

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



The Hong Kong Building and Loan Agency Limited 香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績之補充公佈

茲提述香港建屋貸款有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)日期為二零二零年三月二十七日之公佈(「二零一九年業績公佈」)，內容有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績(「二零一九年全年業績」)。除另有定義者外，本公佈所用詞彙與二零一九年業績公佈所定義者具有相同涵義。

核數師同意二零一九年全年業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈，本集團之核數師國衛會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則完成其對二零一九年全年業績之審核，包括二零一九年業績公佈所載與本集團綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註有關之財務數字。

整體二零一九年全年業績與二零一九年業績公佈大致相同，惟重新分類及調整所引致之以下主要變動除外：

(1) 綜合損益及其他全面收益表之變動

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	變動 千港元	附註
收益	41,272	41,272	-	
銷售成本	<u>(34,991)</u>	<u>(37,132)</u>	<u>(2,141)</u>	(a)
毛利	6,281	4,140	(2,141)	
其他收入	5,155	5,155	-	
應收賬款及應收融資租賃款項之 預期信貸虧損撥備淨額	(13,125)	(13,042)	(83)	(b)
提早償還應收融資租賃款項之 虧損	(9,717)	(9,800)	(83)	(b)
出售附屬公司之虧損	(5,593)	(5,593)	-	
無形資產之減值虧損	(43,435)	(43,435)	-	
無形資產攤銷	(8,565)	(8,565)	-	
銷售開支	(2,281)	(2,281)	-	
行政及經營開支	<u>(20,144)</u>	<u>(20,144)</u>	<u>-</u>	
經營活動虧損	(91,424)	(93,565)	(2,141)	
融資成本	<u>(23,560)</u>	<u>(23,560)</u>	<u>-</u>	
除稅前虧損	(114,984)	(117,125)	(2,141)	
稅項	<u>7,800</u>	<u>7,800</u>	<u>-</u>	
本年度虧損	<u>(107,184)</u>	<u>(109,325)</u>	<u>(2,141)</u>	

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	變動 千港元	附註
本年度其他全面收益／(虧損)， 已扣除稅項				
將不會重新分類至損益之項目： 透過其他全面收益按公平價值處理 之金融資產公平價值變動	6,522	6,522	—	
其後可重新分類至損益之項目： 換算海外投資之匯兌差異	435	446	11	
本年度其他全面收益／(虧損)， 已扣除稅項	6,957	6,968	11	
本年度全面虧損總額，已扣除稅項	(100,227)	(102,357)	(2,130)	
本公司擁有人應佔年度虧損	(107,184)	(109,325)	(2,141)	
本公司擁有人應佔全面虧損總額	(100,227)	(102,357)	(2,130)	
	港仙	港仙	港仙	
每股虧損				
— 基本及攤薄	(4.18)	(4.26)	(0.08)	

(2) 綜合財務狀況表之變動

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	變動 千港元	附註
非流動資產				
無形資產	49,000	49,000	–	
物業、廠房及設備	116	116	–	
使用權資產	374	374	–	
在建工程	2,130	–	(2,130)	(a)
應收賬款	4,799	25,126	20,327	(d)
應收融資租賃款項	64,973	51,313	(13,660)	(c)
	<u>121,392</u>	<u>125,929</u>	<u>4,537</u>	
流動資產				
存貨	562	562	–	
應收賬款及票據	45,784	25,457	(20,327)	(d)
預付款項、按金及其他應收款項	1,183	1,183	–	
應收融資租賃款項	12,890	26,550	13,660	(c)
現金及銀行結餘	11,076	11,076	–	
	<u>71,495</u>	<u>64,828</u>	<u>(6,667)</u>	
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	17,705	17,705	–	
租賃負債	376	376	–	
其他借貸	22,318	22,318	–	
	<u>40,399</u>	<u>40,399</u>	<u>–</u>	
流動資產淨值	<u>31,096</u>	<u>24,429</u>	<u>(6,667)</u>	
總資產減流動負債	<u>152,488</u>	<u>150,358</u>	<u>(2,130)</u>	

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	變動 千港元	附註
非流動負債				
遞延稅項負債	7,350	7,350	—	
	<u>7,350</u>	<u>7,350</u>	<u>—</u>	
資產淨值	<u>145,138</u>	<u>143,008</u>	<u>(2,130)</u>	
股本及儲備				
股本	3,148,629	3,148,629	—	
儲備	(3,003,491)	(3,005,621)	(2,130)	
總權益	<u>145,138</u>	<u>143,008</u>	<u>(2,130)</u>	

附註：

- (a) 將項目成本由在建工程調整為銷售成本。
- (b) 將應收賬款及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備淨額之賬目重新分類至應收融資租賃款項的提早結算虧損。
- (c) 將非流動資產項下的應收融資租賃款項之賬目重新分類至流動資產項下的應收融資租賃款項。
- (d) 將流動資產項下的應收賬款之賬目重新分類至非流動資產項下的應收賬款。

核數師報告摘錄

下文為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年財務報表之核數師報告摘錄：

保留意見

我們認為，除本報告「保留意見的基礎」一節所述事項之潛在影響外，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 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

