本報告產生誤導。

本報告將由刊登日期起最少一連七天於創業板網站(域名www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁內及中國地能產業集團有限公司之網站www.cgseenergy.com.hk內刊登。



目錄

03	公司資料
04	主席的話
05	管理層討論及分析
10	董事簡歷
12	董事局報告
23	企業管治報告
29	獨立核數師報告
36	綜合損益表
37	綜合損益及其他全面收益表
38	綜合財務狀況表
40	綜合權益變動表
43	綜合現金流量表
45	綜合財務報表附註
134	本集團擁有之主要物業表

公司資料

董事局

執行董事

劉大軍
徐生恒
陳蕙姬
王滿全
臧毅然
戴祺

非執行董事

趙友民

獨立非執行董事

賈文增
吳德繩
武強
郭勤貴
張虹海(於二零一七年一月一日辭任)

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
皇后大道中99號
中環中心37樓3709-10室

公司秘書

黃禮玉

審核委員會

賈文增(主席)
吳德繩
武強
郭勤貴
張虹海(於二零一七年一月一日辭任)

薪酬委員會

張虹海(主席)(於二零一七年一月一日辭任)
吳德繩(主席)(於二零一七年一月一日獲委任為主席)
劉大軍(副主席)
徐生恒(副主席)
賈文增
武強
郭勤貴

提名委員會

徐生恒(主席)
劉大軍(副主席)
賈文增
吳德繩
武強
郭勤貴
張虹海(於二零一七年一月一日辭任)

法定代表

徐生恒
黃禮玉

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

開曼群島主要股份過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

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

法律顧問

劉林陳律師行
香港中環
干諾道中21-22號
華商會所大廈
5樓至7樓

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣希慎道33號
利園一期43樓

股份代號

8128

公司網站

www.cgseenergy.com.hk



主席的話

致各位尊敬的股東：

謹代表中國地能產業集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)向各位股東匯報本公司及其附屬公司(統稱「中國地能」或「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「回顧期」)之末期業績。

二零一六年，本集團迎來又一個黃金發展期機遇，十二月二十四日，習近平主席便提出六件關心的事並向全國發出號召，第一件是北方地區冬季清潔取暖：推進北方地區冬季清潔取暖，關係北方地區廣大群眾溫暖過冬，關係霧霾天能不能減少，是能源生產和消費革命、農村生活方式革命的重要內容。

結合我們多年的實踐，我們理解主席講話指出了：因地制宜的發展，是創新的基礎。區域內減少燃燒是減少排放的前提。給我們集團健康發展指明了方向：

- 1、 電高效替煤，利用淺層地能供暖；電網支撐可再生能源熱網；建立符合中國國情的北方供暖最合的清潔供暖能源產業鏈；
- 2、 在新時期，(i)居民最合理的用能方式：地能供暖、燃氣做飯。(ii)實現建築物供暖的第三次能源革命：在北方供暖地區，利用可再生的淺層地能作為供暖的替代能源、空氣能作為供暖能源的補充，進一步完善能源按品位分級利用。(iii)電網高效支撐可再生能源熱網，建設農村自採暖基礎設施改變農村生活方式。

中國政府已經把淺層地能供暖做為有效治理霧霾的路徑之一，制定了國家十三五地熱能發展規劃，預期至二零二零年，新增淺層地能供暖面積7億平方米，市場規模將高於2000億人民幣，供暖是必需品，政府的鐵腕治霾讓我們集團發展迎來了春天、進入了五年跨越式高速發展階段。

本集團一直專注於利用淺層地能作為建築物供熱替代能源的科研與推廣，將原創技術與熱泵產品結合，讓低品位的淺層地能，成為了建築物供暖的替代能源，實現原創技術的產業化發展，使得傳統燃燒供熱行業全面升級換代成新時期的地能熱冷一體化新興產業，走出了一條無燃燒、無排放、零污染為建築物智慧供熱、治理霧霾的新路子。

本集團的產業集成能力在推動地能熱冷一體化新興產業發展中已逐步形成了設計與規劃、可再生能源供給、智能製造、工程與建設、運營與維護五大業務板塊，於回顧期內，開展「京津冀奮戰70天」行動，在北京市海淀區西閘村、李家墳村，大興區留民營村，門頭溝區龍泉務村、河北懷來義和堡村開展「高效電替煤地能暖村」工程，完成利用可再生淺層地能供暖7000戶(140萬平方米)，取得顯著的效果，獲得當地政府與老百姓之肯定。

於回顧期內，本公司錄得收入約619,053,000港元，對比二零一五年同期約有94%增長，顯示公司業務已有突破發展。但由於公司於年內之毛利率有所下降，公司錄得淨虧損約31,629,000港元。

展望未來，本集團會力爭成為地能熱冷一體化新興產業的領跑者，做智慧供暖系統服務商。

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

聯席主席

徐生恒

謹啟

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團年內虧損為約31,629,000港元及營業額為約619,053,000港元。相比去年截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團虧損則為約48,106,000港元及營業額為約319,354,000港元。

下表提供本集團財務業績之概要。更多詳情載於截至二零一六年十二月三十一日止年度及二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

	二零一六年 千港元	%	二零一五年 千港元	%
營業額：				
— 淺層地能利用系統	428,413	69.2	298,820	93.6
— 空氣能熱泵	172,518	27.8	—	—
— 物業投資及發展	18,122	3.0	20,534	6.4
總營業額	619,053	100	319,354	100

營運業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，經營業務產生之總營業額約為619,053,000港元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則為約319,354,000港元。年內淺層地能利用系統的營業額有所上升，原因為集團在中國北方地區大力推進可再生能源供暖，集團獲得北京及周邊地區之煤改電項目。集團亦加大銷售力度，並增聘銷售人員，從而獲得更多合同項目。此外，集團在本年度開展了銷售空氣能熱泵產品業務，因此，本年度營業額有所上升。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約31,629,000港元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則錄得虧損約48,106,000港元。

毛利率

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團經營業務之毛利約為110,599,000港元，毛利率為17.9%（二零一五年：119,733,000港元，毛利率為37.5%）。本集團之毛利率下跌主要因為集團於本回顧期以較低毛利為新開拓地區作工程示範，雖然項目數目及收益增加，但該等合同的毛利率較低。此外，由於銷售空氣能熱泵產品屬國內高競爭性行業，因此相關毛利率也很低。綜合以上所述，本年毛利率較去年有所下降。



管理層討論及分析

銷售及分銷開支及行政開支

銷售及分銷開支較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約**2,145,000**港元或**7.4%**。銷售及分銷開支增加主要因為銷售人員數目大幅增加以配合集團推廣業務，特別是推廣地能熱賣，因此相關工資及銷售及分銷開支於本年有所上升。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，行政開支分別約為**122,208,000**港元及**121,798,000**港元。行政開支對比上一財政報告期間有所增加，主要因為員工成本及研究與開發費用上升所致。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團產生了約**5,309,000**港元(二零一五年：**7,747,000**港元)以股份支付款項，原因為本集團授出購股權予本集團董事，高級職員及僱員而攤銷有關之費用。

訂貨情況

於二零一六年十二月三十一日，本集團手頭合約價值約為**572,484,000**港元(二零一五年：**345,598,000**)。

分部資料

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

淺層地能

本集團始終致力於推動無燃燒地能熱冷一體化新興產業發展，為進一步優化現有資源，整合產業鏈服務能力，集團公司梳理各專業板塊，形成：**1**、淺層地能供給，**2**、智慧製造，**3**、智慧供暖(冷)系統運維管理，**4**、智慧供暖工程四大板塊。

空氣能熱泵

本集團於年內開展了空氣能熱泵產品賣買以拓展集團之業務。

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。

物業投資及開發

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

關於本集團經營分部的進一步詳情，可參閱本報告內綜合財務報表附註**8**分部資料。

管理層討論及分析

財政資源及流動資金

於二零一六年十二月三十一日，集團的流動資產淨值約為**362,344,000**港元(二零一五年：約**153,640,000**港元)。於二零一六年，本集團透過徽商銀行，獲得與本集團有關連的關連方中節能華禹基金管理有限公司本金約人民幣**400,000,000**元(相當於約**446,662,000**港元)的委託貸款。貸款以年利率**7%**計息及根據委託貸款協議於二零一九年償還。於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約**70,119,000**港元(二零一五年：約**136,199,000**港元)。綜合財務狀況表上的現金，包括資金用於一般企業用途。

本集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團資產並無作出抵押(二零一五年：無)。

匯率波動風險

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

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何外匯合約。

負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之負債比率約為**32.0%**(二零一五年：**32.3%**)，該負債比率乃根據本集團借貸總額(包括計息借貸)與權益(包括全部股本及儲備)之比率計算，負債比率跟去年相約。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用約**650**名員工(二零一五年：約**670**名)。員工之薪酬待遇乃參照其表現、經驗及其在本集團之職位、所承擔之職責及責任而定。此外，本集團亦會根據個人及集團之表現向員工發放酌情花紅。

購股權計畫

本公司設有一項購股權計畫，藉此向本集團董事、高級職員及僱員授出購股權。有關本公司購股權計畫之詳細披露載於本報告內之綜合財務報表附註**45**。

於二零一六年十二月三十一日，根據「**2010年購股權計畫**」，授出及尚未行使購股權數目為**433,020,000**股，佔該公司當日已發行股份約**15%**(**2015年**：**386,384,000**股，佔二零一五年十二月三十一日發行股份約**13%**)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，於二零一六年十二月八日授出購股權共**287,632,000**股，該日授出購股權的估計公允價值約為**17,943,000**港元。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無向任何公司提供任何形式之擔保，亦概無任何重大法律訴訟方面之責任而須計提或然負債撥備。

股息

董事會並不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。



管理層討論及分析

資本結構

本年度，本公司以介乎每股0.34港元至0.36港元不等之價格於聯交所購回5,968,000股每股面值0.01美元之股份。回購是為了本公司及其股東的整體利益，以提高本公司的每股收益。於二零一六年十二月三十一日，已發行及繳足股份總數為2,876,375,117。購回股份詳情載於本報告內之綜合財務報表附註41。

資本承擔及重大投資

資本承擔之詳情載於本報告內之綜合財務報表附註44。

資本資產重大投資之未來計畫

本公司預期未來將有必要就其物業投資及開發分類之發展及經營作出重大資本開支。「恆有源地能熱冷一體化新興產業園」是按供暖行業特點，用區域地能熱冷一體化產業園建設與系統產品的生產，保證區域地能供熱的大面積推廣和運行保證體系的建立。園區開發建設為集團展示淺層地能之開發及利用。

主要收購及出售事項

主要收購及出售交易詳情載於本報告內之綜合財務報表附註17、42及43。

業務回顧與展望

2016年，習近平主席便提出六件關心的事並向全國發出號召，第一件就是北方地區冬季清潔取暖；推進北方地區冬季清潔取暖，關係北方地區廣大群眾溫暖過冬，關係霧霾天能不能減少，是能源生產和消費革命、農村生活方式革命的重要內容，這給我們集團健康發展指明了方向。本年內，國家在農村地區重點推行煤改清潔能源工作，開展電高效替煤工程，以成熟電網支撐可再生能源熱網，建設農村地區自採暖基礎設施。我們抓住機遇，開展「京津冀奮戰70天」行動，分別在北京及河北等地區開展整村無煤化改造項目—「地能暖村工程」，為整村農戶安裝恆有源地能熱寶系統，實現農村供暖能源由燃煤向可再生的淺層地能為主、二次能源電為輔的能源革命，在各村累計安裝地能熱寶系統3萬餘台套、竣工面積超100萬平方米。其中，海淀區西閘村作為北京市首個開工且竣工驗收的地能暖村工程，得到北京市各級領導的高度讚賞；龍泉務村完成1500戶村民的整體改造，為超過1萬人提供地能暖冷服務；義和堡村成為河北地區首個整村「煤改電」改造的村莊，246戶村民享受到無燃燒智慧供暖帶來的生活品質提升。實踐證明，「電高效替煤地能暖村工程」較好實現了利用淺層地能作為建築物供暖替代能源，區域無燃燒、零排放的為建築物智慧供暖。

管理層討論及分析

中國政府已經把淺層地能供暖做為有效治理霧霾的路徑之一，制定了國家**13.5**地熱能發展規劃，預期至**2020**年，新增淺層地能供暖面積**7**億平方米，市場規模將高於**2000**億人民幣。本集團根據國家的規劃，研究制定集團**13.5**發展規劃，將全力打造淺層地能能源供給，智能供暖工程，智能供暖運維管理，智能製造四大主業板塊，打造「恆有源」和「宏源」品牌成為智慧供暖領域第一品牌，形成地能熱冷一體化新興產業第一產能，力爭成為地能熱冷一體化新興產業的領跑者。

目前，本集團已分別形成對應傳統供暖的「恆有源地能熱泵環境系統」、相當於城鎮集中供暖的「地能分佈式冷熱源站」及對應農村農戶自採暖的「地能熱寶」三大產品體系。產品已覆蓋不同地區地質條件、氣候條件、使用條件，各種類型的建築，完善提供無燃燒智能供暖產品給不同用戶。

同時，與國內知名的工業軟件公司合作開發**3D**設計工具以提高產品設計能力與效率，亦制定措施對科研的資本投入，致力保持技術領先優勢。同時，亦與第三方合作建設「智慧供暖信息監控平台」，可實現項目工地、機房的實時視頻監控、系統運行參數實時在線監測、項目維修現場的實時技術指導，實現自動化、智能化、集成化的信息管理，達至收集客戶反饋數據及對各項問題作出快速反應，利用大數據應用有效提高項目管理水平。

於未來，本集團將繼續堅持以市場為導向，以滿足客戶需求為目標，以諮詢服務為先導，以技術集成為依託，產品製造為基礎，應用工程示範為支撐，全面提升技術和服務能力。我們亦會不忘初衷，繼續專注淺層地能作為供暖替代能源的科研開發和原創技術的產業化發展，努力打造本公司成為智慧暖冷系統最優解決方案服務商。



董事簡歷

劉大軍先生(「劉先生」)，46歲，本公司董事局聯席主席，首席營運官及執行董事。劉先生畢業於長春地質學院並獲得探礦工程學學士，劉先生於二零零六年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，於二零一二年獲吉林大學地質工程學博士學位，為教授級高級工程師。歷任中國地質勘察技術院技術員、項目經理，中國地質工程集團公司專業工程師、項目經理、國內部經理、總經理助理、副總經理等職務(同期內兼任中地基業路橋建設有限公司董事長、總經理)、中節能環保投資發展(江西)有限公司(本公司主要股東中國節能環保(香港)投資有限公司之同系附屬公司)董事及總經理。

徐生恒先生(「徐先生」)，54歲，本公司董事局聯席主席及執行董事。徐先生持有香港科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。徐先生長期從事供暖領域工作。二零零零年前主要從事以燃燒方式供暖，二零零零年至今致力於無燃燒供暖。徐先生原創的可再生淺層地能採集技術實現了產業化發展，是集團發展地能熱冷一體化新興產業的核心技術。徐先生亦為本公司大部分附屬公司之董事。

陳蕙姬女士(「陳女士」)，57歲，本公司董事局副主席及執行董事，持有美國南加州大學工商管理學士學位。陳女士在金融服務業擁有超過20年經驗，並擁有監督公司於亞洲進行首次公開發售及其他集資活動的豐富經驗。陳女士曾在上市公司分別擔任不同要職，對公司的戰略規劃和上市公司的企業管理擁有豐富的實踐知識。陳女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

王滿全先生(「王先生」)，54歲，本公司行政總裁及執行董事，高級工程師，於二零零七年，中共北京市委黨校工商企業管理本科畢業。於二零零一年加入本公司之附屬公司恆有源科技發展集團有限公司。之前，王先生曾擔任恆有源科技發展集團有限公司副總裁及現任本公司行政總裁及恆有源科技發展集團有限公司總經理。於加入本集團前，王先生於北京市海淀區四季青換熱器廠擔任廠長職務。王先生從事機電設備安裝項目領導工作超過15年，專長於地能供暖系統全面應用技術，擁有豐富業務管理經驗。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

臧毅然先生(「臧先生」)，38歲，本公司財務總監及執行董事。畢業於天津財經學院，大學本科學歷。臧先生一九九九年九月參加工作，歷任天津市第一中心醫院資本運營部責任會計中心主任，中國節能投資公司財務管理部業務經理，中國節能投資公司財務管理部主任助理，中國節能環保集團公司財務管理部主任助理，中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)副總經理。臧先生為本公司若干附屬公司之董事。

戴祺先生(「戴先生」)，34歲，本公司執行董事，持有西南交通大學管理學碩士。曾任職深圳發展銀行北京東城支行高級客戶經理，中國節能投資公司戰略管理部，中國節能環保集團公司戰略管理部，中國節能環保(香港)投資有限公司投資與資本運作部副總經理。於二零一二年九月起出任本公司行政總監。戴先生現時亦為本集團副總裁及恆有源科技發展集團有限公司副總裁。

董事簡歷

趙友民先生(「趙先生」)，45歲，本公司非執行董事，首都經濟貿易大學經濟學碩士，高級經濟師職稱。歷任天津電力建設公司勞動人事處科員，國家開發投資公司人力資源部高級業務主管、副總經理秘書，中國節能投資公司總經理秘書，中節能太陽能科技有限公司副總經理，中國節能環保集團公司合作發展部主任。現任中國節能環保(香港)投資有限公司(本公司主要股東)之執行董事及總經理及其聯營公司中國節能皓信環境顧問集團有限公司董事長。

賈文增先生(「賈先生」)，73歲，本公司獨立非執行董事，自一九六三年起從事財務管理，於企業財務管理方面擁有深入研究及實踐。於一九九二年之全國經濟論文評選會上，其論文獲頒二等獎。

吳德繩先生(「吳先生」)，77歲，本公司獨立非執行董事、現任中國建築學會暖通空調分會常務理事、中國製冷學會常務理事、北京土木建築學會常務理事，清華大學、北京建築工程學院、西安交通大學之教育督導員及兼職教授。吳先生於一九六三年於清華大學土建系本科畢業。

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

武強先生(「武先生」)，57歲，一九九一年畢業於中國地質大學(北京)，並獲得工學博士學位。現任中國礦業大學(北京)教授、中國工程院院士。曾獲李四光地質科學獎、教育部「長江學者和創新團隊發展計劃」帶頭人、首屆十位「中國優秀博士後獎」、「全國優秀教師」、首屆「新世紀百千萬人才工程」國家級人選和國務院政府特殊津貼享受者等稱號。擔任國際礦山水協會(IMWA)執委、國際礦山水協會(IMWA)中國國家委員會主席，國際SCI檢索期刊《Mine Water and the Environment》副主編，中國科學技術協會全國委員會委員，國家安全生產監督管理總局技術委員會委員，國家煤礦安全監察局「水文地質專家組」組長等職。

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2項，省部級一等獎10項，獲中國香港和國家授權發明專利近40項，國家軟件著作權27項。主編國家技術標準和手冊工具書多項。歷年培養博士後、博士研究生幾十名。他負責帶領的科研團隊獲得了教育部優秀創新團隊和中國科協礦山安全團隊。

郭勤貴先生(「郭先生」)，44歲，畢業於鄭州大學法律系，郭先生於二零零五年於北京大學法學院獲法律碩士學位，於二零一五年於清華大學經濟管理學院獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。於一九九五年取得中國律師資格。中國執業律師。先後在國浩律師集團(北京)律師事務所、北京市中倫律師事務所、北京市金杜律師事務所執業，現為北京市眾鑫律師事務所管理合夥人、律師。

張虹海先生*(「張先生」)，64歲，本公司獨立非執行董事。張先生為高級經濟師。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。張先生之後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。

張先生在北京市政府任職多年。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。張先生於一九九零年至一九九八年期間於北京國際信託投資公司起初任職副總經理，及後擢升至副董事長兼總經理，彼於企業管理方面累積多年經驗。現時為百靈達國際控股有限公司(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。

* 張虹海先生於二零一七年一月一日辭任本公司獨立非執行董事。



董事局報告

董事謹提呈其報告以及本公司及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註50。

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度按業務分類作出之表現分析載於綜合財務報表附註8。

業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損及本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第36至133頁。

董事不建議就二零一六年十二月三十一日止年度派付任何股息。

業務回顧

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展載於第5至9頁之「管理層討論及分析」內。採用財務表現關鍵指標對本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度內表現之分析載於以下「財務資料概要」一節內。此外，本集團金融風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註6。

財務資料概要

以下為本集團截至二零一六年、二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止九個月之已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

業績

	截至十二月三十一日止年度				截至 十二月三十一日 止九個月
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	619,053	319,354	283,601	363,662	230,990
除所得稅前(虧損)溢利	(9,524)	(22,959)	(19,293)	155,249	73,501
所得稅開支	(22,105)	(25,147)	(29,666)	(55,949)	(27,445)
年內／期內(虧損)溢利	(31,629)	(48,106)	(48,959)	99,300	46,056
以下應佔：					
本公司擁有人	(30,816)	(47,506)	(53,506)	101,810	45,951
非控股權益	(813)	(600)	4,547	(2,510)	105
	(31,629)	(48,106)	(48,959)	99,300	46,056

董事局報告

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	2,531,069	2,581,798	2,618,847	2,695,296	1,990,813
總負債	(1,089,767)	(1,061,347)	(1,009,316)	(1,014,726)	(450,995)
非控股權益	(45,455)	(44,423)	(40,932)	(37,958)	(39,680)
本公司權益持有人應佔權益	1,395,847	1,476,028	1,568,599	1,642,612	1,500,138

