

# Central New Energy Holding Group Limited 中環新能源控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1735

年報

# 2024



# 目錄

|              |     |
|--------------|-----|
| 公司資料         | 2   |
| 主席報告         | 3   |
| 管理層討論及分析     | 6   |
| 董事及高級管理層的履歷  | 12  |
| 董事會報告        | 16  |
| 企業管治報告       | 30  |
| 獨立核數師報告      | 43  |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 47  |
| 綜合財務狀況表      | 48  |
| 綜合權益變動表      | 50  |
| 綜合現金流量表      | 51  |
| 綜合財務報表附註     | 52  |
| 財務概要         | 130 |



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

余竹雲先生(主席兼行政總裁)  
李夢琳先生

### 非執行董事

喬曉戈先生  
朱玉娟女士

### 獨立非執行董事

李祥林博士  
王文星先生  
周春生博士

## 審核委員會

王文星先生(主席)  
喬曉戈先生  
李祥林博士

## 薪酬委員會

李祥林博士(主席)  
朱玉娟女士  
周春生博士

## 提名委員會

余竹雲先生(主席)  
王文星先生  
周春生博士

## 高級管理層

余竹雲先生(行政總裁)  
胡龍芝女士(首席財務官)

## 公司秘書

佟達釗先生

## 授權代表

余竹雲先生  
佟達釗先生

## 開曼群島註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港  
北角  
渣華道191號  
嘉華國際中心21樓  
2102-03室及10-12室

## 有關香港法律的法律顧問

佟達釗律師行  
香港  
中環  
皇后大道中31號  
陸海通大廈16樓1601室

## 開曼群島證券及過戶總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

寶德隆證券登記有限公司  
香港  
北角  
電氣道148號  
21樓2103B室

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 公司網站

[www.centralenergy.cn](http://www.centralenergy.cn)

## 股份代號

1735

主席  
報告

# 責任源自內心

余竹雲  
主席



各位股東：

本人謹代表中環新能源控股集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的董事(「董事」)會(「董事會」)，向本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的年報。

## 報告年度回顧

二零二四年，在全球經濟放緩、氣候變化影響加劇、市場不確定性增多的背景下，本集團以堅定的信念和前瞻性的佈局，在複雜多變的國際環境中展現出強大韌性和創新力。

面對全球環境的諸多不確定性，本集團始終堅持「責任源自內心」的核心理念，不懈地踐行可持續發展理念。一方面，本集團堅定地走綠色發展之路，積極響應國家號召，在轉型發展中以「雙碳」為目標，大步進入高端製造業。另一方面，憑藉多年來的充分論證與市場積澱，本集團以高瞻遠矚的戰略眼光，積極探索低碳轉型之路，為全球綠色低碳發展貢獻中環力量。

鑒於當前發展態勢，本集團已決定縮減建築業中的經營規模，該行業目前因市場產能過剩及地緣政治緊張而面臨挑戰。此戰略性撤退使本集團能重新配置資源，更專注於蓬勃發展的可再生能源業務，此業務乃董事會認定的未來發展方向。

本集團聚焦新能源解決方案不僅符合全球永續發展趨勢，更與本集團追求長期增長及抗風險能力的願景一致。透過轉型可再生能源領域，本集團正將自身定位於創新潛力巨大、創造就業及環境保育前景廣闊的產業前沿。

董事會深知此轉型需行動果斷及願意接受變革。本集團的全球各專業團隊正全力確保無縫轉型，運用先進技術並建立協作夥伴關係，以加速成為可再生能源市場領導者的旅程。

於報告年度，本集團迎來了重要里程碑，3GW光伏(「光伏」)組件及6GW光伏電池產品全容量投產，實現產能滿載運行，N型電池及光伏組件銷量呈現強勁的增長態勢。本集團堅持向客戶交付可靠、高效的產品與服務，不斷提升產品質量，產品轉換效率、穩定性與品質受到客戶與專業機構的認可。在智慧能源管理服務方面，本集團專注於全面滿足客戶需求與期望，緊密把握技術創新和產業發展的脈搏，迅速響應並滿足客戶多樣化的需求。

二零二四年，本集團致力於實施高效治理舉措，為股東及利益相關方創造可持續價值；本集團關注員工福利，為員工提供平等、安全、健康、和諧的工作環境，促進員工職業發展；本集團以踐行樸實社會責任為己任，積極參與社會公益事業，賦能教育慈善與扶貧惠民，以本集團的善意向社會傳遞溫暖的力量。

# 主席 報告

今年，本集團將披露環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）報告，該報告將嚴格遵循香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）報告框架，以公正、透明、平衡的態度，向股東展示本集團在報告年度中在環境、社會及管治方面所採取的舉措與取得的成效。

本集團將始終堅定地以實際行動踐行國家「雙碳」承諾，秉持對市場、社會與客戶的善意初心，穩步邁向高質量可持續發展的未來。本集團願與合作夥伴及利益相關方攜手共進，為全球應對氣候變化、建設美麗生態貢獻綠色動力，共同塑造一個更加可持續的未來。本集團堅信，通過太陽能的廣泛應用，其能夠為全人類帶來福祉，拾光聚能，開創未來。

主席

余竹雲

香港，二零二五年三月三十一日

# 管理層討論 及分析

## 業務回顧

為順應不斷演變的市場動態及加速其向可持續新能源業務轉型，本集團將實施戰略性資源重新分配，以優先考慮可再生能源計劃。此項調整將涉及逐步縮減其綠色建築營運，同時加大對新興能源領域的投入。

自二零二二年起，本集團已在鳳台縣投資高效光伏N型電池及先進光伏組件。於報告年度末，一期及二期建設3GW光伏組件及6GW光伏組件電池項目已完成並於二零二四年投產。三期建設7.5GW光伏電池及3.5GW組件項目預計於二零二六年底前完成。

轉型將包括但不限於：(i) 重新配置資本、研發工作及人力資源，以加強可再生能源技術方面的能力；(ii) 建立新的能源解決方案作為本集團的核心增長驅動力，同時恪守對現有綠色建築項目的承諾；及(iii) 實施分階段策略，在未來5至10年內逐步縮減綠色建築業務線。

本集團致力於通過光伏發電系統及儲能技術踐行綠色發展理念，營造節能及可持續的生活環境。

於報告年度，本集團主要業務為(i) 新能源及工程、採購及建築(「EPC」)；(ii) 綠色建築及建築相關業務；(iii) 智慧能源管理服務；(iv) 健康及醫療；及(v) 餐飲(「餐飲」)供應鏈。本集團尋求在各分部之間實現協同價值，為本集團帶來更高回報及更大商機。

## 新能源及EPC

於報告年度，新能源及EPC分部錄得收益約4,127.5百萬港元(截至二零二三年十二月三十一日止年度(「上一報告年度」)：約2,119.6百萬港元)，佔本集團總收益約68.4%(上一報告年度：約52.6%)。該增加主要是由於光伏產品於報告年度的銷量強勁，以及3GW光伏組件及6GW光伏電池產品全容量投產的支持。

## 綠色建築及建築相關業務

於報告年度，綠色建築及建築相關業務分部收益約為908.4百萬港元(上一報告年度：約1,349.4百萬港元)，佔本集團總收益約15.1%(上一報告年度：約33.5%)。該減少反映本集團於報告年度將更多資源分配於新能源及EPC分部的策略轉變。

## 智慧能源管理服務

於報告年度，智慧能源管理服務分部的收益約為65.9百萬港元(上一報告年度：約16.0百萬港元)，佔本集團總收益約1.1%(上一報告年度：約0.4%)。該增加主要是由於報告年度中華人民共和國(「中國」)揚州及合肥項目的智慧節能照明工程增加。

# 管理層討論 及分析

## 健康及醫療

健康及醫療業務包括提供健康及醫療服務，其包括醫療諮詢及供應保健產品、綠色食品及美容產品。於報告年度，健康及醫療業務收益約為925.3百萬港元(上一報告年度：約409.9百萬港元)，佔本集團總收益約15.3%(上一報告年度：約10.2%)。該增加主要是由於報告年度綠色食品產品銷量增加。

## 餐飲供應鏈

餐飲供應鏈包括農產品、凍肉及其他餐飲材料的供應鏈服務。於報告年度，餐飲供應鏈分部收益約為5.1百萬港元(上一報告年度：約133.4百萬港元)，佔本集團總收益約0.1%(上一報告年度：約3.3%)。該減少與本集團於報告年度投放更多資源於新能源及EPC分部的策略相符。

## 未來計劃及前景

本集團將繼續在鳳台縣及桐城市尋求新綠色能源商機並發展高效光伏N型電池及先進光伏組件供應業務。特別是，誠如本公司日期分別為二零二四年六月二十八日及二零二四年七月十二日的公告(統稱「**該等公告**」)以及日期為二零二四年十一月二十五日的通函(「**該通函**」)所披露，內容有關(其中包括)訂立四份設備租賃協議，據此，擬租賃的設備主要用於在桐城市生產光伏電池，對本集團的光伏電池製造及銷售業務至關重要。

鳳台縣三期建設7.5GW光伏電池及3.5GW組件項目預計將於二零二六年第四季度完工投產。

桐城市一期建設6GW電池項目預計將於二零二五年第二季度完工並預計將於二零二六年第四季度增至12GW的總產能。

繼本公司於二零二四年九月二十七日刊發的中期報告「未來計劃及前景」一節所述，本集團就新能源領域的項目開發、產業投資、建設、運營及維護訂立若干合作框架協議後，本集團亦就於安徽省啟動、開發及投資新能源及光伏電站相關項目訂立戰略合作框架協議，從而使本集團能夠利用其在新能源項目的運營方面的經驗及能力。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年七月八日之公告。

# 管理層討論 及分析

## 財務回顧

### 收益

本集團於報告年度錄得收益約6,032.0百萬港元，較上一報告年度約4,028.3百萬港元增加約49.8%。收益增加乃主要由於受報告年度N型電池及光伏組件銷量強勁增長所推動，新能源及EPC分部的收益淨增加，約為4,127.5百萬港元(上一報告年度：約2,119.6百萬港元)。

|             | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 新能源及EPC     | 4,127,452                                | 2,119,585                                |
| 綠色建築及建築相關業務 | 908,398                                  | 1,349,387                                |
| 智慧能源管理服務    | 65,863                                   | 16,055                                   |
| 健康及醫療       | 925,256                                  | 409,875                                  |
| 餐飲供應鏈       | 5,057                                    | 133,397                                  |
|             | <b>6,032,026</b>                         | 4,028,299                                |

### 毛利及毛利率

本集團於報告年度錄得毛利約127.8百萬港元，較上一報告年度約172.8百萬港元減少約26.1%。該減少由於報告年度內新能源及EPC分部的N型電池及光伏組件銷量毛利率較低所致。

### 其他收入及收益

本集團於報告年度錄得其他收入及收益約182.7百萬港元，較上一報告年度約18.8百萬港元增加約871.2%。增加主要由於報告年度內政府補助增加所致。

### 行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支由上一報告年度約81.0百萬港元增加至報告年度約172.8百萬港元，增幅約113.4%。該增加與報告年度3GW組件及6GW電池產品的全容量投產相符。

### 所得稅開支

於報告年度，本集團的所得稅開支為約2.2百萬港元(上一報告年度：約11.6百萬港元)。相關減少乃由於本集團於報告年度內獲得的稅收優惠及收到的退稅所致。

# 管理層討論 及分析

## 純利

本集團於報告年度呈報純利約54.1百萬港元，而上一報告年度錄得純利約71.3百萬港元。純利減少主要由於與上一報告年度相比，本報告年度(i)N型電池及光伏組件銷量毛利率較低；及(ii)光伏組件及電池產品產能增加導致行政及其他經營開支增加。

## 除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)

非香港財務報告準則計量方法為補充根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)呈列的本集團財務業績。EBITDA用作額外財務計量方法。本集團相信，非香港財務報告準則計量方法為投資者及其他人士提供有用資料，讓彼等了解及評估本集團的綜合業績，以比較各會計期間財務業績及其同業公司的財務業績。

下表載列本集團於報告年度及上一報告年度的非香港財務報告準則的財務數據：

|        | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |
|--------|--|--|
| 年內溢利   | 54,098                                   | 71,289                                   |
| 利息收入   | (9,864)                                  | (1,381)                                  |
| 融資成本   | 51,385                                   | 25,190                                   |
| 稅項     | 2,185                                    | 11,564                                   |
| 折舊     | 142,081                                  | 18,696                                   |
| 攤銷     | —  | —  |
| EBITDA | 239,885                                  | 125,358                                  |

報告年度的EBITDA約為239.9百萬港元的溢利，而上一報告年度錄得約125.4百萬港元的溢利。

# 管理層討論 及分析

## 流動資金、財務來源及資本結構

於報告年度，本集團主要已透過出資及自經營活動產生的現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於報告年度末，本集團有現金及銀行結餘約265.9百萬港元(上一報告年度：約137.4百萬港元)。增加主要是由於(i) 光伏產品銷售強勁；及(ii) 金融機構授出新短期信貸融資所致。

於報告年度末，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為2.6百萬港元及1,114.1百萬港元(上一報告年度：分別約為2.6百萬港元及847.9百萬港元)。

流動比率於報告年度為1.2倍(上一報告年度：1.1倍)。

本集團根據資本負債比率監控資本。該比率的計算方式為各年末的債務除以各年末的權益總額。於報告年度末，本集團的資本負債比率約為129.37%(上一報告年度：約85.66%)。

## 外匯風險

二零二四年本集團於香港及中國運營。因此營運交易及收益均以港元及人民幣結算，令本集團面臨外匯風險。本集團積極採取各種措施管理外匯風險。

## 重大收購及出售

茲提述該等公告及該通函，內容有關(其中包括)訂立四份設備租賃協議。除另有所指外，下文所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年六月二十八日及二零二四年七月十二日，本集團(作為承租人)已分別與出租人訂立設備租賃協議及設備租賃協議四(統稱「**新設備租賃協議**」)，內容有關出租人向承租人租賃新租賃設備。根據香港財務報告準則第16號，由於訂立新設備租賃協議，本集團於接獲及接受後應在其綜合財務報表中確認使用權資產的相關價值。因此，根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第14.04(1)(a)條，新設備租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團所收購資產。由於上市規則第14.07條項下有關新設備租賃協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(當根據上市規則第14.22條，基於本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認的各項使用權資產的估計價值合併計算時)超過25%但全部適用百分比率均低於100%，故訂立新設備租賃協議以及其項下擬進行交易構成本公司的一項主要交易。有關詳情請參閱該等公告及該通函。

除上文所披露者外，本集團於報告年度並無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

# 管理層討論 及分析

## 資產抵押

除財務報表附註14、25及32所披露者外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無任何重大資產抵押。

## 重大投資

於報告年度內，本集團並無持有任何重大投資。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，並無關於重大投資或資本資產的具體未來計劃。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團有1,118名(上一報告年度：1,469名)僱員(包括全職僱員及每日支薪的臨時僱員)。報告年度的總員工成本(包括董事酬金、薪金、工資及其他員工福利、供款及退休計劃、員工長期服務金付款撥備以及未享用帶薪假期)約為184.5百萬港元(上一報告年度：約42.3百萬港元)。本集團僱員的薪酬政策及待遇將定期檢討。除強制性公積金及職業培訓計劃之外，根據本集團經營業績、個人表現及市況，經董事會批准後可向僱員加薪及授予酌情花紅。

## 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就購買物業，廠房及設備以及使用權資產產生資本承擔約842.4百萬港元(上一報告年度：約418.1百萬港元)。

## 或然負債

於本年報日期，本公司附屬公司於日常業務過程中涉及若干潛在與僱員賠償案件有關的索償及人身傷害索償以及安全相關事故的傳票。董事認為，(i)清償潛在人身傷害索償的任何資金流出之可能性甚微，原因是該等索償可通過保險妥善賠付；及(ii)處理傳票的任何資金流出之可能性對本集團業務而言無關緊要。因此，經審慎考慮各宗案件後，毋須就有關潛在人身傷害索償及傳票的或然負債計提撥備。

## 末期股息

董事會不建議宣派報告年度的末期股息(上一報告年度：無)。

# 董事及 高級管理層的履歷

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載列如下：

## 執行董事

**余竹雲先生**，52歲，自二零一九年十月起擔任執行董事及董事會主席（「主席」），並於二零二零年四月獲委任為行政總裁（「行政總裁」）。余先生為一名企業家，主要於中國房地產開發及投資行業擁有逾15年經驗。彼於二零零四年創立了安徽中環控股集團有限公司（「安徽中環」），該公司現已發展為一家從事多種業務的多元化企業，包括中國房地產開發、商業物業租賃、環保建築、文化及創意業務、智慧物流和貿易發展、以及健康及醫療業務。余先生目前擔任安徽中環董事會主席。

余先生是中華全國青年聯合會常務委員、中國光彩事業促進會理事、中國青年志願者協會理事、中國併購公會常務理事、安徽省工商業聯合會副主席、中國人民政治協商會議安徽省委員會委員、安徽省青年聯合會副主席、安徽省海外聯誼會常務理事，以及安徽省僑商聯合會名譽會長。

余先生於二零零七年十一月獲得香港浸會大學工商管理碩士學位。彼又於二零一三年九月獲得中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

**李夢琳先生**，68歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。李先生於中國銀行及金融服務行業擁有豐富經驗。於一九九八年四月至二零一七年九月期間，彼於中國工商銀行安徽省分行擔任多個高級職位，包括安慶分行行長、教育處處長、住房金融業務部總經理、股改辦公室主任、公司業務二部總經理及小企業金融業務部經理及資深經理。於二零一七年九月至二零一九年七月，彼擔任安徽新安銀行董事長及行長，並自二零一九年六月起擔任安徽新安銀行顧問。

李先生獲2005年度中國工商銀行消費信貸管理工作先進個人，於二零零七年、二零一三年及二零一五年獲中國工商銀行省行本部年度考核優秀等次，以及獲2010年度安徽省金融創新工作先進個人的獎項。

李先生於一九八二年七月獲授安徽財貿學院財政金融專業經濟學學士學位。彼於二零零三年十二月在香港大學及位於中國的復旦大學合辦的國際工商管理碩士課程獲授香港大學工商管理（國際）碩士學位。

# 董事及高級管理層的履歷

## 非執行董事

**喬曉戈先生**，58歲，自二零一九年十月起擔任非執行董事。喬先生於房地產開發及建設領域富有經驗。於二零零零年三月至二零零三年十一月期間，彼擔任民營房地產開發商萬達商業地產(集團)有限公司前身公司的副總經理，後於二零零四年一月至二零零六年六月擔任融創華北發展集團有限公司(一間主要從事房地產開發和商業物業租賃的公司)的副總裁。自二零一一年八月起，彼一直擔任安徽中環總裁。

喬先生於一九九一年七月畢業於中國合肥學院。

**朱玉娟女士**，46歲，自二零一九年十月起擔任非執行董事。朱女士於二零零九年二月加入安徽中環。彼曾於安徽中環出任多個職務，包括行政人事管理中心總經理及總裁助理。彼現時擔任安徽中環副總裁。

朱女士分別於二零零九年一月及二零一一年二月畢業於中國合肥工業大學及中國科學院心理研究所。

## 獨立非執行董事

**李祥林博士**，62歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。李博士現任中國上海交通大學上海高級金融學院金融教授、中國金融研究院副院長、風險管理研究中心主任、金融科技研究中心主任、以及金融碩士項目聯席主任。在加入上海交通大學之前，彼於多間一流金融機構工作二十多年。彼於二零零一年十月至二零零四年六月擔任花旗集團全球信用衍生品研究部負責人，於二零零四年六月至二零零八年四月擔任巴克萊資本信用衍生品量化分析負責人，於二零零八年五月至二零一二年一月擔任中國國際金融有限公司首席風控主管，於二零一二年一月至二零一六年三月擔任AIG投資高級管理總監和建模負責人，及於二零一六年三月至二零一七年十二月擔任保德信金融集團投資高級副總裁及風險管理部方法部門負責人。

李博士於一九九一年五月獲得加拿大拉瓦爾大學工商管理學碩士學位，後來分別於一九九二年五月及一九九五年十月獲得加拿大滑鐵盧大學數學碩士學位(精算科學)及哲學博士學位(統計學)。

李博士自二零二一年起擔任陸金所控股有限公司的獨立非執行董事，而該公司股份於聯交所主板上市(股份代號：6623)。

**王文星先生**，56歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。

王先生目前擔任Triangle Accounting Limited高級稅務顧問及上海銘森律師事務所國際稅務諮詢顧問。自二零零九年二月起，彼亦一直擔任陳曉巍註冊會計師事務所的高級合夥人、首席會計師及質量控制總監。於一九九五年五月至二零零三年三月期間，彼擔任中國國際貿易促進委員會廣州市分會(亦稱為中國國際商會廣州市商會)項目經理。於二零一五年四月至二零一七年六月期間，彼曾為友邦中國高淨值業務部首席稅務會計師。

王先生於二零零八年二月獲得美國紐約市立大學理學碩士學位。彼自二零一零年十一月起獲註冊於美國財政部稅務局執業。

王先生自二零二二年起擔任金石控股集團有限公司(前稱銀濤控股有限公司)的獨立非執行董事，而該公司股份於聯交所主板上市(股份代號：1943)。

## 董事及 高級管理層的履歷

周春生博士，59歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。

周博士現任中國長江商學院教授。彼自二零一七年起擔任松景科技控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1079)的獨立非執行董事，傳化智聯股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002010)的獨立非執行董事，南大傲拓科技江蘇股份有限公司(一家當時在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市的公司，證券代碼：834876)的董事以及昆吾九鼎投資控股股份有限公司(「昆吾控股」)(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600053)的獨立非執行董事。本公司於二零二一年十月八日獲知會，昆吾控股於二零二一年九月二十五日發佈公告，內容有關(其中包括)昆吾控股及昆吾控股的董事會秘書收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)江西監管局出具的《中國證券監督管理委員會江西監管局行政監管措施決定書》。就董事所深知、盡悉及確信，周博士並無參與昆吾控股的日常管理，亦未受到中國證監會及上海證券交易所的任何處分、行政處罰或批評。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月十一日的公告。彼亦自二零零七年三月起一直擔任光華天成投資有限公司的董事，並自二零零七年六月起一直擔任華創證券有限公司及南方基金管理有限公司的獨立非執行董事。

周博士曾於二零零八年五月至二零二零年四月擔任中弘控股股份有限公司(「中弘控股」)(一家當時於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000979)的獨立非執行董事。董事會於二零一九年十月二十三日獲周博士知會，中弘控股(周博士一直擔任其獨立非執行董事)於二零一八年八月十四日收到中國證監會發出的《調查通知書》。就董事會所深知、盡悉及確信，周博士並無參與中弘控股的日常管理，亦未受到深圳證券交易所及中國證監會的任何譴責、行政處罰或批評。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告。周博士亦於二零零八年九月至二零一八年六月擔任中國智能交通系統(控股)有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1900)的獨立非執行董事，於二零一三年六月至二零一九年八月擔任綠領控股集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：61)的獨立非執行董事，於二零一五年七月至二零二零年四月擔任國盛金控集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002670)的獨立非執行董事及自二零一二年八月至二零一九年一月為樂山市商業銀行的獨立董事。

周博士曾於一九九五年四月至一九九七年九月擔任美國聯邦儲備理事會經濟師(負責分析、控制及管理財務風險)、於一九九七年九月至二零零一年四月擔任加利福尼亞大學河濱分校助理教授、於二零零零年七月至二零零一年七月擔任香港大學商學院副教授、於二零零一年四月至二零零一年十二月擔任中國證券監督管理及規劃委員會委員，並於二零零一年七月至二零零六年十二月擔任北京大學光華管理學院金融系教授。