保留意見的基礎

誠如綜合財務報附註17所述，於二零一八年十二月三十一日，貴集團之無形資產約為101,000,000港元，相當於其於該日的可收回金額。無形資產之可收回金額乃經參考無形資產所歸屬之節能解決方案業務分部的設計及提供節能解決方案現金產生單位（「現金產生單位」）的使用價值後估計。現金產生單位之使用價值乃根據現金產生單位之現金流預測估計。編製現金流預測涉及管理層作出若干關鍵假設，包括假設本集團將能夠獲得合約期內UPPC系統專利現金產生單位的設計、採購及安裝成本的現金產生單位以及維護成本須支付計入現金流預測的新合約的額外營運資金。倘貴集團因貴集團持續經營能力存在重大不確定因素而未能獲得額外營運資金，現金產生單位則將不能達到現金流預測，因此將須作出調整以進一步撇減於二零一八年十二月三十一日之無形資產賬面值。

上文所述調整的可能影響並無於貴集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中反映，且我們未能釐定有關調整是否必要。因此，我們對截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表審計意見作出修訂。由於於二零一九年一月一日的期初結餘影響釐定截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績，任何認為對貴集團於二零一九年一月一日之無形資產期初結餘必要的調整將對已確認無形資產的減值虧損造成後果影響，故影響貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損及綜合現金流量表內呈列之金額。因此，任何須就於二零一八年十二月三十一日之無形資產賬面值作出的調整可能對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表造成重大後果影響，包括上年財政年度之比較數字，故對貴集團於二零一八年十二月三十一日之負債淨值及截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之虧損及綜合現金流量表內呈列之金額造成影響。

有關持續經營的重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註3(b)，當中指出 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約109,325,000港元及經營業務之現金淨額流出約13,017,000港元。該等因素顯示存在重大不確定因素，其可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們並無就該事宜作出修訂。

刊發二零一九年年報

本公佈列載本公司二零一九年年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則有關全年業績初步公告附載的資料之規定。本公司二零一九年年報之印刷版將於二零二零年五月十五日寄發予股東。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
張國龍

香港，二零二零年五月九日

於本公佈日期，董事會包括執行董事李愛國博士、張國龍先生及庄苗忠先生；及獨立非執行董事蔡曉輝先生、黃立志先生及吳祺國先生。



**The Hong Kong Building
and Loan Agency Limited**
香港建屋貸款有限公司

(股份代號:145)



公司資料

董事會

執行董事

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事

蔡曉輝先生
黃立志先生
吳祺國先生

審核委員會

吳祺國先生(主席)
蔡曉輝先生
黃立志先生

提名委員會

蔡曉輝先生(主席)
黃立志先生
吳祺國先生

薪酬委員會

蔡曉輝先生(主席)
黃立志先生
吳祺國先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

公司秘書

張玉存先生(於二零一九年十月十六日獲委任)
黎惠霞女士(於二零一九年十月十五日辭任)

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行
上海浦東發展銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

徐沛雄律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1801-4室

股份代號

145

網站

<http://www.hkbla.com.hk>



目錄

	頁次
管理層討論及分析	3
董事履歷詳情	9
董事會報告	11
企業管治報告	22
環境、社會及管治報告	37
獨立核數師報告	44
綜合損益及其他全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	57
財務資料摘要	140



管理層討論及分析

業務回顧

香港建屋貸款有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)主要從事財務投資、提供貸款融資以及設計及提供節能解決方案。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據經審核財務資料，本集團錄得收益約41,272,000港元，較去年的50,506,000港元減少約18.3%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為109,325,000港元(二零一八年：虧損約1,371,738,000港元)，主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：54,484,000港元)；(iii)融資成本約23,560,000港元(二零一八年：99,123,000港元)，包括可換股債券之利息開支約19,693,000港元(二零一八年：無)及就本集團項目融資籌集的其他借貸之利息開支約3,812,000港元(二零一八年：3,307,000港元)；(iv)應收賬款及應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備淨額以及提早結算應收融資租賃款項的虧損約22,842,000港元(二零一八年：289,000港元)；及(v)出售附屬公司之一次性虧損約5,593,000港元(二零一八年：零)所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，重新計量可換股債券的負債部分產生一次性虧損約403,694,000港元；並錄得商譽減值約432,403,000港元；以及可換股債券之估算利息78,811,000港元及承兌票據之估算利息17,005,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度並無產生有關開支。

節能解決方案業務

本公司於二零一四年六月完成收購益浩科技有限公司及其附屬公司濠信節能科技(上海)有限公司(統稱「益浩集團」)(「收購事項」)，益浩集團主要從事設計及提供節能解決方案業務。

就設計及提供節能解決方案分部而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約76,980,000港元(二零一八年：約1,025,904,000港元)。分部虧損主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：約541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：約54,484,000港元)；及(iii)應收賬款及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備淨額以及提早結算應收融資租賃款項的虧損約22,842,000港元(二零一八年：289,000港元)所致。無形資產攤銷乃按照「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」(「UPPC系統」)七項專利權之可使用年期計算。截至二零一九年十二月三十一日止年度，商譽並無減值(二零一八年：432,403,000港元)。

商譽及無形資產減值代表二零一四年收購事項引致之商譽減值及益浩集團所持有之無形資產減值。本公司委聘獨立合資格估值師，以評估益浩集團於二零一九年十二月三十一日之使用價值，並出具估值報告，其用於釐定上述減值金額，並於估值過程中經考慮(i)中華人民共和國(「中國」)經濟發展；(ii)節能行業之發展；及(iii)節能業務之預期業務流量及發展計劃。



管理層討論及分析(續)