物業、廠房及設備

本集團之若干土地及樓宇於二零一六年十二月三十一日重估。重估產生超過賬面值之收益合共約1,869,000港元，已直接計入資產重估儲備。

本集團的物業，廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團為投資物業於年末作評估。投資物業公平值增加約23,256,000港元，並直接計入損益。大部份投資物業將開發成為集團的自建地能展示租賃項目。

物業

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第134頁。

股本

於二零一六年十二月三十一日，本公司之法定股本為160,000,000美元，分為16,000,000,000股每股面值0.01美元之普通股及已發行股本為2,876,375,117股每股面值0.01美元之普通股。

於年內本公司股本之變動詳情連同變動理由，載於綜合財務報表附註41。

優先購買權

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

充足公眾持股量

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



董事局報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司通過證券交易所掛牌交易以每股0.34港元至0.36港元不等的價格購回5,968,000股每股面值0.01美元的股份。

慈善捐獻

於年內，本集團並無作出任何慈善捐獻。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註49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。於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派儲備扣除本公司累計虧損後為815,816,000港元(二零一五年：814,250,000港元)。

環境政策

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

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

遵守法律及法規

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉因違反任何相關法律及法規而受到重大影響。

主要客戶及供應商

於年內，本集團五大客戶佔本集團報告期內銷售總額約42%(二零一五年：15%)，而對其中最大客戶之銷售所佔比重為約22%(二零一五年：4%)。向本集團五大供應商之採購佔本集團年內之採購總額約62%(二零一五年：25%)，而向其中最大供應商之採購所佔比重則為約34%(二零一五年：13%)。

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

董事局報告

董事

年內本公司之董事：

執行董事：

劉大軍先生(聯席主席)

徐生恒先生(聯席主席)

陳蕙姬女士(副主席)

王滿全先生(行政總裁)(於二零一六年十二月二十九日獲委任)

臧毅然先生(財務總監)

戴祺先生(於二零一六年十二月二十九日調任為執行董事)

非執行董事：

趙友民先生

獨立非執行董事：

賈文增先生

吳德繩先生

武強先生(於二零一六年十二月二十九日獲委任)

郭勤貴先生(於二零一六年十二月二十九日獲委任)

張虹海先生(於二零一七年一月一日辭任)

附註：根據本公司之組織章程細則第84(3)及85條，王滿全先生、戴祺先生、趙友民先生、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生須退任，惟均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

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

董事簡歷

本公司董事簡歷載於年報第10至11頁。

董事服務合約

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

董事之重大合約權益

除綜合財務報表附註13及47所披露者外，年內，概無董事在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務關係重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

董事資料更新

根據創業板上市規則第17.50A(1)條，於截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事資料變更載列如下：

- 徐生恒先生辭任本公司行政總裁職務，由二零一六年七月六日起生效。
- 王滿全先生獲委任為本公司行政總裁，於二零一六年七月十三日起生效，及其後獲委任為本公司執行董事，由二零一六年十二月二十九日起生效。
- 戴祺先生由非執行董事調任為本公司執行董事，由二零一六年十二月二十九日起生效。



董事局報告

- 武强先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一六年十二月二十九日起生效。
- 郭勤貴先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零一六年十二月二十九日起生效。
- 張虹海先生辭任本公司獨立非執行董事，由二零一七年一月一日起生效。
- 本公司收到本公司執行董事陳蕙姬女士的通知，由二零一六年十月一日起辭任創維數碼控股有限公司(股份代號751)的執行董事。

除上文及本報告其他部分所披露者外，概無截至二零一六年十二月三十一日止年度之其他資料需根據創業板上市規則第17.50A(1)條予以披露。

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及淡倉

持有本公司每股面值0.01美元之 已發行普通股股份數目以及身份						
董事 姓名	身份	股份權益	佔股份權益 之概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	佔總權益 之概約百分比
徐生恒先生(附註1)	實益擁有人	508,319,000 (L)	17.67%	33,600,000 (L)	542,621,000 (L)	18.86%
	實益擁有人	508,300,000 (S)	17.67%	—	508,300,000 (S)	17.67%
	配偶權益	702,000 (L)	0.02%	—	—	—
陳蕙姬女士(附註2)	實益擁有人	41,636,000 (L)	1.45%	39,000,000 (L)	90,710,000 (L)	3.15%
	配偶權益	10,074,000 (L)	0.35%	—	—	—
王滿全先生(附註3)	實益擁有人	512,000 (L)	0.02%	27,000,000 (L)	27,512,000 (L)	0.96%
賈文增先生(附註4)	實益擁有人	—	—	4,300,000 (L)	4,300,000 (L)	0.15%
吳德繩先生(附註5)	實益擁有人	—	—	2,800,000 (L)	2,800,000 (L)	0.10%

(L)：長倉，(S)：短倉

董事局報告

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(a) 於股份及股本衍生工具之長倉及短倉 (續)

附註：

1. 徐生恒先生(「徐先生」)持有508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之33,600,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。陸海汶女士(「陸女士」)為徐先生之配偶，持有702,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，徐先生被視為擁有由陸女士持有之702,000股股份。
2. 陳蕙姬女士(「陳女士」)擁有41,636,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之39,000,000股股份之權益，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。此外，周明祖先生(「周先生」)(為陳女士之配偶)持有10,074,000股股份。根據證券及期貨條例，陳女士亦被視為擁有周先生所擁有之10,074,000股股份之權益。
3. 王滿全先生擁有512,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之27,000,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。
4. 賈文增先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之4,300,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。
5. 吳德繩先生擁有根據本公司購股權獲行使而可予發行之2,800,000股股份，有關購股權之詳情載於本節第(b)部。

(b) 股本衍生工具長倉

購股權計劃

於二零一零年七月二十八日，本公司通過股東決議有條件採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，由購股權計劃變為無條件之日起計十年內有效。於二零一零年八月七日，購股權計劃已成為無條件及生效。根據購股權計劃，董事局獲授權全權酌情根據購股權計劃之條款向該等條款所界定之合資格參與者(包括本公司或其任何附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。以下為截至二零一六年十二月三十一日止本公司董事根據購股權計劃擁有權益之購股權：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
徐生恒先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	11,600,000
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300	22,000,000
陳蕙姬女士	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	17,000,000
	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300	22,000,000



董事局報告

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份及相關股份之權益或短倉 (續)

(b) 股本衍生工具長倉 (續)

購股權計劃 (續)

董事姓名	授出日期	行使期	每股	於二零一六年
			行使價	十二月三十一日
			港元	尚未行使之 購股權數目
王滿全先生	二零一零年九月九日	二零一一年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	1,666,667
		二零一二年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	1,666,667
		二零一三年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	1,666,666
		二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300	22,000,000
賈文增先生	二零一零年九月九日	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426	1,500,000
		二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300	2,800,000
吳德繩先生	二零一六年十二月八日	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300	2,800,000

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或短倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條而須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註45就購股權計劃所披露者外，本公司於年內任何時間概無授權任何董事或其各自之配偶或未成年子女透過收購本公司股份或債券而獲利，而上述人士亦無行使有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事於任何其他法人團體擁有該等權利。

購股權計劃

有關本公司購股權計劃之披露詳情載於綜合財務報表附註45。

股票掛鈎協議

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

董事局報告

主要股東根據證券及期貨條例須予披露之權益

據本公司董事所知悉，於二零一六年十二月三十一日，股東（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉如下：

於股份及股本衍生工具之長倉及短倉

		持有本公司每股 面值0.01美元之 已發行普通股 股份數目以及身份				
姓名／名稱	身份	股份權益	股份權益之 概約百分比	股本衍生 工具權益	總權益	總權益之 概約百分比
中國節能環保(香港) 投資有限公司(附註1)	實益擁有人	850,000,000 (L)	29.55%	—	850,000,000 (L)	29.55%
中國節能環保集團公司 (附註1)	受控制法團權益	850,000,000 (L)	29.55%	—	850,000,000 (L)	29.55%
陸海汶女士(附註2)	實益擁有人	702,000 (L)	0.02%	—		
	配偶權益	508,319,000 (L)	17.67%	33,600,000 (L)	542,621,000 (L)	18.86%
	配偶權益	508,300,000 (S)	17.67%	—	508,300,000 (S)	17.67%

(L): 長倉, (S): 短倉

附註：

- 中國節能環保(香港)投資有限公司由中國節能環保集團公司(「中節能」)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，中節能被視為為850,000,000股股份中擁有權益。
- 陸海汶女士(「陸女士」)為徐生恒先生(「徐先生」)之配偶，持有702,000股股份，徐先生擁有508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之33,600,000股股份權益。因此，根據證券及期貨條例，陸女士被視為擁有徐先生擁有之508,319,000股股份及根據本公司購股權獲行使而可予發行之33,600,000股相關股份之權益。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所指之記錄冊之權益或短倉。



董事局報告

關連交易

不獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

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

(1) 財務服務協議

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

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

於二零一六年五月三十日至二零一六年十二月三十一日期間（「相關期間」）財務公司向本集團提供的貸款擔保服務及在財務公司每日最高存款金額之年度上限分別為人民幣1,070,000,000元及人民幣250,000,000元。於相關期間的實際貸款和擔保服務金額為零。於相關期間的存款服務之實際每日最高餘額約為人民幣5,000元。

(2) 買賣框架協議

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

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

於二零一六年九月二十六日至二零一六年十二月三十一日期間（「該期間」）由本公司及其附屬公司根據買賣框架協議提供產品及服務之年度上限為人民幣80,000,000元。於該期間本公司及其附屬公司向中節能及其附屬公司提供產品及服務錄得實際金額約人民幣1,292,000元。

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

董事局報告

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

豁免的關連交易

- (1) 於二零一六年九月十三日訂，中節能華禹基金管理有限公司(「基金公司」)(為中國節能集團之全資附屬公司，作為貸款人)、徽商銀行合肥濉溪路支行(「徽商銀行」，作為基金公司之貸款代理)與恆有源科技發展集團有限公司(「恆有源」(本公司之間接全資附屬公司)，作為借款人)訂立貸款協議，向恆有源授出為期三年之人民幣4億元之貸款(「該貸款」)。該貸款根據創業板上市規則第20.88條獲全面豁免。
- (2) 於二零一六年九月十五日，中節能與恆有源訂立擔保服務協議，據此，中節能同意就基金公司(透過徽商銀行作為其貸款代理)授予恆有源之該貸款提供擔保及恆有源同意按該貸款金額之2%每年向中節能支付擔保費用。根據創業板上市規則第20章，擔保服務協議構成本公司之關連交易。由於恆有源根據擔保服務協議就擔保服務應付中節能之擔保費用適用百分比率低於5%，根據創業板上市規則第20.74(2)條，擔保服務獲豁免遵守發出通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。
- (3) 本公司之全資附屬公司CHYY (USA), LLC.(作為租戶)與本公司聯席主席及執行董事徐生恒先生(作為業主)於二零一六年五月十四日訂立一份租賃協議，為期3年，以承租位於1050 North 252nd Street, Waterloo, Douglas County, Nebraska, 68130, USA之辦公室，每月租金為500美元。根據創業板上市規則第20章，租賃協議構成本公司之關連交易。由於應付租金的適用百分比率低於0.1%，且租賃協議按一般商業條款作出，因此，此關聯交易根據創業板上市規則第20.74(1)條獲全面豁免。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之其他重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註47。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

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

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，購股權計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註45內。

競爭及利益衝突

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



董事局報告

審核委員會

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

審核委員會由本公司四名獨立非執行董事賈文增先生(審核委員會主席)、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核末期業績及就此提供意見及評論。審核委員會於年內曾召開五次會議。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第23至28頁。

環境、社會及管治報告

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

董事進行證券交易

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

報告期間後事項

有關本集團報告期間後事項之詳情載於綜合財務報表附註51。

核數師

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，信永中和(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會退任，並符合資格膺選連任本公司核數師。

代表董事局

徐生恒

聯席主席及執行董事

香港，二零一七年三月二十九日

企業管治報告

本公司董事會欣然提交截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司致力維持高水平之企業管治，以保障本公司股東之權益。於截至二零一六年十二月三十一日止年度（「報告期間」），本公司一直遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則（「守則」），本報告闡述本公司所用以指引及管理其商業事務之企業管治標準及實務，亦就守則之應用及偏離（如有）作出解釋。

董事進行證券交易

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

董事局

於二零一六年十二月三十一日，董事局由十二名董事組成，包括六名執行董事劉大軍先生、徐生恒先生、陳蕙姬女士、王滿全先生、臧毅然先生及戴祺先生，一名非執行董事趙友民先生，以及五名獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、張虹海先生（於二零一七年一月一日辭任）、武強先生及郭勤貴先生。

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

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

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

就董事所知，董事局成員間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事局通常每年按季度召開四次會議並於需要時會晤以商討本公司整體業務、發展策略、營運及財務申報事宜。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，董事局合共召開十次常規及臨時董事局會議。

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



企業管治報告

於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間曾舉行十次董事局會議。董事於董事局會議及屬下委員會會議以及股東大會之出席率詳情如下：

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
劉大軍先生	10/10	不適用	3/3	3/3	3/3
徐生恒先生	10/10	不適用	3/3	3/3	3/3
陳蕙姬女士	10/10	不適用	不適用	不適用	3/3
王滿全先生(於二零一六年十二月二十九日委任)	1/10	不適用	不適用	不適用	0/3
臧毅然先生	10/10	不適用	不適用	不適用	3/3
戴祺先生(於二零一六年十二月二十九日調任為執行董事)	10/10	不適用	不適用	不適用	3/3
非執行董事					
趙友民	10/10	不適用	不適用	不適用	3/3
獨立非執行董事					
賈文增先生	9/10	5/5	3/3	3/3	0/3
吳德繩先生	10/10	5/5	3/3	3/3	1/3
武強先生(於二零一六年十二月二十九日委任)	0/10	0/5	0/3	0/3	0/3
郭勤貴先生(於二零一六年十二月二十九日委任)	0/10	0/5	0/3	0/3	0/3
張虹海先生(於二零一七年一月一日辭任)	10/10	5/5	3/3	3/3	3/3

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

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

因其他公事原因，賈文增先生(為獨立非執行董事及審核委員會主席)未有出席本公司於二零一六年五月三十日舉行之股東周年大會及兩個分別於二零一六年五月三十日及二零一六年九月二十六日舉行之股東特別大會。吳德繩先生(為獨立非執行董事)未有出席本公司於二零一六年五月三十日舉行之股東周年大會及股東特別大會。

主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零一六年七月六日前，徐生恒先生為本公司董事局聯席主席及行政總裁。雖然公司沒有將主席與行政總裁的角色區分，但認為由劉大軍先生及徐生恒先生出任聯席主席，在某程度上，已達到權力和授權均衡分布。於二零一六年七月六日，徐生恒先生辭任本公司行政總裁，並於二零一六年七月十三日，王滿全先生獲委任為本公司行政總裁。自此以後，本公司已遵守守則之守則條文A.2.1條，把董事長和行政總裁的角色及職能予以區分。

企業管治報告

非執行董事

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

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

董事及高級管理人員的責任

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

持續專業發展

根據守則條文第A.6.5條，全體董事應參與持續專業發展以擴充及更新彼等知識及技能。

報告期內，各董事已通過參加由公司提供的內部研討會及／或閱讀有關董事的責任和義務材料和法例的更新等進行持續專業發展，以擴充及更新彼等知識及技能及確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事局作出貢獻。

薪酬委員會

本公司已按照守則之規定，於二零零六年五月設立薪酬委員會，並以書面形式制定其職權範圍，清楚界定委員會之權責。薪酬委員會負責檢討及制訂董事及高級管理層之薪酬政策。薪酬委員會設計薪酬組合時，將考慮之因素包括可資比較公司所付薪金、董事及高級管理層付出之時間及職責。薪酬委員會現時包括四位獨立非執行董事吳德繩先生（薪酬委員會主席）、賈文增先生、武強先生及郭勤貴先生及兩位執行董事劉大軍先生及徐生恒先生（兩人為薪酬委員會副主席）。報告期內，薪酬委員會曾舉行三次會議。薪酬委員會就本年度委任之執行董事的薪酬/董事袍金、委任的行政總裁及附屬公司的一些高級人員的薪酬方案以及設定公司對管理層之激勵計劃作出考慮及建議。於考慮董事的報酬，概無董事會參與決定自己的報酬。

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十一日設立一個提名委員會，並採納了與企業管治守則要求一致的職權範圍書。提名委員會之主要職責為（其中包括）檢討董事局的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）及物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見。提名委員會現時由兩位執行董事徐生恒先生（提名委員會主席）及劉大軍先生（提名委員會副主席）及四位獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生、武強先生及郭勤貴先生所組成。報告期內，提名委員會已舉行三次會議並根據本公司董事會成員多元化政策、董事會的組成和候選人的背景作出考慮董事之委任、對任命本公司之行政總裁及本公司管理團隊之架構、委任及分工作出審議及建議。



企業管治報告

董事局成員多元化政策

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

核數師酬金

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之審計工作由信永中和(香港)會計師事務所有限公司執行。就外部核數師於報告期提供之法定審計及非審計服務已付／應付之酬金總額載列如下：

	已付／應付酬金 截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
提供之服務	
審計服務	2,310
非審計服務	11
報告期內已付／應付酬金總額	2,320

審核委員會

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

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

於年內，審核委員會在向董事會提交報告前，審閱了本公司的季度、中期和年度報告以及會計政策之變更、創業板上市規則、相關會計準則遵守的情況、影響。審核委員會還就財務報告之實踐，外聘核數師的任命，年度審計工作提出意見和建議，協助董事會履行維護內部監控和風險管理的責任。報告期間，召開了五次會議，並於審計工作開始前就審計事項會晤核數師以進行討論。

董事及核數師各自之責任

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

企業管治報告

公司秘書

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

企業管治功能

董事局的公司治理功能須包括但不限於下列各項：

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

內部監控及風險管理

董事會有責任確建立健全有效的風險管理和內部監控制度，以維護股東的利益，並監督風險管理和內部監控制度的設計，實施和監督管理。該系統旨在管理集團的風險，而不是消除未能實現集團業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團的風險管理和內部監控制度通過審核委員會作定期審查。本集團之審計組定期直接向審核委員會報告及呈報，並負責持續監察本集團各部門的工作流程及識別風險。

報告期內，本公司已進一步加大力度加強監控和管理系統，並提升監督力度，確保本公司在財務及運作方面能抵禦業務和外環境的轉變。年內，本公司向董事會提交了詳細的戰略發展規劃，其中包括對本公司經營的市場和行業風險進行分析，並對公司自身就各方面的優勢弱點進行分析且涵蓋營運及財務議題。舉行了幾次董事會會議，對報告進行了深入的討論，董事就此提供了意見和建議。董事會還審閱和修改了資金管理政策，並提出了加強財務控制的建議。本集團還特別注意職業安全，對工作人員進行安全培訓，定期進行現場檢查。本集團採納全面綜合政策和程序作為日常運作的控制流程，以更好地監測和儘量減少風險。本集團管理層認為風險管理和內部監控制度是有效和足夠的。

與股東及投資者之溝通

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

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



企業管治報告

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

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

股東召開股東特別大會之程序

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

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

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

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

組織章程文件

於報告期內，概無任何本公司組織章程文件有所變動。

獨立核數師報告



SHINEWING (HK) CPA Limited
43/F., Lee Gardens One
33 Hysan Avenue
Causeway Bay, Hong Kong

致中國地能產業集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第36至133頁所載中國地能產業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之綜合財務報表，包括於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

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

關鍵審核事項

根據專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

建築合約

請參閱綜合財務報表附註7及第53頁及54頁之會計政策

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
大量判斷用於評估合適合約收益及待確認按金。 收益及按金於個別合約階段完成時確認，以報告日期總成本與估計合約總成本之比例計算。 此牽涉評估預算成本估值及申索（如有）；評估是否完工及完工成本預測是否準確。 重大判斷與階段完成評估有關，並因而視為關鍵審核事項。	年內我們已驗算根據香港會計準則（「香港會計準則」）第11號建築合約確認的收益，確保貴集團會計政策符合該準則。年內我們就不少合約進行實地到訪。經批判性地質疑完工成本預測、合約收益及成本變動、是否完工及客戶糾紛引起的預留款項有效期（如有），我們評估了於報告期末的階段完成是否合理。此評估包括接受合約估值狀況第三方認證、檢視合約條款及條件、訪問並對貴公司合約經理及董事提出異議。我們亦已重新計算任何已確認溢利。

可收回逾期應收貿易賬款及應收保留金額與應收客戶合約工程款項的能力

請參閱綜合財務報表附註29及31及第54頁及59頁至63頁之會計政策

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
於二零一六年十二月三十一日，扣除呆賬準備金約59,646,000港元及應收保留金額約82,339,000港元前，本集團有應收貿易賬款約204,937,000港元。逾期超過一年應收貿易賬款約為55,547,000港元，佔總應收貿易賬款比重相當高。 由於金額重大且因估計帶有管理層相當高程度的判斷並受管理層偏好影響而使計算呈主觀性質，我們視逾期應收貿易賬款及應收保留金額的減值評估為關鍵審核事項。	我們的程序設計旨在審閱管理層減值評估並就用於估計呆賬準備金的方法及假設是否合理提出異議。 我們已與管理層討論可能減值跡象，倘該等跡象被發現，評估管理層減值測試；及 我們經評估管理層過往估計是否可靠並考慮計算方法、經濟因素、債權人財務狀況及收取於年末後的現金以及各債權人近期信譽，已就管理層使用的假設及重要判斷提出異議。