周博士於一九八八年七月獲得中國北京大學理學碩士學位，其後於一九九五年五月獲得美國普林斯頓大學經濟學博士學位。

# 董事及 高級管理層的履歷

## 高級管理層

**胡龍芝女士**，49歲，自二零一九年以來擔任本集團的財務總監，其後於二零二三年獲擢升為本集團首席財務官。彼目前負責本集團公司事務及財務管理中心的整體管理。彼於上市公司審計、融資及財務管理方面擁有逾15年經驗。同時，彼擁有全面的金融知識體系，包括財稅政策、營運分析、預算管理、成本控制及會計等。於任職期間，胡女士已完善及規範了本集團財務控制體系，建立及改善了本集團融資體系及融資模式。

**佟達釗先生**，62歲，於二零二三年五月三日獲委任為本公司公司秘書（「公司秘書」）。佟先生為本公司香港法律顧問佟達釗律師行的高級合夥人。彼持有英國曼徹斯特大學(The University of Manchester)的法律及會計學文學學士學位。彼擁有逾30年香港執業律師的經驗。彼亦為中國委託公證人。佟先生目前分別擔任江西銅業股份有限公司(股份代號：358)、哈爾濱電氣股份有限公司(股份代號：1133)及慶鈴汽車股份有限公司(股份代號：1122)的聯席公司秘書以及擔任量子思維有限公司(股份代號：8050)的唯一公司秘書。彼為本公司委聘以提供公司秘書服務的外部服務提供商。

董事會欣然提呈年度報告，連同本集團於報告年度的經審核綜合財務報表（「財務報表」）。

## 企業重組

本公司於二零一七年三月二十九日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備本公司股份（「股份」）於聯交所主板上市，本公司於二零一八年三月八日完成企業重組（「重組」），據此，本公司成為現時組成本集團旗下的各公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司日期為二零一八年三月十九日的招股章程「歷史及發展 — 重組」一節。

本公司在香港的主要營業地點位於香港北角渣華道191號嘉華國際中心21樓2102-03室及10-12室。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於財務報表附註12。

## 附屬公司

本公司於報告年度的主要附屬公司詳情載於財務報表附註12。

## 業務回顧

本集團於報告年度的業務回顧及展望載於本年報「管理層討論及分析」一節。

## 分部資料

分部報告詳情載於財務報表附註5。

## 業績

本集團於報告年度的業績及本集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第47至49頁的財務報表。

## 末期股息

董事會並不建議就報告年度派付末期股息（上一報告年度：無）。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於按上市規則規定的方式於二零二五年六月二十七日(星期五)舉行。本公司將於適當時候刊發並向股東寄發召開股東週年大會的通告。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零二五年六月二十七日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月二十四日(星期二)至二零二五年六月二十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲必須於二零二五年六月二十三日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以辦理登記手續。

## 主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受到若干風險及不明朗因素影響。以下為本集團已識別且與其業務有關的主要風險及不明朗因素：

### 本集團的收益絕大部分來自為數不多的客戶所授予的合約，倘我們與主要客戶的項目數量顯著減少，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於報告年度，本集團的收益絕大部分來自為數不多的客戶。概不保證日後本集團將持續從其主要客戶取得合約，倘其未能從其他客戶取得規模及數量相若的合適項目作為替代，本集團的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，倘本集團的主要客戶面臨任何流動資金問題，彼等可能延遲或未能向本集團支付款項，本集團的業務、財務狀況及前景繼而可能受到重大不利影響。

### 如未能準確地估計標書內項目成本及／或項目完成出現任何延誤，則可能導致成本超支或甚至出現虧損

本集團能否以具競爭力而有足夠的利潤率的價格提交標書及保持我們的盈利能力視乎多項因素。本集團釐定投標價格時會考慮項目範圍及複雜性、地盤狀況、項目完成所需時間、估計建築材料成本、所需勞工及機器和產能、需要外判工程之程度、與客戶的合作關係及現行市況等因素。此外，本集團或須因項目延遲竣工而承擔算定損害賠償，有關損害賠償乃按每日固定金額的基準或根據合約訂定的若干機制計算。項目所需時間及成本的估計如出現任何重大不準確，可能導致工程延遲竣工及／或成本超支，繼而可能對本集團的財務狀況、盈利能力及流動資金造成重大不利影響。

## 本集團須遵守多項範圍廣泛的環境、安全及健康法律及法規，遵守該等法律及法規可能產生繁重負擔或高昂成本

作為本集團在中國經營建築業務其中一環，其須遵守中國政府及其經營業務所在其他海外司法權區政府所頒佈多項範圍廣泛的環境以及健康及安全法律及法規。倘本集團未能遵守該等法律及法規，則其可能面對處罰、罰款、暫停或吊銷其經營業務的牌照或許可證、行政程序及訴訟。鑒於該等法律及法規所涉範圍較廣且錯綜複雜，故遵守該等法律及法規或建立有效的監控制度或會產生繁重負擔，或可能需要投入大量財務及其他資源。由於該等法律及法規不斷演變，故概不保證中國政府或本集團經營業務所在其他海外司法權區政府不會實施額外或更為嚴格的法律或法規，遵守該等法律或法規可能導致其成本顯著增加，而其可能無法將該等成本轉嫁予客戶。

本集團需要獲得許可證或牌照以經營業務，失去、終止或未能重續該等許可證或牌照或會對我們的業務造成重大不利影響。

本集團需要獲得相關政府機構頒發的許可證及牌照以經營業務，而其必須遵守各級政府實施的限制及條件，以維持許可證及牌照。倘本集團無法遵從維持其許可證及牌照所需遵守的任何規例，其許可證及牌照可遭暫停或甚至吊銷。

## 本集團的物業發展業務取決於中國房地產市場增長

中國(包括浙江省)物業需求及樓價或會波動，並或會繼續受到中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施影響。

## 本集團的中國物業發展業務須遵守多項政府法規及政策，尤其易受中國房地產業政策變動的影響

本集團的業務須遵守多項政府法規及政策。一如中國其他物業發展商，其須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施(其中包括外匯管制、稅務、外商投資及物業發展用地供應)對中國房地產業發展直接及間接造成重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可調高商業銀行的基準利率、額外限制商業銀行向物業發展商及購房者提供貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產業以及限制或減少物業發展用地供應。

## 本集團可能無法按時完成或交付發展項目，並於其自物業發展項目獲利之前面對重大發展風險

於施工期之前及期間，物業發展項目需要龐大資本開支。在物業發展項目透過預售、銷售或租賃產生現金流量之前，物業發展項目施工可能需時超過一年。物業發展項目進度及成本可能受到多項因素重大不利影響，包括但不限於：

- i) 向政府機構或機關取得必要牌照、許可證或批文出現延誤；
- ii) 安置現有居民或清拆現存建築物；
- iii) 原材料、設備、承包商及熟手技工成本上漲；
- iv) 取得融資及其成本；
- v) 承包商或供應商因財務困難或其他理由而未能一如預期提供產品及服務；
- vi) 勞資糾紛；
- vii) 施工事故；
- viii) 自然災害；
- ix) 惡劣天氣情況；及
- x) 政府政策變動。

本集團無法保證其不會發生嚴重延期完成或交付任何物業發展項目的情況，或其不會因有關延誤而負上任何責任。該等中斷可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 本集團的建築材料買賣業務承受客戶的信貸風險

對於牽涉建築材料協議糾紛、行政處罰及欠稅訴訟的企業，本集團一般不會授出任何信貸期。視乎包括但不限於經營規模、未來銷售前景及規模、買賣及付款記錄以及彼等與本集團的業務關係等因素，其一般向客戶授出7至270天的信貸期。

本集團無法保證已獲授信貸期的任何客戶定能履行與彼等所訂立的建築材料協議項下責任。客戶違反本集團與彼等所訂立的有關協議項下責任，均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 本集團可能受到PV新能源行業產能過剩的影響

中國的快速擴張及供需失衡導致中國光伏製造產能激增，截至2023年，多晶硅、硅片、電池片及組件產量已突破1,000吉瓦，而全球年需求預計僅達400至500吉瓦。此供需失衡存在嚴重供過於求的風險，可能引發價格崩跌及盈利能力下降。製造商之間競爭加劇(特別在組件等低利潤率環節)已觸發價格戰。2022年至2023年間組件價格下跌50%，利潤空間受壓縮，迫使規模較小的企業退出市場。

## 本集團可能受到政府補貼政策變動的影響

本集團可能受中國2024年可再生能源定價全面市場化政策影響，該政策要求逐步取消固定上網電價制度。此舉使PV項目面臨電價波動風險，尤其在午間發電高峰時段太陽能發電量高企但電價處於低位的情況下更為顯著。補貼撥付延遲等歷史遺留問題（如「金太陽」示范工程）及政策追溯性調整已削弱投資者信心。例如，北京市分佈式PV的補貼政策將於2025年前到期，為新項目前景增添不確定性。

中國政府正優先補貼先進技術（如鈣鈦礦電池）及綜合型項目（如光伏+儲能），使傳統模式處於競爭劣勢。

PV行業面臨週期性產能過剩與補貼政策動態調整之雙重壓力。儘管市場力量將推動行業整合，但技術創新、政策參與及全球佈局多元化等積極舉措對維持競爭力至關重要。倘政府不採取激勵措施以促進產業的高品質發展，削減補貼可能會使行業不穩定。

## 財務摘要

本集團過往五個財政年度／期間的業績以及資產及負債概要載於本年報第130頁。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告年度的變動詳情載於財務報表附註14。

## 無形資產

有關本集團於報告年度的無形資產變動詳情載於財務報表附註17。

## 股本

本公司股本於報告年度的變動詳情載於財務報表附註26。

## 債券

本公司於報告年度並未發行任何債券。

## 儲備

本集團儲備於報告年度的變動詳情載於財務報表附註38。

於二零二四年十二月三十一日，根據開曼群島的適用法定條文計算，本公司可供分派的儲備約571.5百萬港元（二零二三年十二月三十一日：約316.1百萬港元）。

# 董事會 報告

## 董事

於報告年度及直至本年報日期的在任董事如下：

### 執行董事

余竹雲先生(主席及行政總裁)

李夢琳先生

### 非執行董事

喬曉戈先生

朱玉娟女士

### 獨立非執行董事

李祥林博士

王文星先生

周春生博士

董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷」一節。

## 董事服務合約

各董事與本公司訂立委任合約，為期三年，須於股東週年大會輪席退任，而各人將符合資格根據第二次經修訂及經重列的本公司組織章程細則(「經重列細則」)重選連任。余竹雲先生、李夢琳先生及朱玉娟女士將於應屆股東週年大會上輪席退任，並符合資格及願意重選連任。

除上文所披露者外，概無董事(包括建議於股東週年大會上重選連任的董事)與本公司訂有本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 獨立性的確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則發出的獨立性年度確認，並根據上市規則第3.13條認為獨立非執行董事均獨立於本公司。

## 管理合約

於報告年度，概無就本公司整體或任何重大業務部分的管理及行政工作訂立或存在任何合約(除委任合約及僱傭合約外)。

## 董事及最高行政人員於證券的權益

於二零二四年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視為擁有的任何權益或淡倉），或已載入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊內的權益及淡倉，或已根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於股份的好倉

| 董事姓名  | 身份／權益性質   | 所持／擁有權益<br>的股份數目<br>附註1  | 佔本公司權益<br>的概約百分比 |
|-------|-----------|--------------------------|------------------|
| 余竹雲先生 | 於受控制法團的權益 | 2,890,378,320 (L)<br>附註2 | 68.43%<br>附註2    |
| 朱玉娟女士 | 實益擁有人     | 480,000 (L)              | 0.01%            |
| 李夢琳先生 | 實益擁有人     | 320,000 (L)              | 0.01%            |

附註：

- [L] 指好倉。
- 余竹雲先生持有 Central Culture Resource Group Limited (「Central Culture」) 的全部已發行股本及 Central Culture 持有已發行股份總數約 68.43%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，余竹雲先生被視為於 Central Culture 持有的股份數目中擁有權益。

### (ii) 於本公司相聯法團普通股之好倉

| 董事姓名  | 相聯法團名稱          | 身份／權益性質 | 所持／擁有權益<br>的股份數目 | 佔已發行股本<br>的百分比 |
|-------|-----------------|---------|------------------|----------------|
| 余竹雲先生 | Central Culture | 實益擁有人   | 50,000           | 100%           |

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部分）之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視作擁有的權益及淡倉）或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉或根據證券及期貨條例第352條須記入於本公司存置之登記冊內之權益及／或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，據董事所知，下列人士（並非本公司董事或最高行政人員）於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分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉：

## 於股份的好倉

| 股東名稱            | 身份／權益性質 | 所持／擁有權益<br>的股份數目<br>附註 | 佔本公司權益<br>的概約百分比 |
|-----------------|---------|------------------------|------------------|
| Central Culture | 實益擁有人   | 2,890,378,320 (L)      | 68.43%           |

附註：「L」指好倉。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事並不知悉任何人士或法團（除董事及最高行政人員外）於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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條，紀錄於本公司所存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 購買股份或債權證的安排

除上文「董事及最高行政人員於證券的權益」一段及下文「購股權計劃」一段外，於報告年度任何時間，概無任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授可通過購入本公司的股份或債權證而取得利益的權利，或彼等並無行使任何有關權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以致董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而取得有關權利。

## 董事及控股股東於重大交易及合約安排的權益

除下文「關連交易」段落及財務報表附註34所披露者外，於二零二四年十二月三十一日或報告年度內任何時間概無存續本公司、其任何附屬公司、其母公司或其母公司的附屬公司為重大交易、安排或合約的訂約方而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，或本公司或其任何其附屬公司亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本集團業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

## 獲准許彌償條文

根據經重列細則，每名董事有權就彼於履行職責或其他有關職責而遭受或導致或有關的所有虧損或負債從本公司資產中獲得彌償。

本公司因企業活動而對其提起法律訴訟已投購合適的董事及行政人員責任保險，而以董事為受益人的獲准許彌償條文現正生效。

## 主要供應商及客戶

於報告年度，本集團最大供應商及五大供應商應佔的採購總額分別佔本集團於報告年度總採購額約9.1%及23.5%（上一報告年度：分別約22.2%及50.6%）。於報告年度，本集團最大客戶及五大客戶合共應佔的收益分別佔本集團於報告年度的收益總額約20.4%及41.1%（上一報告年度：分別約12.0%及34.4%）。

據董事所深知，董事、其緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大供應商及客戶中擁有任何權益。

## 與僱員、客戶、供應商及其他人士的主要關係

### 僱員

本集團視僱員為其寶貴資產。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引、鼓勵及挽留適當、合適的員工。為評估員工表現，本集團亦已採納年度檢討制度，作為本集團作出有關加薪及晉升決定的基礎。

### 客戶

本集團與五大客戶大部分維持長期合作關係。本集團致力滿足客戶需求，從而於日後在資源允許的情況下為更大型項目抓緊更多機遇。

### 供應商及分包商

本集團已設有供應商認可名單，並會根據供應商的產品或服務質量、交付時間、與供應商合作關係的表現及時長、定價競爭力度以及供應商名聲於該名單中挑選供應商。

視乎本集團的能力及資源量，以及視乎建築工程類別以及成本效益及項目複雜程度，本集團可能將若干工程分包予其他分包商。本集團備存一份認可分包商的內部名單，並根據其經驗、工程質量、過往項目完成時間、行業聲譽、過往表現、定價及本集團與彼等的關係等多種因素進行挑選。

## 環境政策

本集團於地盤的營運須遵守香港法律的若干環境規定。對本集團具有重大影響的法律及法規包括(其中包括)空氣污染管制條例(香港法例第311章)、空氣污染管制(非道路移動機械)(排放)規例(香港法例第311Z章)、噪音管制條例(香港法例第400章)、水污染管制條例(香港法例第358章)、廢物處置條例(香港法例第354章)及廢物處置(建築廢物處置收費)規例(香港法例第354N章)。

為遵守適用的環保法律，自二零一零年十一月起，本集團已實施環境管理系統，並已獲得ISO 14001規定標準的認證。除遵守客戶制定的環境保護政策外，本集團已制定環境管理政策，確保僱員及分包商的工人妥善管理有關(其中包括)空氣污染管制、噪音污染管制以及廢物處置方面的環保事宜，並遵守相關的環境法律及法規。於報告年度，本集團並無就環境合規方面產生任何重大費用。

## 遵守相關法律及法規

於報告年度，就董事所深知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團業務及營運造成重大影響的情況。

## 報告年度後事項

於報告年度後，本集團與出租人訂立設備租賃協議(「二零二五年設備租賃協議」)，內容有關租賃若干光伏電池生產設備。租期由二零二五年九月十日至二零二八年六月十日，為期三十三個月。

本集團根據二零二五年設備租賃協議應付予出租人的租金為人民幣108,492,000元(相等於約115,002,000港元)。

二零二五年設備租賃協議項下擬進行之交易與新設備租賃協議項下擬進行之已完成交易合併計算時，仍屬主要交易。由於本公司已遵守有關新設備租賃協議之主要交易規定，故本公司毋須將二零二五年設備租賃協議及新設備租賃協議合併而將其重新分類。二零二五年設備租賃協議項下擬進行之交易單獨計算並不構成須予公佈交易。

除上文所披露者外，自報告年度末及直至本年報日期並無發生重大事件。

## 充足公眾持股量

基於本公司公開可得資料及據董事所知，董事確認於報告年度及直至本年報日期，本公司就其股份一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於二零二四年十二月三十一日及本年報日期，本公司並無持有任何庫存股份。

## 於競爭業務的權益

除本集團業務外，概無控股股東、董事或彼等各自的緊密聯繫人於或曾於報告年度內的任何時間於與本集團業務競爭或曾有競爭或可能競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有權益。

## 關連方交易

本集團所開展的關連方交易(根據上市規則第14A章並不構成關連交易)詳情載於財務報表附註34。上市規則項下構成關連交易的該等關連方交易載於下文「關連交易」一段。該等關連交易已符合上市規則第14A章項下規定。

## 關連交易

於報告年度，本集團並無訂立任何根據上市規則第14A章規定須予披露的非豁免一次性關連交易或持續關連交易。

## 購股權計劃

根據當時唯一股東於二零一八年三月十三日的書面決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），自二零一八年三月十三日起生效。購股權計劃的條款於本公司日期為二零一八年三月十九日的招股章程附錄四概述。除非另行終止或修訂，否則購股權計劃有效期為自採納日期起計10年。於本年報日期，購股權計劃剩餘期限約為三年。購股權計劃的主要目的旨在吸引及留住最優秀的人員、向本集團僱員（全職及兼職）、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務供應商提供額外獎勵以及推動本集團業務發展。購股權計劃的參與者包括本集團的員工（全職或兼職）、董事、顧問或諮詢人，或本集團的任何主要股東，或任何經銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴或董事會全權酌情決定已經或可能為本集團的發展及增長作出貢獻的本集團服務提供商。授出購股權要約須於作出有關要約（包括當日）七日內接納。於授出購股權要約接納時本公司購股權承授人應付金額為1.00港元。

根據購股權計劃授出之任何特定購股權所涉及股份之認購價須由董事會全權釐定並通知參與者，惟認購價須最少為以下之最高者：(i) 股份於授出購股權要約當日（須為營業日）於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 股份於授出購股權要約當日之面值。購股權可根據購股權計劃條款於董事會釐定之期限內隨時行使，惟該期限不得超過授出日期起計十年，並須受限於有關提前終止條文。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為422,400,000股，相當於本公司全部已發行股本的10%。截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃或本公司其他購股權計劃授予任何參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。任何超出該限額的進一步授出購股權，必須由股東在股東大會上另行批准，且有關承授人及其緊密聯繫人（若承授人為關連人士，則其聯繫人）須放棄投票。

自購股權計劃生效日期以來及直至本年報日期，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 股權掛鈎協議

除本年報有關購股權計劃所披露者外，於報告年度或報告年度末亦無存續(i) 將或可能導致本公司發行股份；或(ii) 將須本公司訂立將或可能導致本公司發行股份的任何協議的股權掛鈎協議。

## 捐贈

本集團於報告年度作出的捐贈達 1,090,000 港元(上一報告年度：660,000 港元)。

## 優先購買權

經重列細則並無有關優先購買權的條文，且開曼群島法例並無有關該權利的限制，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 稅收減免

董事並不知悉股東因持有股份而有權享受任何稅收減免。

## 董事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於財務報表附註9。

董事及本集團高級管理層的薪金乃由本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)經參考彼等的相關資格、經驗、競爭力及當前市況後釐定。於報告年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪金的安排。

## 薪酬政策

本集團的薪酬政策乃基於個人資歷及對本集團的貢獻而定。本公司已採納購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃詳情載於上文「購股權計劃」一段。

董事袍金須經股東大會的股東批准。其他薪酬乃由董事會參考董事職責、責任及表現、本集團業績及可資比較市場慣例釐定。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規的資料載於本年報「企業管治報告」。

## 根據上市規則第 13.20 至 13.22 條進行披露

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無根據上市規則第 13.20 至 13.22 條產生披露責任的情況。

# 董事會 報告

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)連同管理層及外聘核數師已審閱本集團採納的會計原則及政策以及報告年度的經審核財務報表。

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司於報告年度擔任本集團的核數師。財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審核，而其將於應屆股東週年大會退任，且符合資格並願意獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以續聘國衛會計師事務所有限公司為未來年度的核數師。自本公司上市日期起並無更換核數師。

承董事會命

主席、行政總裁兼執行董事

余竹雲

香港，二零二五年三月三十一日

董事會致力奉行高水平的企業管治，旨在保障股東利益以及達致問責，此乃由於本集團深明行之有效的企業管治程序對提升股東價值的重要性。

## 企業管治守則

於報告年度，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）當中載列的原則及所有適用守則條文（「**守則條文**」）。董事會定期檢討本公司的企業管治政策，並將於必要時建議任何修訂，以確保不時遵守守則條文。

於報告年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟下文所述企業管治守則守則條文第C.2.1條除外：

余竹雲先生獲委任為本公司行政總裁（「**行政總裁**」），自二零二零年四月三十日起生效，彼目前擔任董事會主席（「**主席**」）兼行政總裁。有關做法偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條。董事會認為由一人兼任主席及行政總裁能夠促進本集團業務策略的執行及提高其營運效率。董事會目前包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，適當結構能確保權力平衡，以提供充足制衡力量，保護本公司及股東的利益。故此，董事會認為偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條在該情況下屬適當。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的操守準則。在回應本公司的特定查詢時，全體董事已確認彼等於報告年度一直全面遵守標準守則所載規定。

本公司已個別通知及告知其高級管理層及員工有關標準守則的事宜。

# 企業管治 報告

## 企業管治職能

董事會負責釐定適用於本公司情況的合適企業管治常規，以確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會根據企業管治守則履行企業管治職能的職責包括：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並提出推薦意見；
2. 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察董事及本公司僱員適用的行為守則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及審閱企業管治報告內所披露的資料。

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的企業管治職責。於本年報日期，董事會已審閱及監察(a)本公司企業管治政策及常規；(b)本公司董事及高級管理層培訓及持續專業發展；(c)本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(d)董事及本公司僱員適用的本公司行為守則及合規手冊；及(e)本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內所披露的資料。

本公司已就董事因企業活動而面臨之任何法律行動承擔的責任安排適當的保險保障。保險保障將每年作出審核。

## 董事培訓及專業發展

本公司已向全體董事匯報有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展情況，以確保彼等遵從該等規定，並增強注重良好企業管治的意識。鼓勵本集團的全體董事及僱員參與相關培訓課程以及時了解最新市場及監管變動及發展。董事會可能在合適的情況下尋求獨立專業建議，費用由本公司承擔，以協助及確保董事可以適當履行其職責。