估值減少乃主要由於以下因素：(i)中國經濟放緩(包括但不限於中美貿易戰及新型冠狀病毒(COVID-19)(「該病毒」))爆發導致市場需求疲弱；(ii)節能業務競爭激烈；(iii)節能行業獲取融資困難；及(iv)政府補助持續減少。如上所述，因而導致節能業務的整體市場反應不佳。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，益浩集團專注於完成過往年度簽訂的項目。項目的完成受若干因素的影響：如(i)適合系統調試及／或試運行的天氣狀況以確保系統穩定及節能水平；(ii)客戶相關因素(包括客戶所提供項目地點的條件及／或準備情況)；及(iii)因客戶所要求的項目範圍或安排變動而推測的變化。益浩集團主要專注於自潛在客戶或透過現有客戶的二次銷售尋求買斷項目機遇。由於中國經濟及商業活動放緩，現有及潛在客戶之能源消耗減弱。鑒於經濟放緩及客戶同意延遲收取結算款項，益浩集團已採取審慎方針，包括與現有客戶磋商提早結算以及就應收賬款及應收融資租賃款項計提預期信貸虧損撥備淨額合共22,842,000港元。於扣除無形資產攤銷及相關遞延稅項變動前，益浩集團已為本集團產生分部虧損約32,780,000港元(二零一八年：分部溢利約2,436,000港元)。

貸款融資及財務投資業務

就貸款融資及財務投資業務分部而言，本公司正在尋找貸款融資及財務投資分部的機會。然而，並未發現有適合本公司的理想機會。本公司將繼續於該市場探索可讓本集團發展業務的商機。

資產總值及負債總額

於二零一九年十二月三十一日，資產總值減少至約190,757,000港元(二零一八年：約281,240,000港元)。該減少乃主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：約541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：約54,484,000港元)；(iii)在建工程減少約19,614,000港元；及(iv)透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產因出售附屬公司而減少約8,811,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有無形資產約49,000,000港元(二零一八年：約101,000,000港元)。無形資產指節能解決方案業務使用之UPPC系統之七項相關專利權。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項約77,863,000港元(二零一八年：約78,867,000港元)。



管理層討論及分析(續)

於二零一九年十二月三十一日，負債總額減少至約47,749,000港元(二零一八年：約1,162,231,000港元)。負債總額主要指應付賬款及其他應付款項約17,705,000港元(二零一八年：約51,991,000港元)；及其他借貸約22,318,000港元(二零一八年：約22,532,000港元)。負債總額大幅減少，乃主要由於在二零一九年十月二十五日完成安排計劃。合共1,418,478,995股股份已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額約945,200,000港元、承兌票據約127,400,000港元及就可換股債券之未償還本金額產生之應計利息約62,200,000港元。進一步詳情請參閱本報告「重大事件」一節。

外匯風險

本集團主要於中國及香港進行業務交易。本集團之資產主要以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值。港元為本集團之呈報貨幣。於本年度內，本集團之收益、經營成本及經營開支主要以人民幣計值。因此，本集團面對人民幣兌港元波動產生的潛在匯風險。本集團並無訂立任何重大外匯合約。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

流動資金、財務資源及資本結構

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以內部產生的現金流量及借貸撥付其營運。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為24,429,000港元(二零一八年：流動負債淨額約1,076,923,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為11,076,000港元(二零一八年：約22,986,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以債務淨額(以借貸總額減現金及現金等價物計算)除以總資金(以總權益加淨債務計算)計算之資本負債比率為7.3%(二零一八年：561%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團約22,318,000港元(二零一八年：22,532,000港元)之其他借貸乃由本公司授出之公司擔保抵押。

於二零一九年十月二十五日，安排計劃經已截止。合共1,418,478,995股股份已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額約945,200,000港元、承兌票據約127,400,000港元及就可換股債券之未償還本金額產生之應計利息約62,200,000港元。進一步詳情請參閱本報告「重大事件」一節。

本集團之股本僅包括普通股。於二零一九年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股數為3,724,981,811股(「股份」)(二零一八年：2,306,502,816股股份)。



本集團資產抵押及或然負債

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債及抵押集團資產。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為5,872,000港元(二零一八年：約6,679,000港元)。

重大投資、收購及出售

於二零一九年九月十一日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售Blossom Ally Limited之100%股權，現金代價約為4,500,000港元。出售事項已於二零一九年十二月二十四日完成。

除本報告其他部分所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司之重大投資、收購或出售。

員工及薪酬

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有33名(二零一八年：34名)僱員，而截至二零一九年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為9,911,000港元(二零一八年：約9,966,000港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

財務表現關鍵指標

本集團之資產淨值為財務表現關鍵指標，而資產淨值於二零一九年十二月三十一日減少至約143,008,000港元(二零一八年：負債淨值約880,991,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約109,325,000港元(二零一八年：虧損約1,371,738,000港元)。

每股資產淨值為0.04港元，乃按上述資產淨值及本公司於二零一九年十二月三十一日的3,724,981,811股已發行普通股股份計算。

所得款項用途

於二零一七年年初，合共384,416,000股新股份按每股配售股份0.36港元的配售價格成功配售予一名承配人，彼及其最終實益擁有人於緊接配售事項完成前均為獨立於本公司及其關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))且與彼等概無關連之第三方。



管理層討論及分析(續)