獨立核數師報告

關鍵審核事項（續）

可收回逾期應收貿易賬款及應收保留金額與應收客戶合約工程款項的能力（續）

請參閱綜合財務報表附註29及31及第54頁及59頁至63頁之會計政策

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
於二零一六年十二月三十一日，本集團應收客戶合約工程款項約317,832,000港元。該等款項產生自進度款項與根據工程進度確認的營業額之間的時差。 由於金額重大且因估計帶有管理層相當高程度的判斷並受管理層偏好影響而使計算呈主觀性質，我們視可收回應收客戶合約工程款項之能力為關鍵審核事項。	我們的程序設計旨在審閱管理層應收客戶合約工程款項評估並就用於估計減值款項的方法及假設是否合理提出異議。 我們已與管理層討論可能減值跡象，倘該等跡象被發現，評估管理層減值測試；及 我們經評估管理層過往估計是否可靠並考慮客戶信譽、年內開單進度、其後開單進度、收取於報告期末後的現金以及報告期末未開單款項，已就管理層使用的假設及重要判斷提出異議。

土地及樓宇及投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16及17及第55頁、57頁及58頁之會計政策

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備項下的租賃土地及樓宇及投資物業分別約值253,983,000港元及513,383,000港元，當中分別租賃土地及樓宇重估之收益約1,869,000港元確認於綜合損益及其他全面收益表，投資物業公平值收益約23,256,000港元確認於得於綜合損益表。所有租賃土地及樓宇及投資物業以公平值計量，而公平值由貴公司管理層參考獨立外部估值估計得出。我們視租賃土地及樓宇及投資物業估值為關鍵審核事項，因為估值取決於若干須要管理層重大判斷的關鍵假設，包括但不限於市場收益率及公平市值租金。開發中投資物業估值亦取決於完工的預計成本。	我們有關管理層對租賃土地及樓宇及投資物業估值程序包括基於我們對中華人民共和國地產市場的公開可取得的事實及情況，評估所用估值方法及關鍵假設是否適當。我們亦已以抽樣形式查核所用的輸入數據是否準確及相關。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

商譽減值

請參閱綜合財務報表附註20及第52頁之會計政策

關鍵審核事項	我們在審核中的處理方法
於二零一六年十二月三十一日，本集團商譽約值465,760,000港元，已被攤分至個別現金產生單位，即於「淺層地能分部」。 管理層已有結論，概無有關商譽之減值。該結論由獨立外部估值師編制，基於管理層須就有關折現率及相關現金流（尤其是未來收益增長）作重大判斷的使用價值計算。 判斷範圍及商譽規模令該事項確定為關鍵審核事項。	為於審核中提述該事項，我們經參考獨立外部估值，獲得管理層評估，並對估值方法、採用關鍵假設及輸入數據的選擇是否合理提出異議。特別是，我們就未來現金流量預測是否與經董事會批准的預算一致進行測試，並比較迄至報告日期為止可取得的實際業績與預算。我們亦就針對最新市場預期的假設（包括銷售增長率及毛利率）是否恰當提出異議。 我們亦透過檢討計算基準及比較市場資料來源和輸入數據，就應用於計算使用價值的折現率提出異議。 由此該等假設及估值模式輸入數據的任何改變可能造成重大財務影響，我們已驗算了管理層有關輸入數據減值評估的敏感度分析，包括分析銷售增長率變動。

獨立核數師報告

除綜合財務報表及核數師報告外之其他資料

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

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

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

貴公司董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

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

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，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。

負責管治的人員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，並根據委聘協定條款我們僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港核數準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。



獨立核數師報告

核數師對審核綜合財務報表的責任 (續)

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

我們與負責管治的人員就（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。

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

獨立核數師報告

核數師對審核綜合財務報表的責任 (續)

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

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為黃漢基。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書號碼：P05591

香港

二零一七年三月二十九日



綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	7	619,053	319,354
銷售成本		(508,454)	(199,621)
毛利		110,599	119,733
其他收入	9	55,469	96,995
銷售及分銷開支		(31,076)	(28,931)
行政開支		(122,208)	(121,798)
投資物業公平值變動		23,256	13,235
其他業務收入（支出）		5	(946)
應收貿易賬款確認之減值虧損	29	(9,003)	(54,383)
其他應收賬款確認之減值虧損	30	-	(1,849)
撥回過往年度應收貿易賬款確認之減值虧損	29	4,238	1,260
經營業務溢利		31,280	23,316
分佔聯營公司之業績	22	483	(382)
分佔合資企業之業績	23	128	798
以股份支付款項	45	(5,309)	(7,747)
融資成本	10	(36,106)	(38,944)
除稅前虧損		(9,524)	(22,959)
所得稅開支	11	(22,105)	(25,147)
年內虧損	12	(31,629)	(48,106)
以下應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(30,816)	(47,506)
非控股權益		(813)	(600)
		(31,629)	(48,106)
每股虧損	15		
基本（港仙）		(1.07)	(1.64)
攤薄（港仙）		(1.07)	(1.64)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內虧損	(31,629)	(48,106)
其他全面收益（開支）		
不將重新分類至損益之項目：		
租賃土地及樓宇重估之收益（虧損）	1,869	(8,138)
其後或會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(59,318)	(46,608)
可供出售投資的公平值（虧損）收益	(1,092)	138
分佔合資企業之其他全面開支	(728)	—
分佔聯營公司之其他全面開支	(746)	(90)
	(61,884)	(46,560)
年內其他全面開支	(60,015)	(54,698)
年內全面開支總額	(91,644)	(102,804)
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(88,029)	(100,903)
非控股權益	(3,615)	(1,901)
	(91,644)	(102,804)



綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	326,850	335,183
投資物業	17	513,383	373,770
收購土地使用權所付按金	18	119,965	86,621
商譽	20	465,760	465,760
無形資產	21	–	–
於聯營公司之權益	22	36,579	29,737
於合資企業之權益	23	6,766	7,366
可供出售投資	24	98,289	106,203
預付款項	25	8,371	12,537
遞延稅項資產	26	26,319	26,890
		1,602,282	1,444,067
流動資產			
存貨	27	60,925	39,795
可供出售發展中物業	28	88,546	118,688
收購附屬公司的按金	19	–	77,685
應收貿易賬款及應收保留金額	29	227,630	226,336
預付款項、按金及其他應收款項	30	152,859	114,953
應收客戶合約工程款項	31	317,832	297,086
應收非控股權益款項	36	–	1,850
應收聯營公司款項	37	6,474	12,612
應收關聯公司款項	36	526	1,224
持作買賣的金融資產	32	64	59
可供出售投資	24	–	102,625
存於非銀行金融機構的現金	33	3,812	8,619
銀行結存及現金	33	70,119	136,199
		928,787	1,137,731
流動負債			
應付貿易賬款	34	208,950	182,368
應計負債、已收按金及其他應付款項	35	171,098	173,969
應付客戶合約工程款項	31	12,207	11,398
應付合資企業款項	37	1,393	–
應付非控股權益款項	36	24,586	–
借貸	40	–	477,326
應付稅項		148,209	139,030
		566,443	984,091
流動資產淨值		362,344	153,640
資產總值減流動負債		1,964,626	1,597,707

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
預收款項	38	2,823	5,615
遞延收入	39	9,804	8,091
借貸	40	446,662	–
遞延稅項負債	26	64,035	63,550
		523,324	77,256
資產淨值		1,441,302	1,520,451
股本及儲備			
股本	41	223,990	225,184
儲備		1,171,857	1,250,844
本公司擁有人應佔權益		1,395,847	1,476,028
非控股權益		45,455	44,423
總權益		1,441,302	1,520,451

載於第36至133頁之綜合財務報表於二零一七年三月二十九日獲董事局批准並授權刊發，並由以下董事代表簽發：

陳蕙姬
董事

臧毅然
董事



綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔														非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	法定儲備	庫存股份	重估資產儲備	繳入盈餘	特別儲備	資本儲備	以股份支付儲備	匯兌儲備	保留盈利	總計	權益	總權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註a)	(附註b)				(附註c)	(附註d)	(附註e)								
於二零一五年一月一日	226,170	877,919	2,935	(3,083)	34,355	154,381	(1,694)	32,765	68,804	43,967	132,080	1,568,599	40,932	1,609,531		
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,506)	(47,506)	(600)	(48,106)		
年內其他全面收益（開支）：																
— 租賃土地及樓宇重估之虧損	-	-	-	-	(8,138)	-	-	-	-	-	-	(8,138)	-	(8,138)		
— 可供出售投資的公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	138	-	-	-	138	-	138		
— 分佔聯營公司的其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-	(90)	-	(90)		
— 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,307)	-	(45,307)	(1,301)	(46,608)		
年內其他全面收益（開支）總額	-	-	-	-	(8,138)	-	-	138	-	(45,397)	-	(53,397)	(1,301)	(54,698)		
年內全面收益（開支）總額	-	-	-	-	(8,138)	-	-	138	-	(45,397)	(47,506)	(100,903)	(1,901)	(102,804)		
非控股權益對																
— 成立附屬公司之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,392	5,392		
行使購股權時																
— 所發行股本（附註41）	4,337	26,585	-	-	-	-	-	-	(6,018)	-	-	24,904	-	24,904		
回購普通股（附註41）	(5,323)	(18,786)	-	(210)	-	-	-	-	-	-	-	(24,319)	-	(24,319)		
確認以股份																
— 支付開支（附註45）	-	-	-	-	-	-	-	-	7,747	-	-	7,747	-	7,747		
購股權失效（附註45）	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,391)	-	19,391	-	-	-		
於二零一五年十二月三十一日	225,184	885,718	2,935	(3,293)	26,217	154,381	(1,694)	32,903	51,142	(1,430)	103,965	1,476,028	44,423	1,520,451		

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	法定儲備	庫存股份	重估資產儲備	繳入盈餘	特別儲備	資本儲備	以股份支付儲備	匯兌儲備	保留盈利	總計		
	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
	(附註a)	(附註b)				(附註c)	(附註d)	(附註e)						
於二零一六年一月一日	225,184	885,718	2,935	(3,293)	26,217	154,381	(1,694)	32,903	51,142	(1,430)	103,965	1,476,028	44,423	1,520,451
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,816)	(30,816)	(813)	(31,629)
年內其他全面收益（開支）：														
—租賃土地及樓宇重估之收益	-	-	-	-	1,869	-	-	-	-	-	-	1,869	-	1,869
—可供出售投資的公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,092)	-	-	-	(1,092)	-	(1,092)
—分佔合資企業之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(728)	-	(728)	-	(728)
—分佔聯營公司的其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	-	(746)	-	(746)
—換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,516)	-	(56,516)	(2,802)	(59,318)
年內其他全面收益（開支）總額	-	-	-	-	1,869	-	-	(1,092)	-	(57,990)	-	(57,213)	(2,802)	(60,015)
年內全面收益（開支）總額	-	-	-	-	1,869	-	-	(1,092)	-	(57,990)	(30,816)	(88,029)	(3,615)	(91,644)
！														
回購普通股（附註41）	(1,194)	(4,229)	-	3,293	-	-	-	-	-	-	-	(2,130)	-	(2,130)
收購附屬公司非控股權益														
額外權益（附註43）	-	-	-	-	-	-	4,669	-	-	-	-	4,669	(23,304)	(18,635)
確認以股份支付開支（附註45）	-	-	-	-	-	-	-	-	5,309	-	-	5,309	-	5,309
非控股權益對成立附屬公司之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,065	6,065
非控股權益持有人注資之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,886	21,886
購股權失效（附註45）	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,968)	-	19,968	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	223,990	881,489	2,935	-	28,086	154,381	2,975	31,811	36,483	(59,420)	93,117	1,395,847	45,455	1,441,302



綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 本集團之股份溢價包括(i)發行價超出本公司以溢價發行之股份面值之部份及(ii)根據本集團為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司創業板公開上市而於二零零一年進行之重組計劃（「重組」）購入附屬公司之股本面值與本公司所發行以作交換之股本面值之差額。
- (b) 根據中華人民共和國（「中國」）有關法規及合資協議，於中國成立之中外合資企業須撥出除稅後溢利（如有）之一部份作為法定儲備。該等數額將由各實體之董事會酌情決定。
- (c) 繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷以往年度累計虧損。
- (d) 特別儲備指從非控股權益收購附屬公司之額外權益產生之儲備。
- (e) 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可供出售投資公平值變動。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(9,524)	(22,959)
經下列調整：		
就應收貿易賬款確認之減值虧損	9,003	54,383
就其他應收款項確認之減值虧損	—	1,849
政府補助的遞延收入攤銷	—	(407)
持作買賣金融資產的公平值變動	(5)	946
物業、廠房及設備折舊	12,653	15,215
不確定應收客戶合約工程款項		
可收回性之虧損	42,471	11,181
融資成本	36,106	38,944
收回壞賬	(1,300)	(3,670)
銀行利息收入	(475)	(505)
撥回過往年度		
應收貿易賬款確認之減值虧損	(4,238)	(1,260)
以股份支付款項之開支	5,309	7,747
分佔聯營公司之業績	(483)	382
分佔合資企業之業績	(128)	(798)
投資物業公平值變動	(23,256)	(13,235)
出售投資物業收益	(23,271)	—
營運資金變動前之經營現金流量	42,862	87,813
存貨增加	(23,686)	(8,506)
應收貿易賬款及應收保留金額增加	(64,128)	(115,064)
預付款項、按金及其他應收賬款（增加）減少	(9,415)	22,086
應收客戶合約工程款項（增加）減少	(97,777)	18,956
應收關聯公司款項增加	(2,826)	(529)
應付貿易賬款增加	44,415	52,272
應計負債、已收按金及其他應付賬款增加	15,917	28,332
應付非控股權益款項增加	24,586	—
預收款項減少	(2,431)	(3,408)
持作買賣投資減少	—	2,867
應付客戶合約工程款項增加（減少）	1,541	(361)
（用於）來自經營活動現金	(70,942)	84,458
已付中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	(874)	(1,876)
經營業務（所用）所得現金淨額	(71,816)	82,582



綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動		
收購附屬公司的按金	–	(77,685)
收購土地使用權所付按金	(41,487)	(62,426)
已付在建或發展中		
投資物業開發成本	(18,038)	(49,399)
註冊成立合資企業	–	(6,568)
註冊成立聯營公司	–	(5,847)
向非控股權益墊款	–	(1,850)
購買物業、廠房及設備	(25,213)	(2,303)
已付發展中可供出售物業的開發成本	–	(19,271)
於聯營公司之投資	(7,105)	–
收購可供出售投資	–	(9,558)
可供出售投資退款	100,324	16,706
退還收購土地使用權之按金	–	1,535
聯營公司還款	5,544	1,840
非控股權益還款	1,486	–
已收利息	475	505
投資活動所得（所用）現金淨額	15,986	(214,321)
融資活動		
借貸還款	(446,663)	–
已付利息	(36,106)	(38,944)
回購普通股	(2,130)	(24,319)
向一間聯營公司還款	–	(11,888)
借款所得款項	446,662	–
行使購股權所得款項	–	24,904
已收政府補貼	2,233	353
非控股權益對成立之貢獻	6,065	5,392
非控股權益持有人注資	21,886	–
合資企業墊款	1,393	–
融資活動所用現金淨額	(6,660)	(44,502)
現金及現金等值物之減少淨額	(62,490)	(176,241)
於一月一日之現金及現金等值	144,818	332,286
匯率變動的影響	(8,397)	(11,227)
於十二月三十一日的現金及現金等值	73,931	144,818
存於非銀行金融機構之現金	3,812	8,619
銀行結存及現金	70,119	136,199
	73,931	144,818

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

中國地產集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於年報之「公司資料」一節內。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及合資企業之主要業務詳情分別載於附註50及22及23。

綜合財務報表以有別於本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）之港元（「港元」）呈列。鑒於本公司是在香港上市，本公司董事認為以港元呈列綜合財務報表屬適宜。本公司之大部份附屬公司乃於中華人民共和國（「中國」）經營業務，並以人民幣為其功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，其包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年之年度改進
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	農業：產花果植物
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂	投資實體：應用綜合例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂	收購聯合經營權益的會計處理

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年之年度改進 ²
香港會計準則第7號的修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號的修訂	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號的修訂	以香港財務報告準則第4號「保險合約」應用 香港財務報告準則第9號「財務工具」 ²
香港財務報告準則第15號的修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 生效日期仍未釐定。

本公司董事預期，除下述情況外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂以包括金融負債分類及計量以及取消確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計法之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更能反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號之最終版本已於二零一四年頒佈，以納入於過往年度頒佈之香港財務報告準則第9號之所有規定，並透過為若干金融資產引入「透過其他全面收益按公平值」（「透過其他全面收益按公平值」）對分類及計量類別作出少量修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦引入「預計信貸虧損」模式進行減值評估。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）之主要規定載述如下：

- 所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以旨在收取合約現金流量之業務模式持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於旨在同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，透過其他全面收益按公平值計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號（二零一四年），實體須不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為透過損益按公平值列賬之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定金融負債信貸風險變動導致金融負債公平值之變動之金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債公平值變動全數金額於損益呈列。
- 就減值評估而言，加入了有關實體對其金融資產及提供信貸承擔之預期信貸虧損會計之減值規定。該等規定消除香港會計準則第39號就確認信貸虧損所定的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）之減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生的信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損之變動入賬。預期信貸虧損之金額在各報告日期進行更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變動，因此，已就預期信貸虧損提供適時的資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入新模式，更切合公司於對沖彼等所承受財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號（二零一四年）關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，且可提前應用。

本公司董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）可能會對就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額造成重大影響。

就本集團的金融資產而言，於完成詳盡審閱前，無法合理估計其影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。因此，香港財務報告準則第15號引入適用於與客戶所訂立合約之模式，特點為以合約為基準之五個步驟分析交易，以釐定應否確認收益、確認收益之數額及時間。五個步驟如下：

- i) 識別與客戶訂立的合約；
- ii) 識別合約的履行責任；
- iii) 釐定交易價；
- iv) 將交易價分配至履約責任；及
- v) 於（或當）實體完成履約責任時確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引進大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解來自與客戶所訂立合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。本公司董事預計，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對於本集團綜合財務報表呈報之金額或作出之披露造成重大影響。然而，直至本集團進行詳細審閱前，提供香港財務報告準則第15號影響之合理估計並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號提供全面模型，以確定出租人和承租人的租賃安排和會計處理。

就承租人會計處理而言，準則引入單一承租人會計處理模式，須承租人確認所有租約年期十二個月以上的租約資產及負債，除非相關資產價值低。

於租賃起始日期，承租人須以成本確認資產使用權利，包括租賃負債初步計量金額，加任何於租賃起始日期或之前付予出租人的租賃款項減去已收租賃優惠，修復成本及任何由承租人產生的初步直接成本的初步估計。租約負債以當日未繳付的租賃款項現值初步計量。

其後，資產使用權利以成本減去累計折舊及累計任何減值虧損計量，並會因任何租賃負債重新計量而調整。其後，藉增加賬面值計量租賃負債以反映於租賃負債的權益，藉減少賬面值計量租賃負債以反映已付租賃款項，藉重新計量賬面值計量租賃負債以反映任何重新評估或租賃調整或反映經修訂實質固定租賃款項。資產使用權利的折舊及減值開支，如有，將遵照香港會計準則規定第16號物業、廠房及設備於損益扣除，而累計於租賃負債的利息將於損益扣除。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人續把其租約分類為經營租賃或融資租賃，並續以該兩類融資分開入賬。

香港財務報告準則第16號將於生效時取代現時含香港會計準則第17號租賃的租賃準則及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，倘若該實體已於香港財務報告準則第16號初步應用日期或之前應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益，則允許提早應用。本公司董事現正評估該等規定對綜合財務狀況表的影響。然而，直至本集團進行詳細審閱前，提供影響合理估計並不可行。

香港會計準則第7號披露計劃的修訂

修訂規定實體給予披露供財務報表用者評估融資活動產生的負債變動，包括現金流產生的變動及非現金變動。修訂並無規定特定方法滿足新披露規定。然而，修訂指出有一個方法可提供融資活動產生的負債期初與期終結餘的對賬。

香港財務報告準則第7號的修訂將於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第7號的修訂會使本集團就融資活動作額外披露，特別是可提供融資活動產生的負債於綜合財務狀況表上期初與期終結餘的對賬。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，此綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及若干金融工具乃按各報告期間結束時的重估金額或公平值計值，請參閱下文所載會計政策。

歷史成本一般以作為交換貨品及服務的代價的公平值為依據。

公平值為在目前市場情況下市場參與者於計量日在主要市場（或最有利之市場）進行之有序交易中出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格（即撤出價），而不論該價格是否直接可予觀察或可採用另一項估值方法估計。

於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則本集團會計及該等特徵。該等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟符合香港財務報告準則第2號範疇之以股份支付款項之交易、符合香港會計準則第17號範疇之租賃交易以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據的整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級 輸入數據為實體於計量日可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（無調整）；
- 第二級 輸入數據為資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據（除第一級計入之報價外）；及
- 第三級 輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務資料包括本公司及本公司所控制實體（即其附屬公司）的財務報表。倘附屬公司使用綜合財務報表所採納者以外的會計政策就類似情況下的類似交易及事項編製其財務報表，則於編製綜合財務報表時須對該附屬公司的財務報表作出適當調整，以確保符合本集團的會計政策。