為遵守企業管治守則的守則條文第C.1.4條，本集團已分配及提供資金資助全體董事參與以研討會及內部培訓形式舉辦的持續專業發展及／或有關適用法律、上市規則及企業管治常規最新發展情況的相關閱讀材料。

全體董事確認彼等一直遵守企業管治守則條文第C.1.4條的規定。於報告年度，董事各自通過參與研討會、課程或會議及閱讀相關材料參與持續的專業發展以發展及更新彼等知識及技能。

## 董事會

### 角色及職能

董事會負責本集團的整體領導。其監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、提名委員會（「**提名委員會**」）及薪酬委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。有關董事委員會的其他詳情，載於下文「董事委員會」一段。

### 成員組合

於本年報日期，董事會由余竹雲先生擔任主席，且由七名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事名單載於本年報的「董事會報告」。

董事會在技能及經驗方面維持均衡，符合本公司業務要求。董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷」一節。本公司董事及高級管理層彼此之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

### 董事會成員多元化政策

為達致本集團可持續均衡發展，董事會已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的益處。董事會每年審閱董事會多元化政策，確保其行之有效並經董事會批准後適時作出修訂。

於二零二四年十二月三十一日，董事會有一名女董事。鑒於董事會目前的組成及性別多元化，董事會及提名委員會認為暫時毋須為實現董事會性別多元化設定數字目標及時間表。未來，董事會將在物色潛在的董事候選人時繼續適當考慮多元化之重要性，仍將確保性別為提名委員會委任董事時所考慮的因素之一。本公司亦制定類似考慮因素，不時評估本公司高級管理層的候選人資格。

董事會亦認識到員工層面多樣性的重要性。於二零二四年十二月三十一日，本集團員工（包括本公司高級管理層）之男女性別比例為約64:36。

### 獨立非執行董事

於報告年度，本公司遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。本公司擁有一名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一，及王文星先生為獨立非執行董事，具備適當專業資格及會計或相關財務管理專長。不少於三分之一董事須根據經重列細則於各股東週年大會上輪席退任。概無獨立非執行董事已於董事會任職逾九年。

# 企業管治 報告

董事會認為，各獨立非執行董事均獨立於管理層，且無任何關係可重大影響其獨立判斷。董事會認為，各獨立非執行董事均為董事會事務及其決策貢獻本身的相關專業知識。獨立非執行董事於本集團並無任何業務或財務權益，且與其他董事亦無任何關係。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就其獨立身份而發出的年度書面確認書。本公司認為，根據上市規則載列的獨立性指引，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

所有董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來廣泛的寶貴業務經驗、知識及專業精神，從而使董事會有效且高效地發揮其職能。獨立非執行董事獲邀於董事委員會任職。

## 董事委任、重選連任及罷免

本公司於二零一八年三月十三日成立提名委員會。提名委員會已不時物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士以及就此向董事會作出推薦意見。挑選董事候選人的主要考慮在於其性格、資歷及經驗是否適合本集團的業務。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任合約，任期三年，並須受其終止條文所規限以及經重列細則所載有關董事輪值退任的條文所規限。

根據經重列細則，任何為填補臨時空缺而獲董事會委任董事的任期僅直至下屆股東週年大會為止，或若為增加董事會成員數目而獲委任，則其任期直至下屆股東週年大會為止，惟彼等屆時將符合資格於該股東大會上膺選連任。每名董事均有指定任期，並須至少每三年輪值退任一次。

根據經重列細則第108(a)條，於每屆股東週年大會上，當時至少三分之一的董事(或如其數目並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括有指定任期的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格重選連任。

## 提名政策

董事會於二零一八年十二月三十一日採納提名政策(「**提名政策**」)，其中載列董事提名及委任的準則及程序，旨在確保董事會在適合本公司技能、經驗及多元化觀點之間取得平衡，以及董事會的連續性及適當的領導力。提名委員會應確定合資格或適合成為董事會成員的候選人，並就甄選提名擔任董事職位的候選人向董事會提出建議。候選人的選擇將基於提名政策所載一系列甄選標準，包括但不限於名譽及誠信、資質、候選人可以在資質、技能、經驗及性別多樣性方面為董事會帶來的潛在貢獻、樂意及可投入於董事會成員職務的足夠時間。

就委任董事會而言，提名委員會將首先確定適合成為董事會成員的個人，並評估其獨立性(如適用)。接著，提名委員會將會考慮董事會多元化政策及提名政策，向董事會提出建議，以供董事會考慮。董事會將確認委任合適候選人或推薦候選人參加本公司的股東大會。根據經重列細則，由董事會委任以填補空缺或作為現任董事會新增成員的候選人，將於首次委任後的下一屆股東週年大會上接受股東重選。

就重選董事而言，提名委員會亦會根據董事會多元化政策及提名政策考慮退任董事，並在提名委員會向董事會提呈之前評估其獨立性(如適用)。董事會審議各退任董事後，董事會將根據經重列細則推薦合適的退任董事在股東週年大會上進行重選。股東將於股東週年大會上批准重選董事。

提名委員會應至少每年檢討董事會的架構、規模、組成及多元化，以確保其在專業知識、技能、經驗以及適合本公司業務的多樣化方面保持平衡。

## 董事會會議

根據企業管治守則的守則條文第C.5.1條，董事會應定期召開會議，且須每年至少舉行四次董事會會議。董事會定期會面，藉以制定本集團整體策略並討論本集團營運及財務表現。必要時可安排舉行額外會議。董事可親自或透過電子通訊方式參加會議。於報告年度，共舉行四次董事會會議及一次股東大會。董事會各成員出席董事會會議及股東大會的記錄載列如下：

| 董事姓名           | 出席會議/<br>股東大會次數 | 出席會議/<br>董事會會議次數 |
|----------------|-----------------|------------------|
| <b>執行董事</b>    |                 |                  |
| 余竹雲先生(主席兼行政總裁) | 1/1             | 4/4              |
| 李夢琳先生          | 1/1             | 4/4              |
| <b>非執行董事</b>   |                 |                  |
| 喬曉戈先生          | 1/1             | 4/4              |
| 朱玉娟女士          | 1/1             | 4/4              |
| <b>獨立非執行董事</b> |                 |                  |
| 李祥林博士          | 1/1             | 4/4              |
| 王文星先生          | 1/1             | 4/4              |
| 周春生博士          | 1/1             | 4/4              |

## 查閱資料

董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司可應要求向董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本公司的責任。

於每次董事會會議前，本公司高級管理層會向董事會提供與提呈董事會決定事宜有關的相關資料，以及與本集團營運及財務表現相關的報告。倘任何董事需要本公司高級管理層自願提供更多資料，每名董事均有權於有需要時自行及獨立接觸本公司高級管理層作進一步查詢。

## 董事委員會

根據經重列細則及上市規則，董事會已成立董事委員會（即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會），以監督本集團事務各個具體範疇。所有董事委員會均訂立明確職權範圍，內容有關彼等各自的職權及職責，有關職權範圍經董事會批准並定期檢討。董事委員會的職權範圍登載於本公司及聯交所網站，並可供股東於提出要求時查閱。

## 審核委員會

本公司於二零一八年三月十三日根據上市規則第3.21條成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂明書面職權範圍（董事會於二零一八年十二月三十一日修訂及採納）。

審核委員會由三名成員組成，分別為王文星先生、喬曉戈先生及李祥林博士。王文星先生目前擔任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括：(i) 就委任、再度委任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議；(ii) 審閱及監察外聘核數師是否獨立客觀；(iii) 檢討本公司符合適用標準的審核流程、內部監控及風險管理制度的成效；(iv) 就外聘核數師提供非核數服務制定及執行政策，以及審閱及監察外聘核數師執行的非核數服務程度；及(v) 監察財務報表以及年報及賬目以及半年度報告的完整性以及審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。

審核委員會具有明確權力，按其職權範圍調查任何活動及有權於有需要時獲取外部法律或其他獨立專業意見，亦獲僱員提供支援及協助，並取得合理資源以妥善履行其職務。

於報告年度，審核委員會舉行三次會議，以審閱本集團全年及中期財務業績，並提交予董事會批准，檢討本集團內部監控及風險管理制度，監管審核程序以及就重新委任外聘核數師提供推薦意見。於報告年度及直至本年報日期，董事會與審核委員會之間並無意見分歧。

於報告年度審核委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

| 審核委員會     | 出席／合資格出席會議 |
|-----------|------------|
| 王文星先生(主席) | 3/3        |
| 喬曉戈先生     | 3/3        |
| 李祥林博士     | 3/3        |

## 提名委員會

提名委員會於二零一八年三月十三日根據上市規則第3.27A條成立，並已遵照企業管治守則訂有書面職權範圍（經董事會於二零一八年十二月三十一日修訂及採納）。提名委員會由三名成員組成，分別為余竹雲先生、王文星先生及周春生博士。余竹雲先生目前擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：(i) 根據董事會多元化政策至少每年檢討董事會的架構、規模、成員組合及多元性；(ii) 物色合資格成為董事會成員的適當人選；(iii) 評估獨立非執行董事的獨立性；(iv) 就有關委任或再度委任董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議；及(v) 就填補本公司董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會提出推薦建議。

於報告年度，提名委員會舉行一次會議，藉以根據董事會多元化政策檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性以及就於應屆股東週年大會上建議重新委任董事向董事會提供推薦建議。

於報告年度提名委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

| 提名委員會     | 出席／合資格出席會議 |
|-----------|------------|
| 余竹雲先生(主席) | 1/1        |
| 王文星先生     | 1/1        |
| 周春生博士     | 1/1        |

於評估及挑選任何董事候選人時，提名委員會將考慮以下標準，包括但不限於：候選人的品格及誠信、資格(文化及教育背景、專業經驗、技能、知識以及董事會多元化政策下的多元化因素)、候選人於資歷、技能、多元化及獨立性方面可為董事會帶來的潛在貢獻，以及候選人是否願意及是否能夠投入足夠時間履行董事會及／或董事委員會成員的職責。於評估董事候選人後，提名委員會將根據公司需求，按優先順序(如適用)向董事會推薦合適的候選人，供董事會考慮。

## 薪酬委員會

本公司於二零一八年三月十三日根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則訂有書面職權範圍（經董事會於二零二二年十二月十四日修訂及採納）。薪酬委員會由三名成員組成，分別為李祥林博士、周春生博士及朱玉娟女士。李祥林博士目前擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括：(i) 檢討有關本集團所有董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構且就此向董事會提出推薦建議；(ii) 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見；(iii) 檢討其他薪酬相關事宜（包括應付董事及本集團高級管理層的實物福利、退休金權利及其他補償），並向董事會提供推薦意見；(iv) 檢討與表現掛鈎的薪酬及制定正式及具透明度的程序，以制定有關薪酬的政策；(v) 考慮可資比較公司支付的薪酬、所投放的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件；及(vi) 根據上市規則第17章審查及／或批准與股份計劃相關事宜。

董事及本集團高級管理層的薪酬乃經參考其職責、工作量、向本集團投放的時間及董事和本集團高級管理層的表現釐定。薪酬委員會亦確保並無個別人士參與釐定其自身酬金。

本集團高級管理層於報告年度的薪酬範圍載列如下：

| 薪酬範圍          | 人數 |
|---------------|----|
| 零至1,000,000港元 | 2  |

董事薪酬及五名最高薪酬僱員的其他詳情載於財務報表附註9。

於報告年度，薪酬委員會舉行一次會議，以（其中包括）審閱執行董事薪酬政策、考核執行董事表現、批准執行董事服務合約條款、檢討本公司個別董事及高級管理層的薪酬待遇，並就上述事項向董事會提出建議。

於報告年度，薪酬委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

| 薪酬委員會     | 出席／合資格出席會議 |
|-----------|------------|
| 李祥林博士(主席) | 1/1        |
| 朱玉娟女士     | 1/1        |
| 周春生博士     | 1/1        |

## 核數師酬金

審核委員會負責考慮委任及重選本公司外聘核數師，並審查外聘核數師履行的任何非審核職能，包括有關非審核職能是否可能對本公司造成任何潛在重大不利影響。

於報告年度，本集團就外聘核數師國衛會計師事務所有限公司所提供的核數服務及非核數服務而支付／應付的薪酬分別約為1,580,000港元及635,000港元。非核數服務與報告年度協助審閱中期財務報告披露及本公司與若干附屬公司的投資通函報告有關。

## 公司秘書

佟達釗先生(「佟先生」)於二零二三年五月三日獲委任為公司秘書。於報告年度，佟先生已根據上市規則第3.29條規定接受不少於15個小時的相關專業培訓。佟先生的履歷載於本年度報告「董事及高級管理層的履歷」一節。

佟先生為本公司委聘作為公司秘書的外部服務提供商，而本公司首席財務官胡龍芝女士將為佟先生可聯絡的主要聯絡人。

## 董事及核數師對綜合財務報表的責任

董事確認並了解彼等有關編製財務報表的責任，以及努力確保所編製的財務報表真實而公平地反映本集團持續經營的事務狀況，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則的披露規定。於呈列上市規則規定的綜合財務報表、公告及其他財務披露時，董事旨在呈列對本集團狀況及前景進行均衡、清楚及易於理解的評估。董事認為，財務報表按該基準編製。董事並不知悉任何有關可能導致本公司持續經營能力受重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素。

本集團的核數師就其對財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」。

## 股息政策

本公司已於二零一八年十二月三十一日設立股息政策(「股息政策」)，旨在於維持充足資本發展及經營本集團業務與獎勵股東之間達致平衡。根據股息政策，在決定是否建議宣派股息及在釐定股息金額時，董事會須計及以下因素：

- (a) 本集團的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備；
- (c) 本集團負債權益比率、股權回報率及相關財務契諾的水平；
- (d) 對本集團貸方可能施加的股息付款的任何限制；
- (e) 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴充計劃；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的業務週期及或會影響本公司業務或財務表現及狀況的其他內部及外部因素；及
- (h) 董事會認為適當且相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規以及經重列細則所載的任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及股東的整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時審查股息政策，並可在其全權酌情決定在其視為適合及必要時隨時進行更新、修訂及／或修改股息政策。

## 風險管理及內部監控

董事會確認，其須對本公司風險管理及內部監控制度負責，以及負責檢討其成效。董事會持續監督本集團整體風險管理及內部監控制度。與此同時，本集團致力識別風險（包括環境、社會及管治報告風險）、控制所識別風險的影響以及促進實施協調的紓緩措施。風險管理及內部監控制度符合 Committee of Sponsoring Organisations of Treadway Commission (COSO) — Integrated Framework 2013 (《綜合框架(二零一三年)》) 所載原則，有關原則旨在管理而非消除未能達到業務目標的風險，且僅可合理而非絕對保證不會出現重大的失實陳述或損失。

本集團已制定風險管理政策，當中載有對影響業務的主要風險的識別、評估及管理過程。各部門負責識別及評估其部門的主要風險，並設定緩和方案以管理所識別的風險。本公司高級管理層負責監察本集團的風險管理及內部監控措施、與各部門召開季度會議以確保適當管理主要風險並識別及記錄全新風險。董事會負責審閱及認證本集團風險管理及內部監控制度的有效性及合適性。

本公司現時並無內部審核部門。於報告年度，本公司已委聘外部風險管理及內部監控檢討顧問（「顧問」）檢討本集團於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間之風險管理及內部監控。有關檢討每年進行一次。顧問檢討的範疇先前已由董事會釐定及批准，涵蓋與本集團物業開發及投資業務、物業管理業務、固定資產管理、人力資源及工資管理有關的內部監控。顧問已向董事會匯報結果及需要改善之處。董事會認為，並無發現重大風險管理及內部監控缺陷。本集團將適當跟進顧問提出的全部建議，以確保於合理時間內落實執行。

董事會負責本集團的風險管理及內部監控系統及確保每年檢討該等系統的有效性。董事會於檢討時考慮的若干方面包括但不限於 (i) 自上次年度檢討以來重大風險的性質及程度變化，及本集團應對其業務及外部環境變化的能力 (ii) 管理層持續監督風險及內部監控系統的範疇及質量。

董事會通過其檢討及顧問及審核委員會的檢討認為風險管理及內部監控系統行之有效且屬足夠。然而，相關系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險及僅可就重大錯誤陳述或虧損提供合理但非絕對的保證。董事會亦認為資源、相關員工的資質及經驗屬足夠及提供的培訓課程及預算屬充足。

## 內幕消息政策

本集團已採納披露內幕消息政策，藉以確保內部人員遵守保密規定，履行內幕消息的披露義務。

## 舉報政策

本集團已制定適用於本集團所有董事及僱員以及與本集團有業務往來的任何一方的舉報政策（「舉報政策」）。該政策旨在向僱員及任何外部人士提供保密的舉報渠道，以向本集團呈報於本公司財務匯報、內部監控或其他方面的實際或疑似非法活動及不當行為。

舉報人可通過本公司網站上提供的聯繫方式直接與董事會聯繫。舉報人身份以及所提出所有關注或違規行為將作保密處理，並將竭力確保於整個過程保密。

審核委員會負責監督及監測舉報政策及機制，並將就進一步行動作出決定（如有必要）。

本公司亦致力於確保舉報人免受不利或不公平的待遇。

## 反貪污

本公司絕不容忍其業務活動過程中的任何貪污、賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的行為。本公司嚴格遵守相關法規及法律，如《防止賄賂條例》（香港法例第201章）及《打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集條例》（香港法例第615章）、中華人民共和國反不當競爭法、中華人民共和國刑法及其他有關商業賄賂的法律及法規。本公司已參照相關法律法規制定了反貪污政策（「反貪污政策」），禁止一切形式的腐敗行為。反貪污政策為本公司企業管治架構不可或缺的一部分，訂明本集團僱員打擊貪污腐敗必須遵守的具體行為指引。反貪污政策經定期審查及更新，以符合適用法律法規以及行業最佳慣例。我們亦告知並期望本集團全體僱員以正直、公正、誠實的方式行事。

## 股東及投資者溝通以及投資者關係

本公司認為，與股東及潛在投資者有效溝通對加強投資者關係以及讓投資者更了解本集團業務、表現及戰略甚為重要。本公司已採納股東通訊政策，旨在確保股東及潛在投資者均獲提供可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又易於理解的本公司資料(包括財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)。本公司亦認同及時及不經篩選披露資料的重要性，當中有助股東及潛在投資者作出知情投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站 [www.centralenergy.cn](http://www.centralenergy.cn)，該網站登載本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資訊以供公眾查閱。有關本集團的最新資訊(包括將寄發予股東及／或刊發的年報及中期報告、公告及其他公司通訊)及時於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.centralenergy.cn](http://www.centralenergy.cn)) 更新。

有關向董事會提出查詢的程序，請參閱下文「向董事會提出查詢的程序」分節。

董事會已審查本公司投資者關係政策的執行情況及有效性。經考慮多元化的溝通渠道落實到位，董事會信納有效的投資者關係政策於整個報告年度得以妥善實施。

本公司將於二零二五年六月二十七日(星期五)舉行應屆股東週年大會。載有各提呈決議案、投票程序及其他相關資料的股東週年大會通告，將於股東週年大會日期之前至少21日寄發予股東。

## 股東權利

### 股東召開股東大會程序

本公司股東大會為股東與董事會之間溝通提供機會。根據經重列細則第72條，於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案均須以投票方式表決，惟大會主席可真誠容許決議案以舉手方式表決則除外。於對決議案投票之前，大會主席將於股東週年大會上解釋該等權利及程序。

股東可按經重列細則第64條要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)。股東召開股東特別大會的程序如下：

1. 於遞呈請求書當日持有本公司具有權利於股東大會投票的繳足股本不少於十分之一的任何一名或以上股東(「請求人」)有權向董事會或公司秘書遞呈書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求書中指明的任何事項或決議案；及
2. 該大會須於遞呈該請求後的兩個月內舉行。倘於該遞呈的21日內，董事會未能召開該大會，則請求人可以相同方式自行召開該大會，而請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支將由本公司補償予請求人。

## 於股東大會上提呈建議的程序

股東須遵守經重列細則第64條，以於股東特別大會上提呈決議案。有關要求及程序載於上文「股東召開股東大會程序」一段。

本集團歡迎股東就有關本集團營運、策略及／或管理方面提出建議，以供於股東大會上討論。建議須以建議（「建議」）的書面請求方式提出，並連同其詳細聯絡資料寄送至本年報「公司資料」一節所載本公司於香港的主要營業地點，收件人為董事會或公司秘書。

該要求將由本公司的香港股份過戶登記分處核實，並經其確認該請求適當有序後，董事會將按要求於股東大會的議程中載入建議。

下文為向股東發出通知以供有關股東考慮於股東大會上提呈的建議期限，有關期限會因建議的性質而有所不同：

- 倘建議要求於任何股東週年大會上以決議案的方式批准，則須發出至少21日的書面通知；及
- 倘建議要求於任何股東特別大會上以決議案的方式批准，則須發出至少14日的書面通知。

## 向董事會提出查詢的程序

就有關董事會的事宜，股東可透過郵寄至本年報「公司資料」一節所載的本公司香港主要營業地址，註明董事會或公司秘書收，以向董事會發出查詢及關注事項。

有關股份登記事宜，例如股份過戶及登記、更改名稱或地址、遺失股票或股息單，登記股東可聯絡：

香港股份過戶登記分處  
寶德隆證券登記有限公司  
香港  
北角  
電氣道148號  
21樓2103B室  
電話：(852) 2153-1688  
傳真：(852) 3020-5058

## 組織章程文件重大變動

本公司組織章程文件於報告年度並無出現任何重大變動。



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 致中環新能源控股集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核載列於第47至129頁中環新能源控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的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，包括重大會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

### 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等於該等準則項下之責任於本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

# 獨立 核數師報告

## 關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本期綜合財務報表中最為重要的事項。吾等在審核整份綜合財務報表及就此形成意見時處理此等事項，且不會就此等事項單獨發表意見。

### 關鍵審核事項

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

#### 貿易應收款項預期信貸虧損

請參閱綜合財務報表附註2.11、2.14、3.1、4及23

於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項的結餘為約956,873,000港元，對綜合財務報表而言屬重要。貴集團於計算貿易應收款項的預期信貸虧損時已採用簡化方法。

吾等的程序包括(其中包括)：

- 與管理層討論涉及釐定有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備金額的估計；
- 抽樣測試管理層就評估所用資料(包括貿易應收款項賬齡分析)之完整性，方法為將所分析的獨立項目與相關支持文件進行比較；
- 抽樣測試年末後從客戶收取的應收款項；
- 評估管理層在釐定貿易應收款項的信貸虧損撥備時所依據及判斷的合理性；及
- 評估由管理層委聘的估值專家的才幹，能力和客觀性。

## 年報中的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不就此發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任乃為閱讀其他資料，在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況有重大不符，或者存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為該等其他資料存在重大錯誤陳述，則吾等須報告有關事實。吾等就此方面並無任何報告。

# 獨立 核數師報告

## 董事及管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實而中肯的綜合財務報表，並負責董事認為對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，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(倘適用)，以及使用持續經營為會計基礎，惟 貴公司董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際可行的替代方案則除外。

管治人員負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，乃就整體綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向 閣下(作為整體)出具載有吾等意見的核數師報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平的保證，惟無法保證按照香港審計準則進行的審核工作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而產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。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重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的有關風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況屬恰當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控是否有效而發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計和相關披露是否合理。

# 獨立 核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎是否恰當而作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定因素，則有須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 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項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的依據。吾等負責為集團審核而執行的審核工作的方向、監督和審閱。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與管治人員就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括吾等在審核過程中識別的任何內部監控重大缺失。

吾等亦向管治人員作出聲明，說明吾等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吾等獨立性的所有關係及其他事宜，以及在適用的情況下，為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施。