配售事項之所得款項總額約為138,400,000港元，經扣除所有相關開支後之所得款項淨額約為133,900,000港元。本公司擬將所得款項淨額用作以下用途：(i)本集團之一般營運資金；(ii)償還現有債務；及／或(iii)用於未來可能之投資。配售所得款項淨額之動用概述如下：

	所得款項 淨額之 原先分配 千港元	於日期為 二零一七年 十月十八日之 公佈披露的 變動後之 經修訂分配 千港元	直至 二零一九年 十二月三十一日 已動用之金額 千港元	於 二零一九年 十二月三十一日 之結餘 千港元
本集團之一般營運資金	48,920	96,085	(96,085)	-
償還現有債務	34,980	34,980	(34,980)	-
可能投資	50,000	2,835	(835)	2,000
	133,900	133,900	(131,900)	2,000

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一七年一月十一日、二零一七年一月二十日、二零一七年八月十八日、二零一七年十月十八日及二零一九年九月二十四日之公佈。

重大事件

於二零一八年年初，本集團就集資與一名獨立潛在投資者磋商企業融資計劃，本集團與潛在投資者均已委聘財務顧問及相關專業人士進行盡職調查。然而，於交流對集資活動架構之意見後，尚未收到潛在投資者的進一步消息。此後，本公司一直與其他投資者及機構進行磋商，以為本集團提供進一步流動資金。

安排計劃

誠如於二零一九年一月所公佈，本公司建議訂立及執行一項安排計劃(「計劃」)，其目的為清償及解除本公司於過往年度就收購事項所發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。管理層認為，於成功執行及完成計劃時清償及解除上述負債將大幅改善本集團的財務狀況並增加吸引潛在投資者於本集團投資的可能性及成功機會。

本公司之未償還債務包括但不限於(i)本金額約為945,200,000港元的可換股債券(「可換股債券」)；(ii)於二零一九年八月二十二日(即計劃之生效日期)就可換股債券的未償還本金額所產生之利息約62,200,000港元(「該利息」)；及(iii)本金額約為127,400,000港元的承兌票據(「承兌票據」)。



管理層討論及分析(續)

承兌票據已於二零一八年十二月三十一日到期。雖然可換股債券之到期日為二零二三年十二月三十一日，惟於到期日未能償還承兌票據經已導致與可換股債券交叉違約。因此，本公司建議訂立及執行計劃，以清償結欠可換股債券及承兌票據持有人(「債權人」)之上述負債。

本公司向香港高等法院原訟法庭(「法院」)提交申請，尋求命令(「召開會議命令」)及聆訊(「召開會議聆訊」)，而審議該命令之聆訊為(其中包括)召開會議(「計劃會議」)以償付及解除本集團向若干債權人已發行可換股債券及承兌票據項下的所有負債。於二零一九年五月十四日，法院頒發召開會議命令，而計劃會議已於二零一九年六月二十八日舉行並獲法定所需之多數債權人批准。計劃已於二零一九年八月二十日舉行之法院聆訊上獲法院批准。批准計劃之法院頒令已於二零一九年八月二十二日向公司註冊處處長辦登記。因此，計劃已於二零一九年八月二十二日生效。

計劃之截止日期為二零一九年十月二十五日(「截止日期」)。合共1,418,478,995股股份(「計劃股份」)已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額、承兌票據及該利息。

請參閱日期為二零一九年一月十日、二零一九年五月十五日、二零一九年六月四日、二零一九年六月十四日、二零一九年六月二十八日、二零一九年七月四日、二零一九年八月二十日、二零一九年八月二十九日及二零一九年十月二十五日之公佈以及日期為二零一九年七月十一日之通函。

展望及前景

就節能解決方案業務而言，節能意識日益提高、社會責任及減少碳排放量之決心，節能及環保仍將為中國政府之重心。然而，本集團正面臨行業日益加劇的競爭，尤其是中小型項目。宏觀經濟因素亦令市場波動。

展望未來，益浩集團將繼續以買斷項目的潛在客戶為目標，以更短之週轉日數改善益浩集團之現金流量並探索現有客戶之二次銷售，從而在現有UPPC系統及空調解決方案之基礎上同時加強本公司節能解決方案之組合，盡量挖掘客戶之潛能。益浩集團將為客戶探索研發自動或節能系統平台的可行性，而相關產品將需要益浩集團作出相對較低前期之資金部署。

中美貿易戰及該病毒之負面影響預期將影響二零二零年之經濟，為中國之經營環境帶來額外之不確定性。就本集團之業務而言，客戶需求及資本開支之預算預期將會減少；並注意到期內之運輸限制而導致實地視察、會議及項目執行出現營運延誤。本集團將採取可行及必要之措施，以降低經濟放緩構成之影響。然而，管理層對二零二零年仍然抱持審慎態度。

此外，本集團不時審閱其現有營運並將繼續尋求不同的具有適度風險及回報收益的投資機會。本集團將繼續探索多種集資來源，包括項目融資、債務融資及／或股本融資，以為本集團業務的發展提供資金。



董事履歷詳情

執行董事

李愛國博士(「李博士」)，42歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事。彼為本公司全資附屬公司濠信節能科技(上海)有限公司之董事及科技總監。李博士亦為本公司若干附屬公司之董事。李博士於一九九六年在哈爾濱工業大學就讀，並先後於二零零零年、二零零三年及二零零七年完成供熱、供燃氣、通風及空調工程與計算機應用科學學士、碩士及博士學位。