當本集團符合以下所列者時，即獲得控制權：(i)有權控制投資者；(ii)自參與被投資方獲得或有權獲得可變回報；及(iii)有能力藉其有權控制投資者影響本集團回報的金額。倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，本集團可透過以下方式取得對被投資方的權力：(i)與其他投票權持有人訂立合約安排；(ii)自其他合約安排產生權利；(iii)本集團的投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項（根據所有相關因素及情形而定）。

倘有事實及情況顯示上述該等控制權要素中的一個或多個要素發生變動，本公司會重新評估是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。

附屬公司之收入及開支會由本集團取得控制之日期起直至本集團失去附屬公司之控制權當日計入綜合損益表。

附屬公司之損益及其他全面收益之各個部份會分配予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益有虧損結餘。

與本集團實體間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益出現變動

並無導致本集團失去附屬公司控制權的本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動，乃按權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值予以調整，以反映彼等於附屬公司相關權益的變動。非控股權益調整額與已付或已收代價公平值之間的差額，乃於權益直接確認，並歸屬本公司擁有人。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本值減任何已識別減值虧損列賬。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽

業務合併所產生的商譽按成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃攤分至預期可從合併之協同作用獲益之本集團各個現金產生單位（或現金產生單位組別）。

經攤分商譽之現金產生單位每年進行減值測試，或如有跡象顯示單位可能出現減值，則更頻繁地進行測試。就於報告期間進行收購所產生之商譽而言，獲攤分商譽之現金產生單位於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位可收回金額少於其賬面值，則先攤分減值虧損，以調低攤分至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例攤分至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於損益確認。商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽應佔數額已計入釐定出售之損益金額。

本集團有關聯營公司或合資企業之商譽（計入投資賬面值）之政策載於下文「於聯營公司及合資企業之投資」。

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司是指本集團對其擁有重大影響的實體。重大影響是指對被投資者的財務及經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者共同控制這些政策。

合資企業指一項合資安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合資安排的資產淨額擁有權利。共同控制權指按照合約協議對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

本集團投資在聯營公司及合資企業之業績均採用會計權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，投資聯營公司或合資企業按成本值首次確認於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔聯營公司及合資企業的溢利或虧損及其他全面收益變動於收購日後分別在損益及其他全面收益表中確認。倘本集團應佔聯營公司或合資企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合資企業之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司或合資企業淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合資企業支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備。

倘一間聯營公司或合資企業就於類似情況下之類似交易及事件所採用之會計政策有別於本集團所採用者，則需於本集團應用權益法使用該等聯營公司或合資企業之財務報表時，對該等聯營公司或合資企業之會計政策作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

於聯營公司或合資企業的投資自投資對象成為聯營公司或合資企業當日起採用權益法入賬。收購於聯營公司或合資企業的投資時，收購成本超出本集團應佔聯營公司或合資企業可識別資產及負債公平淨值的任何部分確認為商譽，並計入投資賬面值內。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合資企業之投資 (續)

本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本的任何部分，經重新評估後於收購投資期間在損益內確認。

於應用權益法（包括確認聯營公司或合資企業之虧損（如有））後，本集團釐定其是否需要就其於聯營公司或合資企業之投資確認額外減值虧損。組成於聯營公司或合資企業投資賬面值一部份之商譽不會分開確認。投資（包括商譽）之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（以使用價值與公平值減出售成本之較高者為準）與其賬面值作比較。已確認的任何減值虧損屬於聯營公司或合資企業投資賬面值之一部分。減值虧損之回撥確認以該投資其後增加之可收回金額為限。

當本集團失去對聯營公司或合資企業之重大影響力，被投資方不再為一間聯營公司或合資企業時，本集團不再應用權益法及任何保留權益按該日的公平值計量，而該公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公平值。任何保留權益之公平值與出售聯營公司或合資企業之部分權益之任何所得款項，以及投資於不再使用權益法當日之賬面值之差額於損益中確認。倘被投資方已直接出售有關資產或負債，則任何先前於其他全面收益中就該投資確認之金額按投資曾被要求之相同基準重新分類至損益或保留盈利。

當本集團於一間聯營公司或合資企業之擁有權權益被削減，但本集團仍應用權益法時，則先前於其他全面收益中就該擁有權權益削減之收益或虧損按比例重新分類至損益（倘該收益或虧損就出售有關資產或負債被要求重新分類至損益）。

本集團與其聯營公司進行交易所得之收益或虧損，只會在於該聯營公司並無關連之投資者權益的情況下，方會在綜合財務報表確認。本集團應佔聯營公司產生自該等交易之收益或虧損予以對銷。

收益確認

收益按於一般業務過程中就銷售貨品及提供服務已收或應收代價之公平值（扣除折扣及銷售相關稅項）計量。

銷售貨品收益於貨品已交付及擁有權已轉讓（即滿足下列條件）時即予確認：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

安裝淺層地能利用系統相關工程所得收益於合約結果能夠可靠估算時確認，並參照完工進度確認（請參閱下文有關建築合約之會計政策）。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

有關租金收入之收益確認載於下文「租賃」一節。

服務收入於提供服務時確認。

金融資產之利息收入在經濟利益很可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金及適用的實際利率按時間基準累計。實際利率指將估計日後所得現金按財務資產估計年期確切折讓至初步確認的資產賬面淨值的利率。

建築合約

倘建築合約之結果能可靠地估計，收益及成本則參考合約活動於報告期末完成進度確定，並以迄今已進行的工程所產生的合約成本在估計合約成本總額中所佔的比例計算，惟此不能代表完工進度則除外。合約工程的變動、申索及支付獎勵在該金額能可靠計量且視為有可能收取該等款項的情況下予以入賬。

倘建築合約之結果不能可靠估計，則按有可能收回之已產生合約成本確認合約收益。合約成本於其產生期間內確認為開支。

倘合約成本總額有可能超逾合約收益總額，則預計的虧損會即時確認為開支。

倘合約涵蓋不少資產，當單獨擬議就單獨資產已予呈交、各資產單獨協商且各資產成本及收益可單獨識別，則各資產工程會視作個別合約。一組合約（同時執行或以連續序列方式執行），當合約以單一組合協商並緊密地互相關連以致可構成整體貢獻邊際利潤的單一項目，則會視作單一建築合約。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額超逾進度款項時，則多出之差額列作應收客戶合約工程款項。倘進度款項超過迄今產生之合約成本加已確認溢利並減去已確認虧損後所得之數額，則有關差額列作應付客戶合約工程款項。在進行有關工程前的已收款項作為負債計入綜合財務狀況表，並入賬列為已收墊款。就已進行工程開出發票額惟客戶仍未支付之的有關款項，會在綜合財務狀況表列作應收貿易賬款及應收保留金額。

租賃

凡租賃條款上將與擁有權有關之絕大部份風險及回報轉移予承租人，租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期內以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項於有關租期內以直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會根據其對各部份擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團作出之評估，將各部份獨立分類為融資或經營租賃，除非兩個部份明顯屬於經營租賃，於該情況下，整份租賃分類為經營租賃。

具體而言，最低租賃付款（包括任何一次性預付款）會按租賃開始時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益的相關公平值比例，於土地及樓宇部分之間攤分。

倘租賃付款能夠可靠分配，則作為經營租賃入賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內攤銷，惟該等分類為並於公平值模式下以投資物業入賬的租賃土地權益除外。當租賃付款不能可靠地於土地及樓宇部分之間攤分時，則整項租賃一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期適用匯率以各自之功能貨幣（即實體經營所在之主要經濟環境流通貨幣）入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值列賬並以以外幣計值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。以外幣之歷史成本計量之非貨幣項目無須重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入其產生期間之損益。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃使用於各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元）。收入及支出乃按年內之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益內確認並於權益內按匯兌儲備（非控股權益應佔（如適用））累計。

出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失於含有海外業務之附屬公司之控制權之出售事項，或出售涉及失去含有海外業務之聯營公司之重大影響力）時，本公司擁有人應佔之就該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

收購海外業務所獲得之可識別資產之商譽及公平值調整視作該海外業務之資產及負債，並按各報告期末之適用匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

購買、建築或生產合資格資產（即需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售的資產）所直接涉及之借貸成本，乃計入該等資產成本之一部份，直至該資產基本上可作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本在其產生期間於損益中確認。

政府補助

除非能合理保證本集團將符合政府補助附帶的條件及將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

政府補助乃就本集團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。具體而言，以本集團購買、建造或以其他方式獲得非流動資產為主要條件的政府補助，於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產可使用年期內系統及理性基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助（並無日後相關成本）而可收取之政府補助，於其成為可收取之期間於損益內確認。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）支付之款項乃於僱員提供服務而有權獲得有關供款時列為開支。

短期僱員福利

在年內就僱員提供相關服務的年度所支付予僱員的工資及薪酬、有薪年假、有薪病假之未折金額的福利項目被確認為負債。

就支付短期僱員福利的負債，在僱員提供相關服務的年度內以未折扣的福利金額計算。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報除稅前溢利不同，乃由於並無計入其他年度之應課稅或可扣減收入或開支項目，及其不包括毋須課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表中的資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般在有可能錄得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘交易中暫時差額因商譽產生或來自於初次確認（於業務合併中除外）其他資產及負債不會影響應課稅溢利或會計盈利，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債就與於附屬公司之投資及於合資企業和聯營公司之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時差額之利益，並將在可見將來撥回時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利讓全部或部份資產得以收回之程度。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末預期收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值已透過銷售全部收回，除非該假設被推翻。倘投資物業是可折舊的並於以隨時間（而非透過銷售）耗用投資物業所含絕大部份經濟利益為目標的業務模式內持有，則該假設會被推翻。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者（在此情況下即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認）除外。倘就業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括持作生產、供應貨物及服務、或行政用途的租賃土地及樓宇（下述在建物業除外）於綜合財務狀況表中按成本值或重估金額減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

重估物業於每年報告期末進行，任何因重估物業令賬面值增加，會在其他全面收益中內的資產重估儲備中確認，並於資產重估儲備項下權益中累計，而任何賬面值的減少則在損益中確認。然而，同一資產先前於損益中確認增加惟與重估減少相反，則於損益中確認增加，而同一資產累計在重估資產儲備的相關金額減少，則在其他全面收益確認減少。

倘資產重估儲備透過退休金或出售資產變現，以及集團使用根據資產重估面值計算之折舊與根據資產原本計算值折舊兩者之差額計算轉換金額之資產，則對於按重估金額列賬之物業、廠房及設備之資產重估儲備應直接轉換為保留盈利。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

折舊以直線法確認，藉以分攤物業、廠房及設備項目（在建物業除外）按其估計可使用年期減去剩餘價值所得之成本或重估價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

作生產、供應或行政用途的施工中物業乃按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括專業費用，及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化的借貸成本。該等物業會於完工並就緒可作擬定用途時，歸類至物業、廠房及設備的適當類別。於資產就緒可作擬定用途時，該等資產會按與其他物業資產相同的基準開始計算折舊。

倘若一項物業、廠房及設備改變用途為一項投資物業而不再為自用物業，其賬面值及公平值的差額會在其轉變當日於其他全面收益中確認並在資產重估儲備內累計。後續買賣或資產廢置，其相關的重估儲備會直接撥入留存收益。

物業、廠房及設備的項目於出售時或於預計不會從持續使用該項資產中獲得未來經濟利益時終止確認。任何因出售或廢置物業、廠房及設備的項目而產生的收益或虧損釐定為該項目的銷售所得款項與賬面值之間的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金及／或資本增值之物業，包括為此等目的在建物業。投資物業包括已持有惟未定未來用途之土地，該類土地視為持有作資本增值。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益。

在建投資物業產生的建築成本會以在建投資物業賬面值的部份資本化。

計算在建投資物業的公平值只會在可靠的公平值估量下應用。

當本集團完成自建投資物業的工程或開發，則在綜合損益報表中確認物業竣工當日公平值與其先前賬面值之間的任何差額。

投資物業於出售時或投資物業永久停用及預期不能透過出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額計量）於終止確認物業期間計入損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

無形資產

於業務合併時收購之無形資產

業務合併所收購且與商譽分開確認的無形資產，會被視為初步成本在收購日期以公平值確認。

於初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產攤銷乃就其估計可使用年期以直線法確認。另外，無限可使用年期的無形資產按成本減其後任何累計減值損失計量。

存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值之間的較低者列賬。存貨成本值按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減完成後所有估計費用及銷售的必要成本。

可供出售發展中物業

可供出售發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者較低者列賬。可供出售發展中物業成本包括特定成本（包括土地收購成本）、開發、材料及供應總成本、薪資及其他撥充資本化的直接開支。可變現淨值指按現行市況估計之售價減完成之估計費用及銷售物業產生之成本。

現金及現金等值

在綜合財務狀況表中的現金包括銀行存款、手頭現金及存款期為三個月或以下的短期存款。

就現金流量綜合報表而言，現金及現金等值物包括以上界定的現金。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，於合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產之公平值，或從金融負債之公平值扣除（如適用）。收購透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為透過損益按公平值列賬（「透過損益按公平值列賬」）之金融資產、可供出售金融資產及貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在設立期限內進行資產交付之金融資產買賣。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的已攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時按債務工具之預計年期或適用之較短期間準確折現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓）至賬面淨值之利率。

利息收入乃按借貸工具實際利率基準確認。

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產於下列情況下歸類為持作買賣：

- 購入主要目的為於不久將來銷售；或
- 於初步確認時構成本集團合併管理之已識別金融工具組合的一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值列賬並在損益內處理的金融資產按公平值計量，而因重新計量引致的公平值變動將在其產生期間直接在損益中確認。公平值按附註6所述方式釐定。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收賬款（包括應收貿易賬款及應收保留金額、按金及其他應收賬款、應收聯營公司、關聯公司及非控股權益款項、存於非銀行金融機構之現金以及銀行結存及現金）使用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬。（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售（「可供出售」）金融資產為指定為可供出售或未有劃分(a)貸款及應收賬款、(b)持有至到期投資或(c)透過損益按公平值列賬之金融資產之非衍生金融工具。

本集團持有分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣的股票證券於各個報告期末按公平值計量。與使用實際利息法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產賬面值變動於損益中確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動乃於其他全面收益中確認，並於資本儲備內累計。當該投資出售或釐定為已減值，過往於資產儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益（請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售權益工具的股息於本集團確立收取股息的權利時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產 (續)

以外幣計值的可供出售貨幣金融資產的公平值，在報告期末，按該外幣的即期匯率計量並換算。在損益表中確認的匯兌收益及虧損會按該金融資產的攤餘成本釐訂。其他外匯收益及虧損在其他全面收益中確認。

可供出售股權投資並無活躍市場之市場報價而其公平值不能可靠計量者及衍生工具與該等未經報價股權投資有關連且必須以交付該等工具之方式結算者，於各報告期末按成本值減任何已確認減值虧損計算（請參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產的減值虧損

金融資產（透過損益按公平值列賬之金融資產除外）會於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示由於金融資產初步確認後發生一宗或多宗事件，金融資產估計未來現金流量因而受影響，則視金融資產為減值。

就可供出售股本投資而言，投資之公平值大幅或長期低於其成本即可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收貿易賬款及應收保留金額等若干金融資產類別而言，被評定為非個別減值之資產亦會按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾信貸期之次數增加、與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況有明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認的減值虧損金額乃資產之賬面值與估計未來現金流量按金融資產初始實際利率折現之現值間之差額。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額計量為該資產的賬面值與估計當前現金流量按類似金融資產的現行市場回報率貼現的現值的差額。此減值虧損將不會於其後期間轉回。

除應收貿易賬款及保留金額外，所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產賬面值中扣減，而對於其他應收賬款，賬面值則會利用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易賬款及應收保留金額及其他應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。如其後收回過往撇銷的款項，則計入損益內。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的減值虧損 (續)

倘可供出售金融資產視作減值，先前於其他全面收益內確認的累計損益於發生減值的期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售的權益性投資的減值損失將不會在其後的損益表內撥回。減值虧損其後之公平值的任何增加直接於其他全面收益中確認，並於資產重估儲備內累計。就可供出售債務投資而言，若可供出售的投資公平值增加，而增幅可以客觀地與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損可獲撥回。

金融負債及權益工具

本集團實體發行之債務及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類金融負債或股本。

本集團的金融負債分類為其他金融資產。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付貿易賬款、應計負債及其他應付賬款、應付合資企業及非控股權益款項及借貸）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃為計算金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率指按金融負債預計年期或較短期間（倘適用）準確折現估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓）至初期確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

權益工具

權益工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益的任何合約。本公司發行之權益工具乃按已收款項（經扣除直接發行成本）確認。

購回本公司自身股權直接於權益中確認並扣除。並無購回、出售、發行或註銷本公司自身權益工具的收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

取消確認

只有在資產收取現金流量的合約權利屆滿，或者將金融資產及該資產擁有權上幾乎所有風險和回報轉讓給另一個實體的情況下，本集團才會取消確認金融資產。

在全面取消確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益中確認並在權益重估儲備中累計的累積損益之和之間的差額在損益確認。

在並非全面取消確認金融資產時，本集團在其持續參與的情況下繼續確認的部分資產與不再確認的部分資產之間，按於轉讓日期該等資產相對公平值分配金融資產的過往賬面值。分配至不再確認的部分資產賬面值與就不再確認的部分資產已收代價及分配至該部分且已於其他全面收益確認的任何累計收益或虧損總和之間的差額，會於損益確認。已於其他全面收益確認的累計收益或虧損在繼續確認的部分資產與不再確認的部分資產之間，按該等資產的相對公平值分配。

本集團僅會於責任已經履行、解除或到期時，本集團方可取消確認金融負債。被取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

股份支付安排交易

權益結算股份支付交易

所獲服務按購股權授出日公平值釐定之公平值，在歸屬期間隨股份支付儲備有相應增加及／或在所授出的購股權獲即時歸屬時於授出當日悉數確認為開支。以直線法列作開支。

於報告期末，本集團修訂其預期最終歸屬購股權數量。修訂最初預期之影響（倘有）會於損益中確認，以使累計開支反映經修訂預期，並對股份支付儲備作相應調整。

在行使購股權時，先前於股份支付儲備中確認之數額將轉移之股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於以股份支付儲備確認之數額將撥至保留盈利。

有形及無形資產（除上文商譽之會計政策所述之商譽減值外）之減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有限可使用年期的有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回款項。當合理及連貫之攤分基準可確定時，企業資產亦攤分至個別現金產生單位，或將企業資產攤分至能確定合理及連貫之攤分基準之最小現金產生單位組別。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產（除上文商譽之會計政策所述之商譽減值外）之減值虧損 (續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產（並未調整估計未來現金流量）特殊風險之評值之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘若資產（或現金產生單位）可收回金額估計低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認，除非相關資產乃根據另一標準以重估價值進行，於此情況下，該減值被視為該標準下的重估減值。

倘隨後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位）賬面值增至其重新估計之可收回數額，惟增加之賬面值不得超過於過往年度倘並無確認資產（或現金產生單位）減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認，除非相關資產乃根據另一標準以重估價值進行，於此情況下，該減值虧損被視為該標準下的重估增值。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就綜合財務報表內記錄及披露的資產、負債、收益及開支賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往的經驗及其他被認為有關的因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響修訂期間及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重要判斷

除涉及估計之判斷（見下文）外，以下重要判斷乃本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出並對綜合財務報表內確認之金額及作出之披露構成重大影響。

投資物業及自用物業之分類

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源 (續)

應用會計政策之重要判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

就計算產生自利用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合並認為本集團之投資物業可透過出售持有。因此，於計算本集團投資物業之遞延稅項時，本公司董事認為，經銷售悉數收回按公平值模式計量的投資物業賬面值的假設，並未被推翻。因此，投資物業公平值之變動之遞延稅項經考慮出售投資物業應繳土地增值稅（「土地增值稅」）及中國企業所得稅確認。

對附屬公司之實際控制權

在欠缺北京市廣廈建築事務所（「廣廈」）股權所有權的情況下，本集團仍有能力透過合約安排行使對廣廈之控制權。

本公司董事以其單方指示相關活動之實際能力為基準，評估本集團對廣廈之控制權。於作出判斷時，本公司董事透過合約安排認定考慮本集團之權利。評估後，本公司董事認為，本集團擁有絕對支配比例之投票權，足以指示廣廈的有關活動。因此，本集團擁有對廣廈的控制權。

土地及樓宇及投資物業的擁有權

儘管本集團已悉數支付附註16及17所詳述的購買代價，有關政府部門尚未授予本集團可使用土地及樓宇及投資物業的若干正式業權權利。於二零一六年十二月三十一日，該等樓宇及投資物業之賬面值分別約值人民幣148,310,000元（相當於約165,611,000港元）及人民幣64,430,000元（相當於約71,946,000港元）。儘管本集團仍未取得相關法定業權，但本公司董事認為，如未出現重大困難，預期未來將取得相關法定業權，並且本集團實質上正控制有關土地及樓宇及投資物業，故彼等決定基於上述理由確認有關土地及樓宇及投資物業。本公司董事認為，未獲取該等土地及樓宇及投資物業的正式業權不會令本集團有關資產減值。

估計不確定因素之主要來源

下文乃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作出重大調整之重大風險。

可供出售發展中物業之可變現淨值

於報告期末，未售出之可供出售發展中物業按成本及可變現淨值中較低者入賬。

持作出售發展中物業之可變現淨價值乃參考管理層根據現行市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。於評估過程中，管理層亦參考獨立合資格專業估值師根據涉及若干市況估計之估值方法進行物業估值。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況比管理層所估計要差時，可能需要額外調整持作出售發展中物業價值。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