從與管治人員溝通的事項中，吾等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。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法例或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為盧健基。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

盧健基

執業證書編號：P06413

香港，二零二五年三月三十一日

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|----------------------|----|--------------|--------------|
| 收益                   | 5  | 6,032,026    | 4,028,299    |
| 直接成本                 |    | (5,904,261)  | (3,855,486)  |
| 毛利                   |    | 127,765      | 172,813      |
| 其他收入及收益淨額            | 5  | 182,699      | 18,811       |
| 投資物業公平值變動的(虧損)/收益    |    | (10,044)     | 5,185        |
| 出售投資物業收益             |    | –            | 1,637        |
| 銷售開支                 |    | (19,992)     | (9,448)      |
| 行政及其他經營開支            |    | (172,760)    | (80,955)     |
| 融資成本                 | 6  | (51,385)     | (25,190)     |
| 除所得稅前溢利              | 7  | 56,283       | 82,853       |
| 所得稅開支                | 10 | (2,185)      | (11,564)     |
| 年內溢利                 |    | 54,098       | 71,289       |
| 其他全面(開支)/收益          |    |              |              |
| 其後可能重新分類至損益的項目：      |    |              |              |
| — 換算海外業務產生的匯兌差額      |    | (48,904)     | (15,668)     |
| — 出售海外業務時重新分類累計換算儲備  |    | 13,850       | (78)         |
| 年內其他全面開支，扣除稅項        |    | (35,054)     | (15,746)     |
| 年內全面收益總額             |    | 19,044       | 55,543       |
| 以下人士應佔年內溢利/(虧損)：     |    |              |              |
| 本公司擁有人               |    | 106,393      | 66,323       |
| 非控股權益                |    | (52,295)     | 4,966        |
|                      |    | 54,098       | 71,289       |
| 以下人士應佔年內全面收益/(開支)總額： |    |              |              |
| 本公司擁有人               |    | 90,031       | 54,125       |
| 非控股權益                |    | (70,987)     | 1,418        |
|                      |    | 19,044       | 55,543       |
|                      |    | 港仙           | 港仙           |
| 本公司擁有人應佔每股盈利         |    |              |              |
| — 每股基本及攤薄盈利          | 11 | 2.52         | 1.57         |

股息詳情於綜合財務報表附註13披露。

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------|----|------------------|--------------|
| <b>資產</b>       |    |                  |              |
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |              |
| 物業、廠房及設備        | 14 | 1,306,181        | 823,590      |
| 使用權資產           | 15 | 11,516           | 1,683        |
| 投資物業            | 16 | –                | 222,310      |
| 無形資產            | 17 | 530              | 2,989        |
| 按金              | 23 | 117,333          | 330,996      |
| 人壽保險按金及預付款項     | 18 | –                | 3,374        |
| 遞延稅項資產          | 30 | –                | 32           |
|                 |    | <b>1,435,560</b> | 1,384,974    |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |              |
| 透過損益按公平值列賬的財務資產 | 19 | 3                | 8            |
| 可供出售物業          | 20 | –                | 36,200       |
| 合約資產            | 22 | –                | 92,705       |
| 貿易及其他應收款項       | 23 | 1,743,307        | 1,229,460    |
| 存貨              | 24 | 157,145          | 209,772      |
| 可收回稅項           |    | 49,850           | 634          |
| 已抵押銀行存款         | 25 | 824,863          | 405,159      |
| 現金及銀行結餘         | 25 | 265,887          | 137,372      |
|                 |    | <b>3,041,055</b> | 2,111,310    |
| <b>總資產</b>      |    | <b>4,476,615</b> | 3,496,284    |
| <b>權益</b>       |    |                  |              |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                  |              |
| 股本              | 26 | 2,640            | 2,640        |
| 儲備              |    | 1,114,116        | 847,890      |
| 本公司擁有人應佔權益      |    | <b>1,116,756</b> | 850,530      |
| 非控股權益           |    | 422,918          | 460,705      |
| <b>權益總額</b>     |    | <b>1,539,674</b> | 1,311,235    |

# 綜合 財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------|----|------------------|--------------|
| <b>負債</b>       |    |                  |              |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |              |
| 租賃負債            | 28 | 10,397           | 275          |
| 長期服務金付款負債       | 29 | –                | 1,104        |
| 借款              | 32 | 311,529          | 288,156      |
| 遞延稅項負債          | 30 | –                | 7,185        |
|                 |    | <b>321,926</b>   | 296,720      |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |              |
| 合約負債            | 22 | 50,605           | 65,269       |
| 貿易及其他應付款項       | 31 | 872,798          | 967,744      |
| 租賃負債            | 28 | 1,192            | 1,601        |
| 借款              | 32 | 1,668,775        | 833,149      |
| 應付稅項            |    | 21,645           | 20,566       |
|                 |    | <b>2,615,015</b> | 1,888,329    |
| <b>總負債</b>      |    | <b>2,936,941</b> | 2,185,049    |
| <b>權益及負債總額</b>  |    | <b>4,476,615</b> | 3,496,284    |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>426,040</b>   | 222,981      |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>1,861,600</b> | 1,607,955    |

綜合財務報表已於二零二五年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發：

余竹雲先生  
董事

李夢琳先生  
董事

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|                                | 本公司擁有人應佔 |        |         |         |         |          |         |           | 非控股<br>權益 | 權益總額      |
|--------------------------------|----------|--------|---------|---------|---------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|
|                                | 股本       | 股份溢價   | 合併儲備    | 繳入盈餘    | 其他儲備    | 換算儲備     | 保留盈利    | 小計        |           |           |
|                                | 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       |
|                                | (附註26)   |        | (附註(a)) |         | (附註(b)) | (附註(c))  |         |           |           |           |
| 於二零二三年一月一日的結餘                  | 2,640    | 88,276 | 11,010  | -       | -       | (5,719)  | 92,085  | 188,292   | (119)     | 188,173   |
| 年內溢利                           | -        | -      | -       | -       | -       | -        | 66,323  | 66,323    | 4,966     | 71,289    |
| 其他全面開支                         |          |        |         |         |         |          |         |           |           |           |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                  | -        | -      | -       | -       | -       | (12,120) | -       | (12,120)  | (3,548)   | (15,668)  |
| 出售及註銷海外業務時重新分類<br>累計換算儲備       | -        | -      | -       | -       | -       | (78)     | -       | (78)      | -         | (78)      |
| 年內全面(開支)/收益總額                  | -        | -      | -       | -       | -       | (12,198) | 66,323  | 54,125    | 1,418     | 55,543    |
| 出售附屬公司(附註36)                   | -        | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -         | (489)     | (489)     |
| 註銷附屬公司                         | -        | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -         | (135)     | (135)     |
| 視作出售附屬公司部分權益而並無<br>失去控制權(附註12) | -        | -      | -       | -       | 309,970 | -        | -       | 309,970   | 460,030   | 770,000   |
| 豁免貸款產生的視作股東出資                  | -        | -      | -       | 298,143 | -       | -        | -       | 298,143   | -         | 298,143   |
| 於二零二三年十二月三十一日及<br>二零二四年一月一日的結餘 | 2,640    | 88,276 | 11,010  | 298,143 | 309,970 | (17,917) | 158,408 | 850,530   | 460,705   | 1,311,235 |
| 年內溢利/(虧損)                      | -        | -      | -       | -       | -       | -        | 106,393 | 106,393   | (52,295)  | 54,098    |
| 其他全面(開支)/收益                    |          |        |         |         |         |          |         |           |           |           |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                  | -        | -      | -       | -       | -       | (30,212) | -       | (30,212)  | (18,692)  | (48,904)  |
| 出售及註銷海外業務時重新分類<br>累計換算儲備       | -        | -      | -       | -       | -       | 13,850   | -       | 13,850    | -         | 13,850    |
| 年內全面(開支)/收益總額                  | -        | -      | -       | -       | -       | (16,362) | 106,393 | 90,031    | (70,987)  | 19,044    |
| 註銷附屬公司                         | -        | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -         | 798       | 798       |
| 豁免貸款產生的視作股東出資                  | -        | -      | -       | 176,195 | -       | -        | -       | 176,195   | -         | 176,195   |
| 非控股權益注資                        | -        | -      | -       | -       | -       | -        | -       | -         | 32,402    | 32,402    |
| 於二零二四年十二月三十一日的結餘               | 2,640    | 88,276 | 11,010  | 474,338 | 309,970 | (34,279) | 264,801 | 1,116,756 | 422,918   | 1,539,674 |

附註：

- (a) 合併儲備指根據就本公司股份上市目的而進行的重組所產生的儲備。
- (b) 其他儲備指當本集團於附屬公司之擁有權益變動但不會導致本集團失去附屬公司的控制權時，非控股權益調整金額與已收代價之間的差額，該差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。
- (c) 換算儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|                          | 附註  | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元       |
|--------------------------|-----|------------------|--------------------|
| <b>經營活動現金流量</b>          |     |                  |                    |
| 經營所用現金淨額                 | 33a | (367,167)        | (1,000,285)        |
| 已付所得稅                    |     | (30,111)         | (1,662)            |
| 已退回所得稅                   |     | 87               | 209                |
| <b>經營活動所用現金淨額</b>        |     | <b>(397,191)</b> | <b>(1,001,738)</b> |
| <b>投資活動現金流量</b>          |     |                  |                    |
| 已收利息                     |     | 9,864            | 1,381              |
| 出售按公平值計入損益的財務資產所得款項      |     | –                | 877                |
| 出售投資物業所得款項               |     | –                | 7,821              |
| 出售及視作出售附屬公司現金流入淨額，扣除已售現金 |     | 19,348           | 8,847              |
| 購置按公平值計入損益的財務資產          |     | –                | (7)                |
| 購置物業、廠房及設備               |     | (694,884)        | (766,928)          |
| 出售物業、廠房及設備所得款項           |     | 19,004           | –                  |
| 透過收購一間附屬公司收購資產           |     | (530)            | –                  |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>        |     | <b>(647,198)</b> | <b>(748,009)</b>   |
| <b>融資活動現金流量</b>          |     |                  |                    |
| 已付利息                     |     | (51,385)         | (25,190)           |
| 出售附屬公司部分權益而並無失去控制權所得款項   |     | –                | 385,000            |
| 來自關聯公司的墊款                |     | 213,300          | –                  |
| 非控股權益資本注資                |     | 32,402           | –                  |
| 向關聯公司還款                  |     | –                | (91,901)           |
| 償還借款                     |     | (1,633,492)      | (105,614)          |
| 新借入貸款                    |     | 2,627,883        | 1,146,810          |
| 租賃付款本金部分                 |     | (1,839)          | (1,380)            |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>        |     | <b>1,186,869</b> | <b>1,307,725</b>   |
| <b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b> |     | <b>142,480</b>   | <b>(442,022)</b>   |
| 年初現金及現金等價物               |     | 137,372          | 613,996            |
| 匯率變動影響                   |     | (13,965)         | (34,602)           |
| <b>年末現金及現金等價物</b>        |     | <b>265,887</b>   | <b>137,372</b>     |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>      |     |                  |                    |
| 現金及銀行結餘                  | 25  | 265,887          | 137,372            |

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為於二零一七年三月二十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份（「股份」）自二零一八年三月二十九日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於二零二四年十二月三十一日，其母公司及最終控股公司為 Central Culture Resource Group Limited，該公司於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立為有限公司，由本公司控股股東余竹雲先生（「余先生」）全資擁有。

本公司註冊辦事處地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而本公司的香港主要營業地點為香港北角渣華道 191 號嘉華國際中心 21 樓 2102-03 及 10-12 室。本公司為投資控股公司。本集團主要業務為：(i) 新能源及工程、採購及建築（「EPC」）；(ii) 於香港及中華人民共和國（「中國」）從事綠色建築及建築相關業務；(iii) 智慧能源管理服務；(iv) 健康及醫療；及 (v) 食品及飲料（「餐飲」）供應鏈。

除非另外指明，否則綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列。

## 2. 編製基準及重大會計政策資料

就編製該等綜合財務報表應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有列報之本年度及過往年度貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理地預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認定為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所主板證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露。除下文會計政策另有指明外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表須使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇披露於附註 4。

### 2.2 會計政策變動及披露

#### (i) 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂本，有關修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂）                | 售後租回租賃負債                             |
| 香港會計準則第 1 號（修訂）                   | 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號<br>（二零二零年）相關修訂 |
| 香港會計準則第 1 號（修訂）                   | 附帶契諾的非流動負債                           |
| 香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則<br>第 7 號（修訂） | 供應商融資安排                              |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

#### (i) 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載列的披露資料並無重大影響。

應用香港會計準則第1號(修訂)負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂(「二零二零年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂)附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)的影響

二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利及遞延權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其權利延遲結算的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體必須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日的負債條款及條件，並認為，於首次應用該等修訂後，其負債的流動或非流動分類維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或業績產生任何影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂)    | 金融工具分類與計量的修訂 <sup>3</sup>                                    |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂)    | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>                        |
| 香港財務報告準則會計準則(修訂)<br>香港會計準則第21號(修訂) | 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷 <sup>3</sup><br>缺乏可兌換性 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第18號                       | 財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>                                      |

<sup>1</sup> 於待定期日起或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日起或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日起或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日起或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則在可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.3 綜合原則

#### 2.3.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團可通過參與實體的業務而承擔或有權享有可變回報，並有能力透過對該實體運用權力而影響該等回報時，本集團即可控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。該等公司於終止控制權當日不再綜合入賬。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬。

集團公司之間的公司間交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉讓資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

於附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及綜合財務狀況表單獨呈列。

#### 2.3.2 於附屬公司的擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益的變動導致於控股權益或非控股權益的賬面值作出調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控股權益調整的款額與已付或已收任何代價之間的差額於本公司擁有人應佔權益確認為獨立儲備。

當本集團因失去控制權而不再將某項投資綜合入賬，於實體的留存權益之賬面價值重新計量至公平值，該變動於損益確認。該公平值就其後聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益的入賬而言成為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉意味先前在其他全面收益確認的金額按適用香港財務報告準則規定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.3 綜合原則(續)

#### 2.3.3 業務合併

本集團使用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓的資產、收購對象原擁有人產生的負債及本集團發行的股權涉及的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。業務合併時收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債最初按收購日期的公平值計量。

本集團根據個別收購基準確認於收購對象的任何非控股權益。屬現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例應佔實體資產淨值的收購對象非控股權益，按公平值或現時擁有權權益按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。所有其他非控股權益組成部分按其收購日期公平值計量，除非香港財務報告準則另有規定計量基準。

不符合業務合併定義的收購視為收購資產及負債，而不是業務合併。

有關收購的費用於產生時支銷。

所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額以及過往於收購對象的任何股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額記錄為商譽。在議價收購中，倘所轉讓代價、所確認的非控股權益及所計量的過往持有權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則該差額直接於損益內確認。

#### 2.3.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。本公司將按已收及應收股息將附屬公司業績入賬。

倘有關股息於股息宣派期間超逾該附屬公司全面收益總額，或於獨立財務報表的投資賬面值超逾接受投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則須於附屬公司的投資獲得股息時，對有關投資進行減值測試。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部表現的主要經營決策者已確認為作出策略性決定的董事會。

### 2.5 外幣換算

#### 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包括的項目均利用該實體經營的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### 交易及結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量的估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表確認。

有關借款的匯兌收益和虧損在綜合損益及其他全面收益表內的「融資成本」中列報。所有其他匯兌收益和虧損在綜合損益及其他全面收益表內的「其他收入及收益／(虧損)淨額」中列報。

#### 集團公司

集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 各全面收益表的收入及支出按平均匯率換算，除非該平均值並非於交易日期的現行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按於交易日期的匯率換算；及
- 就此產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

因收購境外實體而產生的商譽及公平值調整視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。產生的貨幣換算差額於其他全面收益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購有關項目的直接開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。任何列作單獨資產的組成部分的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及保養成本在產生的報告期內於損益扣除。

折舊於其估計可使用年期或租期內(按適用者)使用直線法計算以分配其成本，如下所示：

|               |         |
|---------------|---------|
| 機器及設備         | 10%–20% |
| 租賃物業裝修        | 20%     |
| 家具、固定裝置及辦公室設備 | 20%     |
| 汽車            | 20%     |

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末檢討，並在適當時調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較後釐定，並於綜合損益及其他全面收益表內確認。

### 2.7 投資物業

投資物業(主要為租賃土地)乃為長期租賃回報或資本增值或兩個目的而持有，且並非由本集團佔用。其亦包括未來用作投資物業的建設中或已開發的物業。

投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及(倘適用)借款成本。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值基於活躍市場價格計算，如有必要，就特定資產在性質、地點或狀況方面的任何差異調整。公平值變動於綜合損益及其他全面收益表內的「投資物業公平值變動收益/(虧損)」確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.8 無形資產

#### 2.8.1 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓代價、收購對象的非控股權益金額以及過往於收購對象的權益在收購日的公平值超過本集團獲得的收購對象的可識別淨資產公平值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至預期可從合併中獲取協同利益的每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽就內部管理用途監控的最底層次。本集團的商譽在經營分部層次受到監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回數額(使用價值與公平值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

#### 2.8.2 單獨收購的無形資產

單獨收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

### 2.9 非財務資產減值

具有無限可使用年期的資產毋須攤銷且每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會就減值檢討可能出現攤銷或折舊的資產。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值減處置成本與使用價值兩者中較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已出現減值的非財務資產在各報告期均就減值是否可以撥回檢討。

### 2.10 可供出售物業

可供出售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可供出售物業的成本包括土地購置成本、總開發成本及其他已資本化直接開支。可變現淨值指一般業務過程中的估計售價減出售物業所產生的估計成本。

可供出售物業的任何撇減金額乃於撇減或虧損發生的年度確認為開支。可變現淨值增加產生的任何撇減撥回金額乃於撥回發生的年度於綜合損益及其他全面收益表確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.11 財務資產

#### 2.11.1 分類

本集團按下列計量類別分類其財務資產：

- 其後按公平值(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)計量的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

分類視乎實體管理財務資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣之權益工具投資而言，此將視乎本集團是否已於首次確認時不可撤回地選擇將股本投資透過其他全面收入按公平值列賬(「透過其他全面收入按公平值列賬」)而定。

本集團當且僅當其管理該等資產之業務模型變化時將債務投資重新分類。

#### 2.11.2 確認及終止確認

定期買賣的財務資產於交易日(本集團承諾買賣資產的日期)確認。從財務資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓且本集團實質上已轉移所有權的所有風險及回報時，則會終止確認財務資產。

#### 2.11.3 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量財務資產，倘財務資產並非透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)，則另加收購該財務資產直接應佔的交易成本。透過損益按公平值列賬的財務資產的交易成本於損益支銷。

釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的財務資產作為整體考慮。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.11 財務資產(續)

#### 2.11.3 計量(續)

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產及資產現金流量特徵的業務模式。本集團將債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等財務資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)直接確認。減值虧損於損益表以獨立項目呈列。
- 透過其他全面收入按公平值列賬：就持作收回合約現金流量及出售財務資產的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則透過其他全面收入按公平值列賬計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。來自該等財務資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支則於全面收益表以獨立項目呈列。
- 透過損益按公平值列賬：未達按攤銷成本或透過其他全面收入按公平值列賬計量標準的資產乃透過損益按公平值列賬確認。後續透過損益按公平值列賬的債務投資所產生的溢利或虧損於產生年度於其他收益／(虧損)確認。

##### 權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股權投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損不會於有關投資終止確認後重新分類至損益。當本集團確立收款權利時，該等投資的股息將繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公平值列賬的財務資產的公平值變動於全面收益表內其他收益／(虧損)確認(如適用)。作為透過其他全面收入按公平值列賬的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.11 財務資產(續)

#### 2.11.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本及公平值計入其他全面收益入賬的債務工具相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，該方法要求在首次確認應收款項及合約資產時確認全期信貸虧損。

其他應收款項減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，及信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。為評估信貸風險有否大幅增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險。其考慮合理及得到理據支持的可得前瞻性資料。

尤其納入下列各項指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化

將宏觀經濟資料(如市場利率或增長率)納入其中以作為內部評級模式的一部分。

不論上述分析如何，倘債務人逾期30日以上未能支付合約付款，則假定信貸風險大幅增加。

當交易對方無法於合約付款到期後90日內支付款項，則財務資產出現違約。

財務資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。當債務人逾期365日以上未能支付合約付款時，本集團將貸款或應收款項分類作核銷。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘款項得以收回，則於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.12 抵銷金融工具

倘本集團現時存在合法可執行抵銷已確認金額之權利，亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，則財務資產及負債可予抵銷，並於綜合財務狀況表呈報淨額。合法可執行權利不得取決於未來事件，且必須在正常業務過程中以及在本集團或交易對手違約、資不抵債或破產的情況下強制執行。

### 2.13 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保發出時確認為財務負債。該負債初始以公平值計量，其後以下列兩者的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損模型所釐定的金額；及
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號客戶合約收入原則確認的累計收入金額(如適用)

財務擔保的公平值按債務工具下須作出的合約付款與在並無擔保下須作出的付款之間的現金流量的差額的現值，或就承擔責任而可能應付予第三方的估計金額所釐定。倘有關聯營公司之貸款或其他應付款項之擔保乃無償提供，公平值會入賬為出資，並確認為投資成本之一部分。

### 2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就貨品出售及服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(如更長則在業務正常經營週期內)收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按無條件代價金額確認，除非其包括重大融資成分，否則，其按公平值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.15 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高度流通投資及銀行透支(如有)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.16 股本

普通股分類為權益。

與發行新股份或購股權直接有關的增加成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中就向供應商購買貨品或服務的付款義務。如貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如更長則在業務正常經營週期內)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.18 借款

除非本集團有權可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

借款初始按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利息法於損益內確認。

### 2.19 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其擬定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其擬定用途或銷售為止。

就特定借款因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度於損益內確認。

### 2.20 即期及遞延所得稅

年內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在於損益內確認，但與在其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益中或直接於權益中確認。

#### 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例有待詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.20 即期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額計提全額撥備。然而，倘遞延稅項負債因初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不會予以確認。倘遞延所得稅因初步確認一項交易(業務合併除外)的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計處理及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會予以列賬。遞延所得稅按於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延稅項負債時應用。

與投資物業有關的按公平值計量遞延稅項負債在假設該物業將透過出售全部收回的基礎上釐定。

僅在可能有未來應課稅溢利可供用作抵銷暫時差額時，方會確認遞延所得稅資產。

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收所得稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至各報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及分娩假期於休假時才確認。

#### (ii) 退休福利

本集團營運定額供款計劃並以強制性、合約性或自願性方式向私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期應付時確認為僱員福利開支。預付供款於有現金退款或日後付款減少時確認為資產。並無被沒收的供款可用於抵銷僱主日後須向計劃作出的供款。

#### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。當實體根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用且並無撤回計劃的可能，本集團在僱員明確承諾離職時確認離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在各報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現至現值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### (iv) 花紅計劃

本集團因僱員所提供的服務而須承擔現時法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及支出。

#### (v) 長期服務金

根據香港僱傭條例，本集團僱員終止聘任或彼等因年老而退休時，則於有關僱員符合若干條例及終止聘任符合規定情況，本集團須向該等僱員支付長期服務金。此外，倘累算權益(不包括僱員供款估的任何部分)已支付予僱員或由僱員的強制性公積金計劃持有(本集團大部分合資格僱員均是此情況)，長期服務金可與前述權益金額抵銷，以應付長期服務金相應僱員服務年期相關金額為限。