張國龍先生(「張先生」)，56歲，於二零一五年十月一日獲委任為本公司執行董事。張先生亦獲委任為本公司若干附屬公司之董事。張先生於亞太地區跨國公司積累逾30年高級管理層經驗，其中16年身處中國。張先生的管理專業知識涉及地區及國家層面的銷售與營銷及渠道開發，主要負責銷售與營銷、業務策略及渠道發展。加入本公司前，張先生為一間出色的上海數碼解決方案及媒體網絡公司的執行事務合夥人。由二零零九年六月至二零一三年四月，張先生為PC-Ware (Beijing) Commercial Co., Ltd.之董事總經理，而該公司之母公司PC-Ware GmbH為歐洲第二大軟件分銷及資訊科技解決方案公司。由二零零六年二月至二零零九年四月，張先生於Ingram Micro Asia Holdings Limited(一間B2B技術公司)任職總經理(軟件部)及高級業務拓展總監(中國)。由一九九六年至二零零六年，張先生任職於惠普亞太有限公司，主要負責中國、南亞和東南亞市場的渠道發展。張先生於一九八八年畢業於新加坡國立大學，取得工程(機械工程)學士學位，並於一九九三年取得澳洲墨爾本蒙納許大學的工商管理碩士學位，以及於一九九五年成為澳洲會計師公會會員。

庄苗忠先生(「庄先生」)，51歲，於二零一七年一月十六日獲委任為本公司執行董事。庄先生亦獲委任為本公司若干附屬公司之董事。彼於石油化工行業擁有逾15年經驗，包括先後曾於中國國企、海外企業及大型企業任職。庄先生在石油化工行業擁有廣博知識及人脈關係。



董事履歷詳情(續)

獨立非執行董事

蔡曉輝先生(「蔡先生」)，42歲，於二零一六年七月八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦於二零一七年十一月一日同時獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會各自之主席。蔡先生於二零一八年八月十五日起辭任本公司審核委員會主席職務，惟繼續擔任其成員。彼於香港會計師事務所(包括一間四大會計師事務所之一)擁有逾18年之工作經驗。蔡先生於二零零零年畢業於香港大學，持有工商管理學位。彼亦為香港會計師公會、香港稅務學會及美國註冊會計師協會之會員。

蔡先生現時擔任榮豐集團亞洲有限公司(股份代號：8526，一間於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事。

黃立志先生(「黃先生」)，68歲，於二零一四年八月七日獲委任為本公司非執行董事及隨後於二零一七年九月一日獲調任為本公司獨立非執行董事。黃先生亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會各自之成員。彼為中信國際資產管理有限公司(「**中信國際資產**」)之顧問。加入中信國際資產之前，黃先生曾任多個職務，包括擔任中國最高人民檢察院副局長逾20年。黃先生於中國累積豐富經驗，特別是在環保業務投資方面。

吳祺國先生(「吳先生」)，57歲，於二零一八年八月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會之主席以及薪酬及提名委員會之成員。吳先生畢業於澳洲國立大學，持有經濟學學士學位，並取得麥覺理大學會計學之深造文憑。彼為澳洲會計師公會會員，在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。吳先生於二零零七年九月至二零一九年十二月為中國富強金融集團有限公司(股份代號：290，一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。吳先生於二零一三年七月至二零一九年三月亦為萬德金融服務集團有限公司(股份代號：8163，一間於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事。



董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈本報告以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事財務投資、提供貸款融資，以及設計及提供節能解決方案。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註34。

分部資料

本集團於本年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業務回顧及評論

財務業績

本集團本年度之財務業績及業務回顧載於本年報第3至8頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多個風險及不確定因素所影響。以下為本集團所識別的主要風險及不確定因素。除下文所述者外，可能尚有不為本集團所知或現時可能並非重大但或會於將來變為重大的其他風險及不確定因素。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員及制度不足或缺失，或因外部事件導致的損失風險。管理營運風險的責任基本上由各個功能的分部及部門肩負。本集團確認，營運風險不能完全消除，且消除營運風險於很多時候不可達致成本效益。

本集團的主要功能經由本身的標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。該等功能(但不限於內部審計及內部監控)負責就內部監控框架提供保證。主要營運風險將儘早向高級管理人員匯報，以便採取適當風險應對措施。



業務回顧及評論(續)

市場風險

中國政府政策

節能行業為中國政府指定及支持的重點產業之一，中國政府將繼續致力減少單位GDP二氧化碳排放量，目標為削減耗能。儘管中國政府繼續支持節能及環保範圍，概不保證中國政府將繼續推出有利節能產業的政策，或其利好政策將不會在日後改變，而改變方式不利我們的業務。鑒於益浩集團倚賴政府對其業務之支持及鼓勵，中國政府關於節能產業之政策有任何修訂、變更或廢止，可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟下滑

益浩集團之收益主要來自銷售其產品予中國商業及工業樓宇。對益浩集團產品之需求，取決於商業及工業樓宇對節能的資本開支及現有服務要求。中國出現任何期間之經濟不景氣，將削減對能源管理系統之市場需求，而市場需求長期下挫，會對本集團之業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