可供出售發展中物業之可變現淨值 (續)

於二零一六年十二月三十一日，可供出售的發展中物業之賬面值約為88,546,000港元（二零一五年：118,688,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，兩個年度概無確認可供出售發展中物業之減值虧損。

所得稅

本集團主要須於中國繳納所得稅。本集團於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務中進行之若干交易及計算未必能準確釐定最終稅項。已確認的稅項負債乃基於管理層對可能結果所作出的評估而釐定。

本集團已就呆賬準備金確認於二零一六年十二月三十一日遞延稅項資產約26,319,000港元（二零一五年：26,890,000港元）。遞延稅項資產之可變現能力主要取決於日後會否產生充裕未來溢利或應課稅暫時差額。當所產生實際未來溢利超過預期，或須另外確認遞延稅項資產，該等遞延稅項資產應於產生期間於綜合損益表確認。

投資物業之公平值估計

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法計算。在依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致投資物業的公平值發生變動，並須對損益所報盈虧金額作出相應調整。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為513,383,000港元（二零一五年：373,770,000港元）。有關估值投資物業所使用之估值方法及假設之詳情，請參閱附註17。

公平值計量及估值程序

就財務申報而言，本集團若干資產按公平值計量。本公司董事已釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。

在估計該等資產的公平值時，本集團使用市場可觀察數據（倘其可獲取時）。倘未能取得第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本公司董事與合資格外部估值師緊密合作，並為模式建立適當之估值技術及輸入數據。本公司董事定期評估資產公平值變動的影響及原因。

附註6、16及17提供了釐定各資產公平值時所使用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳細資料。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

建築合約

本集團根據管理層對項目總成果及建築工程完工百分比之估計確認建築合約的合約收益及溢利。儘管管理層會在合約過程中檢討並修改建築合約的合約收益及成本之估計，合約在總收益及成本方面之實際成果可能高於或低於有關估計，而此將影響確認的收益及溢利。本集團亦就不確定能否收回的已計入合約收入並已在損益確認的款項確認開支。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，建築合約收入及不確定能否收回的虧損分別約**417,724,000**港元及**42,471,000**港元（二零一五年：分別為**290,660,000**港元及**11,181,000**港元）於綜合損益表內確認。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備經計及其估計殘值，採用直線法按估計可使用年期計算折舊。可使用年期及殘值的釐定涉及管理層之估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的殘值及可使用年期，倘預期與原先估計出現差異，有關差異可能影響該期間的折舊，而該估計將於未來期間作出變動。

物業、廠房及設備之估計減值

當有跡象顯示資產可能遭受減值虧損，本集團管理層釐定物業、廠房及設備有否減值。物業、廠房及設備之減值虧損乃根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額之金額確認。物業、廠房及設備之可收回金額根據使用價值釐定。此等計算需要使用估計，例如未來收益及折現率。於二零一六年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為**326,850,000**港元（扣除累計折舊及減值虧損約**49,184,000**港元）（二零一五年：賬面值約為**335,183,000**港元（扣除累計折舊及減值虧損約**39,307,000**港元））。

商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須估計攤分有關商譽的現金產生單位使用價值。計算使用價值須本集團對預期可自現金產生單位獲得之未來現金流量以及適用折現率作出估計以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生巨額減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，商譽之賬面值約為**465,760,000**港元（二零一五年：**465,760,000**港元）。兩個年度並無確認減值虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

估計存貨撥備及存貨撇減

本集團管理層於各報告期末檢討存貨賬齡分析，並對識別為不再適宜作銷售用途之陳舊及滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況估計製成品的可變現淨值。本集團於各報告期末按逐項產品基準檢討存貨，並就陳舊項目作出撥備。於二零一六年十二月三十一日，存貨之賬面值約為**60,925,000**港元（二零一五年：**39,795,000**港元）。兩個年度並無確認減值虧損。

應收貿易賬款及應收保留金額及按金及其他應收賬款之估計減值

本集團對該等應收賬款進行持續信貸評估，並根據過往付款記錄及經審閱該等應收賬款目前信貸資料後確定其目前信譽而調整的信用額。本集團持續監察該等應收賬款的收款及付款情況，並根據其過往經驗，就估計信貸虧損作出撥備。於二零一六年十二月三十一日，應收貿易賬款及保留金額之賬面值約為**227,630,000**港元（已扣除呆賬準備金約為**59,646,000**港元）（二零一五年：應收貿易賬款及保留金額之賬面值為**226,336,000**港元（已扣除呆賬準備金約**58,651,000**港元）），按金及其他應收款項約為**115,084,000**港元（已扣除呆賬準備金約**4,658,000**港元）（二零一五年：按金及其他應收款項之賬面值為**56,332,000**港元（已扣除呆賬準備金約**4,955,000**港元））。

於聯營公司及合資企業之權益之估計減值

對於聯營公司之權益及合資企業之權益進行減值審核時需要管理層作出判斷，尤其是評估：(i)是否已發生事件而可能顯示權益相關賬面值可能無法收回；及(ii)權益賬面值是否可透過可收回數額予以支持。更改管理層於評估減值時所用之估計可對減值測試所用的可收回數額產生重大影響，因而影響本集團綜合財務狀況及經營業績。於二零一六年十二月三十一日，於聯營公司之權益及合資企業之權益之賬面值分別約為**36,579,000**港元與**6,766,000**港元（二零一五年：**29,737,000**港元及**7,366,000**港元）。於二零一六年十二月三十一日並無確認累計減值虧損（二零一五年：零）。

可供出售投資之估計減值

本集團管理層於各報告期末根據香港會計準則第39號之指引檢討以成本計值的可供出售投資（附註24）以評估有否減值。該釐定須作出重大判斷及估計。於作出判斷及估計時，管理層評估被投資方財務穩健狀況及近期業務前景，評估因素包括行業及業界表現、技術及經營變動以及按類似金融資產現時市場回報率貼現之估計未來現金流量現值。於二零一六年十二月三十一日，以成本計值之可供出售投資之賬面值約為**34,003,000**港元（二零一五年：**138,961,000**港元）。於二零一六年十二月三十一日並無確認累計減值虧損（二零一五年：零）。

就按公平值列賬的資金與上市股本投資而言，資金與上市股本投資之公平值如重大或持續下跌至低於其成本，將視為減值之客觀證據。於二零一六年十二月三十一日，資金及上市股本投資的賬面值分別為**7,038,000**港元及**57,248,000**港元（二零一五年：**9,558,000**港元及**60,309,000**港元）。於二零一六年十二月三十一日並無確認累計減值虧損（二零一五年：零）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體將能夠持續經營，並透過優化負債與權益之平衡，最大限度提高股東回報。本集團的整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括借貸淨額以及現金及現金等值物（分別於附註40及附註33披露）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備及留存收益）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資本成本及相關風險。根據本公司董事建議，本集團將透過發行新股、新造債務或償還現有債務平衡其整體資本架構。

本集團亦基於借貸總額除以權益所得之負債比率監控資本。該比率乃按借貸總額除以權益計算。於報告期末之負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借貸總額	446,662	477,326
權益（附註）	1,395,847	1,476,028
負債比率	32%	32%

附註： 權益包括本公司擁有人應佔所有股本及儲備。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
透過損益按公平值列賬－持作買賣	64	59
貸款及應收賬款（包括現金及現金等值物）	423,645	520,857
可供出售投資	98,289	208,828
金融負債		
其他以攤分成本計算的金融負債	827,466	791,623

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣的金融資產、應收貿易賬款及應收保留金額、按金及其他應收賬款、應收聯營公司及一間關聯公司之款項、存於非銀行金融機構的現金、銀行結存及現金、應付貿易賬款、應計負債及其他應付賬款、應付一間合資企業及非控股性權益款項以及借貸。

該等金融工具的詳情於各相關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、其他價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保可及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部份附屬公司於中國經營業務。本公司及其若干附屬公司擁有以港元計值之交易，須承受人民幣匯兌港元之外匯風險。

此外，若干銀行結存及現金與存於非銀行金融機構的現金以美元（「美元」）（相關集團實體功能貨幣以外的貨幣）計值。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融管理風險目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

於本報告末期間，本集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按金及其他應收賬款				
– 港元	1,464	2,282	–	–
存於非銀行金融機構之銀行結存及現金				
– 港元	24,867	61,914	–	–
– 美元	5,970	–	–	–
應計負債及其他應付賬款				
– 港元	–	–	6,964	4,845
承擔總額	32,301	64,196	6,964	4,845

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣分別匯兌港元及美元升值及貶值5%（二零一五年：5%）之敏感度，即管理層對外匯匯率可能出現合理變動之評估。敏感度分析僅包括尚未償還的外幣計值貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率5%（二零一五年：5%）之變動調整換算。以下正數表示，倘人民幣兌港元及美元（反之亦然）升值5%（二零一五年：5%），則年內除稅後虧損將增加（二零一五年：除稅後虧損將增加）。

倘人民幣兌相關貨幣貶值5%（二零一五年：5%），則會對除稅後虧損產生等值相反之影響，而下列餘額將為負值。

	港元		美元	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
損益	(726)	(2,226)	(224)	–

(ii) 利率風險

本集團因定息銀行存款（見附註33）及借貸（見附註40）而承受公平值利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團管理層會監察利率風險並當重大利率風險預期發生，將考慮採取其他必要行動。

本集團承受與浮息銀行結存有關的現金流量利率風險（見附註33）。然而，因銀行結餘全屬短期性質，銀行結餘風險對本集團屬微乎其微，故無敏感度分析編製。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融管理風險目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團因投資於可供出售投資項下的上市股本證券及基金及持作買賣投資而面臨股價風險。管理層透過設立不同風險水平的投資組合來管理此風險。此外，本集團將於必要時考慮對沖風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末所承受之價格風險而釐定。

倘相關股本證券之價格上升／下跌5% (二零一五年：5%)：

持作買賣投資公平值變動對截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之虧損影響並不重大，故並無就該等投資編制敏感度分析。

本集團資本儲備將因股本證券及資金公平值變動而上升／下跌約3,214,000港元(二零一五年：3,015,000港元)。

信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，本集團之最大信貸風險 (因交易對方未能履行責任而將為本集團帶來財務虧損)，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委任團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，確保採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各報告期末，本集團會評估每項個別貿易債務的可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損撥備。因此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級之銀行或為中國之國有銀行，故相關之信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融管理風險目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

除存放於數間具高信貸評級之銀行之流動資金附帶之集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中信貸風險。

按地區劃分之本集團信貸風險主要集中在中國，於二零一六年十二月三十一日佔應收貿易賬款及應收保留金額總額之100%（二零一五年：100%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有信貸集中風險，原因是應收貿易賬款及應收保留金額總額的15%及35%（二零一五年：8%及24%），為分別來自本集團最大客戶及五大客戶的款項。該等應收賬款屬於淺層地能業務分部。

就應收聯營公司、關聯公司及非控股性權益的款項而產生的信貸風險而言，由於交易對手有足夠資產淨值償還債務，而且過往還款記錄良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，本集團預期不會就應收聯營公司、關聯公司及非控股性權益之未收回金額而產生重大虧損。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持管理層認為足以為本集團之營運提供資金及降低現金流量波動影響之現金及現金等值物水平。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保有充足財務資源應付其財務承擔。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

下表詳述根據經協定償還條款本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據金融負債於本集團可能被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量而編製。下表包括利息及本金之現金流量。在按浮動利率計息的情況下，未貼現金額乃以報告期末的利率曲線推算。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融管理風險目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

流動資金表

	一年內或 按要求償還 千港元	一年以上但 不超過兩年 千港元	兩年以上但 不超過五年 千港元	未貼現總現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一六年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付貿易賬款	208,950	—	—	208,950	208,950
應計負債及其他應付賬款	145,875	—	—	145,875	145,875
應付合資企業款項	1,393	—	—	1,393	1,393
應付非控股性權益款項	24,586	—	—	24,586	24,586
借貸	31,266	31,266	478,100	540,632	446,662
	412,070	31,266	478,100	921,436	827,466

	一年內或 按要求償還 千港元	一年以上但 不超過兩年 千港元	兩年以上但 不超過五年 千港元	未貼現總現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一五年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付貿易賬款	182,368	—	—	182,368	182,368
應計負債及其他應付賬款	131,929	—	—	131,929	131,929
借貸	503,879	—	—	503,879	477,326
	818,176	—	—	818,176	791,623

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(c) 於綜合財務狀況表中確認的公平值計量

下表提供於各報告期末就經常性及非經常性測量以公平值計量的金融工具之分析，而測量按本集團的會計政策就公平值的可觀察程度分為三級。

金融資產	於以下年份之公平值		公平值架構	估值技術及主要輸入數據
	二零一六年	二零一五年		
分類為可供出售投資之上市投資 (附註24)	上市投資於資訊科技： 7,038,000港元	上市投資於資訊科技： 9,558,000港元	第一級	於活躍市場所報之買入價，例如 全國中小企業股份轉讓系統
分類為可供出售投資之資金 (附註24)	基金投資於自然資源： 57,248,000港元	基金投資於自然資源： 60,309,000港元	第一級	於活躍市場所報之買入價，例如深圳 證券交易所
持作買賣的非衍生金融資產 (分類為持作買賣的金融資產) (附註32)	於聯交所上市的證券： - 基礎設施 64,000港元	於聯交所上市的證券： - 基礎設施 59,000港元	第一級	於活躍市場所報之買入價，例如聯 交所主板

於本年度及過往期間公平值架構層級之間並無轉撥。

7. 收入

收入指出售客戶貨品（倘適用，扣除退貨及貿易折扣）、所提供工程、安裝及維修服務之已收及應收款項以及投資物業租金收入總額。本集團年內收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售及安裝淺層地能利用系統	417,724	290,660
銷售空氣能熱泵產品	172,518	—
淺層地能利用系統之保養服務	10,689	8,160
租金收入 (附註(i))	18,122	20,534
	619,053	319,354



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 收入 (續)

(i) 本集團租金收入淨額之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金收入總額	18,122	20,534
減：年內產生租金收入的投資物業直接經營開支	–	(1,080)
租金收入淨額	18,122	19,454

8. 分部資料

本集團根據就資源分配及表現評估而向本公司高級管理人員（即主要營運決策者）報告資料之可呈報及經營著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類分類如下：

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

空氣能熱泵分部是集團本年拓展業務而新增的新分部。

概無主要營運決策者已識別的經營分類於得出本集團之可呈報分類時合併處理。

分部收益及業績

下表乃按可呈報及經營分類分析本集團之收益及業績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	空氣能熱泵 千港元	證券投資及買賣 千港元	物業投資及開發 千港元	總計 千港元
收入					
外部銷售	428,413	172,518	–	18,122	619,053
分部業績	35,175	1,621	4,481	64,649	105,926
分佔聯營公司之業績					483
分佔合資企業的業績					128
未攤分其他收入					2,053
未攤分開支					(82,008)
未攤分財務成本					(36,106)
除稅前虧損					(9,524)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	空氣能熱泵 千港元	證券投資及買賣 千港元	物業投資及開發 千港元	總計 千港元
收入					
外部銷售	298,820	—	—	20,534	319,354
分部業績	42,702	—	14,551	32,689	89,942
分佔聯營公司之業績					(382)
分佔合資企業之業績					798
未攤分其他收入					4,966
未攤分開支					(79,339)
未攤分財務成本					(38,944)
除稅前虧損					(22,959)

經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部業績表示各分部所賺取的溢利或虧損，而無攤分分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、股份支付款項及借貸利息。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之方法。

上文所呈報的分部收益指來自外部客戶的收益。於本年度並無分部間銷售（二零一五年：零）。

分部資產及負債

下表乃按可呈報及經營分類分析本集團之資產及負債：

分部資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淺層地能	1,387,444	1,377,736
空氣能熱泵	60,441	—
證券投資及買賣	99,906	288,908
物業投資及開發	832,683	690,657
分部資產總值	2,380,474	2,357,301
未攤分公司資產	150,595	224,497
綜合資產總值	2,531,069	2,581,798



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續) 分部資產及負債 (續) 分部負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淺層地能	331,401	331,427
空氣能熱泵	42,352	—
證券投資及買賣	4,353	3,429
物業投資及開發	26,776	46,585
分部負債總值	404,882	381,441
未攤分公司負債	684,885	679,906
綜合負債總值	1,089,767	1,061,347

就監控分部表現以及在分部之中分配資源而言：

- 除於若干其他應收賬款、於聯營公司及合資企業之權益、遞延稅項資產、應收聯營公司及一間關聯公司款項、存於非銀行金融機構的現金、銀行結存及現金以外，所有資產攤分至經營分部；及
- 除應付非控股權益及合資企業之款項、借貸、遞延稅項負債及應付稅款以外，所有負債攤分至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

其他分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	空氣能熱泵 千港元	證券投資及買賣 千港元	物業投資及開發 千港元	總計 千港元
計算包括分部業績或分部資產金額：					
添置非流動資產 (附註)	18,387	5,239	7,105	119,790	150,521
已確認貿易應收款項的減值虧損	9,003	-	-	-	9,003
持作買賣金融資產之公平值變動	-	-	(5)	-	(5)
撥回過往年度應收貿易賬款確認之減值虧損	(4,238)	-	-	-	(4,238)
折舊	11,373	595	-	685	12,653
投資物業公平值變動	-	-	-	(23,256)	(23,256)
以股份方式支付款項之開支	5,309	-	-	-	5,309
定期向主要營運決策者呈報但未計算在分部損益或分部資產 金額：					
於聯營公司之權益	36,579	-	-	-	36,579
於合資企業之權益	6,766	-	-	-	6,766
分佔聯營公司之業績	(483)	-	-	-	(483)
分佔合資企業之業績	(128)	-	-	-	(128)
利息收入	(409)	(66)	-	-	(475)
利息開支	36,106	-	-	-	36,106
所得稅開支 (抵免)	27,152	1,269	-	(6,316)	22,105



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	淺層地能 千港元	空氣能熱泵 千港元	證券投資及買賣 千港元	物業投資及開發 千港元	總計 千港元
計算包括分部業績或分部資產金額：					
添置非流動資產 (附註)	2,303	—	12,415	111,825	126,543
應收貿易賬款確認之減值虧損	54,383	—	—	—	54,383
其他應收賬款確認之減值虧損	1,849	—	—	—	1,849
持作買賣金融資產之公平值變動	—	—	946	—	946
撥回過往年度應收貿易賬款確認之減值虧損	(1,260)	—	—	—	(1,260)
折舊	14,911	—	—	304	15,215
投資物業公平值變動	—	—	—	(13,235)	(13,235)
以股份方式支付款項之開支	7,747	—	—	—	7,747

定期向主要營運決策者呈報但未計算在分部損益或分部資產金額：

於聯營公司之權益	29,737	—	—	—	29,737
於合資企業之權益	7,366	—	—	—	7,366
分佔合資企業之業績	(798)	—	—	—	(798)
分佔聯營公司之業績	382	—	—	—	382
利息收入	(505)	—	—	—	(505)
利息開支	38,944	—	—	—	38,944
所得稅開支	21,082	—	—	4,065	25,147

附註： 非流動資產不包括可供出售投資及遞延稅項資產。

地區資料

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

有關主要客戶資料

兩個年度內，營業額來自收入貢獻超過本集團銷售總額10%的客戶如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	135,527 [#]	不適用 [*]

[#] 銷售額來自銷售空氣能熱泵產品。

^{*} 相應收益對本集團總收益貢獻並未超過10%。

9. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收回壞賬	1,300	3,670
銀行利息收入	475	505
已收補償金	—	582
持作買賣金融資產的股息收入	1	86
匯兌收入	811	3,994
出售投資物業收益	23,271	—
政府補助 (附註a)	24,137	71,836
可供出售投資的投資收入	4,475	15,411
銷售廢料	232	444
其他	767	467
	55,469	96,995

附註：

- (a) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，政府補助包括就本集團若干研究項目收取約24,137,000港元(二零一五年：71,429,000港元)，而本集團達成相關授出準則並即時於年內確認金額為其他收入。概無過往所收取政府補助(二零一五年：407,000港元)(見附註39)於年內確認為已動用遞延收入。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借貸利息	36,106	38,944

11. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	18,984	30,604
遞延稅項（附註26）	3,121	(5,457)
	22,105	25,147

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，本集團無須於兩個年度繳納任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

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

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

根據中國所得稅規則及法規，於二零零八年若干被確定為高科技企業的外商投資附屬公司，可於截至二零一六年十二月三十一日止年度內享有15%（二零一五年：15%）的適用所得稅稅率。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支 (續)

年內之稅項開支可與綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	(9,524)	(22,959)
按國內所得稅稅率計算之稅項	853	(2,465)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(121)	96
分佔合資公司業績的稅務影響	(32)	(200)
不可扣稅支出的稅務影響	11,788	13,587
未予確認稅務損失的稅務影響	17,187	10,520
毋須課稅收入之稅務影響	(5,818)	(599)
按特惠稅率計算之所得稅	(1,752)	4,208
年內之稅項開支	22,105	25,147

12. 年內虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內虧損經扣除 (計入) 以下各項：		
員工成本包括董事酬金 (附註13)		
— 工資及薪金	66,520	57,355
— 退休福利計劃供款 (附註46)	10,588	10,808
— 以股份支付款項 (附註45)	5,309	7,747
	82,417	75,910
所售存貨成本	465,983	188,440
物業、廠房及設備折舊	12,653	15,215
核數師薪酬	2,382	2,410
有關土地及樓宇之經營租賃之最低租金	8,310	8,949
持作買賣金融資產之公平值變動	(5)	946
不可確定應收客戶合約工程款項可收回性之虧損 (計入銷售成本)	42,471	11,181
研發成本 (計入行政開支) *	11,199	7,549