根據本集團的過往經驗及董事對業務及勞工的知識，本集團估計其須於僱員終止聘任或退休時向僱員支付長期服務金的責任。本集團作出該等長期服務金的責任於財務報表中確認為長期服務金負債，並按長期服務金責任的現值(倘折現的影響屬重大)確認，該現值乃扣除本集團作出的供款應佔的本集團定額退休供款計劃下累算的應得權益後估算。服務成本、長期服務金負債(倘因折現的影響屬重大而採納折現至現值)的利息淨額及長期服務金負債的預先計量已於損益確認。

### 2.22 撥備

倘本集團因過往事件須負法定或推定責任；需要流出資源以履行有關責任；以及相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。概不會就未來的營運虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會於考慮整體責任類別後釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前利率按照預期清償有關責任所需開支的現值計量，該利率反映當前市場對金錢時間值和有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.23 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利(不包括支付普通股以外權益的任何成本)
- 除以財政年度內發行在外普通股加權平均數計算得出，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的紅利作出調整。

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利時所用數據，經計及：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 於所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下所發行額外普通股之加權平均數。

### 2.24 或然負債及或然資產

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃取決於一項或多項日後或會(或不)發生且並非本集團可完全控制的不確定事件，方能確定。或然負債亦可能是由於過往事件可能不需要流出經濟資源或責任金額無法可靠計量而未獲確認所引致的現有責任。

或然負債未獲確認，但會在綜合財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將獲確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能產生的資產，其會否存在僅可於一項或多項並非本集團可完全控制的不確定事件發生或不發生時確定。

或然資產未獲確認，但會於可能出現經濟利益流入時於綜合財務報表附註中披露。當經濟利益流入可實質確定時，資產獲確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.25 客戶合約收益

當達成履約責任時，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」移交客戶時，本集團即可確認收益。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團對交換已轉移至客戶的貨品或服務而尚未成為無條件代價的權利，其乃根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相對而言，應收款項指本集團對代價的無條件權利，即支付該代價僅須經過時間流逝方會到期。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.25 客戶合約收益(續)

合約負債指本集團就本集團經已自客戶收取的代價(或到期的代價金額)而向該客戶轉移貨品或服務的責任。

有關合約的合約資產及合約負債按淨基準計入及呈列。

#### (i) 地基工程及上蓋建築工程

隨時間逐步確認收入：計量完全完成履約責任之進度

產出法

完全完成履約責任之進度乃根據產出法計量，即按迄今轉移至客戶之服務價值與根據合約承諾之餘下貨品或服務之比例直接計量相關價值，有關方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面之履約情況。

可變代價

就包含可變代價(建築工程之變更項目)之合約而言，本集團使用以下其中一種方法估計本集團將有權收取之代價金額：(a) 預期價值法或(b) 最有可能之金額(視乎何種方法更能預測本集團將有權收取之代價金額而定)。

可變代價之估計金額計入交易價中，惟僅當可變代價相關之不確定性其後變得確定且日後極不可能導致重大收入撥回，方計入交易價中。

於各報告期末，本集團更新估計交易價(包括更新評估有關可變代價之估計是否受到限制)，以忠實地反映於報告期末存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

履行合約之成本

本集團就履行建築合約的契約產生成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.25 客戶合約收益(續)

#### (ii) 銷售物業

在日常業務過程中銷售發展以供出售物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。於收益確認日期前就預售物業所收取的按金及分期付款項計入綜合財務狀況表「合約負債」內。

#### (iii) 物業管理服務

物業管理服務所產生的收益於提供服務的會計期間隨時間確認。本集團就所提供服務向客戶發出固定金額的發票，並將本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收益。

#### (iv) 建築材料買賣／銷售醫療產品及保健食品／銷售農產品、餐飲材料／銷售智慧能源設備

銷售貨品收益於轉移產品控制權(即產品交付予客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品)時確認。當產品已交付至特定地點，報廢及虧損風險已轉移予客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

#### (v) 製造及銷售光伏產品及EPC

製造及直接向客戶銷售光伏產品及EPC收益於成品的控制權移交予客戶時(主要為向客戶交付產品時)確認。

#### (vi) 安裝智慧能源設備服務

履約責任乃隨著本集團於增設或增強資產時增設或增強客戶所控制的資產，隨時間達成。因此，該等服務的收益採用產出法隨時間確認，即參考報告期末完全履行履約責任的進度，並根據客戶簽署的完成報告計量。

### 2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。各租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期間於綜合損益及其他全面收益表扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.26 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值，減任何應收租賃激勵。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃房地產而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，取而代之將該等租賃以單一租賃部分入賬。

租期乃按個別基準磋商，並含有多項不同條款及條件。除出租人持有租賃資產中的擔保權益之外，租賃協議並未施加任何契約。租賃資產不會用作借貸的抵押。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貨風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

使用權資產按成本計量，包括初始計量租賃負債的金額及在開始日期或之前作出的任何租賃付款。使用權資產折舊於估計租期內使用直線法計算以分配其成本至其餘下價值。

與短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定若干延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。本集團作為出租人的經營租賃產生的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以與租賃收入相同的基準確認為開支。有關租賃資產按其性質計入資產負債表。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.27 股息分派

分派予本公司股東的股息將於本集團股東或董事(如適用)批准股息年度在本集團的綜合財務報表中確認為負債。

### 2.28 人壽保險按金及預付款項

可於任何時間終止的人壽保險乃由預付款項及賺取的累計利息，扣減累計保險費用及保單開支而釐定。一旦提取，將被徵收預定的特定退保費用。

### 2.29 政府補助

倘能夠合理保證將取得補助且本集團將符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助按需配合擬補償成本期間於損益遞延及確認。

### 2.30 利息收入

按攤銷成本計值的財務資產及透過其他全面收入按公平值列賬的財務資產的利息收入採用實際利率法計算，並於損益作為其他收入其中一部分確認。

除其後出現信貸減值的財務資產外，利息收入乃透過就財務資產賬面總值採用實際利率計算。就出現信貸減值的財務資產而言，就財務資產賬面淨值採用實際利率，並扣除虧損撥備。

### 2.31 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。建築材料、農產品、餐飲材料、醫療產品及保健食品以及智慧能源設備等存貨的成本以先入先出法釐定，而光伏產品及EPC等存貨的成本以加權平均法釐定。可變現淨值乃按存貨之估計售價減所有估計完成成本及在市場上銷售所需成本計算。在市場上銷售所需成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團為在市場上銷售而須產生之非增量成本。

### 2.32 關聯方

倘任何一方符合以下條件，則視為與本集團有關聯：

- (a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 2.32 關聯方(續)

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或為另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或與本集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

個別人士的近親指預期可在與實體進行交易上影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動令其面對外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險等多種財務風險。

本集團的整個風險管理項目專注於金融市場的不可預見性，並尋求方法將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

#### (i) 外匯風險

本集團承受的外匯風險主要來自若干附屬公司以其功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產及負債。導致該風險的貨幣主要為港元、人民幣及美元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (i) 外匯風險(續)

下表詳列本集團於報告期末來自預測交易或以相關實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

|            | 資產           |              | 負債           |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
| 港元         | —*           | —            | 250,931      | 153,037      |
| 人民幣(「人民幣」) | 128          | 2,064        | —            | —            |
| 美元(「美元」)   | 919          | 3,405        | —            | —            |

\* 少於1,000港元

#### 敏感度分析

倘人民幣兌外幣升值／貶值5%，而所有其他參數保持不變，本集團於本年度的除稅後溢利將減少／增加約6,000港元(二零二三年：減少／增加約103,000港元)。概無呈列美元兌港元的外幣波動的敏感度分析，因為港元與美元掛鈎，故假設匯率不會因港元兌其他貨幣的價值變動而受到重大影響。

#### (ii) 利率風險

除按浮動利率計息的銀行結餘外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期銀行結餘利率不會有重大變動，故管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

本集團就浮動利率銀行借款面臨現金流量利率風險，並就固定利率其他借款及租賃負債面臨公平值利率風險。本集團並無面臨重大現金流利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮動利率銀行借款的利率風險釐定。據估計，在所有其他變量保持不變的情況下，利率普遍上升／下降100個基本點，本集團年內溢利將減少／增加約632,000港元(二零二三年：約1,778,000港元)。

本集團有關財務負債的利率風險詳述於本附註的流動資金風險管理一節。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險

信貸風險主要來自貿易應收款項、合約資產、應收票據、其他應收款項及按金、已抵押銀行存款以及銀行結餘。倘對手方未能在各報告日期就各類已確認財務資產履行其責任，本集團所面對的最高信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表呈列的賬面值。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。債務人的信貸質素乃根據其財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。本集團已制定政策以確保向可靠債務人授予信貸期。此外，本集團於各報告期末審閱各項個別債項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本集團管理層認為信貸風險已大幅度減少。

於二零二四年十二月三十一日，有四名(二零二三年：五名)客戶個別佔本集團貿易應收款項超過10%。於二零二四年十二月三十一日，來自該等客戶的貿易應收款項總額分別佔本集團貿易應收款項總額的74%(二零二三年：77%)。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，及信貸風險有否於各呈報期內按持續基準大幅增加。為評估信貸風險有否大幅增加，本集團比較資產於呈報日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險。其考慮合理及得到理據支持的可得前瞻性資料。

#### 貿易應收款項及合約資產

本集團採用簡化方法以為香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期日期使用具有適當分類的撥備矩陣進行共同評估。本集團進行歷史分析及識別影響信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟變量。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，例如預期會導致債務人履行其義務能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，貿易應收款項及合約資產的虧損撥備釐定如下：

|                    | 即期      | 逾期1至<br>30日 | 逾期31至<br>60日 | 逾期61至<br>90日 | 逾期90日<br>以上 | 總計      |
|--------------------|---------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------|
| 二零二四年十二月三十一日       |         |             |              |              |             |         |
| 預期虧損率              | -%      | -%          | -%           | -%           | 13.4%       |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項(千港元) | 878,023 | 45,384      | 14,952       | 3,743        | 17,063      | 959,165 |
| 虧損撥備(千港元)          | -       | -           | -            | -            | 2,292       | 2,292   |
| 二零二三年十二月三十一日       |         |             |              |              |             |         |
| 預期虧損率              | 0.36%   | 0.10%       | 0.95%        | 8.59%        | 100%        |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項(千港元) | 723,225 | 1,022       | 115,203      | 19,428       | 6,881       | 865,759 |
| 總賬面值 — 合約資產(千港元)   | 93,895  | -           | -            | -            | -           | 93,895  |
| 虧損撥備(千港元)          | 2,938   | 1           | 1,094        | 1,668        | 6,881       | 12,582  |

預期虧損率是根據在債務人預期期限內觀察到的歷史違約概率預計，並根據可獲得但不會發生不必要成本或影響的前瞻性資料予以調整。

本集團將應收票據、其他應收款項及按金、已抵押銀行存款及銀行結餘分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等各類別分別釐定。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團的內部信貸風險評級包括以下類別：

| 類別 | 本集團針對各類別的定義                     | 確認預期信貸虧損的基礎      |
|----|---------------------------------|------------------|
| 正常 | 違約風險較低，且自初步確認以來信貸風險並未出現任何顯著增加   | 12個月預期信貸虧損       |
| 呆賬 | 自初步確認以來信貸風險顯著增加                 | 全期預期信貸虧損 — 無信貸減值 |
| 違約 | 當一項或多項事件對估計未來現金流量產生不利影響時，存在信貸減值 | 全期預期信貸虧損 — 信貸減值  |
| 撇銷 | 證據表明債務人處於嚴重的財務困難而本集團並無實現復甦前景    | 撇銷金額             |

#### 應收票據

應收票據的內部信貸評級正常。管理層按12個月預期信貸虧損計量該等財務資產的虧損撥備。本集團使用逾期資料及前瞻性資料以評估信貸風險是否自初步確認以來大幅度增加。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

##### 其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及屬於合理有據的前瞻性資料之定量及定性資料，定期對其他應收款項及按金之可收回性進行單獨評估。

##### 已抵押銀行存款及銀行結餘

已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險被認為不重大，因為該等金額存放於國際信貸評級機構授予優良信貸評級且信譽良好的銀行。近期並無與該等銀行相關的違約記錄，因此違約風險被視為較低。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，貿易應收款項、合約資產、應收票據以及其他應收款項及按金的虧損撥備變動如下：

|                             | 貿易應收款項<br>全期預期<br>信貸虧損<br>(無信貸減值)<br>千港元 | 貿易應收款項<br>全期預期<br>信貸虧損<br>(信貸減值)<br>千港元 | 合約資產<br>全期預期<br>信貸虧損<br>(無信貸減值)<br>千港元 | 應收票據<br>款項及按金<br>(12個月預期<br>信貸虧損)<br>千港元 | 其他應收<br>款項及按金<br>(12個月預期<br>信貸虧損)<br>千港元 |
|-----------------------------|--|---|--|--|--|
| 於二零二三年一月一日                  | 1,205                                    | 34,796                                  | 463                                    | -  | 1,821                                    |
| 轉撥至信貸減值                     | (6)                                      | 6                                       | -                                      | -  | -  |
| 年內於損益確認的虧損準備撥備/(撥回)         | 3,347                                    | (27,260)                                | 744                                    | 832                                      | (1,488)                                  |
| 出售附屬公司                      | -*                                       | -*                                      | -*                                     | -  | -*                                       |
| 匯兌調整                        | (35)                                     | (661)                                   | (17)                                   | (8)                                      | (64)                                     |
| 於二零二三年十二月三十一日及<br>二零二四年一月一日 | 4,511                                    | 6,881                                   | 1,190                                  | 824                                      | 269                                      |
| 轉撥至信貸減值                     | (181)                                    | 181                                     | -                                      | -  | -  |
| 年內於損益確認的虧損準備撥回              | -  | (3,704)                                 | -                                      | -  | -  |
| 出售附屬公司                      | (4,297)                                  | (970)                                   | (1,182)                                | -  | (154)                                    |
| 匯兌調整                        | (33)                                     | (96)                                    | (8)                                    | (30)                                     | (3)                                      |
| 於二零二四年十二月三十一日               | -  | 2,292                                   | -                                      | 794                                      | 112                                      |

\* 少於1,000港元

已減值貿易應收款項、合約資產以及票據及其他應收款項及按金的撥備計入及解除已計入綜合損益及其他全面收益表的行政及其他經營開支。當並無預期會收回額外現金時，一般會撤銷扣除撥備賬戶的款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iv) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求，確保維持足夠現金儲備以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有充足的財務資源為營運提供資金，故並無重大流動資金風險。

下表詳列本集團的財務負債於各報告期末的餘下訂約到期情況，乃根據訂約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款或倘屬於浮動性質，則根據各報告期末的當前利率計算)及本集團可能被要求付款的最早日期而得出：

|               | 應要求<br>或一年內<br>千港元 | 一至兩年<br>千港元 | 兩至五年<br>千港元 | 五年以上<br>千港元 | 未貼現<br>現金流總額<br>千港元 | 賬面總值<br>千港元 |
|---------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|
| 於二零二四年十二月三十一日 |                    |             |             |             |                     |             |
| 貿易及其他應付款項     | 872,798            | -           | -           | -           | 872,798             | 872,798     |
| 借款            | 1,689,363          | 109,180     | 152,225     | 94,483      | 2,045,251           | 1,980,304   |
| 租賃負債          | 1,773              | 1,759       | 5,278       | 5,363       | 14,173              | 11,589      |
|               | 2,563,934          | 110,939     | 157,503     | 99,846      | 2,932,222           | 2,864,691   |
| 於二零二三年十二月三十一日 |                    |             |             |             |                     |             |
| 貿易及其他應付款項     | 967,744            | -           | -           | -           | 967,744             | 967,744     |
| 借款            | 862,919            | 53,208      | 162,855     | 130,255     | 1,209,237           | 1,121,305   |
| 租賃負債          | 1,656              | 276         | -           | -           | 1,932               | 1,876       |
|               | 1,832,319          | 53,484      | 162,855     | 130,255     | 2,178,913           | 2,090,925   |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本的首要目標是要確保本集團能夠持續經營，以使其能繼續為股東帶來回報，支持本集團的穩定及發展，以及賺取與本集團經營中業務水平及市場風險相符的利潤，並保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股、取得新借款或出售資產以減少負債。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃按照於各年末的債務除以於各年末的權益總額計算。

本集團的資產負債比率如下：

|        | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|------------------|--------------|
| 債務(附註) | <b>1,991,893</b> | 1,123,181    |
| 權益總額   | <b>1,539,674</b> | 1,311,235    |
| 資產負債比率 | <b>129.37%</b>   | 85.66%       |

附註：資產負債比率增加乃主要由於銀行借款及租賃負債增加。債務包括借款及租賃負債(詳見附註28及32)。

### 3.3 公平值估值

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日以公平值計值的金融工具可按照計量公平值所用估值技術的輸入數據的層級分類。輸入數據在公平值層級中被劃分為以下三個層級：

- 相同資產或負債於活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 就資產或負債可直接(即按價格)或間接(即從價格所得)觀察所得輸入數據(第一級內的報價除外)(第二級)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.3 公平值估值(續)

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產之公平值

本集團部分之財務資產於各報告期末以公平值計量。下表提供該等財務資產的公平值釐定方法(尤其是估值技術及所使用的輸入數據)。

| 財務資產                          | 公平值          |              | 公平值層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據 | 重大不可觀察<br>輸入數據 |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------|-----------------|----------------|
|                               | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |       |                 |                |
| 分類為透過損益按公平值列賬的<br>財務資產的上市股本證券 | 3            | 8            | 第一級   | 活躍市場所報買入價       | 不適用            |

本年度及過往年度第一級、第二級與第三級之間並無轉換。

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

本公司董事認為於綜合財務報表內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

## 4. 主要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所用估計及判斷予以持續評估並基於過往經驗及其他因素，包括在某些情況下被視作合理的未來事件預期。顧名思義，所得的會計估計甚少會與相關實際結果相同。有關很可能導致資產及負債的賬面值於下個財政年度大幅調整的估計及假設的討論如下。

### 貿易應收款項的可收回性的估算

本公司董事根據貿易應收款項的信貨風險估算貿易應收款項的虧損撥備金額。虧損撥備金額按資產賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額計量，並考慮預期未來信貨虧損。貿易應收款項信貨風險的評估涉及高度的估計及不確定性，因為本公司董事憑藉過往歷史、現有的市場條件及前瞻性信息來估算債務人的虧損率。當實際未來現金流少於或多於預期時，可能會相應產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。有關減值評估的詳情載於附註3.1。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料

於本年度及過往年度確認的收益、其他收入及收益淨額如下：

|                             | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <b>收益</b>                   |              |              |
| 新能源及EPC                     | 4,127,452    | 2,119,585    |
| 綠色建築及建築相關業務                 | 898,094      | 1,340,380    |
| 智慧能源管理服務                    | 65,863       | 16,055       |
| 健康及醫療                       | 925,256      | 409,875      |
| 餐飲供應鏈                       | 5,057        | 133,397      |
| 客戶合約收益                      | 6,021,722    | 4,019,292    |
| 租金收入                        | 10,304       | 9,007        |
|                             | 6,032,026    | 4,028,299    |
| <b>其他收入及收益淨額</b>            |              |              |
| 利息收入                        | 9,864        | 1,381        |
| 透過損益按公平值列賬的財務資產公平值變動(虧損)/收益 | (5)          | 1            |
| 出售透過損益按公平值列賬的財務資產的收益        | –            | 81           |
| 出售附屬公司收益淨額                  | 52,901       | 11,745       |
| 撤銷註冊附屬公司的收益淨額               | 148          | –            |
| 出售物業、廠房及設備的虧損淨額             | (908)        | –            |
| 政府補助                        | 116,626      | 1,998        |
| 經營租賃收入                      | 3,074        | 1,814        |
| 雜項收入                        | 999          | 1,791        |
|                             | 182,699      | 18,811       |

由於並無未履行的條件，本年度確認有關外資企業及來自中國各政府部門的其他商業獎勵的政府補助約為116,626,000港元(二零二三年：約1,998,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 客戶合約收益分類

|                | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| <b>收益確認時間</b>  |                  |              |
| 隨時間            | 243,805          | 271,590      |
| 於某一時間點         | 5,777,917        | 3,747,702    |
|                | <b>6,021,722</b> | 4,019,292    |
| <b>服務或貨品類型</b> |                  |              |
| 地基工程及上蓋建築工程    | 113,511          | 210,926      |
| 物業銷售           | —                | 2,271        |
| 物業管理服務         | 64,431           | 44,847       |
| 建築材料買賣         | 720,152          | 1,082,336    |
| 銷售農產品、餐飲材料     | 686,340          | 133,397      |
| 銷售醫療產品及保健食品    | 243,973          | 409,875      |
| 製造及銷售光伏產品及EPC  | 4,127,452        | 2,119,585    |
| 銷售智慧能源設備       | —                | 238          |
| 安裝智慧能源設備服務     | 65,863           | 15,817       |
|                | <b>6,021,722</b> | 4,019,292    |

### 客戶合約的履約責任

#### 地基工程及上蓋建築工程

履約責任乃隨著本集團於增設或增強資產時增設或增強客戶所控制的資產，隨時間達成。因此，該等工程的收益採用產出法隨時間確認，即以本集團至今已完成的相關服務的調查為基準及參照客戶出具的證書或獲內部調查員確認的付款申請。本公司董事認為產出法可真實反映根據香港財務報告準則第15號本集團就完成履行該等合約中相關履約責任的表現。

#### 物業銷售

在日常業務過程中銷售發展以供出售物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。於收益確認日期前就預售物業所收取的按金及分期款項計入綜合財務狀況表「合約負債」內。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 客戶合約的履約責任(續)

#### 物業管理服務

物業管理服務所產生的收益於一段時間內提供服務的會計期間確認。本集團就所提供服務向客戶發出發票，並將本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收益。本集團已選擇不披露此類合約餘下履約責任的實際權宜方法。

#### 建築材料買賣／銷售醫療產品及保健食品／銷售農產品、餐飲材料／銷售智慧能源設備

銷售貨品收益於轉移產品控制權(即產品交付予客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品)時確認。當產品已交付至特定地點，報廢及虧損風險已轉移予客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

#### 製造及銷售光伏產品及EPC

製造及直接向客戶銷售光伏產品及EPC收益於某個時間點成品的控制權移交予客戶時(主要為向客戶交付產品時)確認。

#### 安裝智慧能源設備服務

當本集團創建或改進客戶所控制的資產時，履約責任隨時間推移而得到履行。因此，該等服務的收入採用產出法按時間確認，即參照本報告期末完全履行履約責任的進度，根據客戶簽訂的完工報告進行衡量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分配予客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日分配予餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及收益的預期確認時間如下：

|                      | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| <b>提供地基工程及上蓋建築工程</b> |              |              |
| 一年內                  | —            | 183,380      |
| 一年以上                 | —            | 58,416       |
|                      | —            | 241,796      |

所有物業管理服務及安裝智慧能源設備服務為期一年或更短。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配至該等未完成合約的交易價不予披露。

### 分部資料

本集團營運分部乃按就資源分配及分部表現評估向本公司董事會(即主要營運決策人(「主要營運決策人」))呈報的資料釐定。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

- (i) 新能源及EPC— 提供生產及銷售光伏產品以及EPC；
- (ii) 綠色建築及建築相關業務— 提供樁柱工程、挖掘與側向承托工程及樁帽工程及樓宇工程；發展及銷售物業及持有物業用作投資及租賃用途；提供物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養等；及供應建築材料；
- (iii) 智慧能源管理服務— 提供智慧能源管理系統，包括銷售及安裝節能燈、節能設備及信息技術開發服務；
- (iv) 健康及醫療— 提供健康及醫療服務，包括醫療諮詢以及銷售醫療產品及保健食品；及
- (v) 餐飲供應鏈— 提供農產品、餐飲材料的供應鏈業務。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 分部收益及業績