市場競爭

益浩集團面臨來自其他節能服務供應商的競爭。故此不保證益浩集團在面對其目前及未來競爭對手時，將可成功競爭。

財務風險

於其業務活動過程中，本集團須承受多種財務風險，包括市場、流動資金及信貸風險。貨幣環境、利率週期及按市價計值的投資證券均可能對本集團的財務狀況、經營業績及業務構成重大風險。本集團的財務風險管理目標及政策可於綜合財務報表附註6查閱。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團深諳與其僱員、客戶及供應商維持良好關係之重要性，以達成其業務目標。於本年度，本集團與其僱員、客戶及供應商之間概無任何重大糾紛。

環境政策及表現

本集團不遺餘力貫徹環境保護政策，同時培養並提高僱員對環境保護的認知，落實綠色辦公室的理念，包括雙面打印及影印、推廣使用環保紙及關閉閒置照明及電子設備以降低本集團辦公室的能源消耗等。

管理層將不時檢討本集團的環保常規，並將考慮在營運中進一步實施對環境有益的措施及常規，以促進環境保護及可持續發展。



董事會報告(續)

業務回顧及評論(續)

遵守法律及法規

本年度內，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

按公司條例附表5規定之該等業務之進一步討論及分析(包括對本集團未來業務可能發展之預測及本集團環境政策及表現之討論)，可參閱本年報中「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「環境、社會及管治報告」及「財務資料摘要」節段。上述章節構成本董事會報告之一部分。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第51頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議不派付本年度之末期股息(二零一八年：無)。本年度內並無宣派任何中期股息。

捐贈

本年度內本集團概無作出任何慈善捐款(二零一八年：無)。

財務資料摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債摘要(摘錄自經審核綜合財務報表)載於第140頁。

物業、廠房及設備

本年度內本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司概無可分派儲備(乃根據公司條例第16部之條文計算)(二零一八年：無)。



股息政策

本公司已採納一項旨在提升股東價值的股息政策。以下乃為董事會(「**董事會**」)宣派股息時須考慮的參數／因素：

- 股東可能或可能不會預期股息的情況；
- 宣派股息時須考慮的財務參數／因素；
- 宣派股息時須考慮的內部及外部因素；
- 動用保留盈利；及
- 股份的不同類別。

派付股息亦須受任何適用法律及本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)的規限。

該政策應定期檢討及提交董事會批准是否需要修改。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第129頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註33。

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註34。



董事會報告(續)

董事

於本年度內及截至本報告日期為止，董事如下：

執行董事：

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事：

蔡曉輝先生
黃立志先生
吳祺國先生

按照組織章程細則第120條之規定，李愛國先生及黃立志先生將輪值退任，惟符合資格並願意於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上重選連任。

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

董事之服務合約

李愛國博士及庄苗忠先生各自己與本公司訂立為期兩年之服務合約／委任函。張國龍先生已與本公司訂立期限為期一年之委任函。

黃立志先生及吳祺國各自己與本公司訂立為期三年之委任函。蔡曉輝先生已與本公司訂立為期一年之委任函。



董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項由本公司股東(「股東」)於二零零八年五月二十二日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃自採納日期起計十年內有效。因此，購股權計劃於二零一八年五月二十二日屆滿。

本公司設有一項由股東於二零一八年五月二十五日採納的新購股權計劃(「新購股權計劃」)，於採納日期起計十年期間內有效及生效。因此，新購股權計劃將於二零二八年五月二十五日屆滿。

新購股權計劃旨在令本公司向選定合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團及任何投資實體具有價值的人力資源。合資格參與者包括任何僱員(不論全職或兼職)、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)或任何附屬公司或投資實體(泛指由本集團任何成員公司持有任何股權之實體)；本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或持有本集團任何成員公司或任何投資實體之任何已發行(或建議將予發行)之證券之人士；以及董事會全權認為對本集團曾作出貢獻或將會作出貢獻之任何其他人士(包括本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、業務夥伴或服務供應商)。

根據新購股權計劃，倘向合資格參與者進一步授出任何購股權(倘悉數行使)，將導致截至該進一步授出之日(包括該日)止任何十二個月期間內向該合資格參與者授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使時，已發行或將予發行之股份總數超過已發行股份總數之1%(「個人限額」)，則進一步授出購股權須經由股東於股東大會上個別批准。除上文所述者外，倘授予合資格參與者之購股權獲悉數行使後，將會導致超出個人限額，則該合資格參與者將不獲授予購股權。此外，倘任何授出購股權予主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人，將導致於截至(包括)該授出日期止12個月期間內，因所有已向該人士授出及將予授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將予發行之股份：(a)合共佔相關類別已發行股份之0.1%以上；及(b)根據該等股份於各授出日期之收市價計算，總值超過5,000,000港元，則進一步授出購股權必須經股東批准。



董事會報告(續)

購股權計劃(續)

承授人須在接納獲授購股權時支付代價1港元。承授人可於由董事會釐定並已知會承授人之購股權期間內，行使全部或部份購股權。新購股權計劃並無列明行使購股權前須持有購股權之最短期限。然而，新購股權計劃之條文訂明，董事會可於授出購股權時全權酌情施加有關條件。

根據新購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價。

儘管如上所述，根據新購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權獲行使後將予發行股份總數最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。

所有購股權獲行使後可配發及發行之股份數目上限，合共不得超過股東批准更新限額當日已發行股份之10%(「計劃授權限額」)，及現有計劃授權限額已獲股東於二零一八年五月二十五日舉行之股東週年大會上通過，而現有計劃授權限額下可發行之未行使購股權數目為230,650,281份，佔本報告日期已發行股份約6.19%。