* 研發成本包括員工成本及用於研發活動的物業、廠房及設備折舊。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金

- (a) 已支付及支付予12位（二零一五年：10位）董事酬金詳列如下：
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	陳蕙姬女士 千港元	劉大軍先生 千港元	王滿全先生* (附註 1) 千港元	臧毅然先生 千港元	徐生恆先生* 千港元	戴祺先生 (附註 2) 千港元	總計 千港元
A) 執行董事：							
費用	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金：							
薪金、津貼及實物福利	1,920	2,016	543	1,200	2,016	-	7,695
退休福利	18	-	8	-	18	-	44
以股份方式支付款項之開支	1,372	-	1,372	-	1,372	-	4,116
酬金合計	3,310	2,016	1,923	1,200	3,406	-	11,855
				趙友民先生 千港元	戴祺先生 (附註 2) 千港元		總計 千港元
B) 非執行董事：							
費用				-	-		-
其他酬金：							
薪金、津貼及實物福利				-	780		780
退休福利				-	-		-
酬金合計				-	780		780
	武強先生 (附註 1) 千港元	賈文增先生 千港元	張虹海先生 (附註 3) 千港元	吳德繩先生 千港元	郭勤貴先生 (附註 1) 千港元		總計 千港元
C) 獨立非執行董事：							
費用	-	150	150	150	-		450
其他酬金：							
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-		-
退休福利	-	-	-	-	-		-
以股份方式支付款項之開支	-	175	-	175	-		350
酬金合計	-	325	150	325	-		800
酬金總額							13,435

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金 (續)

(a) 已支付及支付予12位(二零一五年: 10位)董事酬金詳列如下: (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	陳蕙姬女士 千港元	劉大軍先生 (附註4) 千港元	鄭起宇先生 (附註5) 千港元	臧毅然先生 千港元	徐生恒先生 千港元	總計 千港元
A) 執行董事:						
費用	-	-	-	-	-	-
其他酬金:						
薪金、津貼及實物福利	1,920	1,284	-	1,200	1,981	6,385
退休福利	18	-	-	-	18	36
以股份支付款項	412	-	-	-	302	714
酬金合計	2,350	1,284	-	1,200	2,301	7,135
			趙友民先生 千港元	戴祺先生 千港元		總計 千港元
B) 非執行董事:						
費用			-	-		-
其他酬金:						
薪金、津貼及實物福利			-	781		781
退休福利			-	-		-
酬金合計			-	781		781
		賈文增先生 千港元	張虹海先生 千港元	吳德繩先生 千港元		總計 千港元
C) 獨立非執行董事:						
費用		150	150	150		450
其他酬金:						
薪金、津貼及實物福利		-	-	-		-
退休福利		-	-	-		-
以股份支付款項		41	-	41		82
酬金合計		191	150	191		532
酬金總額						8,448



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 董事、高級管理人員及僱員酬金 (續)

(a) 已支付及支付予12位（二零一五年：10位）董事酬金詳列如下：（續）
附註：

- (1) 於二零一六年十二月二十九日獲委任
- (2) 於二零一六年十二月二十九日由非執行董事調任至執行董事
- (3) 於二零一七年一月一日辭任
- (4) 於二零一五年五月十二日獲委任
- (5) 於二零一五年五月十二日辭任
- (6) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，並無董事或高級管理人員放棄或同意放棄本公司支付之任何酬金。
- (7) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付任何酬金，作為招攬彼等加入或在加入本集團時之獎勵或作為離職補償。
- * 徐生恆先生已辭任本公司高級管理人員，於二零一六年七月六日生效，而上文所披露其薪酬包括其擔任高級管理人員的薪酬。
- # 王滿全先生獲委任為本公司高級管理人員，於二零一六年七月十三日生效，而上文所披露其薪酬包括其擔任高級管理人員的薪酬。

(b) 本集團五位最高薪人士中，其中四位（二零一五年：四位）為本公司董事及高級管理人員，彼等的酬金載於上文附註13(a)所披露之資料內。餘下一位（二零一五年：一位）人士的酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	1,200	1,314
退休福利計劃供款	—	14
以股份方式支付款項之開支	499	—
	1,699	1,328

彼等酬金介乎如下範圍：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
介乎1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
介乎1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	1	1

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無向五位最高薪人士（包括董事及僱員）支付任何酬金，作為招攬彼等加入或在加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 股息

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，概無向本公司股東宣派及派付截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息。

於報告期末之後，本公司董事概無宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息。

15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內虧損	(30,816)	(47,506)
股份數目		
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
已發行普通股之加權平均數	2,876,500	2,898,614

附註：

計算每股攤薄盈利並無假設本公司可行使購股權，因為該等購股權的行使價高於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之股份平均市價。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	電腦設備 千港元	辦公室 設備、傢私 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本或估值								
於二零一五年一月一日	200,601	4,192	73,545	3,055	5,852	10,016	16,454	313,715
匯兌調整	(11,422)	(141)	(3,686)	(131)	(255)	(314)	(737)	(16,686)
添置	–	–	1,809	157	337	–	–	2,303
重估	(8,450)	–	–	–	–	–	–	(8,450)
從投資物業轉撥 (附註17)	84,175	–	–	–	–	–	–	84,175
轉撥	–	–	12,620	–	–	–	(12,620)	–
轉撥至服務成本	–	–	–	–	–	–	(444)	(444)
撇銷	–	–	–	(18)	(16)	(89)	–	(123)
於二零一五年十二月三十一日								
及於二零一六年一月一日	264,904	4,051	84,288	3,063	5,918	9,613	2,653	374,490
匯兌調整	(16,963)	(193)	(5,407)	(143)	(356)	(424)	(170)	(23,656)
添置	4,468	–	10,345	26	7,334	–	1,453	23,626
轉撥	–	–	1,519	–	–	–	(1,519)	–
重估	1,574	–	–	–	–	–	–	1,574
於二零一六年十二月三十一日	253,983	3,858	90,745	2,946	12,896	9,189	2,417	376,034

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	電腦設備 千港元	辦公室 設備、傢私 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值								
於二零一五年一月一日	-	1,590	10,304	2,687	4,718	6,762	-	26,061
匯兌調整	-	(41)	(1,150)	(115)	(129)	(99)	-	(1,534)
年內撥備	312	507	12,464	221	621	1,090	-	15,215
重估時撇銷	(312)	-	-	-	-	-	-	(312)
撇銷	-	-	-	(18)	(16)	(89)	-	(123)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	2,056	21,618	2,775	5,194	7,664	-	39,307
匯兌調整	-	(86)	(1,679)	(133)	(344)	(239)	-	(2,481)
年內撥備	295	383	10,234	182	1,417	142	-	12,653
重估時撇銷	(295)	-	-	-	-	-	-	(295)
於二零一六年十二月三十一日	-	2,353	30,173	2,824	6,267	7,567	-	49,184
賬面值								
於二零一六年十二月三十一日	253,983	1,505	60,572	122	6,629	1,622	2,417	326,850
於二零一五年十二月三十一日	264,904	1,995	62,670	288	724	1,949	2,653	335,183

本集團之租賃土地及樓宇均位於中國。

以上物業、廠房及設備項目（在建工程除外）乃於計及其估計殘值後，採用直線法按以下估計可使用年期計算折舊：

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	八年至二十年
電腦設備	四年至八年
辦公室設備、傢私及裝置	四年至五年
汽車	五年至八年



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

倘租賃土地及樓宇未經重估，則按其歷史成本減累計折舊約250,200,000港元（二零一五年：262,904,000港元）計入綜合財務報表。

於二零一六年十二月三十一日，本集團正就賬面值約為165,611,000港元（二零一五年：173,926,000港元）的若干樓宇申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該樓宇且該樓宇無正式名稱並不會有損本集團價值，故由於樓宇無正式名稱而被驅逐之可能性較小。

本集團土地及樓宇之公平值計量

本集團的租賃土地及樓宇於二零一六年及二零一五年十二月三十一日經滯鋒評估有限公司（「滯鋒」）及與本集團無關連的獨立估值師估值。滯鋒為估值師學會成員。

於中國大連的會所公平值約80,556,000港元（二零一五年：82,386,000港元）。由於樓宇性質及所建造的結構，概無隨時確定的市場可資比較土地及樓宇，因而物業權益並不能以比較公開的市場交易情況估值。因此，為得出該等物業權益的價值，採取了折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法是基於根據當地同類建築物及結構的現有建築成本而得出土地現有用途的市值以及重置或替代所估值的建築物及結構全新狀況的成本的估計，扣除觀察到的狀況或陳舊現狀（結構、功能或經濟方面）所招致的累計折舊。折舊重置成本法一般於無已知市場之情況下，依據可資比較銷售額，為物業提供最可靠價值指標。

於中國大連的寫字樓公平值約7,816,000港元（二零一五年：8,592,000港元）乃根據反映類似物業近期交易價的市場比較法釐定，並就回顧土地及樓宇之性質、位置及狀況差異作出調整。

倘北京寫字樓所有可出租單位的市場租金按投資者就此類物業預期的市場收益率評估及貼現，則該等寫字樓約165,611,000港元（二零一五年：173,926,000港元）的公平值根據收入法釐定。市場租金參考現有租約、物業可出租單位的租金以及鄰近類似物業的其他出租情況作評估。市場收益率乃參考分析中國類似物業租賃交易所得的收益率釐定並作出調整，以計及物業投資者的市場預期並反映本集團寫字樓特有之因素。

於去年採用的估值技術並無變動。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

估值程序

就財務申報而言，本集團若干資產按公平值計量。本公司董事及獨立合資格估值師已釐定公平值計量之適當估值技術及輸入數據。

在估計該等資產之公平值時，本集團使用市場可觀察數據（倘其可獲取時）。倘未能取得第一級輸入數據，本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。本公司董事與滙豐緊密合作，並為模式建立適當之估值技術及輸入數據。本公司董事每半年評估資產公平值變動的原因。

下表載列本集團租賃土地及樓宇在報告期末按公平值架構層級計算公平值：

				於二零一六年 十二月 三十一日的 公平值 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於中國大連的寫字樓及會所：				
— 樓宇	—	88,372	—	88,372

於中國北京的寫字樓：

— 樓宇	—	—	165,611	165,611
------	---	---	---------	---------

				於二零一五年 十二月 三十一日的 公平值 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於中國大連的寫字樓及會所：				
— 樓宇	—	90,978	—	90,978

於中國北京的寫字樓：

— 樓宇	—	—	173,926	173,926
------	---	---	---------	---------

公平值架構層級之間在年內並無轉撥。

下表載列該等租賃土地及樓宇的公平值計算方式資料（尤其是估值技術及所用輸入數據）以及計量公平值時，是根據公平值計量輸入數值可觀察程度的公平值架構層級（第一至三級）而劃分。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

本集團所持租賃土地 及樓宇之賬面值	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	主要輸入數據及重要不可觀察的 輸入數據與公平值的關係
於二零一六年十二月三十一日				
於中國北京的寫字樓	第三級	收入法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金為每日每平方米人民幣4.81元。	單位市值租金上漲將導致公平值增加。
165,611,000港元		主要輸入數據： 1.單位市值租金及 2.市場收益率		
			經計入可比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，市場收益率為5.75%。	市場收益率提高將導致公平值下降。
於中國大連的寫字樓	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
7,816,000港元				
於中國大連的會所	第二級	以土地現有用途的市值估計為基礎的折舊重置成本法	不適用	不適用
80,556,000港元				
於二零一五年十二月三十一日				
於中國北京的寫字樓	第三級	收入法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金為每日每平方米人民幣4.55元。	單位市值租金上漲將導致公平值增加。
173,926,000港元		主要輸入數據： 1.單位市值租金及 2.市場收益率		
			經計入可比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，市場收益率為5.5%。	市場收益率提高將導致公平值下降。
於中國大連的寫字樓	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
8,592,000港元				
於中國大連的會所	第二級	以土地現有用途的市值估計為基礎的折舊重置成本法	不適用	不適用
82,386,000港元				

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

物業第三級公平值計量對賬如下：

	於北京的寫字樓：
	千港元
於二零一五年一月一日	191,606
匯兌調整	(8,285)
重估	(9,395)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	173,926
匯兌調整	(11,173)
重估	2,858
於二零一六年十二月三十一日	165,611

17. 投資物業

	在建或發展中的 投資物業的 公平值 千港元	按公平值列賬的 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	253,983	129,978	383,961
匯兌調整	(11,714)	(5,725)	(17,439)
已付開發成本	49,399	—	49,399
從收購土地使用權所付按金的轉撥 (附註18)	28,789	—	28,789
物業、廠房及設備轉撥 (附註16)	(84,175)	—	(84,175)
於綜合損益表確認的公平值收益 (虧損)	16,317	(3,082)	13,235
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	252,599	121,171	373,770
匯兌調整	(15,243)	(7,805)	(23,048)
已付開發成本	18,038	—	18,038
添置	58,849	—	58,849
通過收購一間附屬公司的添置 (附註42)	77,869	—	77,869
出售	—	(41,863)	(41,863)
從收購土地使用權所付按金的轉撥 (附註18)	2,579	—	2,579
自可供出售發展中物業轉撥 (附註28)	22,517	—	22,517
於綜合損益表確認的公平值收益	24,229	443	24,672
於二零一六年十二月三十一日	441,437	71,946	513,383

上述投資物業均位於中國。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業（續）

本集團以經營性租賃持有以賺取租金或作為資本增值目的的所有投資物業權益，均以公平值模式計量、分類及計作投資物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團正就賬面值約人民幣64,430,000元（相當於約71,946,000港元（二零一五年：人民幣101,540,000元（相當於約121,170,000港元））的若干投資物業申請所有權證。本公司董事認為，鑒於本集團已繳付全額代價購買該樓宇且由於樓宇無正式名稱而被驅逐之可能性較小，故該樓宇無正式名稱並不會有損該等價值。

投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公平值乃根據與本集團無關連之獨立合資格專業估值師滙鋒於該等日期進行的估值計算得出。

倘中國北京投資物業所有可出租單位之市場租金，按投資者就此類物業預期的市場收益率評估及貼現，則該等投資物業的公平值根據收入法釐定。市場租金參考現有租約、物業可出租單位的租金以及鄰近類似物業的其他出租情況作評估。收益率乃參考分析中國類似租賃交易所得的收益率釐定並作出調整並計及物業投資者的市場預期以反映本集團投資物業特有之因素。

在為中國邳州的物業估值時，由於建築物性質及所建築的結構，並無可易於辨識的可資比較市場，因此物業權益不能通過公開市場交易的比較而得出估值。因而，為得出該等物業權益的價值，採取了折舊重置成本法。折舊重置成本法是基於根據當地同類建築物及結構的現有建築成本而得出土地的現有用途的市值以及重置或替代所估值的建築物及結構全新狀況的成本的估計，扣除觀察到的狀況或陳舊現狀（結構、功能或經濟方面）所招致的累計折舊。折舊重置成本法一般於無已知市場可依據可資比較銷售之情況下為物業提供最可靠價值指標。

位於中國大連的若干在建或發展中住宅物業及位於中國大連的一個商業物業按公平值計量。估值乃假設投資物業將根據最新發展規劃開發及完工，並計及完成發展項目（反映已竣工發展項目質量）將支付之建築成本後，使用殘值法釐定。

在估算位於中國新沂的工業及配套物業時，各物業正處於在建階段，並根據本公司最新發展規劃開發及竣工。經參考相關市場可得的可資比較銷售證明，採用直接比較法估值。

於中國綿陽及杭州的工業及配套物業的公平值根據可反映類似物業近期價格的市場比較法釐定，並就投資物業之性質、地點及狀況之差異作出調整。

估值方式較往年並無改變。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

下表載列本集團在報告期末時有關投資物業的詳情及公平值架構層級的資料：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 千港元
位於中國北京的工業及其配套物業	—	—	71,946	71,946
位於中國新沂的工業及其配套物業	—	9,022	—	9,022
位於中國邳州的工業及其配套物業	—	73,632	—	73,632
位於中國綿陽的工業及其配套物業	—	58,849	—	58,849
位於中國杭州的工業及其配套物業	—	123,614	—	123,614
位於中國大連的商業物業	—	—	25,906	25,906
位於中國大連的住宅物業	—	—	150,414	150,414
總計	—	265,117	248,266	513,383

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 的公平值 千港元
位於中國北京的工業及其配套物業	—	—	105,775	105,775
位於中國新沂的工業及其配套物業	—	6,754	—	6,754
位於中國邳州的工業及其配套物業	—	42,625	—	42,625
位於中國大連的商業物業	—	15,396	29,116	44,512
位於中國大連的住宅物業	—	—	174,104	174,104
總計	—	64,775	308,995	373,770

公平值架構層級之間在年內並無轉撥。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

下表載列該等投資物業的公平值計算方式資料（尤其是估值技術及所用輸入數據）以及計量公平值時，是根據公平值計量輸入數值可觀察程度的公平值架構層級（第一至三級）而劃分。

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	主要輸入數據及重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於二零一六年十二月三十一日				
位於中國北京的工業及其配套物業	第三級	收入法 主要輸入數據： 1. 單位市值租金及 2. 市場收益率	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金為每日每平方米人民幣3.33元。	單位市值租金上漲將導致公平值增加。
71,946,000港元			經計入可比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，市場收益率为7.75%。	市場收益率提高將導致公平值下降。
位於中國新沂的工業及其配套物業	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
9,022,000港元				
位於中國邳州的工業及其配套物業	第二級	基於土地現有用途市值估計的折舊重置成本法	不適用	不適用
73,632,000港元				

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	主要輸入數據及重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於二零一六年十二月三十一日 (續)				
位於中國大連的住宅物業	第三級	殘值法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金介乎每平方米人民幣4,000元至每平方米人民幣5,800元。	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加。
150,414,000港元		主要輸入數據為每單位市場價格 (人民幣/平方米)	完工的預計成本為每平方米人民幣2,180元。	完工的預計成本增加可導致公平值減少。
位於中國大連的商業物業	第三級	殘值法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金介乎每平方米人民幣4,000元至每平方米人民幣5,800元。	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加。
25,906,000港元		主要輸入數據為每單位市場價格 (人民幣/平方米)	完工的預計成本預估值為每平方米人民幣1,120至2,230元。	完工的預計成本增加可導致公平值減少。
位於中國綿陽的工業及其配套物業	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
58,849,000港元				
位於中國杭州的工業及其配套物業	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
123,614,000港元				



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	主要輸入數據及重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於二零一五年十二月三十一日				
位於中國北京的工業及其配套物業	第三級	收入法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金為每日每平方米人民幣3.08元。	單位市值租金上漲將導致公平值增加。
105,775,000港元		主要輸入數據： 1. 單位市值租金及 2. 市場收益率		
			經計入可比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，市場收益率為7.5%。	市場收益率提高將導致公平值下降。
位於中國新沂的工業及其配套物業	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
6,754,000港元				
位於中國邳州的工業及其配套物業	第二級	基於土地現有用途市值估計的折舊重置成本法	不適用	不適用
42,625,000港元				
位於中國大連的住宅物業	第三級	殘值法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金介乎每平方米人民幣4,000元至每平方米人民幣6,000元。	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加。
174,104,000港元		主要輸入數據為每單位市場價格（人民幣／平方米）		
			完工的預計成本為每平方米人民幣2,200元。	完工的預計成本增加可導致公平值減少

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團所持投資物業之賬面值	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察的輸入數據	主要輸入數據及重要不可觀察的輸入數據與公平值的關係
於二零一五年十二月三十一日 (續)				
位於中國大連的商業物業	第三級	殘值法	使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素的單位市值租金介乎每平方米人民幣3,700元至每平方米人民幣4,500元。	市場單位銷售價格上漲將導致公平值增加。
29,116,000港元		主要輸入數據為每單位市場價格 (人民幣/平方米)	完工的預計成本預估值為每平方米人民幣1,120至2,230元。	完工的預計成本增加可導致公平值減少
位於中國大連的商業物業	第二級	按直接比較法按市場上可觀察的同類物業交易作出調整，以反映與該物業的位置及狀況。	不適用	不適用
15,396,000港元				

投資物業第三級公平值計算的對賬如下：

	於北京的 工業及 配套物業 千港元	位於大連的 住宅物業 千港元	位於大連的 商業物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	113,486	222,750	31,233	367,469
匯兌調整	(4,999)	(8,700)	(1,376)	(15,075)
已付開發成本	—	27,350	77	27,427
物業、廠房及設備轉撥 (附註16)	—	(84,175)	—	(84,175)
投資物業公平值變動	(2,712)	16,879	(818)	13,349
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	105,775	174,104	29,116	308,995
匯兌調整	(6,209)	(10,133)	(1,802)	(18,144)
已付開發成本	—	11,009	182	11,191
出售	(28,063)	—	—	(28,063)
投資物業公平值變動	443	(24,566)	(1,590)	(25,713)
於二零一六年十二月三十一日	71,946	150,414	25,906	248,266



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 收購土地使用權所付按金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	86,621	56,110
添置	41,487	62,426
獲取土地使用權證 (附註17)	(2,579)	(28,789)
退還按金	—	(1,535)
匯兌調整	(5,564)	(1,591)
於十二月三十一日	119,965	86,621

於二零一四年，本集團支付收購土地使用權所付按金人民幣17,841,000元（約相等於22,289,000港元）收購約91,500平方米之土地使用權。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，土地使用權證已獲取，並已按土地成本人民幣17,841,000（約相當於21,996,000港元）轉為投資物業。