以下為本集團按營運分部分類的收益及業績的分析：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|           | 新能源<br>及EPC<br>千港元 | 綠色建築<br>及建築<br>相關業務<br>千港元 | 智慧能源<br>管理服務<br>千港元 | 健康及醫療<br>千港元 | 餐飲供應鏈<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------|--------------------|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>收益</b> |                    |                            |                     |              |              |           |
| 外部客戶收益    | 4,127,452          | 908,398                    | 65,863              | 925,256      | 5,057        | 6,032,026 |
| <b>業績</b> |                    |                            |                     |              |              |           |
| 分部溢利／(虧損) | 84,922             | (7,260)                    | 162                 | 1,171        | 47           | 79,042    |
| 其他收入及收益淨額 |                    |                            |                     |              |              | 67,145    |
| 未分配企業開支   |                    |                            |                     |              |              | (38,519)  |
| 融資成本      |                    |                            |                     |              |              | (51,385)  |
| 除所得稅前溢利   |                    |                            |                     |              |              | 56,283    |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

|           | 新能源<br>及EPC<br>千港元 | 綠色建築<br>及建築<br>相關業務<br>千港元 | 智慧能源<br>管理服務<br>千港元 | 健康及醫療<br>千港元 | 餐飲供應鏈<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------|--------------------|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>收益</b> |                    |                            |                     |              |              |           |
| 外部客戶收益    | 2,119,585          | 1,349,387                  | 16,055              | 409,875      | 133,397      | 4,028,299 |
| <b>業績</b> |                    |                            |                     |              |              |           |
| 分部溢利      | 53,366             | 41,308                     | 95                  | 6            | 9,777        | 104,552   |
| 其他收入及收益淨額 |                    |                            |                     |              |              | 18,811    |
| 未分配企業開支   |                    |                            |                     |              |              | (15,320)  |
| 融資成本      |                    |                            |                     |              |              | (25,190)  |
| 除所得稅前溢利   |                    |                            |                     |              |              | 82,853    |

上文呈報的分部收益代表從外部客戶產生的收益。分部間收益按現行市場收費計算。

營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績代表來自各分部的溢利／(虧損)(尚未對若干其他收入及收益淨額、未分配企業開支以及融資成本作出分配)。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策人報告的措施。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 分部資產及負債

|             | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| <b>分部資產</b> |              |              |
| 綠色建築及建築相關業務 | 2,952,469    | 2,303,966    |
| 新能源及EPC     | 33,668       | 557,371      |
| 智慧能源管理服務    | 71,690       | 24,404       |
| 健康及醫療       | 3,107        | 94           |
| 餐飲供應鏈       | 7,843        | 33,220       |
| 分部資產總值      | 3,068,777    | 2,919,055    |
| 未分配企業資產     | 1,407,838    | 577,229      |
| 綜合資產總值      | 4,476,615    | 3,496,284    |
| <b>分部負債</b> |              |              |
| 綠色建築及建築相關業務 | 2,705,210    | 1,772,653    |
| 新能源及EPC     | 2,802        | 264,391      |
| 智慧能源管理服務    | 73,641       | 18,225       |
| 健康及醫療       | 205          | 1,236        |
| 餐飲供應鏈       | –            | 18,811       |
| 分部負債總額      | 2,781,858    | 2,075,316    |
| 未分配企業負債     | 155,083      | 109,733      |
| 綜合負債總額      | 2,936,941    | 2,185,049    |

就監察分部表現及分部間資源分配而言：

- 除人壽保險按金及預付款項、若干使用權資產、遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘及其他未分配企業資產外，所有資產分配至營運分部；及
- 除應付稅項、若干租賃負債、遞延稅項負債、長期服務金付款負債及其他未分配企業負債外，所有負債分配至營運分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 其他分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

|             | 新能源及<br>EPC<br>千港元 | 綠色建築及<br>建築相關業務<br>千港元 | 智慧能源<br>管理服務<br>千港元 | 健康及醫療<br>千港元 | 餐飲供應鏈<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| 添置非流動資產     | 667,328            | 329                    | 16                  | -            | -            | 38,640     | 706,313   |
| 物業、廠房及設備折舊  | 136,064            | 3,926                  | 4                   | -            | -            | 488        | 140,482   |
| 使用權資產折舊     | -                  | -                      | -                   | -            | -            | 1,599      | 1,599     |
| 投資物業公平值變動虧損 | -                  | (10,044)               | -                   | -            | -            | -          | (10,044)  |

截至二零二三年十二月三十一日止年度

|             | 新能源<br>及EPC<br>千港元 | 綠色建築及<br>建築相關業務<br>千港元 | 智慧能源<br>管理服務<br>千港元 | 健康及醫療<br>千港元 | 餐飲供應鏈<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| 添置非流動資產     | 766,915            | 8                      | 5                   | -            | -            | -          | 766,928   |
| 物業、廠房及設備折舊  | 10,444             | 6,802                  | 1                   | -            | -            | 7          | 17,254    |
| 使用權資產折舊     | -                  | -                      | -                   | -            | -            | 1,442      | 1,442     |
| 投資物業公平值變動收益 | -                  | 5,185                  | -                   | -            | -            | -          | 5,185     |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益淨額及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 地區資料

本集團業務位於香港及中國。

本集團按營運地點劃分的外部客戶收益及按資產地點劃分的非流動資產資料詳述如下：

|    | 外部客戶收益       |              | 非流動資產        |              |
|----|--------------|--------------|--------------|--------------|
|    | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
| 香港 | 113,511      | 187,379      | 241          | 11,110       |
| 中國 | 5,918,515    | 3,840,920    | 1,435,319    | 1,370,458    |
|    | 6,032,026    | 4,028,299    | 1,435,560    | 1,381,568    |

附註：非流動資產不包括人壽保險按金及預付款項及遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶的資料

來自為本集團貢獻總收益10%以上的客戶的收益如下：

|                    | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元     |
|--------------------|------------------|------------------|
| 客戶 I <sup>1</sup>  | 1,225,209        | 不適用 <sup>2</sup> |
| 客戶 II <sup>1</sup> | 不適用 <sup>2</sup> | 483,458          |

<sup>1</sup> 來自新能源及EPC的收益。

<sup>2</sup> 相應收益並無貢獻本集團相應年度總收益10%以上。

## 6. 融資成本

|             | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行借款及其他借款利息 | 51,265       | 25,052       |
| 租賃負債利息      | 120          | 138          |
|             | 51,385       | 25,190       |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 7. 除所得稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

|                   | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 核數師酬金             | 1,580        | 1,580        |
| 物業、廠房及設備折舊        | 140,482      | 17,254       |
| 使用權資產折舊           | 1,599        | 1,442        |
| 貿易應收款項減值虧損撥回      | (3,704)      | (23,913)     |
| 應收票據減值虧損撥備        | —            | 832          |
| 合約資產減值虧損撥備        | —            | 744          |
| 其他應收款項及按金減值虧損撥回   | —            | (1,488)      |
| 短期租賃的租賃開支         | 20,045       | 793          |
| 確認為開支的已售物業及其他存貨成本 | 5,575,515    | 3,616,051    |
| 員工成本(包括董事酬金)      | 184,483      | 52,385       |

## 8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

|                 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 董事酬金            | 2,277        | 2,118        |
| 其他員工成本          | 164,437      | 47,771       |
| 退休計劃供款          |              |              |
| — 界定供款計劃(不包括董事) | 17,769       | 2,496        |
|                 | 184,483      | 52,385       |

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例的規定，在香港設有界定供款計劃。該計劃下的所有資產與本集團的資產分開持有，並由獨立管理基金保管。強積金計劃供款遵循強積金計劃條例。

本集團於中國成立的附屬公司的僱員須參加中國政府運作的國家管理退休福利計劃。本集團須按基本工資成本的若干百分比向退休福利計劃供款以提供福利資金。本集團有關退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出規定之供款。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，並無被沒收的供款可用於抵銷僱主日後須向計劃作出的供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 9. 董事福利及權益

### (a) 董事及最高行政人員酬金

各董事及最高行政人員於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

|                          | 袍金<br>千港元  | 薪金、津貼及<br>其他實物利益<br>千港元 | 酌情花紅<br>千港元 | 退休計劃供款<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|--------------------------|------------|-------------------------|-------------|---------------|--------------|
| <b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b> |            |                         |             |               |              |
| <b>執行董事</b>              |            |                         |             |               |              |
| — 余竹雲先生(「余先生」)(附註(i))    | —          | 645                     | —           | 18            | 663          |
| — 李夢琳先生                  | —          | 591                     | —           | —             | 591          |
| <b>非執行董事</b>             |            |                         |             |               |              |
| — 喬曉戈先生                  | —          | 108                     | —           | —             | 108          |
| — 朱玉娟女士                  | —          | 108                     | —           | —             | 108          |
| <b>獨立非執行董事</b>           |            |                         |             |               |              |
| — 李祥林博士                  | 269        | —                       | —           | —             | 269          |
| — 王文星先生                  | 269        | —                       | —           | —             | 269          |
| — 周春生博士                  | 269        | —                       | —           | —             | 269          |
|                          | <b>807</b> | <b>1,452</b>            | <b>—</b>    | <b>18</b>     | <b>2,277</b> |

|                          | 袍金<br>千港元  | 薪金、津貼及<br>其他實物利益<br>千港元 | 酌情花紅<br>千港元 | 退休計劃供款<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|--------------------------|------------|-------------------------|-------------|---------------|--------------|
| <b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b> |            |                         |             |               |              |
| <b>執行董事</b>              |            |                         |             |               |              |
| — 余先生(附註(i))             | —          | 600                     | —           | 18            | 618          |
| — 李夢琳先生                  | —          | 550                     | —           | —             | 550          |
| <b>非執行董事</b>             |            |                         |             |               |              |
| — 喬曉戈先生                  | —          | 100                     | —           | —             | 100          |
| — 朱玉娟女士                  | —          | 100                     | —           | —             | 100          |
| <b>獨立非執行董事</b>           |            |                         |             |               |              |
| — 李祥林博士                  | 250        | —                       | —           | —             | 250          |
| — 王文星先生                  | 250        | —                       | —           | —             | 250          |
| — 周春生博士                  | 250        | —                       | —           | —             | 250          |
|                          | <b>750</b> | <b>1,350</b>            | <b>—</b>    | <b>18</b>     | <b>2,118</b> |

於本年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償(二零二三年：無)。於本年度，概無最高行政人員或董事豁免或同意豁免任何酬金(二零二三年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 9. 董事福利及權益(續)

### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：

(i) 余先生亦為本公司行政總裁，上文所披露彼之薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務而獲得的薪酬。

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中無董事(二零二三年：零名)，其酬金於上文披露。支付予其餘五名(二零二三年：五名)人士的酬金如下：

|        | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 薪金及津貼  | 5,322        | 4,786        |
| 酌情花紅   | —            | 2,846        |
| 退休計劃供款 | —            | 97           |
|        | <b>5,322</b> | <b>7,729</b> |

酬金符合以下範圍：

|                         | 二零二四年<br>人數 | 二零二三年<br>人數 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 酬金範圍(港元)                |             |             |
| 零至1,000,000港元           | 2           | 1           |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 3           | 1           |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | —           | 1           |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | —           | 2           |

於本年度，本集團並無向上述最高薪酬人士支付酬金，作為(i)加入本集團或加入本集團後獎勵或(ii)離任本集團任何成員公司董事或管理層的補償(二零二三年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支

|              | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元  |
|--------------|--------------|---------------|
| 中國企業所得稅      |              |               |
| 一 即期稅項       | 2,153        | 11,953        |
| 遞延稅項(附註30)   | 32           | (389)         |
| <b>所得稅開支</b> | <b>2,185</b> | <b>11,564</b> |

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，引入兩級制利得稅機制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲納入法律並於次日在憲報刊發。根據該兩級制利得稅率機制，合資格集團實體的首筆2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率繳稅，及超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率繳稅。不適用於兩級制稅率機制之集團實體溢利將繼續按固定稅率16.5%的稅率繳稅。

於兩個年度，本集團按16.5%的稅率對估計應課稅溢利計提香港利得稅撥備。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備，原因為本集團有來自過往期間結轉之可動用稅項虧損。

於兩個年度，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，中國附屬公司稅率為25%。

根據有關中國稅務法律及規例，於本年度，年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的小型微利企業(「**小型微利企業**」)將就不超過人民幣1百萬元相應比例的應課稅收入的應課稅收入金額的12.5%(二零二三年：12.5%)按20%的企業所得稅稅率繳稅；及就人民幣1百萬元以上但不超過人民幣3百萬元的應課稅收入金額的50%(二零二三年：50%)按20%的企業所得稅稅率繳稅。

其他司法權區產生的稅項按相關司法權區的現行稅率計算。

年內的稅項開支可與根據綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

|                           | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元  |
|---------------------------|--------------|---------------|
| 除所得稅前溢利                   | 56,283       | 82,853        |
| 按法定稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算 | 9,287        | 13,670        |
| 毋須課稅收入                    | (43,761)     | (7,176)       |
| 不可扣稅開支                    | 29,813       | 2,091         |
| 稅項減免                      | (13)         | (258)         |
| 中國土地增值稅的影響                | —            | 856           |
| 並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損          | 20,120       | 2,101         |
| 動用先前未確認的稅項虧損              | (27,356)     | (808)         |
| 其他司法權區不同稅率的影響             | 14,095       | 1,088         |
| <b>所得稅開支</b>              | <b>2,185</b> | <b>11,564</b> |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 11. 每股盈利

|                    | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 本公司擁有人應佔溢利         | 106,393      | 66,323       |
|                    | 千股           | 千股           |
| 就計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | 4,224,000    | 4,224,000    |
|                    | 港仙           | 港仙           |
| 每股基本盈利             | 2.52         | 1.57         |

概無就兩個年度呈列每股攤薄盈利，原因為不存在潛在發行在外普通股。

## 12. 主要附屬公司

於報告期末，本公司主要附屬公司詳情載列如下：

| 名稱   | 註冊成立／營運地點<br>及法定實體類別 | 主要業務       | 已發行及繳足股本／<br>註冊股本       | 持有的權益百分比       |                |
|--|----------------------|------------|-------------------------|----------------|----------------|
|  |                      |            |                         | 二零二四年          | 二零二三年          |
| 中環低碳(安徽)新能源光伏科技<br>有限公司<br>(「中環低碳(安徽)新能源」) | 中國，有限公司              | 提供新能源及EPC  | 註冊股本人民幣<br>80,000,000元  | 53.33%<br>(間接) | 53.33%<br>(間接) |
| 中環低碳(安徽)新能源光伏組件<br>科技有限公司(「光伏組件」)          | 中國，有限公司              | 提供新能源及EPC  | 註冊股本人民幣<br>100,000,000元 | 53.33%<br>(間接) | 53.33%<br>(間接) |
| 中環新能(安徽)先進電池制造<br>有限公司                     | 中國，有限公司              | 提供新能源及EPC  | 註冊股本人民幣<br>100,000,000元 | 53.33%<br>(間接) | 53.33%<br>(間接) |
| 中環低碳(鳳台)新能源科技<br>有限公司                      | 中國，有限公司              | 提供新能源及EPC  | 註冊股本人民幣<br>30,000,000元  | 100%<br>(間接)   | 100%<br>(間接)   |
| 中環數科(江蘇)智能科技有限公司                           | 中國，有限公司              | 提供智慧能源管理服務 | 註冊股本人民幣<br>20,000,000元  | 100%<br>(間接)   | 100%<br>(間接)   |

附註：

(a) 於報告期末，概無附屬公司已發行任何上市證券。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 12. 主要附屬公司(續)

下表載列擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司詳情：

| 附屬公司名稱            | 註冊成立地點及<br>業務主要地點 | 非控股權益持有的<br>擁有人權益及投票權比例 |        | 分配至非控股<br>權益之(虧損)/溢利 |       | 累積非控股權益 |         |
|-------------------|-------------------|-------------------------|--------|----------------------|-------|---------|---------|
|                   |                   | 二零二四年                   | 二零二三年  | 二零二四年                | 二零二三年 | 二零二四年   | 二零二三年   |
|                   |                   | 千港元                     |        | 千港元                  |       | 千港元     |         |
| 中環低碳(安徽)新能源及其附屬公司 | 中國·有限公司           | 46.67%                  | 46.67% | (49,916)             | 5,588 | 395,225 | 462,088 |
| 非控股權益之個別不重要附屬公司   |                   |                         |        |                      |       | 27,693  | (1,383) |
|                   |                   |                         |        |                      |       | 422,918 | 460,705 |

非控股權益就其他而言並不重大。

### 具有重大非控股權益附屬公司之財務資料概要

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料概要載於下文。下列財務數據概要為進行集團內部間對銷前之金額。

### 綜合財務狀況表概要

|       | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 流動資產  | 1,808,140    | 1,489,569    |
| 非流動資產 | 1,310,177    | 1,108,101    |
| 流動負債  | (1,837,602)  | (1,341,397)  |
| 非流動負債 | (305,027)    | (266,156)    |
| 資產淨額  | 975,688      | 990,117      |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 12. 主要附屬公司(續)

具有重大非控股權益附屬公司之財務資料概要(續)

綜合損益及其他全面收益表概要

|                      | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 收益                   | 2,672,193    | 1,736,551    |
| 年/期內(虧損)/溢利          | (106,955)    | 11,974       |
| 非控股權益應佔(虧損)/利潤       | (49,916)     | 5,588        |
| 年/期內其他全面開支           | (36,311)     | (7,564)      |
| 非控股權益應佔其他全面開支        | (16,947)     | (3,530)      |
| 年/期內全面(開支)/收入總額      | (143,266)    | 4,410        |
| 分配予非控股權益的全面(開支)/收入總額 | (66,863)     | 2,058        |

綜合現金流量表概要

|                 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 經營活動現金流入/(流出)淨額 | 275,392      | (654,806)    |
| 投資活動現金流出淨額      | (660,759)    | (821,850)    |
| 融資活動現金流入淨額      | 632,018      | 1,949,675    |
| 現金流入淨額          | 246,651      | 473,019      |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 12. 主要附屬公司(續)

### 具有重大非控股權益附屬公司之財務資料概要(續)

#### 視為出售光伏組件

於二零二三年五月，本集團與獨立第三方訂立投資協議(「該等協議」)，該獨立第三方同意以現金代價人民幣700,000,000元(約770,000,000港元)認購本公司間接全資附屬公司光伏組件的新增註冊資本人民幣700,000,000元，佔光伏組件經擴大股本約46.67%。這導致本集團在光伏組件的股權由100%降至53.33%。本集團仍保留對光伏組件及其附屬公司的控制權，並將其計入與非控股權益的權益交易。代價與出售資產淨值賬面值的差額約309,970,000港元已於權益中確認。

出售對本公司擁有人應佔權益的影響如下：

|                 | 千港元       |
|-----------------|-----------|
| 於視作出售日期的資產及負債   | 985,707   |
| 出售光伏組件的46.67%股權 | 460,030   |
| 減：已收代價          | (385,000) |
| 減：結算其他借款        | (385,000) |
| 直接於權益確認之差額      | (309,970) |
| 出售產生的現金流入淨額：    |           |
| 已收現金代價          | 385,000   |

## 13. 股息

董事會並不擬派亦無派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的股息(二零二三年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

|                      | 機器及設備<br>千港元     | 租賃物業裝修<br>千港元 | 家具、固定裝置<br>及辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 在建工程<br>千港元   | 總計<br>千港元        |
|----------------------|------------------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|------------------|
| <b>成本</b>            |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二三年一月一日           | 101,498          | 424           | 1,607                    | 5,527        | –             | 109,056          |
| 添置                   | 761,527          | –             | 5,000                    | 401          | –             | 766,928          |
| 出售附屬公司               | –                | –             | (39)                     | –            | –             | (39)             |
| 匯兌調整                 | (8,545)          | –             | (98)                     | (6)          | –             | (8,649)          |
| <b>於二零二三年十二月三十一日</b> | <b>854,480</b>   | <b>424</b>    | <b>6,470</b>             | <b>5,922</b> | <b>–</b>      | <b>867,296</b>   |
| <b>累計折舊</b>          |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二三年一月一日           | 21,526           | 424           | 429                      | 4,222        | –             | 26,601           |
| 年內支出                 | 15,893           | –             | 631                      | 730          | –             | 17,254           |
| 出售附屬公司               | –                | –             | (31)                     | –            | –             | (31)             |
| 匯兌調整                 | (89)             | –             | (28)                     | (1)          | –             | (118)            |
| <b>於二零二三年十二月三十一日</b> | <b>37,330</b>    | <b>424</b>    | <b>1,001</b>             | <b>4,951</b> | <b>–</b>      | <b>43,706</b>    |
| <b>賬面淨值</b>          |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二三年十二月三十一日        | 817,150          | –             | 5,469                    | 971          | –             | 823,590          |
| <b>成本</b>            |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二四年一月一日           | 854,480          | 424           | 6,470                    | 5,922        | –             | 867,296          |
| 添置                   | 657,880          | –             | 9,704                    | 669          | 26,631        | 694,884          |
| 轉撥自在建工程              | 12,209           | 1,610         | –                        | –            | (13,819)      | –                |
| 出售附屬公司               | (38,075)         | (427)         | (627)                    | (5,454)      | –             | (44,583)         |
| 出售                   | (20,564)         | –             | (226)                    | (398)        | –             | (21,188)         |
| 匯兌調整                 | (47,110)         | –             | (480)                    | (28)         | (733)         | (48,351)         |
| <b>於二零二四年十二月三十一日</b> | <b>1,418,820</b> | <b>1,607</b>  | <b>14,841</b>            | <b>711</b>   | <b>12,079</b> | <b>1,448,058</b> |
| <b>累計折舊</b>          |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二四年一月一日           | 37,330           | 424           | 1,001                    | 4,951        | –             | 43,706           |
| 年內支出                 | 137,862          | 208           | 1,980                    | 432          | –             | 140,482          |
| 出售附屬公司               | (31,121)         | (428)         | (514)                    | (4,851)      | –             | (36,914)         |
| 於出售時對銷               | (847)            | –             | (31)                     | (398)        | –             | (1,276)          |
| 匯兌調整                 | (4,028)          | (6)           | (79)                     | (8)          | –             | (4,121)          |
| <b>於二零二四年十二月三十一日</b> | <b>139,196</b>   | <b>198</b>    | <b>2,357</b>             | <b>126</b>   | <b>–</b>      | <b>141,877</b>   |
| <b>賬面淨值</b>          |                  |               |                          |              |               |                  |
| 於二零二四年十二月三十一日        | 1,279,624        | 1,409         | 12,484                   | 585          | 12,079        | 1,306,181        |

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約601,946,000港元(二零二三年：約806,645,000港元)的若干機器及設備已予以質押，為本集團借款提供擔保(附註32)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 15. 使用權資產

本集團就其業務租賃若干物業作為辦公物業以及機器及設備。租賃合約按固定年期三至八年(二零二三年：三年)訂立。租期按個別情況磋商，並包括各項不同條款及條件。

|                           | 辦公物業<br>千港元 | 機器及設備<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------------------|-------------|--------------|-----------|
| 於二零二四年十二月三十一日<br>賬面值      | 241         | 11,275       | 11,516    |
| 於二零二三年十二月三十一日<br>賬面值      | 1,683       | –            | 1,683     |
| 截至二零二四年十二月三十一日止年度<br>折舊支出 | 1,442       | 157          | 1,599     |
| 截至二零二三年十二月三十一日止年度<br>折舊支出 | 1,442       | –            | 1,442     |

|           | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 融資成本(附註6) | 120          | 138          |
| 短期租賃開支    | 20,045       | 793          |
| 租賃現金流出總額  | 22,004       | 2,311        |
| 添置使用權資產   | 11,429       | –            |