本年度內購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出購股權日期	購股權數目						購股權有效期	行使價
		於 二零一八年 一月一日 尚未行使	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使		
僱員	二零一五年 一月二十二日	4,000,000	-	-	4,000,000	-	-	二零一七年 一月二十二日至 二零一九年 一月二十一日	1.500港元
總計		4,000,000	-	-	4,000,000	-	-		

概無根據新購股權計劃授出購股權。



購入股份或債務證券之安排

除上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」分節所披露者外，於本年度內任何時間，概無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及現正生效之安排，其目的或目的之一為令董事透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

附屬公司之董事

於本年度及截至本報告日期，張國龍先生、李愛國博士及庄苗忠先生為本公司若干附屬公司之董事。

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就董事所知，於本公司之股份及／或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(本公司董事或主要行政人員除外)如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中國中信集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	1,064,470,087 (L)	28.58%
中國中信股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	1,064,470,087 (L)	28.58%
中信銀行股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	1,064,470,087 (L)	28.58%
中信國際金融控股有限公司(附註2)	受控制法團權益	1,064,470,087 (L)	28.58%
中信國際資產管理有限公司(「中信國際資產」)(附註2)	實益擁有人	1,064,470,087 (L)	28.58%
劉全輝(「劉先生」)(附註3)	受控制法團權益	734,666,950 (L)	19.72%
牛芳(「牛女士」)(附註3)	受控制法團權益	734,666,950 (L)	19.72%
國能香港有限公司(「國能」)(附註3)	實益擁有人	734,666,950 (L)	19.72%
香港孟載物資有限公司	實益擁有人	384,416,000 (L)	10.32%

(L) 表示持有股份之好倉



董事會報告(續)

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為3,724,981,811股。
- (2) 中信國際資產由中信國際金融控股有限公司擁有46%權益，而中信國際金融控股有限公司為中信銀行股份有限公司之全資附屬公司，中信銀行股份有限公司由中國中信股份有限公司間接擁有逾60%權益，中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司間接擁有58.13%權益。根據證券及期貨條例，中信國際金融控股有限公司、中信銀行股份有限公司、中國中信股份有限公司及中國中信集團有限公司被視為於中信國際資產持有之股份中擁有權益。
- (3) 劉先生及牛女士於國能擁有權益。根據證券及期貨條例，劉先生及牛女士被視為於國能持有之股份中擁有權益。

董事在構成競爭業務中之權益

本年度內，根據上市規則，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

董事於交易、安排或合約之權益

除其他地方披露者外，概無涉及本集團業務而本公司或其附屬公司為訂約方及本公司董事或其核心關連人士有重大權益(不論直接或間接)之重大交易、安排及合約於年內或年終存續。

重大關連方交易

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已進行之重大關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註40。該等關連方交易並不屬於上市規則所界定有關關連交易或持續關連交易的定義。

股票掛鈎安排

除分別於本公司綜合財務報表附註29及附註39較詳盡披露發行之可換股債券及授出之購股權外，年內概無而於二零一九年十二月三十一日存在之其他股票掛鈎安排。

管理合約

本年度內並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。



薪酬政策

董事及本集團五位最高薪酬人士之薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

董事之薪酬由薪酬委員會建議並由董事會批准，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

本公司高級管理層按範圍劃分之薪酬詳情載於本公司綜合財務報表附註14。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之95.6%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之51.9%。據董事所知，董事、彼等各自之緊密聯繫人或本公司任何股東(據董事所知，其擁有本公司已發行股份5%以上)並無擁有涉及該等客戶之權益。

基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度損益之僱主退休福利成本之詳情載於綜合財務報表附註38。

足夠公眾持股量

根據本公司公開取得之資料，以及就董事所知，於本年度及截至本報告日期，本公司維持所規定之足夠公眾持股量。



董事會報告(續)

董事彌償

為彌償董事所招致法律責任的獲准許彌償條文現正生效，並於本年度內一直有效。

核數師

國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)退任，於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項有關續聘國衛為本公司核數師之決議案。於過去三年，本公司核數師概無變動。

代表董事會

執行董事

張國龍

香港，二零二零年五月九日



企業管治報告

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會相信優良的企業管治對本公司之成功及提升股東價值乃非常重要。

企業管治守則

於本年度整個期間，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。於本年度，本公司並無委任任何主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由三名執行董事共同履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。有關詳情，請參閱「主席及主要行政人員」一節。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故本年度並無舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干董事缺席本公司於二零一九年六月三日舉行的上屆股東週年大會，因為彼等須於相關時間處理其他重要事務。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於本年度已全面遵照標準守則所載之規定標準。

主席及主要行政人員

本公司尚未委任主席及主要行政人員，而主席及主要行政人員之角色及職務由三名執行董事共同履行，包括但不限於：恰當簡短介紹由會議主席擔任的董事會會議上發生的議題；確保建立良好企業管治常規及程序；鼓勵其他董事對董事會事務作出全面及積極的貢獻並以身作則，確保董事會行事符合本集團之最佳利益；鼓勵持有不同意見的董事表達關注；給予董事會會議充分時間商議有關議題及確保董事會決定公平反映董事會共識；與股東進行有效溝通，並促使股東意見能向董事會整體傳達；尤其是促進非執行董事有效貢獻，藉此推動開放辯論的文化；確保執行董事與非執行董事建立建設性關係；及管理本公司日常業務。董事會成員相信，彼等具備獨特專長及能夠於本公司中充分履行職責。