於二零一四年，本集團支付收購土地使用權所付按金人民幣27,072,000元（約相等於33,821,000港元），以收購位於中國新沂約38,100平方米之工業用地，以開發淺層地能系統。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，人民幣1,286,000元（相當於1,535,000港元）之部分按金已退還。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，按金人民幣12,653,000元（約相等於15,099,000港元）已支付，以收購位於中國新沂約54,259平方米之土地。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團已獲授成本為人民幣5,510,000元（約相等於6,793,000港元）約38,000萬平方米之土地，該土地已按土地成本轉為投資物業。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

於二零一五年十二月三十一日，本集團支付收購土地使用權所付按金人民幣39,660,000元（約相等於47,327,000港元），以收購位於中國鹽城之若干工業用地。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團支付按金人民幣23,833,000元（約相等於26,613,000港元），以收購位於中國新沂約169,164平方米之土地。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，土地使用權證已獲取，並已按土地成本人民幣2,310,000（約相當於2,579,000港元）轉為投資物業。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

於二零一六年十二月三十一日，本集團支付收購土地使用權所付按金人民幣7,700,000元（約相等於8,598,000港元），以收購多幅位於中國南陽（南陽高新區）之工業用地。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

於二零一六年十二月三十一日，本集團支付收購土地使用權所付按金人民幣5,620,000元（約相等於6,276,000港元），以收購多幅位於中國邯鄲之工業用地。直至綜合財務報表獲批准日期，本集團仍處於獲取土地使用權證之階段。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 收購附屬公司的按金

於二零一四年，本集團一間接全資附屬公司杭州恒有源能源科技有限公司（「恒有源杭州」）與一供應商香港嘉德威國際集團有限公司（「香港嘉德威」）及一擔保人陳再獻先生（香港嘉德威之股東），簽定買賣協議，雙方在同意有條件下，將嘉德威（杭州）生物科技有限公司（「杭州嘉德威」）100%股份權益售予本集團，以代價人民幣93,000,000元（約相等於116,250,000港元）間接收購由杭州嘉德威所持有之土地及樓宇，並以現金支付方式完成買賣。

於二零一五年，本集團合共已支付按金總值人民幣65,100,000元（約相等於77,685,000港元）。倘未能達成收購事項，按金將全數退還。

於二零一六年，恒有源杭州與香港嘉德威及陳再獻先生簽訂補充協議，調整代價至人民幣65,100,000元（相當於77,685,000港元）。於二零一六年十二月二十一日完成收購杭州嘉德威。

20. 商譽

千港元

成本及賬面值

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及
二零一六年十二月三十一日

465,760

無限使用年期之商譽之減值測試

就減值測試而言，商譽已被攤分至個別現金產生單位，即於淺層地能分部經營的附屬公司。

本集團參照預計可收回金額，在報告期末為淺層地能分部就商譽進行減值測試。淺層業務分部之可收回金額按使用價值方法計算，此計算由本集團董事根據過往三年所批准的財務預算對現金流量的預算及預計每年的稅前折扣率為16.04%（二零一五：17.08%）而釐定。超過三年的現金流量以固定增長率3%（二零一五：3%）推算。而增長率則按相關的行業預期的增長率推算及不會超過該行業的長期平均增長率。使用價值之主要假設與現金流量包括毛利率及折扣率之估算相關。毛利率即預算毛利率乃按過往業績及管理層就市場發展的期望計算。折扣率以稅前利率以反映現時市場就相關行業所作的風險評估。管理層相信就上述假設的任何改動不會導致淺層地能業務的合計賬面值超過其合計可收回金額。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 無形資產

	科技技術 千港元
成本	
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日 及二零一六年十二月三十一日	6,205
攤銷	
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日 及二零一六年十二月三十一日	6,205
賬面值	
於二零一五及二零一六年十二月三十一日	—

上述科技技術於過往年度透過收購本集團若干附屬公司而購得。科技技術於其相關使用年期5年內按直線法攤銷。

22. 於聯營公司之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司非上市投資的成本	47,518	40,413
分佔收購後業績及其他全面收益（扣除已收股息）	(10,939)	(10,676)
	36,579	29,737

於報告期末，關於本集團聯營公司詳情如下：

公司名稱	實體類型	註冊成立及 營業地點	註冊資本	本集團持有的擁有權權益及投票權比例		主要業務
				二零一六年	二零一五年	
北京永源熱泵有限責任公司（「永源熱泵」）	有限責任公司	中國	300,000美元	49%	49%	生產及銷售機械和淺層地能 機械系統
宏源地能熱泵科技有限公司 （「宏源熱泵」）（附註a）	有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	49%	49%	買賣淺層地能機械系統
北京數碼恒有源科技有限公司 （「北京數碼」）（附註b）	有限責任公司	中國	人民幣 2,430,000元	49%	不適用	電腦系統服務及軟件開發

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團合共已支付資本總值人民幣4,900,000元（約相等於5,717,000港元）。
- (b) 北京數碼於二零一六年八月十五日新註冊成立，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度已付資本人民幣1,190,000元（約相等於1,388,000港元）。

聯營公司以權益法被計入在綜合財務報表內。就本公司董事意見，永源熱泵為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度內的重要聯營公司。本集團之重要聯營公司之財務資料乃根據香港財務報告準則編制有關聯營公司的財務報表所反映的金額，概括如下：

永源熱泵	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	7,026	4,012
流動資產	73,752	67,423
流動負債	(26,467)	(23,054)
非流動負債	(670)	—
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	46,765	43,028
年內溢利	180	46
年內其他全面收益	64	184
年內全面收益總額	244	230
年內已收永源熱泵股息	—	—



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益 (續)

上述財務資料概要與永源熱泵確認權益之賬面值對賬載列如下。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
永源熱泵的資產淨值	53,641	48,381
本集團於永源熱泵擁有權益佔比	49%	49%
商譽	482	482
本集團於永源熱泵權益的賬面值	26,766	24,189

本集團於聯營公司之權益之財務資料及合計賬面值非獨立重要並以權益法計現概列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團所佔業績	395	(405)
本集團分佔的其他全面開支	(777)	(180)
本集團在非重大聯營公司內股權的合計賬面值	9,813	5,548

23. 於合資企業之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一間合資企業的未上市投資成本	6,568	6,568
應佔收購後業績及其他全面收益	198	798
	6,766	7,366

於報告期末，關於本集團合資企業詳情載於下表：

公司名稱	實體類型	註冊成立及營業地點	註冊資本	本集團持有的擁有權益及投票權比例		主要業務
				二零一六年	二零一五年	
浙江萬合能源環境科技有限公司	有限責任公司	中國	人民幣12,779,000元	47.39%	47.39%	能源勘探及開發

合資企業乃採用權益法計入綜合財務報表。本公司董事認為，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該合資企業對本集團而言並非單一重大。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 於合資企業之權益 (續)

本集團合資企業之財務資料，並非單一重要並以權益法計現概列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
集團所佔業績	128	798
本集團分佔的其他全面開支	(728)	—
本集團於非重要合資企業之權益賬面值總額	6,766	7,366

24. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國之非上市投資		
按成本值的股本證券 (附註a)	34,003	36,336
按成本值的有限合夥企業 (附註b)	—	102,625
	34,003	138,961
於中國之上市投資		
按公平值的股本證券 (附註c)	7,038	9,558
按公平值的基金 (附註d)	57,248	60,309
	98,289	208,828
就呈報分析如下：		
流動資產	—	102,625
非流動資產	98,289	106,203
	98,289	208,828

附註：

- (a) 人民幣30,000,000元 (約相當於33,500,000港元) (二零一五年：人民幣30,000,000元，約相當於35,799,000港元) 計入本集團於北京高良環保科技有限公司 (一間於中國註冊成立且從事鋼鐵製造及加工之公司) 註冊資本之3.75%非上市股本權益。
- (b) 於二零一四年，本集團透過認購上海展天之有限合夥權益，投資人民幣100,000,000元 (約相當於111,666,000港元；二零一五年：124,930,000港元) 於上海展天投資管理中心 (有限合夥) (「上海展天」)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團已由上海展天收回投資成本人民幣86,000,000元 (約相當於100,324,000港元) (二零一五年：人民幣14,000,000元，相當於16,706,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零一五年，本集團認購北京海鑫科金高科技有限公司（「海鑫科金」）價值人民幣8,009,000元（約相當於9,558,000港元）之上市股權。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，約人民幣1,706,000元（相當於1,905,000港元）（二零一五年：零）公平值虧損獲確認。海鑫科金為於中國成立之提供軟體及信息服務之公司。
- (d) 本集團向中國建設銀行股份有限公司認購華夏基金，總額為人民幣50,000,000元（約相當於55,832,000港元；二零一五年：59,666,000港元）。公平值收益約為人民幣1,268,000元（約相等於1,416,000港元）（二零一五年：人民幣540,000元，相當於643,000港元）。二零一六年公平值收益約為人民幣728,000元（約相當於813,000港元）（二零一五年：人民幣116,000元，約相當於138,000港元）。
- (e) 於中國註冊成立的私營公司及有限合夥發行之非上市股本證券按成本值扣除於報告期末之減值計量，此乃由於合理估計公平值涉及之範圍甚廣，致使本公司董事認為公平值無法可靠計量。

25. 預付款項

此預付款項指為位於北京分別用作庫房及分租用途之兩項物業而向出租方預付之租金。租賃期約為八年，由二零一三年七月開始，因此，人民幣7,496,000元（約相當於8,371,000港元）（二零一五年：人民幣10,506,000元，約相當於12,537,000港元）列作非流動資產。於二零一六年十二月三十一日之於一年內到期之預付款項約人民幣3,009,000元（約相當於3,360,000港元）（二零一五年：人民幣2,916,000元，約相當於3,480,000港元）已計入流動資產項下的預付款項（見附註30）。

26. 遞延稅項

以下為本年度及過往期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	呆賬準備金 千港元	投資物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	18,110	(62,868)	(44,758)
匯兌調整	(293)	2,934	2,641
計入（扣除）自年內綜合損益表（附註11）	9,073	(3,616)	5,457
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	26,890	(63,550)	(36,660)
匯兌調整	(1,728)	3,793	2,065
計入（扣除）自年內綜合損益表（附註11）	1,157	(4,278)	(3,121)
於二零一六年十二月三十一日	26,319	(64,035)	(37,716)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項 (續)

為呈列綜合財務狀況表，已就遞延稅項結餘作出以下分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	26,319	26,890
遞延稅項負債	(64,035)	(63,550)
	(37,716)	(36,660)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就中國附屬公司所得溢利所宣派之股息繳納預扣稅。於綜合財務報表內並無就中國附屬公司之累計溢利之相關暫時差額約人民幣292,931,000元（二零一五年：人民幣281,363,000元）計提遞延稅項撥備，因為本集團能夠控制暫時差額撥回之時間，且暫時差額不大可能於可預見未來撥回。

於二零一六年十二月三十一日，本公司尚有未使用的稅項虧損約260,878,000港元（二零一五年：208,462,000港元）可用來抵銷將來溢利。由於無法預知日後溢利來源，故並無確認任何遞延稅項資產。截至二零一六年十二月三十一日，未確認稅項虧損為產生之日起五年內將到期之虧損68,089,000港元（二零一五年：72,925,000港元）。其他虧損可無限期結轉。

27. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
原材料	15,335	31,217
製成品	45,590	8,578
	60,925	39,795

28. 可供出售發展中物業

	千港元
於二零一五年一月一日	104,729
匯兌調整	(5,312)
添置	19,271
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	118,688
匯兌調整	(7,625)
轉撥至投資物業 (附註17)	(22,517)
於二零一六年十二月三十一日	88,546

以上可供出售發展中物業均位於中國。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 應收貿易賬款及應收保留金額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款	204,937	215,331
減：呆賬準備金	(59,646)	(58,651)
	145,291	156,680
應收保留金額	82,339	69,656
	227,630	226,336

本集團通常給予其客戶之信貸期為30至180日。本集團經評估業務關係及信譽後，可按個別情況應客戶要求延長信貸期，但通常在365日以內。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。應收保留金額的信貸期通常為建設項目竣工及驗收起計一年至兩年，按個別情況而有所不同。以下為報告期末按發票日期呈列的應收貿易賬款之賬齡分析。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	67,210	48,485
91至180日	4,301	52,347
181至365日	18,233	11,140
365日以上	55,547	44,708
	145,291	156,680

本集團之應收貿易賬款結餘包括賬面總值約78,081,000港元（二零一五年：106,328,000港元）的應收款項，該等款項已於報告日期逾期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

逾期並未減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
365日內	22,534	61,620
365日以上	55,547	44,708
	78,081	106,328

本集團之未逾期亦無減值的應收貿易賬款67,210,000港元（二零一五年：50,352,000港元）主要來自向近期並無違約記錄之高信用度客戶作出之銷售。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 應收貿易賬款及應收保留金額 (續)

應收貿易賬款撥備以撥備賬目記錄，除非本集團認為金額之可收回性極微，於此情況下，撥備直接於應收貿易賬款結餘中註銷。應收貿易賬款呆賬準備金之變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	58,651	6,301
匯兌調整	(3,770)	(773)
確認之減值虧損	9,003	54,383
減值虧損撥回	(4,238)	(1,260)
於十二月三十一日	59,646	58,651

呆賬準備金包括個別減值的應收貿易賬款，總結餘約59,646,000港元（二零一五年：58,651,000港元），該等賬款的債務人已陷入嚴重財政困難。

30. 預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	34,415	55,141
預付租金－即期部分（附註25）	3,360	3,480
按金	23,736	18,987
其他應收賬款	96,006	42,300
減：呆賬準備金	(4,658)	(4,955)
	152,859	114,953

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

按金及其他應收賬款撥備以撥備賬目記錄，除非本集團認為金額之可收回性極微，於此情況下，撥備直接於按金及其他應收賬款結餘中註銷。呆賬準備金之變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	4,955	3,299
匯兌調整	(297)	(193)
確認之減值虧損	—	1,849
於十二月三十一日	4,658	4,955

呆賬準備金包括個別減值的按金及其他應收賬款，總結餘約4,658,000港元（二零一五年：4,955,000港元），該等賬款的債務人已陷入嚴重財政困難。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 應收（付）客戶合約工程款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於報告期末仍在進行的合約		
合約成本及已確認溢利減確認虧損	543,923	499,772
減：進度款項	(238,298)	(214,084)
	305,625	285,688
就呈報分析如下：		
應收客戶合約工程款項總額	317,832	297,086
應付客戶合約工程款項總額	(12,207)	(11,398)
	305,625	285,688

於二零一六年十二月三十一日，客戶就合約工程持有的保留金額約為**16,300,000**港元（二零一五年：3,286,000港元）。概無已收客戶合約工程墊款包括已收按金（二零一五年：2,231,000港元）。於兩個報告期末，管理層預期已收客戶合約工程墊款將於有關報告期末後十二個月內變現。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，有關不確定的開支來自於未知能否收回的餘額約**42,471,000**港元（二零一五年：11,181,000港元）。這些款項長期未償還，且預計未必可全數收回。根據過往經驗，本公司董事認為，並無就該等結餘作出撥備之必要，原因為信貸質素並無重大變動，且該等款項仍被視為可全數收回。

32. 持作買賣之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市證券		
於香港上市的股本證	64	59

於香港上市之股本證券以公平值計值，其公平值根據聯交所所報之市場買入價釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 存於非銀行金融機構之現金／銀行結存及現金

於二零一六年十二月三十一日，存於非銀行金融機構的現金按每年0.01%（二零一五年：0.01%）的利率計息。

銀行結存及現金按每年0.001%至0.4%之現行市場存款利率（二零一五年：0.0001%至0.35%）計息。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，到期日少於三個月的短期銀行存款按每年0.15%至2.35%的現行市場存款利率計息。

34. 應付貿易賬款

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	82,432	38,658
91至180日	13,863	17,517
181至365日	15,745	36,412
365日以上	96,910	89,781
	208,950	182,368

購買商品之平均除賬期為90至180日。本集團已實行金融風險管理政策以確保所有應付賬款均於除賬期內結清。

35. 應計負債、已收按金及其他應付賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預計負債	80,828	107,743
已收按金	22,325	38,633
預收款項－即期部分（附註38）	2,898	3,407
其他應付賬款	65,047	24,186
	171,098	173,969

36. 應收（付）一間關聯公司／非控股權益之款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

37. 應收（付）聯營公司款項及合資企業款項

該等款項為無抵押、免息，並須按要求償還。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 預收款項

預收款項指投資物業的預收租金款項。租賃期間為由投資物業竣工時起計20年。投資物業已竣工及租賃已於二零一四年十二月開始，而計入非流動負債項下的餘額約人民幣2,528,000元（相當於2,823,000港元）（二零一五年：人民幣4,705,000元，相當於5,615,000港元）為預收一年後租金。於二零一六年十二月三十一日，於一年內到期的預收款項約人民幣2,595,000元（相當於約2,898,000港元）（二零一五年：人民幣2,855,000元，相當於3,407,000港元）已計入流動負債項下的預收款項（見附註35）。

39. 遞延收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	8,091	8,525
匯兌調整	(520)	(380)
已收政府補貼	2,233	353
政府補助的遞延收入攤銷	—	(407)
於十二月三十一日	9,804	8,091

於二零一六年十二月三十一日，政府補助約9,804,000港元（二零一五年：8,091,000港元）指定用於若干研究項目。於二零一六年十二月三十一日，該款項於綜合財務狀況表中列為非流動負債，因為本公司董事認為於自二零一六年十二月三十一日起未來十二個月內有關該補助的若干條件未能達成。

40. 借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押貸款		
— 一年內償還	—	477,326
— 毋須於一年內償還	446,662	—
	446,662	477,326

於過往年度，本集團透過與本集團概無關連的獨立第三方交通銀行股份有限公司自寧波清能投資合夥企業（有限合夥）取得本金額約人民幣400,000,000元（相當於約477,326,000港元）的委託貸款。貸款以中國人民銀行一至三年期基準貸款利率計息及根據委託貸款協議於二零一六年悉數償還。委託貸款所得款項已用於撥付本集團一般營運資金。

於二零一六年，本集團透過徽商銀行，獲得與本集團有關連的關連方中節能華禹基金管理有限公司取得本金約人民幣400,000,000元（相當於約446,662,000港元）的委託貸款。貸款以年利率7%計息及根據委託貸款協議於二零一九年償還。委託貸款所得款項已用於撥付本集團一般營運資金。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內之實際利率為7%（二零一五年：7.75%）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 股本

	每股面值0.01美元之 股份數目		股本		股本	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千股	千股	千美元	千美元	千港元	千港元
普通股						
已發行及繳付：						
於一月一日	2,891,687	2,904,327	28,916	29,043	225,184	226,170
根據本公司購股權計劃發行股份（附註a）	–	55,608	–	556	–	4,337
於年內回購並註銷之股份（附註b）	(5,968)	(59,688)	(60)	(597)	(468)	(4,656)
於往年回購及於本年內註銷之股份（附註c）	(9,344)	(8,560)	(93)	(86)	(726)	(667)
於十二月三十一日	2,876,375	2,891,687	28,763	28,916	223,990	225,184

附註：

a) 於二零一五年六月二日、二零一五年七月六日及二零一五年八月六日，因購股權獲行使而認購本公司股份55,608,000股，代價為24,904,000港元，其中約4,337,000港元計入股本，而餘額約20,567,000港元則計入股份溢價。

b) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，已發行及繳足股份5,968,000股普通股（最高價0.36港元及最低價0.34港元）於報告期末前回購及註銷。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，已發行及繳足股份59,688,000股普通股（最高價0.41港元及最低價0.28港元）於報告期末前回購及註銷。

c) 於二零一五年十二月三十一日，已發行及繳足股份總數包括於報告期末前回購但於二零一六年註銷之9,344,000股普通股（最高價0.36港元及最低價0.33港元）。

於二零一四年十二月三十一日，已發行及繳足股份總數包括於報告期末前回購但於二零一五年註銷之8,560,000股普通股（最高價0.355港元及最低價0.335港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 股本 (續)

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司透過聯交所購回其自身股份，詳情如下：

購回月份	每股0.01美元之 普通股數目 千股	每股股價		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一四年十二月	8,560	0.355	0.335	3,083
二零一五年一月	7,120	0.37	0.335	2,583
二零一五年三月	4,896	0.37	0.36	1,801
二零一五年四月	7,880	0.37	0.345	2,900
二零一五年七月	16,136	0.41	0.28	5,342
二零一五年十月	23,656	0.355	0.355	8,400
總計				24,109
二零一五年十一月	3,896	0.360	0.330	1,358
二零一五年十二月	5,448	0.360	0.345	1,935
二零一六年一月	5,968	0.360	0.340	2,130
總計				5,423

42. 收購計入資產收購的附屬公司

如附註19所詳述，本集團以現金代價人民幣65,100,000元（約相當於77,685,000港元）從獨立第三方收購杭州嘉德威100%權益，款項於去年以已現金支付並以已付現金按金形式結付（見附註19）。本公司董事認為，由於杭州嘉德威資產淨值主要為工業及配套辦公室樓宇與閒置土地，並且本集團收購前杭州嘉德威並無營業，收購杭州嘉德威基本上屬資產收購，而非業務合併。