本集團定期就若干辦公物業及辦公設備訂立短期租賃。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，地方政府為支持中國鳳台縣的新建光伏項目免費提供該等物業。概無未達成及連帶的其他或然事件。

除出租人持有的租賃資產抵押品權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款用途的抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業

|                         |                 | 千港元              |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| <b>公平值</b>              |                 |                  |
| 於二零二三年一月一日              |                 | 229,390          |
| 出售投資物業                  |                 | (6,184)          |
| 於損益確認的公平值增加淨額           |                 | 5,185            |
| 匯兌調整                    |                 | (6,081)          |
| <hr/>                   |                 |                  |
| 於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日 |                 | 222,310          |
| 出售一間附屬公司                |                 | <b>(206,296)</b> |
| 於損益確認的公平值減少淨額           |                 | <b>(10,044)</b>  |
| 匯兌調整                    |                 | <b>(5,970)</b>   |
| <hr/>                   |                 |                  |
| 於二零二四年十二月三十一日           |                 | <b>—</b>         |
| <hr/>                   |                 |                  |
|                         | <b>二零二四年</b>    | <b>二零二三年</b>     |
|                         | <b>千港元</b>      | <b>千港元</b>       |
| <hr/>                   |                 |                  |
| 計入損益的物業重估未變現(虧損)/收益     | <b>(10,044)</b> | 5,185            |

本集團位於中國的投資物業的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司於相關日期進行的估值達致。

本集團於報告期末的投資物業詳情及關於公平值層級的資料如下：

|           | 第三級<br>千港元 | 於二零二四年<br>的公平值<br>千港元 | 第三級<br>千港元 | 於二零二三年<br>的公平值<br>千港元 |
|-----------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 位於中國的投資物業 | —          | —                     | 222,310    | 222,310               |

截至二零二三年十二月三十一日止年度並無轉入或轉出第三級。

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值約為222,310,000港元的投資物業已被抵押，作為本集團借款的擔保(附註32)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

| 投資物業          | 公平值層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據            | 不可觀察輸入數據與<br>公平值的關係        |
|---------------|-------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| 於二零二三年十二月三十一日 |       |                 |                       |                            |
| 位於中國的酒店       | 第三級   | 收入資本化法          | 資本化比率5%               | 資本化比率上升將導致<br>公平值下跌(反之亦然)。 |
|               |       |                 | 每月市場租金每平方米<br>34.2 港元 | 市場租金上升將導致公<br>平值上升(反之亦然)。  |
| 位於中國的物業       | 第三級   | 收入資本化法          | 資本化比率4.5%             | 資本化比率上升將導致<br>公平值下跌(反之亦然)。 |
|               |       |                 | 每月市場租金每平方米<br>42.1 港元 | 市場租金上升將導致公<br>平值上升(反之亦然)。  |

於二零二三年十二月三十一日，公平值乃採用收入資本化法釐定，並與可資比較市場交易相互參照。收入資本化法乃按適當的資本化比率對現有租金收入進行資本化，該資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率，並符合投資者的預期。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳用途為其現行用途。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 17. 無形資產

|                         | 商譽<br>千港元<br>附註(i) | 牌照<br>千港元<br>附註(ii) | 總計<br>千港元 |
|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| 於二零二三年一月一日              | 221                | 2,848               | 3,069     |
| 匯兌調整                    | (4)                | (76)                | (80)      |
| 於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日 | 217                | 2,772               | 2,989     |
| 出售附屬公司(附註36)            | (217)              | (2,747)             | (2,964)   |
| 透過收購一間附屬公司收購資產          | –                  | 530                 | 530       |
| 匯兌調整                    | –                  | (25)                | (25)      |
| 於二零二四年十二月三十一日           | –                  | 530                 | 530       |

附註：

(i) 分配至現金產生單位的商譽的賬面值如下：

|      | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 物業管理 | –            | 217          |

(a) 提供物業管理服務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理層對商譽進行減值檢討。現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率19.27%，其反映現金產生單位特有的風險。本年度概無就分配至該現金產生單位的商譽確認減值虧損，因為該現金產生單位的可收回金額超出其賬面值。

(ii) 牌照指中國的建築工程施工總承包貳級牌照。

牌照獲本集團管理層視為具有無限可使用年期，因為其預期將無限期為本集團產生經濟利益。牌照將不予攤銷，直至其可使用年期釐定為有限為止。

於二零二四年十一月，本集團與一名獨立第三方就收購一間附屬公司訂立買賣協議，代價為人民幣500,000元(相當於約530,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，牌照的賬面值約為530,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，管理層對牌照進行減值檢討。牌照的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率18.91%，其反映牌照特有的風險。本年度概無確認減值虧損，因為牌照的可收回金額超出其賬面值。

於二零二三年十二月三十一日，牌照的賬面值約為2,772,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理層對牌照進行減值檢討。牌照的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率16.31%，其反映牌照特有的風險。本年度概無確認減值虧損，因為牌照的可收回金額超出其賬面值。於二零二四年十一月，本集團透過出售一間附屬公司向一名獨立第三方出售牌照。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 18. 人壽保險按金及預付款項

於二零一七年，本集團與保險公司訂立人壽保險以保障吳志斌先生。根據保單，駿慧工程為受益人及保單持有人，受保總額為1,080,000美元(相當於約8,424,000港元)。駿慧工程須支付前期按金約388,000美元(相當於約3,026,000港元)。駿慧工程可隨時終止保單及根據保單於退保日期的現金價值(釐定方式為前期付款約388,000美元(相當於約3,026,000港元)加已賺取累計利息減累計保險費及保單支出開銷)取回現金。此外，倘於第一至十八個保單年度內任何時間退保，將收取預定指明金額的退保費用。保險公司將於第一年按年利率3.55%向駿慧工程支付保證利息，並於其後年度按2%或以上年利率支付保證利息。

於二零二三年十二月三十一日，人壽保險按金及預付款項約為3,374,000港元。人壽保險按金及預付款項以美元計值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的雜項收入包括有關人壽保險按金及預付款項的收入約53,000港元(二零二三年：約105,000港元)。

本公司董事認為，金融機構定期呈報的退保現金價值(包括擔保利息)為其公平值的最佳近似值，歸類屬公平價值層級第二級。

## 19. 透過損益按公平值列賬的財務資產

|            | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 於美國上市之股本證券 | 3            | 8            |

上市證券的公平值乃根據相關證券交易所的所報市場買入價釐定。

有關公平值計量披露的詳情載於附註3.3。

## 20. 可供出售物業

|        | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 可供出售物業 | -            | 36,200       |

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值約36,200,000港元的可供出售物業已予以質押，為本集團借款提供擔保(附註32)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 21. 按類別劃分的金融工具

|   | 二零二四年<br>千港元     | 二零二三年<br>千港元 |
|---|------------------|--------------|
| <b>財務資產</b>                                   |                  |              |
| 透過損益按公平值列賬的財務資產 — 強制透過損益按公平值計量                | 3                | 8            |
| <i>按攤銷成本計值的財務資產</i>                           |                  |              |
| 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項<br>(不包括預付款項以及就收購非流動資產已付按金) | 1,433,252        | 990,946      |
| 已抵押銀行存款                                       | 824,863          | 405,159      |
| 現金及銀行結餘                                       | 265,887          | 137,372      |
| <b>總計</b>                                     | <b>2,524,002</b> | 1,533,477    |
| <b>財務負債</b>                                   |                  |              |
| <i>按攤銷成本計值的財務負債</i>                           |                  |              |
| 貿易及其他應付款項                                     | 872,798          | 967,744      |
| 借款  | 1,980,304        | 1,121,305    |
| 租賃負債  | 11,589           | 1,876        |
| <b>總計</b>                                     | <b>2,864,691</b> | 2,090,925    |

## 22. 合約資產及合約負債

|          | 二零二四年<br>千港元    | 二零二三年<br>千港元 |
|----------|-----------------|--------------|
| 合約資產     | —               | 93,895       |
| 減：減值虧損撥備 | —               | (1,190)      |
| 合約資產淨值   | —               | 92,705       |
| 合約負債     | (50,605)        | (65,269)     |
|          | <b>(50,605)</b> | 27,436       |

於二零二三年十二月三十一日，計入本集團合約資產包括應收一名關聯方款項約6,440,000港元。

合約資產主要與本集團就已竣工但未開具賬單的工程之代價的權利有關，原因為該等權利乃以有關因素為條件（隨時間流逝者除外）。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。當本集團於提供服務前收到訂金，將在合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超過訂金的金額為止。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 22. 合約資產及合約負債(續)

二零二四年十二月三十一日的合約負債包括與以下服務或貨品類型相關的款項：(i) 安裝智慧能源設備服務約397,000港元(二零二三年：413,000港元)；及(ii) 製造及銷售光伏產品及EPC約50,208,000港元(二零二三年：42,369,000港元)。

二零二三年十二月三十一日的合約負債包括與以下服務或貨品類型相關的款項：(i) 地基工程及上蓋建築工程約6,895,000港元；(ii) 物業管理服務約10,612,000港元；(iii) 建築材料買賣約462,000港元；及(iv) 銷售農產品、餐飲材料約4,518,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，計入合約資產包括應收保留金約25,668,000港元。應收保留金指根據相關合約規定的條款，自建築合約完成當日起計1年內可悉數收回的合約工程客戶扣留的款項。一般情況下，於妥為完成合約所載合約工程後，本集團將收回相關合約工程的部分應收保留金，而餘下款項將於保養期屆滿後退回本集團。

### 有關合約負債的已確認收益

下表列示本年度已確認收益與結轉合約負債有關的數額：

|                  | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 計入年初合約負債結餘的已確認收益 | 65,269       | 65,736       |

有關截至二零二三年十二月三十一日止年度合約資產減值評估詳情載於附註3.1。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項

|                    | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項             | 959,165      | 865,759      |
| 減：貿易應收款項減值虧損撥備     | (2,292)      | (11,392)     |
|                    | 956,873      | 854,367      |
| 應收票據(附註(d))        | 101,897      | 89,365       |
| 減：應收票據減值虧損撥備       | (794)        | (824)        |
|                    | 101,103      | 88,541       |
| 小計                 | 1,057,976    | 942,908      |
| 其他應收款項(附註(e)及(f))  | 328,742      | 36,319       |
| 按金                 | 46,646       | 11,988       |
| 就收購非流動資產支付的按金      | 117,333      | 330,996      |
| 預付款項               | 310,055      | 238,514      |
| 減：其他應收款項及按金的減值虧損撥備 | (112)        | (269)        |
|                    | 802,664      | 617,548      |
| 總計                 | 1,860,640    | 1,560,456    |
| 分析為：               |              |              |
| 非流動                | 117,333      | 330,996      |
| 流動                 | 1,743,307    | 1,229,460    |
|                    | 1,860,640    | 1,560,456    |

附註：

(a) 授予客戶的信貸期各有不同，一般根據個別客戶與本集團的磋商結果而定。授予客戶的信貸期一般為7至270天(二零二三年：7至270天)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

附註(續)：

(b) 貿易應收款項(不包括應收票據)按付款證明日期/發票日期的賬齡分析如下：

|        | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 0至30天  | 767,746        | 638,078      |
| 31至60天 | 52,315         | 18,414       |
| 61至90天 | 100,496        | 107,292      |
| 90天以上  | 38,608         | 101,975      |
|        | <b>959,165</b> | 865,759      |

(c) 已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡：

於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項約81,142,000港元(二零二三年：142,534,000港元)已逾期。於已逾期結餘中，14,771,000港元(二零二三年：無)已逾期90天或以上，並不被視為違約。根據過往經驗及前瞻性估計，該等款項被視為可收回。

(d) 應收票據乃於日常業務過程向客戶收取，所有應收票據為屆滿期限為六個月內的銀行承兌票據。

(e) 於二零二四年十二月三十一日，其他應收款項包括以Central Property Group Ltd全部股本的股份押記作抵押的承兌票據(作為已收代價)，按年利率8%計息，並須於二零二五年八月三十一日或之前償還本金115,000,000港元。

(f) 於二零二四年十二月三十一日，其他應收款項包括以Steer Vision Limited全部股本的股份押記作抵押作為已收代價的承兌票據，按年利率8%計息，並須於二零二五年八月三十一日或之前償還本金額25,000,000港元。

(g) 貿易及其他應收款項內其他類別不包含減值資產。本集團並無持有任何抵押品以作抵押。

(h) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及按金減值評估詳情載於附註3.1。

(i) 財務資產轉讓：

於二零二三年十二月三十一日本集團已按全面追索權基準貼現轉讓予中國一家金融機構的貿易應收款項如下。由於本集團並未轉移重大風險及回報，其會繼續確認全部賬面值，並將轉移所收取的現金確認為其他借款(見附註32)。該等財務資產乃於本集團綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

|           | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------|--------------|
| 已轉撥資產的賬面值 | 42,334       |
| 相關負債的賬面值  | 42,026       |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 24. 存貨

綜合財務狀況表內的存貨包括：

|      | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 原材料  | 39,901       | 83,787       |
| 在建工程 | 14,682       | 36,905       |
| 製成品  | 102,562      | 89,080       |
|      | 157,145      | 209,772      |

## 25. 現金及銀行結餘／已抵押銀行存款

|          | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 銀行現金     | 265,887      | 137,365      |
| 手頭現金     | —            | 7            |
| 現金及現金等價物 | 265,887      | 137,372      |

附註：

- 於二零二四年十二月三十一日，以人民幣計值的已抵押銀行存款約為824,863,000港元(二零二三年：約405,159,000港元)，其為應付票據儲備。
- 於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物包括銀行結餘約263,658,000港元(二零二三年：124,453,000港元)，以人民幣計值及存放於中國的銀行，不可自由轉換為其他貨幣。
- 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 26. 股本

|  | 股份數目<br>千股        | 股本<br>千港元     |
|--|-------------------|---------------|
| 每股面值0.000625港元(二零二三年：0.000625港元)的普通股     |                   |               |
| 法定：                                      |                   |               |
| 於二零二三年一月一日                               | 20,000,000        | 50,000        |
| 股份拆細影響(附註)                               | 60,000,000        | —             |
| 於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及<br>二零二四年十二月三十一日 | <b>80,000,000</b> | <b>50,000</b> |
| 已發行及悉數繳足：                                |                   |               |
| 於二零二三年一月一日                               | 1,056,000         | 2,640         |
| 股份拆細影響(附註)                               | 3,168,000         | —             |
| 於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及<br>二零二四年十二月三十一日 | <b>4,224,000</b>  | <b>2,640</b>  |

附註：股份拆細的普通決議案已於本公司於二零二三年十二月二十日舉行的股東特別大會上獲通過。將本公司股本中每股面值0.0025港元的現有(已發行及未發行)普通股拆細為四股每股面值0.000625港元的本公司普通股，且已於二零二三年十二月二十二日生效。

## 27. 購股權計劃

本公司根據於二零一八年三月十三日通過之決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，旨在吸納及留聘最稱職人員及向該計劃之合資格參與者提供額外獎勵。

根據該計劃，本公司董事可全權酌情按該計劃之條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務供應商授出認購本公司股份之購股權。任何參與者獲授購股權的資格將由董事不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出的貢獻來決定。

因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使而發行的本公司股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。如根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後會導致超過此上限，則不得授出購股權。自採納日期起因根據該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發行的股份數目上限，合共不得超出於股份在聯交所上市及獲准買賣日期全部已發行股份的10%。該10%上限可隨時經本公司股東在股東大會上批准更新，惟因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權獲行使而可發行的本公司股份總數，不得超過批准更新上限當日本公司已發行股份的10%。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 27. 購股權計劃(續)

直至授出日期止任何12個月期間，因根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授予任何參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。倘向該計劃參與者進一步授出購股權會導致截至該進一步授出日期(包括該日)止12個月期間內，因行使已授予及將授予該名參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而發行及將予發行之股份，合共相當於已發行股份1%以上，則有關進一步授出必須經本公司股東於股東大會上另行批准，而該名參與者及其緊密聯繫人必須放棄投票。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，均須經本公司獨立非執行董事(不包括身為承授人之獨立非執行董事)批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，導致在截至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已或將向上述人士授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而發行及將予發行之股份總數，合共超出本公司已發行股份之0.1%，且總值超過5,000,000港元，則須事先經本公司股東於股東大會上透過按股數投票方式批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計七日內以書面接納。承授人可於董事可能釐定的期間，隨時根據該計劃的條款行使購股權，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。接納獲授之購股權時，承授人須於要約可能列明之時間內(不得遲於由要約日期起計七日)向本公司支付1港元名義代價。

認購價將為由本公司董事會全權釐定並通知參與者的價格，且不得低於下列各項中的最高者：(i) 聯交所每日報價表所報本公司股份於要約日期的收市價；(ii) 聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接當日前五個營業日的平均收市價；及(iii) 本公司股份於要約日期的面值。

該計劃由二零一八年三月十三日起計十年期間內有效及生效，並受該計劃所載之提前終止條文所規限。

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零二四年及二零二三年十二月三十一日概無尚未行使購股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 28. 租賃負債

|                       | 二零二四年<br>千港元  | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>應付租賃負債：</b>        |               |              |
| 一年內                   | 1,192         | 1,601        |
| 超過一年但不超過兩年期間          | 1,248         | 275          |
| 超過兩年但不超過五年期間          | 4,170         | –            |
| 超過五年期間                | 4,979         | –            |
|                       | <b>11,589</b> | 1,876        |
| 減：列入流動負債於12個月內到期應付的款項 | (1,192)       | (1,601)      |
|                       | <b>10,397</b> | 275          |

## 29. 長期服務金付款負債

根據香港僱傭條例，本集團有責任就若干情況下的終止僱傭向於本集團任職至少五年的僱員支付一筆過付款。應付的金額取決於僱員的最後薪金及服務年期，並按本集團退休計劃下來自本集團所作供款的累計配額減少。本集團不會另行撥付任何資產為任何餘下責任提供資金。須作出付款時，長期服務付款由本集團的銀行現金撥付。

|                         | 總計<br>千港元 |
|-------------------------|-----------|
| 於二零二三年一月一日              | 681       |
| 於損益扣除                   | 423       |
| 於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日 | 1,104     |
| 出售附屬公司                  | (1,104)   |
| 於二零二四年十二月三十一日           | –         |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 30. 遞延稅項資產／遞延稅項負債

為於綜合財務狀況表呈列，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務申報用途的遞延稅項結餘分析：

|        | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | —            | 32           |
| 遞延稅項負債 | —            | (7,185)      |
|        | —            | (7,153)      |

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分以及於本年度的變動如下：

|                             | 預期信貸<br>虧損撥備<br>千港元 | 加速稅收折舊<br>千港元 | 土地增值稅<br>千港元 | 使用權資產<br>千港元 | 租賃負債<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------------------|---------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-----------|
| 於二零二三年一月一日(經重列)             | 6                   | (1,981)       | (5,730)      | (537)        | 537         | (7,705)   |
| 計入／(扣除自)損益(附註10)            | 759                 | 894           | (1,296)      | 260          | (228)       | 389       |
| 匯兌調整                        | —                   | —             | 163          | —            | —           | 163       |
| 於二零二三年十二月三十一日及<br>二零二四年一月一日 | 765                 | (1,087)       | (6,863)      | (277)        | 309         | (7,153)   |
| 出售附屬公司                      | (765)               | 1,087         | 6,676        | —            | —           | 6,998     |
| 計入／(扣除自)損益(附註10)            | —                   | —             | —            | 277          | (309)       | (32)      |
| 匯兌調整                        | —                   | —             | 187          | —            | —           | 187       |
| 於二零二四年十二月三十一日               | —                   | —             | —            | —            | —           | —         |

根據中國企業所得稅法，預扣稅乃就自二零零八年一月一日起中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息徵收。二零二四年十二月三十一日綜合財務報表內未就中國附屬公司所賺取的溢利應佔暫時差額約505,215,000港元(二零二三年：約492,267,000港元)計提遞延稅項，此乃由於本集團能控制有關暫時差額之撥回時間以及有關暫時差額很有可能不會在可見未來撥回。

於報告期末，本集團的估計未動用稅項虧損約116,998,000港元(二零二三年：約87,395,000港元)可用於抵銷未來溢利。概無就未來溢利來源的不可預測性而產生的該等估計未使用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。有關虧損可無限期地結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 31. 貿易及其他應付款項

|             | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元 |
|-------------|----------------|--------------|
| 貿易應付款項      | 799,335        | 897,455      |
| 應計費用及其他應付款項 | 73,463         | 70,289       |
|             | <b>872,798</b> | 967,744      |

附註：

(a) 供應商授予的付款期通常為相關採購發票日期起計的7至270天(二零二三年：7至270天)。

(b) 貿易應付款項按發票日期列示的賬齡分析如下：

|        | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 0至30天  | 609,431        | 511,033      |
| 31至60天 | 115,741        | 167,300      |
| 61至90天 | 24,019         | 78,052       |
| 90天以上  | 50,144         | 141,070      |
|        | <b>799,335</b> | 897,455      |

(c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團其他應付款項為應付關聯方款項約12,000港元，該等款項不計息且須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 32. 借款

|                       | 二零二四年<br>千港元       | 二零二三年<br>千港元 |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| 銀行借款 — 有抵押            | 863,023            | 560,257      |
| 其他借款 — 有抵押            | —                  | 42,026       |
| 其他借款 — 無抵押            | 180,200            | 58,000       |
| 有全面追索權的應付票據           | 937,081            | 461,022      |
|                       | <b>1,980,304</b>   | 1,121,305    |
|                       |                    |              |
|                       | 二零二四年<br>千港元       | 二零二三年<br>千港元 |
| 上述須於下列期限內償還之借款之賬面值：   |                    |              |
| 一年內                   | 1,668,775          | 833,149      |
| 超過一年但不超過兩年期間          | 96,360             | 37,488       |
| 超過兩年但不超過五年期間          | 130,369            | 134,464      |
| 超過五年                  | 84,800             | 116,204      |
|                       | <b>1,980,304</b>   | 1,121,305    |
| 減：列入流動負債於12個月內到期應付的款項 | <b>(1,668,775)</b> | (833,149)    |
|                       |                    |              |
| 列入非流動負債於12個月後到期應付的款項  | <b>311,529</b>     | 288,156      |

浮息銀行借款約789,390,000港元(二零二三年：約536,937,000港元)的利息介乎由中國人民銀行發出的一年期貸款優惠利率(「貸款優惠利率」)加0.15%至1.7%及五年期貸款優惠利率加0.90%至1.15%及香港銀行同業拆息加0.55%。(二零二三年：由中國人民銀行發行的一年期貸款優惠利率年利率加1.55%至1.7%及五年期貸款優惠利率年利率加0.90%)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 32. 借款(續)

定息銀行借款約73,633,000港元(二零二三年：約23,320,000港元)的實際年利率為3.05%，介乎中國人民銀行發行的一年期貸款優惠利率加1.75%及一年期貸款優惠利率減0.25%(二零二三年：年利率3.5%至6.9%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的若干銀行融資乃由本公司所發行的企業擔保及本公司執行董事兼控股股東余竹雲先生提供的個人擔保所抵押。於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約為601,946,000港元(二零二三年：本集團賬面值約為222,310,000港元、36,200,000港元及806,645,000港元的投資物業、可供出售之物業及計入物業、廠房及設備的若干資產)的計入物業、廠房及設備的若干資產被抵押作為本集團若干銀行借款的擔保。

於二零二四年，為數約180,200,000港元的其他借款為無抵押及不計息。

為數約42,026,000港元的其他借款乃由若干貿易應收款項(附註23)抵押，並於二零二三年按固定年利率9.3%計息。

為數約58,000,000港元的其他借款為無抵押，並於二零二三年按固定年利率5%計息。

於報告期間，本集團已遵守其借款的財務契諾。

並非以相關集團實體功能貨幣計值之借款載列如下：

|    | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 港元 | 250,931      | 153,037      |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 33. 綜合現金流量表附註

### a. 除所得稅前溢利與經營所用現金淨額的對賬

|                        | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 除所得稅前溢利                | 56,283       | 82,853       |
| 就以下各項作出調整：             |              |              |
| 物業、廠房及設備折舊             | 140,482      | 17,254       |
| 使用權資產折舊                | 1,599        | 1,442        |
| 利息收入                   | (9,864)      | (1,381)      |
| 貿易應收款項減值虧損撥回           | (3,704)      | (23,913)     |
| 應收票據減值虧損撥備             | –            | 832          |
| 合約資產減值虧損撥備             | –            | 744          |
| 其他應收款項及按金減值虧損撥回        | –            | (1,488)      |
| 投資物業公平值變動虧損／(收益)       | 10,044       | (5,185)      |
| 透過公平值計入損益之公平值變動虧損／(收益) | 5            | (1)          |
| 出售附屬公司收益淨額             | (52,901)     | (11,745)     |
| 註銷附屬公司(收益)／虧損淨額        | (148)        | 164          |
| 透過公平值計入損益之出售收益         | –            | (81)         |
| 出售投資物業收益               | –            | (1,637)      |
| 出售物業、廠房及設備虧損淨額         | 908          | –            |
| 長期服務付款撥備               | –            | 423          |
| 融資成本                   | 51,385       | 25,190       |
| 營運資金變動前的經營溢利           | 194,089      | 83,471       |
| 可供出售物業減少               | –            | 2,557        |
| 合約資產減少                 | –            | 9,839        |
| 貿易及其他應收款項增加            | (280,828)    | (1,225,556)  |
| 已抵押銀行存款增加              | (446,732)    | (405,159)    |
| 存貨減少／(增加)              | 46,290       | (175,744)    |
| 合約負債增加                 | 4,502        | 1,276        |
| 貿易及其他應付款項增加            | 115,512      | 709,031      |
| 經營所用現金淨額               | (367,167)    | (1,000,285)  |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 33. 綜合現金流量表附註(續)

### b. 融資活動所產生負債的對賬：

|                             | 應付<br>關聯公司款項<br>千港元 | 借款<br>千港元 | 租賃負債<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------------------|---------------------|-----------|-------------|-----------|
| 於二零二三年一月一日                  | 397,072             | 499,728   | 3,256       | 900,056   |
| 融資成本                        | –                   | 25,052    | 138         | 25,190    |
| 融資現金流量                      | (91,901)            | 1,016,144 | (1,518)     | 922,725   |
| 視作出售一間附屬公司的<br>部分權益結算       | –                   | (385,000) | –           | (385,000) |
| 豁免貸款產生的視作股東出資               | (298,143)           | –         | –           | (298,143) |
| 匯兌調整                        | (7,028)             | (34,619)  | –           | (41,647)  |
| 於二零二三年十二月三十一日及<br>二零二四年一月一日 | –                   | 1,121,305 | 1,876       | 1,123,181 |
| 融資成本                        | –                   | 51,265    | 120         | 51,385    |
| 融資現金流量                      | 213,300             | 943,126   | (1,959)     | 1,154,467 |
| 新訂立租賃                       | –                   | –         | 11,428      | 11,428    |
| 出售附屬公司                      | (31,680)            | (94,520)  | –           | (126,200) |
| 豁免貸款產生的視作股東出資               | (176,195)           | –         | –           | (176,195) |
| 匯兌調整                        | (5,425)             | (40,872)  | 124         | (46,173)  |
| 於二零二四年十二月三十一日               | –                   | 1,980,304 | 11,589      | 1,991,893 |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 34. 關聯方交易

關聯方為有能力控制、共同控制或在財務或營運決策方面對其他方行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

除本報告附註22、31及32所披露者外，於各年度內本集團有以下重大關聯方交易如下：

- i. 董事及高級行政人員(即主要管理層人員)於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的酬金在附註9披露。

## 35. 履約保證及或然負債

本集團承接的若干建築工程合約客戶要求本集團就履行合約工程發出履約保證形式的擔保，於二零二三年十二月三十一日約為35,056,000港元。吳宏光先生、吳頌恩女士及駿慧工程已無條件及不可撤回地同意向發出有關履約保證的保險公司就其因該等保證可能產生的申索及損失提供彌償。履約保證將於合約根據相關合約完成或大致完成時解除。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就發出履約保證向保險公司支付現金抵押約10,750,000港元，已計入其他應收款項、按金及預付款項(附註23)。

本集團在其日常業務過程中涉及不時發生的多項申索、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團預期該等法律程序的結果個別或集體而言不會對其財務狀況或經營業績構成重大不利影響，但訴訟本身無法預測。因此，本集團可能蒙受對其於特定期間的經營業績或現金流量造成不利影響的判決或訂立索償和解。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度

### i. 出售Central Services Group (HK) Co., Limited及其附屬公司

於二零二四年六月，本集團無償向第三方出售其於本公司間接全資附屬公司Central Services Group (HK) Co., Limited及其附屬公司(統稱「Central Services集團」)的全部股權。Central Services集團於出售日期的總負債淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|              | 千港元      |
|--------------|----------|
| <b>非流動資產</b> |          |
| 物業、廠房及設備     | 39       |
| <b>流動資產</b>  |          |
| 貿易及其他應收款項    | 7,522    |
| 現金及銀行結餘      | 1,281    |
| <b>流動負債</b>  |          |
| 貿易及其他應付款項    | (31,096) |
| 應付稅項         | (109)    |
| 借款           | (2,140)  |
| <b>非流動負債</b> |          |
| 借款           | (5,350)  |
| 已出售負債淨額      | (29,853) |

出售Central Services集團的收益

|                                      | 千港元    |
|--------------------------------------|--------|
| 已收現金代價                               | —      |
| 已出售負債淨額                              | 29,853 |
| 商譽                                   | (217)  |
| 於出售Central Services集團時將累計換算儲備重新分類至損益 | (450)  |
| 出售收益                                 | 29,186 |

有關出售Central Services集團的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元     |
|---------------|---------|
| 已收現金代價        | —       |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (1,281) |
| 現金流出淨額        | (1,281) |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### ii. 出售Steer Vision Limited及其附屬公司

於二零二四年八月，本集團以25,000,000港元的代價向第三方出售本公司直接全資附屬公司Steer Vision Limited及其附屬公司(統稱「Steer Vision集團」)的全部股權。Steer Vision集團於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|                | 千港元          |
|----------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>   |              |
| 物業、廠房及設備       | 7,551        |
| 人壽保險按金及預付款項    | 3,415        |
| <b>流動資產</b>    |              |
| 合約資產           | 47,927       |
| 貿易及其他應收款項      | 16,218       |
| 可收回稅項          | 548          |
| 現金及銀行結餘        | 555          |
| <b>流動負債</b>    |              |
| 貿易及其他應付款項      | (7,657)      |
| 借款             | (58,000)     |
| <b>非流動負債</b>   |              |
| 長期服務金付款負債      | (1,104)      |
| 遞延稅項負債         | (322)        |
| <b>已出售資產淨額</b> | <b>9,131</b> |

出售Steer Vision集團的收益

|              | 千港元           |
|--------------|---------------|
| 已收承兌票據代價(附註) | 25,000        |
| 出售資產淨額       | (9,131)       |
| <b>出售收益</b>  | <b>15,869</b> |

有關出售Steer Vision集團的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元          |
|---------------|--------------|
| 已收現金代價        | -            |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (555)        |
| <b>現金流出淨額</b> | <b>(555)</b> |

附註：本金額為25,000,000港元的承兌票據將由買方於二零二五年八月三十一日或之前以現金悉數償付。

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### iii. 出售安徽中之環建築工程有限公司(「安徽中之環建築」)

於二零二四年十月，本集團無償向第三方出售其於本公司間接全資附屬公司安徽中之環建築的全部股權。安徽中之環建築於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|                           | 千港元            |
|---------------------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>              |                |
| 無形資產                      | 2,747          |
| <b>流動資產</b>               |                |
| 合約資產                      | 64,315         |
| 貿易及其他應收款項                 | 59,373         |
| 可收回稅項                     | 111            |
| 現金及銀行結餘                   | 24             |
| <b>流動負債</b>               |                |
| 合約負債                      | (17,154)       |
| 貿易及其他應付款項                 | (74,849)       |
| 應付股息                      | (24,852)       |
| 借款                        | (7,630)        |
| <b>已出售資產淨額</b>            | <b>2,085</b>   |
| <b>出售安徽中之環建築的虧損</b>       |                |
|                           | 千港元            |
| 已收現金代價                    | -              |
| 出售資產淨額                    | (2,085)        |
| 於出售安徽中之環建築時將累計換算儲備重新分類至損益 | 119            |
| <b>出售虧損</b>               | <b>(1,966)</b> |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (續)

### iii. 出售安徽中之環建築工程有限公司 (「安徽中之環建築」) (續)

有關出售安徽中之環建築的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元  |
|---------------|------|
| 已收現金代價        | -    |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (24) |
| 現金流出淨額        | (24) |

### iv. 出售 Central Property Group Ltd 及其附屬公司

於二零二四年十一月，本集團以 115,000,000 港元的代價向第三方出售本公司直接全資附屬公司 Central Property Group Limited 及其附屬公司 (統稱「Central Property 集團」) 的全部股權。Central Property 集團於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|              | 千港元      |
|--------------|----------|
| <b>非流動資產</b> | -        |
| 物業、廠房及設備     | 79       |
| 投資物業         | 206,296  |
| <b>流動資產</b>  |          |
| 可供出售之物業      | 23,115   |
| 貿易及其他應收款項    | 13,949   |
| 現金及銀行結餘      | 68       |
| <b>流動負債</b>  |          |
| 貿易及其他應付款項    | (44,335) |
| 應付股息         | (44,969) |
| 應付關聯公司款項     | (31,680) |
| 借款           | (21,400) |
| <b>非流動負債</b> |          |
| 遞延稅項負債       | (6,676)  |
| 已出售資產淨額      | 94,447   |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### iv. 出售Central Property Group Ltd及其附屬公司(續)

出售Central Property集團的收益

|                                      | 千港元      |
|--------------------------------------|----------|
| 已收承兌票據代價(附註)                         | 115,000  |
| 出售資產淨額                               | (94,447) |
| 於出售Central Property集團時將累計換算儲備重新分類至損益 | (11,225) |
| 出售收益                                 | 9,328    |

有關出售Central Property集團的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元  |
|---------------|------|
| 已收現金代價        | -    |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (68) |
| 現金流出淨額        | (68) |

附註：本金額為115,000,000港元的承兌票據將於二零二五年八月三十一日或之前由買方悉數結算。

### v. 出售中環鑫信匯(衢州)貿易有限公司(「鑫信匯」)

於二零二四年十二月，本集團以約人民幣20,000,000元(相當於約21,800,000港元)的代價向第三方出售本公司間接全資附屬公司鑫信匯的全部股權。鑫信匯於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|             | 千港元      |
|-------------|----------|
| <b>流動資產</b> |          |
| 貿易及其他應收款項   | 42,505   |
| 現金及銀行結餘     | 495      |
| <b>流動負債</b> |          |
| 貿易及其他應付款項   | (21,535) |
| 應付股息        | (2,478)  |
| 已出售資產淨額     | 18,987   |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (續)

### v. 出售中環鑫信匯(衢州)貿易有限公司(「鑫信匯」)(續)

出售鑫信匯的收益

|                       | 千港元      |
|-----------------------|----------|
| 已收現金代價                | 21,800   |
| 出售資產淨額                | (18,987) |
| 於出售鑫信匯時將累計換算儲備重新分類至損益 | (2,333)  |
| 出售收益                  | 480      |

有關出售鑫信匯的現金及現金等價物流入淨額分析

|               | 千港元    |
|---------------|--------|
| 已收現金代價        | 21,800 |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (495)  |
| 現金流入淨額        | 21,305 |

### vi. 出售上海中環雲彩萬物供應鏈有限公司(「上海中環雲彩」)

於二零二四年十一月，本集團無償向第三方出售其於本公司間接全資附屬公司上海中環雲彩的全部股權。上海中環雲彩於出售日期的總負債淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|             | 千港元  |
|-------------|------|
| <b>流動資產</b> |      |
| 現金及銀行結餘     | 29   |
| <b>流動負債</b> |      |
| 其他應付款項      | (33) |
| 已出售負債淨額     | (4)  |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### vi. 出售上海中環雲彩萬物供應鏈有限公司(「上海中環雲彩」)(續)

出售上海中環雲彩的收益

|                          | 千港元 |
|--------------------------|-----|
| 已收現金代價                   | -   |
| 已出售負債淨額                  | 4   |
| 於出售上海中環雲彩時將累計換算儲備重新分類至損益 | -** |
| 出售收益                     | 4   |

有關出售上海中環雲彩的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元  |
|---------------|------|
| 已收現金代價        | -    |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (29) |
| 現金流出淨額        | (29) |

\*\* 少於1,000港元

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### vii. 出售 Central Red Phoenix Supply Chain (HK) Limited 及其附屬公司(統稱「Central Red Phoenix」)

於二零二三年五月，本集團以 10,000,000 港元的代價向第三方出售本公司間接全資附屬公司 Central Red Phoenix Supply Chain (HK) Limited 的全部股權。Central Red Phoenix 於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|             | 千港元     |
|-------------|---------|
| <b>流動資產</b> |         |
| 貿易及其他應收款項   | 6,973   |
| 現金及現金等價物    | 1,312   |
| <b>流動負債</b> |         |
| 貿易及其他應付款項   | (6,878) |
| 已出售資產淨額     | 1,407   |

出售 Central Red Phoenix 的收益

|  | 千港元     |
|--|---------|
| 已收現金代價                                 | 10,000  |
| 出售資產淨額                                 | (1,407) |
| 出售 Central Red Phoenix 時的累計換算儲備重新分類至損益 | (94)    |
| 出售收益                                   | 8,499   |

有關出售 Central Red Phoenix 的現金及現金等價物流入淨額分析

|               | 千港元     |
|---------------|---------|
| 已收現金代價        | 10,000  |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (1,312) |
| 現金流入淨額        | 8,688   |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

### vii. 出售新田鋪(浙江)供應鏈有限公司(「新田鋪供應鏈」)及其附屬公司

於二零二三年五月，本集團以約人民幣296,000元(相當於約324,000港元)的代價向第三方出售本公司間接全資附屬公司新田鋪供應鏈及其附屬公司(統稱「新田鋪供應鏈集團」)的全部股權。新田鋪供應鏈集團於出售日期的總資產淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|                | 千港元        |
|----------------|------------|
| <b>流動資產</b>    |            |
| 貿易及其他應收款項      | 2,906      |
| 現金及現金等價物       | 164        |
| <b>流動負債</b>    |            |
| 貿易及其他應付款項      | (2,326)    |
| <b>已出售資產淨額</b> | <b>744</b> |

出售新田鋪供應鏈集團的收益

|                           | 千港元       |
|---------------------------|-----------|
| 已收現金代價                    | 324       |
| 出售資產淨額                    | (744)     |
| 非控股權益                     | 489       |
| 出售新田鋪供應鏈集團時的累計換算儲備重新分類至損益 | (26)      |
| <b>出售收益</b>               | <b>43</b> |

有關出售新田鋪供應鏈集團的現金及現金等價物流入淨額分析

|               | 千港元        |
|---------------|------------|
| 已收現金代價        | 324        |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (164)      |
| <b>現金流入淨額</b> | <b>160</b> |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

### ix. 出售中之環大健康科技發展(北京)有限公司(「中之環大健康」)

於二零二三年六月，本集團無償向第三方出售本公司間接全資附屬公司中之環大健康的全部股權。中之環大健康於出售日期的總負債淨額載列如下：

失去控制權的資產及負債分析：

|              | 千港元     |
|--------------|---------|
| <b>非流動資產</b> |         |
| 物業、廠房及設備     | 8       |
| <b>流動資產</b>  |         |
| 貿易及其他應收款項    | 1,052   |
| 現金及現金等價物     | 1       |
| <b>流動負債</b>  |         |
| 貿易及其他應付款項    | (4,043) |
| 已出售負債淨額      | (2,982) |

出售中之環大健康的收益

|                         | 千港元   |
|-------------------------|-------|
| 已收現金代價                  | -     |
| 已出售負債淨額                 | 2,982 |
| 出售中之環大健康時的累計換算儲備重新分類至損益 | 221   |
| 出售收益                    | 3,203 |

有關出售中之環大健康的現金及現金等價物流出淨額分析

|               | 千港元 |
|---------------|-----|
| 已收現金代價        | -   |
| 減：已出售現金及現金等價物 | (1) |
| 現金流出淨額        | (1) |

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 37. 資本承擔

|   | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 就購置物業、廠房及設備以及使用權資產已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的資本開支 | 842,687      | 418,148      |

## 38. 本公司財務狀況表及儲備變動

### (a) 財務狀況表

|                 | 二零二四年<br>千港元   | 二零二三年<br>千港元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| <b>資產</b>       |                |                |
| <b>非流動資產</b>    |                |                |
| 於附屬公司的投資        | 850            | 278,494        |
| <b>流動資產</b>     |                |                |
| 其他應收款項          | 140,075        | 82             |
| 應收附屬公司款項        | 434,863        | 125,458        |
| 現金及現金等價物        | 1,092          | 3,409          |
|                 | 576,030        | 128,949        |
| <b>總資產</b>      | <b>576,880</b> | <b>407,443</b> |
| <b>權益</b>       |                |                |
| <b>資本及儲備</b>    |                |                |
| 股本              | 2,640          | 2,640          |
| 儲備              | 571,475        | 316,137        |
| <b>權益總額</b>     | <b>574,115</b> | <b>318,777</b> |
| <b>負債</b>       |                |                |
| <b>流動負債</b>     |                |                |
| 其他應付款項          | 2,037          | 2,095          |
| 應付附屬公司款項        | 728            | 86,571         |
|                 | 2,765          | 88,666         |
| <b>總負債</b>      | <b>2,765</b>   | <b>88,666</b>  |
| <b>權益及負債總額</b>  | <b>576,880</b> | <b>407,443</b> |
| <b>流動資產淨額</b>   | <b>573,265</b> | <b>40,283</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>574,115</b> | <b>318,777</b> |

財務報表已於二零二五年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

余竹雲先生  
董事

李夢琳先生  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

## 38. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (b) 儲備變動

|                                | 股份溢價<br>千港元   | 繳入盈餘<br>千港元    | (累計虧損)／<br>保留盈利<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|--------------------------------|---------------|----------------|------------------------|----------------|
| 於二零二三年一月一日的結餘                  | 88,276        | –              | (65,186)               | 23,090         |
| 年內虧損及全面開支總額                    | –             | –              | (662)                  | (662)          |
| 豁免貸款產生的視作股東出資                  | –             | 293,709        | –                      | 293,709        |
| 於二零二三年十二月三十一日及<br>二零二四年一月一日的結餘 | 88,276        | 293,709        | (65,848)               | 316,137        |
| 年內溢利及全面收益總額                    | –             | –              | <b>79,143</b>          | <b>79,143</b>  |
| 豁免貸款產生的視作股東出資                  | –             | <b>176,195</b> | –                      | <b>176,195</b> |
| 於二零二四年十二月三十一日的結餘               | <b>88,276</b> | <b>469,904</b> | <b>13,295</b>          | <b>571,475</b> |

## 財務概要

本集團於本年度及過去五個財政年度／期間的財務概要載列如下：

### 業績

|                         | 截至<br>十二月三十一日<br>止年度<br>二零二四年<br>千港元 | 截至<br>十二月三十一日<br>止年度<br>二零二三年<br>千港元 | 截至<br>十二月三十一日<br>止年度<br>二零二二年<br>千港元 | 截至<br>十二月三十一日<br>止年度<br>二零二一年<br>千港元 | 截至<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>二零二零年<br>千港元 |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 收益                      | 6,032,026                            | 4,028,299                            | 1,613,641                            | 1,086,236                            | 373,527                               |
| 直接成本                    | (5,904,261)                          | (3,855,486)                          | (1,582,543)                          | (1,034,470)                          | (368,301)                             |
| 毛利                      | 127,765                              | 172,813                              | 31,098                               | 51,766                               | 5,226                                 |
| 其他收入及淨收益                | 182,699                              | 18,811                               | 37,866                               | 41,413                               | 3,207                                 |
| 投資物業公平值變動(虧損)/收益        | (10,044)                             | 5,185                                | (7,308)                              | 45,254                               | 35,703                                |
| 出售投資物業收益                | -                                    | 1,637                                | -                                    | -                                    | -                                     |
| 銷售開支                    | (19,992)                             | (9,448)                              | (3,604)                              | (8,257)                              | (3,857)                               |
| 行政及其他經營開支               | (172,760)                            | (80,955)                             | (83,542)                             | (47,224)                             | (36,326)                              |
| 融資成本                    | (51,385)                             | (25,190)                             | (5,520)                              | (3,413)                              | (76)                                  |
| 除所得稅前溢利/(虧損)            | 56,283                               | 82,853                               | (31,010)                             | 79,539                               | 3,877                                 |
| 所得稅(開支)/抵免              | (2,185)                              | (11,564)                             | 682                                  | (19,253)                             | (4,529)                               |
| 年/期內溢利/(虧損)             | 54,098                               | 71,289                               | (30,328)                             | 60,286                               | (652)                                 |
| 其他全面(開支)/收益             | (35,054)                             | (15,746)                             | (24,324)                             | 7,365                                | 2,395                                 |
| 本公司擁有人應佔年/期內全面收益/(開支)總額 | 19,044                               | 55,543                               | (54,652)                             | 67,651                               | 1,743                                 |
| 以下人士應佔溢利/(虧損)：          |                                      |                                      |                                      |                                      |                                       |
| 本公司擁有人                  | 106,393                              | 66,323                               | (27,843)                             | 61,985                               | (749)                                 |
| 非控股權益                   | (52,295)                             | 4,966                                | (2,485)                              | (1,699)                              | 97                                    |
| 年/期內溢利/(虧損)             | 54,098                               | 71,289                               | (30,328)                             | 60,286                               | (652)                                 |
| 以下人士應佔全面收益/(開支)總額：      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                       |
| 本公司擁有人                  | 90,031                               | 54,125                               | (41,756)                             | 67,887                               | 1,641                                 |
| 非控股權益                   | (70,987)                             | 1,418                                | (12,896)                             | (236)                                | 102                                   |
| 全面收益/(開支)總額             | 19,044                               | 55,543                               | (54,652)                             | 67,651                               | 1,743                                 |
|                         | 於<br>二零二四年十二月<br>三十一日<br>千港元         | 二零二三年<br>千港元                         | 二零二二年<br>千港元                         | 二零二一年<br>千港元                         | 二零二零年<br>千港元                          |
| 非流動資產                   | 1,435,560                            | 1,384,974                            | 321,332                              | 297,185                              | 112,533                               |
| 流動資產                    | 3,041,055                            | 2,111,310                            | 1,169,706                            | 474,996                              | 367,954                               |
| 非流動負債                   | 321,926                              | 296,720                              | 407,334                              | 148,209                              | 13,723                                |
| 流動負債                    | 2,615,015                            | 1,888,329                            | 895,531                              | 392,758                              | 304,307                               |
| 本公司擁有人應佔權益              | 1,116,756                            | 850,530                              | 188,292                              | 230,048                              | 162,355                               |
| 非控股權益                   | 422,918                              | 460,705                              | (119)                                | 1,166                                | 102                                   |
| 權益總額                    | 1,539,674                            | 1,311,235                            | 188,173                              | 231,214                              | 162,457                               |