所收購的杭州嘉德威淨資產：

	千港元
投資物業（附註17）	77,869
其他應付賬款	(184)
	77,685
由以下形式結付：	
現金代價	77,685

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 控制權不變下收購於附屬公司的額外權益

於二零一六年一月二十一日，本集團之間接全資擁有附屬公司北控恒有源科技有限公司（「北控恒有源」）及北京市四博連通用機械新技術公司（「北京市四博連」）簽定一股權轉授協議。根據協議，北控恒有源同意收購及北京市四博連同意出售恒有源科技發展集團有限公司（「恒有源」）5.387%股權，代價為人民幣15,750,000元（約相等於18,635,000港元）。隨後，恒有源為本公司全資擁有的附屬公司。

北控恒有源支付的代價公平值與恒有源所佔資產淨值份額約人民幣3,946,000元（約相當於4,669,000港元）之間的差異由本集團確認為股本交易儲備。

44. 承擔

(i) 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租部份樓宇及出租投資物業，已協定租用年期由一至二十年不等。租用年期通常要求租戶支付押金並根據當時現行市況定期調整租金。於報告期末，本集團在與租戶訂立之不可撤銷經營租賃項下之未來最低應收租金總額須於下列期間支付：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	10,642	12,040
兩年至五年（包括首尾兩年）	45,021	55,870
五年以上	155,653	190,043
	211,316	257,953

本集團作為承租人

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃項下之未來最低租金須於下列期間支付：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,640	3,890
兩年至五年（包括首尾兩年）	2,338	5,059
五年以上	946	1,126
	6,924	10,075

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業及僱員宿舍應付的租金。已協定平均租用年期由一至十二年不等（二零一五年：一至十二年不等）。概無就該等租賃確認任何或然租金。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 承擔 (續) (ii) 其他

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就下列各項已訂約但未於綜合財務報表撥備之承擔：		
— 在建投資物業	61,302	24,185
— 可供買賣投資股本認購	223	239
— 給一家聯營公司注資	20,881	23,389
	82,406	47,813

45. 以股份支付款項的交易

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

二零一零年購股權計劃

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 以股份支付款項的交易 (續)

二零一零年購股權計劃 (續)

購股權行使價由董事局釐定，惟不低於以下三者之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所創業板之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個交易日本公司股份於聯交所創業板之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據二零一零年購股權計劃授出的特定類別之購股權之詳情載列如下：

批次	授出日期	歸屬期	行使期	每股行使權 (附註)
第一批	二零一零年九月九日	不適用*	二零一零年九月九日至 二零二零年九月八日	0.426港元
		二零一零年九月九日至 二零一一年九月八日	二零一一年九月九日至 二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日至 二零一二年九月八日	二零一二年九月九日至 二零二零年九月八日	
		二零一零年九月九日至 二零一三年九月八日	二零一三年九月九日至 二零二零年九月八日	
第二批	二零一三年二月六日	不適用*	二零一三年二月六日至 二零一五年二月五日	0.426港元
		二零一三年二月六日至 二零一四年二月五日	二零一四年二月六日至 二零一五年二月五日	
第三批	二零一四年八月十一日	不適用*	二零一四年八月十一日至 二零一六年八月十日	0.455港元
		二零一四年八月十一日至 二零一五年八月十日	二零一五年八月十一日至 二零一六年八月十日	
第四批	二零一六年十二月八日	不適用*	二零一六年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	0.300港元
		二零一六年十二月八日至 二零一七年十二月七日	二零一七年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	
		二零一六年十二月八日至 二零一八年十二月七日	二零一八年十二月八日至 二零二零年十二月三十一日	

* 購股權即時歸屬。

附註：倘本公司股本發生供股或紅股發行或其他類似變動，購股權之行使價或會予以調整。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 以股份支付款項的交易 (續)

二零一零年購股權計劃 (續)

下表披露年內僱員 (包括本公司董事) 持有的本公司購股權之變動：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零一六年 一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
二零一零年九月九日	30,100,000	—	—	—	30,100,000
二零一四年八月十一日	21,484,000	—	—	(21,484,000)	—
二零一六年十二月八日	—	71,600,000	—	—	71,600,000
	51,584,000	71,600,000	—	(21,484,000)	101,700,000
僱員					
二零一零年九月九日	116,280,000	—	—	(992,000)	115,288,000
二零一四年八月十一日	156,520,000	—	—	(156,520,000)	—
二零一六年十二月八日	—	216,032,000	—	—	216,032,000
	272,800,000	216,032,000	—	(157,512,000)	331,320,000
其他					
二零一四年八月十一日	62,000,000	—	—	(62,000,000)	—
	386,384,000	287,632,000	—	(240,996,000)	433,020,000
可於年末行使					216,988,000
加權平均行使價	0.444港元	0.300港元	不適用	0.455港元	0.342港元

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 以股份支付款項的交易 (續)

二零一零年購股權計劃 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

授出日期	於二零一五年 一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
二零一零年九月九日	30,100,000	—	—	—	30,100,000
二零一三年二月六日	28,400,000	—	—	(28,400,000)	—
二零一四年八月十一日	28,984,000	—	(7,500,000)	—	21,484,000
	87,484,000	—	(7,500,000)	(28,400,000)	51,584,000
僱員					
二零一零年九月九日	129,892,000	—	(13,612,000)	—	116,280,000
二零一三年二月六日	158,600,000	—	—	(158,600,000)	—
二零一四年八月十一日	191,016,000	—	(34,496,000)	—	156,520,000
	479,508,000	—	(48,108,000)	(158,600,000)	272,800,000
其他					
二零一四年八月十一日	62,000,000	—	—	—	62,000,000
	628,992,000	—	(55,608,000)	(187,000,000)	386,384,000
可於年末行使					386,384,000
加權平均行使價	0.386港元	不適用	0.448港元	0.426港元	0.444港元



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 以股份支付款項的交易 (續)

二零一零年購股權計劃 (續)

就二零一六年十二月八日授出之購股權而言，公平值乃使用二項式期權定價模式計算。該等模式所用輸入數據如下：

二零一六年十二月八日

授出日期之股價	0.226
行使價	0.300
預期波幅	45.57%
無風險利率	1.128%
預期股息收益率	0%

預期波幅乃透過使用本公司於過去四年股價之過往波幅釐定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額約5,309,000港元（二零一五年：7,747,000港元）。

46. 退休福利計劃

根據中國相關勞動規則及法規，本集團之中國附屬公司在中國參與由中國地方政府機關組織之定額供款退休福利計劃（「計劃」），據此，本集團須向計劃供款，用以支付合資格僱員之退休福利。向計劃作出之供款，乃根據中國之相關規定按適用工資成本之若干百分比計算。中國相關部門負責向退休僱員支付全部應付退休金。本集團就計劃應承擔之唯一責任為根據計劃持續作出退休供款。

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），供所有合資格僱員參加。供款額為僱員基本工資之若干百分比，並於根據強積金計劃之規則成為應付時在綜合損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，即由一個獨立管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員，惟本集團之僱主自願供款則除外，倘僱員在可獲全數供款前離職，則該筆僱主自願供款便退還本集團。

於損益確認之總開支10,588,000港元（二零一五年：10,808,000港元）指本集團按有關計劃規定之費用應付該等計劃之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 關連方交易

(a) 預付一間關聯公司款項、應收（應付）關聯公司、非控股性權益及聯營公司之款項計入綜合財務狀況表，其條款分別載於附註36及37。

(b) 本集團與其關聯公司、董事及聯營公司於年內訂立以下交易：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向關聯公司的銷售*（附註1）	(1,507)	(2,864)
向聯營公司採購（附註2）	31,338	21,868
於關聯公司的現金按金*（附註3）	5	—
一間聯營公司之租金收入（附註4）	(210)	—
銷售給一間聯營公司（附註5）	(18,748)	—

上述交易乃根據雙方共同同意之條款進行。

* 該交易亦構成於截至二零一六年十二月三十一日止年度內進行的持續關連交易（定義見創業板上市規則第20章）。

附註1：

本集團向本公司主要股東中國節能環保（香港）投資有限公司（「中國節能」）之同系附屬公司中節能環保投資發展（江西）有限公司出售商品。

附註2：

本集團於聯營公司永源熱泵及宏源熱泵採購商品。

附註3：

本集團於年內與本公司主要股東中國節能之同系附屬公司中節能財務有限公司簽訂財務服務協議。

附註4：

本集團向聯營公司永源熱泵收取之租金收入。

附註5：

本集團銷售商品予聯營公司宏源熱泵。

(c) 關聯公司中節能（蘇州）環保科技產業園有限公司（「中節能（蘇州）」）約551,000港元（二零一六年：無）之結餘，計入於二零一五年十二月三十一日應收貿易賬款及應收保留金額。該結餘屬貿易性質，且為無抵押、免息及信貸期為180日。中節能（蘇州）為本公司主要股東中國節能的同系附屬公司。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 關連方交易 (續) (d) 主要管理人員之酬金

於年內董事及其他主要管理成員之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利	10,767	8,481
退休福利計劃供款	52	50
以股份支付款項	4,965	933
	15,784	9,464

董事及主要管理人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮各人表現後釐定。

48. 主要非現金交易

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，收購恒有源5.387%股權的人民幣15,750,000元（相當於約18,635,000港元）代價，經出售投資物業約人民幣45,080,000元（相當於約50,999,000港元）之代價結清，而投資物業餘額超出收購恒有源額外權益代價的款項人民幣29,330,000元（相當於約32,364,000港元），於其他應收賬款項下確認，並其後分11期以現金結清。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，應付貿易賬款人民幣約5,583,000元及其他應付賬款約人民幣7,317,000元（分別相當於約6,118,000港元及8,017,000港元），經出售投資物業約人民幣12,900,000元（相當於約14,135,000港元）之代價悉數結清。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，收購位於中國的投資物業約人民幣53,969,000元（相當於約60,265,000港元）的代價，經結付約人民幣44,153,000元應收貿易賬款（相當於約49,304,000港元）與應收客戶合約工程款項人民幣9,816,000元（相當於約10,961,000港元）結清。在取消確認應收貿易賬款與應收客戶合約工程款項方面，投資物業公平值約為人民幣52,700,000元（相當於約58,849,000港元），約人民幣1,269,000元公平值虧損（相當於約1,416,000港元）確認於損益。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		—	7
於附屬公司的權益	(a)	836,134	836,134
		836,134	836,141
流動資產			
預付賬款、按金及其他應收賬款		1,484	1,455
應收附屬公司款項	(a)	426,876	429,017
銀行結存及現金		8,037	38,170
		436,397	468,642
流動負債			
應計負債及其他應付賬款		2,310	2,206
應付附屬公司款項	(b)	7,316	28,678
		9,626	30,884
流動資產淨值		426,771	437,758
資產淨值		1,262,905	1,273,899
股本及儲備			
股本		223,990	225,184
儲備	(c)	1,038,915	1,048,715
總權益		1,262,905	1,273,899



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

(a) 附屬公司的權益

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市投資，按成本值		43,437	43,437
應收附屬公司款項－非即期	(i)	1,023,585	1,023,585
應收附屬公司款項－即期	(ii)	426,876	429,017
		1,493,898	1,496,039
減：投資確認的減值虧損		(43,437)	(43,437)
就應收附屬公司款項的減值虧損－即期		(187,451)	(187,451)
		(230,888)	(230,888)
		1,263,010	1,265,151
就呈報分析如下：			
非流動資產		836,134	836,134
流動資產		426,876	429,017
		1,263,010	1,265,151

(i) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及須於一年後償還。

(ii) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表 (續)

附註：(續)

(c) 儲備

	股份溢價 (附註i) 千港元	繳入盈餘 (附註ii) 千港元	庫存股份 千港元	以股份支付 儲備 千港元	資本儲備 (附註iii) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	867,885	154,381	(3,083)	68,804	32,235	(64,814)	1,055,408
年內全面開支及虧損總額	-	-	-	-	-	(16,011)	(16,011)
行使購股權時所發行股本 (附註45)	26,585	-	-	(6,018)	-	-	20,567
回購普通股 (附註41)	(18,786)	-	(210)	-	-	-	(18,996)
確認以股份支付開支 (附註45)	-	-	-	7,747	-	-	7,747
購股權失效 (附註45)	-	-	-	(19,391)	-	19,391	-
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	875,684	154,381	(3,293)	51,142	32,235	(61,434)	1,048,715
年內全面開支及虧損總額	-	-	-	-	-	(14,173)	(14,173)
回購普通股 (附註41)	(4,229)	-	3,293	-	-	-	(936)
確認以股份支付開支 (附註45)	-	-	-	5,309	-	-	5,309
購股權失效 (附註45)	-	-	-	(19,968)	-	19,968	-
於二零一六年十二月三十一日	871,455	154,381	-	36,483	32,235	(55,639)	1,038,915

(i) 本公司之股份溢價包括(i)發行價超出以溢價發行之本公司股份面值之部份；及(ii)根據重組，本公司發行以作交換附屬公司已發行股本之股份之面值與附屬公司相關淨資產之價值之差額。根據開曼群島一九六一年第三號法例第22章公司法（綜合及修訂版），股份溢價可分派予本公司股東，惟以緊隨建議分派股息之日後本公司能支付於日常業務過程中所有到期債項為限。

(ii) 繳入盈餘指取消實繳資本及抵銷以往年度累計虧損。

(iii) 資本儲備指視作由一名主要股東從往年豁免可換股票據所得的注資。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情

附屬公司一般資料

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／	持有股份	已發行及繳足	本公司持有之				本公司持有之		主要業務
	建立／營業地點	類別	股本／註冊資本	實益擁有權益比例				投票權比例		
				直接	間接					
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
CGSE Ever Source Group Limited ^{##}	英屬處女群島	普通股	166,667美元	100%	100%	—	—	100%	100%	投資控股及證券買賣
北京北控恒有源科技發展有限公司 (Beijing Enterprises Ever Source (Beijing) Company Limited ^{##}) [#]	中國	註冊資本	3,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	科技控股
北京恒有源物業管理有限公司 (Beijing Ever Source Property Management Limited ^{##}) [#]	中國	註冊資本	人民幣3,000,000元	—	—	100%	94.82%	100%	94.82%	物業管理及技術支援服務
恒有源 [#]	中國	註冊資本	人民幣189,188,502元	—	—	100%	94.61%	100%	94.61%	生產及銷售地能系統
北京恒有源環境系統設備安裝 工程有限公司 (Beijing Ever Source Environmental System Installation Limited ^{##}) [#]	中國	註冊資本	人民幣50,000,000元	—	—	100%	94.82%	100%	94.82%	安裝能源系統
金恒源 [#]	中國	註冊資本	人民幣10,000,000元	—	—	51%	48.25%	51%	51%	生產及銷售地能系統
恒潤豐置業（大連）有限公司 (Heng Run Feng Realty (Dalian) Company Ltd. [#]) ("Heng Run Feng") [#]	中國	註冊資本	12,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業投資及開發
廣慶 [#] （附註1）	中國	註冊資本	人民幣3,000,000元	—	—	—	—	100%	100%	提供設計一般工業及 住宅建築服務。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司一般資料 (續)

該等實體根據中國法律註冊為私營有限責任公司。

該等實體根據英屬處女群島法律註冊為私營有限責任公司。

* 英文名稱只供識別而已。

- (i) 本集團並無擁有廣廈任何股權。然而，本集團附屬公司恒有源已於二零一一年四月與廣廈股東訂立架構協議，為期五年並於二零一六年續簽以延長至二零二零年十二月三十一日，且並無代價。根據架構協議，廣廈的有關業務（包括營運及財務決策）由恒有源釐定，及恒有源將透過安排管理費／收入從廣廈承擔風險或收取回報。因此，本集團董事認為本集團擁有廣廈的控制權及廣廈於該等綜合財務報表綜合入賬。

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

於年末或於年內任何時間，概無附屬公司擁有任何尚未償還之債務證券。

於報告期末，本公司有對本集團不屬重大之其他附屬公司。大部份該等附屬公司於中國經營。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	註冊成立及 營業地點	全資 附屬公司數目	
		二零一六年	二零一五年
投資控股	香港	11	10
投資控股	開曼群島	1	1
投資控股	英屬處女群島	6	6
投資控股	中國	8	—
業務規劃、顧問及管理服務及促銷	中國	1	—
地熱能系統生產及銷售	中國	7	—
物業管理及技術支援	中國	1	—
物業投資及開發	中國	2	6
		37	23



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司一般資料 (續)

主要業務	註冊成立及營業地點	非全資附屬公司數目	
		二零一六年	二零一五年
投資控股	香港	—	2
投資控股	英屬處女群島	—	1
投資控股	中國	3	—
地熱能系統生產及銷售	中國	7	13
物業管理及技術支援服務	中國	—	1
物業投資及開發	中國	—	1
業務規劃、顧問及管理服務及促銷	中國	—	1
		10	19

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要經營地點	非控股性權益持有之 實際權益比例		非控股性權益 持有之投票權		攤分至非控股性權益 之溢利 (虧損)		累計非控股性權益	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
						千港元	千港元	千港元	千港元
恒有源	中國	—	5.39%	—	5.39%	(113)	(1,969)	—	22,050
金恒源	中國	49%	51.75%	49%	49%	(425)	(1,455)	25,400	27,478
宏源地能熱寶	中國	49%	51.75%	49%	49%	1,866	(438)	26,831	4,945
持有非控股性權益之 個別非重大附屬公司						(2,141)	3,262	(6,776)	(10,050)
						(813)	(600)	45,455	44,423

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

有關擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指集團內公司間撇銷前之金額。

恒有源

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	—	742,932
流動資產	—	840,867
流動負債	—	(687,307)
非流動負債	—	(487,405)
本公司擁有人應佔權益	—	387,037
非控股權益	—	22,050
收益	2,565	107,994
開支	(4,656)	(144,532)
年內虧損	(2,091)	(36,538)
本公司擁有人應佔虧損	(1,978)	(34,569)
非控股性權益應佔虧損	(113)	(1,969)
年內虧損	(2,091)	(36,538)
本公司擁有人應佔其他全面開支	—	(5,598)
非控股性權益應佔其他全面開支	—	(319)
年內其他全面開支	—	(5,917)



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

恒有源 (續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司擁有人應佔全面開支總額	(1,978)	(40,167)
非控股權益應佔全面開支總額	(113)	(2,288)
年內全面開支總額	(2,091)	(42,455)
已付予非控股性權益之股息	-	-
經營業務 (流出) 流入現金淨額	(1,852)	22,234
投資活動流出現金淨額	-	(20,552)
融資活動流出現金淨額	-	(38,806)
流出現金淨額	(1,852)	(37,124)
金恒源		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	58,870	64
流動資產	82,531	149,723
流動負債	(92,543)	(96,690)
非流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	23,458	25,619
非控股性權益	25,400	27,478

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

金恒源 (續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	23,824	4
開支	(24,691)	(2,816)
年內虧損	(867)	(2,812)
本公司擁有人應佔虧損	(442)	(1,357)
非控股性權益應佔虧損	(425)	(1,455)
年內虧損	(867)	(2,812)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(1,721)	(1,220)
非控股性權益應佔其他全面開支	(1,653)	(1,309)
年內其他全面開支	(3,374)	(2,529)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(2,163)	(2,577)
非控股性權益應佔全面開支總額	(2,078)	(2,764)
年內全面開支總額	(4,241)	(5,341)
已付予非控股性權益之股息	—	—
經營業務流入 (流出) 現金淨額	58,424	(4,145)
投資活動 (流出) 流入現金淨額	(59,041)	8,263
融資活動流入現金淨額	—	—
(流出) 流入現金淨額	(617)	4,118



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

宏源地能熱賣

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	4,847	19
流動資產	128,471	28,455
流動負債	(74,639)	(17,396)
非流動負債	—	—
本公司擁有人應佔權益	31,848	6,133
非控股性權益	26,831	4,945
收益	220,292	7,860
開支	(216,484)	(8,753)
年內溢利 (虧損)	3,808	(893)
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)	1,942	(455)
非控股性權益應佔溢利 (虧損)	1,866	(438)
年內溢利 (虧損)	3,808	(893)
本公司擁有人應佔全面 (開支) 收益總額	(1,078)	14,619
非控股性權益應佔全面 (開支) 收益總額	(1,036)	14,046
年內其他全面 (開支) 收益	(2,114)	28,665
本公司擁有人應佔全面開支總額	864	14,164
非控股權益應佔全面開支總額	830	13,608
年內全面開支總額	1,694	27,772
已付予非控股性權益之股息	—	—
經營業務 (流出) 流入現金淨額	(33,704)	549
投資活動流出現金淨額	(19,616)	(1,882)
融資活動流入現金淨額	46,007	11,933
(流出) 流入現金淨額	(7,313)	10,600

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

51. 報告期後事件

於二零一七年一月十八日，本集團與鹽城潤瀛實業投資有限公司（「鹽城潤瀛」）簽訂股份轉讓協議，據此鹽城潤瀛同意購買而本集團同意出售於恆有源科技發展集團鹽城有限公司100%股份權益，代價為人民幣15,844,000元（約相等於18,221,000港元）。直至本報告日期，出售尚待完成。



本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積 (平方米)	集團 所佔權益	土地用途	租約年期	階段完成	預計完工
樓宇						
中國北京海淀區杏石口路102號	5,628.82	100%	辦公及工業	中期	已完成	—
投資物業						
中國浙江省杭州市西湖區轉塘街道 轉塘科技經濟區塊6號	32,798.00	100%	辦公及工業	中期	已完成	—
在建或開發中投資物業						
中國遼寧省大連瓦房店市仙浴灣鎮 仙浴灣村	173,289.00	100%	住宅及商業	中期	計劃正在進行	二零二零年 十二月