企業管治報告(續)

主席及主要行政人員(續)

本公司公司秘書(「**公司秘書**」)經考慮任何其他董事建議的事項後協助董事會擬定及落實會議議程，並確保董事及時於擬定會議日期前獲得充分資訊及確保良好企業管治常規及程序得以制定。

董事會相信，現行安排將不會損害權力與權責之間的平衡，且具有充足人數的現任董事會由經驗豐富及能力優秀的獨立非執行董事組成，能夠充分確保有關方面的平衡。

董事會

董事會目前由六位董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事，董事會之組成載列如下：

執行董事：

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事：

蔡曉輝先生
黃立志先生
吳祺國先生

董事之簡歷詳列於第9頁至10頁之「董事履歷詳情」一節內。除本年報所披露者外，概無董事與董事會其他成員有任何其他財務、業務、家庭或其他重大或相關關係。

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識及經驗。彼等已積極參與董事會及委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷。彼等亦於董事委員會擔任多個職務。

於本報告日期，本公司之三位獨立非執行董事佔董事會人數不少於三分之一。其中一位獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所列之適當的專業資格或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。

於披露本公司董事姓名之所有企業傳訊及網站內，均會明確識別獨立非執行董事之身份。獨立非執行董事有固定委任期，並須遵守組織章程細則有關輪席退任及重選連任的規定。



董事會(續)

除召開會議審閱及批准本集團之年度及中期業績之外，董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現。

本年度內，董事會通過多項書面決議案，並就本公司舉行九次董事會會議、一次股東週年大會及一次股東特別大會。董事出席詳情如下：

	出席次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事：			
李愛國博士	9/9	0/1	0/1
張國龍先生	9/9	1/1	1/1
庄苗忠先生	8/9	0/1	0/1
獨立非執行董事：			
蔡曉輝先生	9/9	1/1	1/1
黃立志先生	6/9	0/1	0/1
吳祺國先生	9/9	1/1	1/1

經董事會決定或考慮的事宜主要包括本集團整體策略、年度營運預算、財務表現、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。

本公司的日常管理、行政及營運乃授予本公司執行董事。獲授權職能及工作任務乃定期檢討。執行董事訂立任何重大交易前必須取得董事會批准。

每年，董事會會議會預定日期，有助達至最高之董事出席率，會議按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。除緊急情況外，一般會在召開會議之前向全體董事給予合理通知。議程及隨附之董事會文件一般在舉行常規董事會會議前至少三天送呈全體董事。所有會議記錄均由本公司保存，並供任何董事於發出合理通知時在任何合理之時間內查閱。



企業管治報告(續)

董事會(續)

根據目前之董事會慣例，任何涉及主要股東或董事權益衝突之交易及董事會認為屬重大之交易均須由董事會於正式召開之董事會會議上處理。組織章程細則亦規定，董事須就審批其或其任何聯繫人擁有重大權益之交易之會議上放棄投票及不會計算於該等會議上之法定人數內。此外，董事須根據組織章程細則申報其於當中之權益。

每名董事均有權查閱董事會文件及相關資料，並接觸公司秘書以尋求意見及服務。董事會及每名董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理層。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

獨立非執行董事／非執行董事

所有獨立非執行董事及非執行董事有特定任期，並自彼等各自委任日期生效。彼等須根據本公司之章程細則中相關規定或其他適用法律辭任或退任。

根據組織章程細則，於每屆股東週年大會上，屆時三分之一之董事(或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值退任。此外，任何獲委任以填補臨時空缺之董事僅可任職至下屆本公司股東大會為止，而任何獲委任加入董事會之新增董事可任職至下屆股東週年大會。在此兩種情況下，此等董事屆時均可於有關會議上重選連任。每一位董事須至少每三年輪值退任一次。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即本公司提名委員會(「**提名委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及審核委員會(「**審核委員會**」)。各委員會均以書面具體列明其職權範圍或指引。所有會議之會議記錄及委員會之決議案副本均由本公司保存，並供所有委員會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序及安排(於上文第23頁至25頁「董事會」一節提述)已於可行情況下在每次委員會會議上採納。



董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會已自二零零五年六月成立，於本報告日期，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，包括蔡曉輝先生(提名委員會主席)、黃立志先生及吳祺國先生。

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 至少每年審閱董事會的結構、人數、組成及成員多元化(包括但不限於技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗)，並就董事會任何的擬定變動提出建議，以配合本公司的企業戰略；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的適當人選，並選擇提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。委員會於物色合適人士時，應考慮有關人士的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事的委任或重新委任及董事(尤其是董事會主席及本公司之行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
- (e) 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策及提名政策以及檢討董事會，為執行董事會成員多元化政策及提名政策而制定的可計量目標及達標進度，以及每年在企業管治報告內披露檢討結果；
- (f) 在享有充足資源的情況下履行其職責，並且可於有需要的情況下尋求獨立專業意見，費用將由本公司承擔；
- (g) 作出任何事宜，以使委員會履行董事會對其所賦予的權力及職能；及
- (h) 遵守董事會可能不時規定或本公司章程所載或通過立法施加的任何要求、指示及規例。

提名委員會之職權範圍已於二零零五年六月獲採納及隨後於二零一八年十二月三十一日獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。



企業管治報告(續)

董事委員會(續)

提名委員會(續)

董事會已採納一項董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化之方法。據此，在甄選董事會候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並充分考慮本公司本身之業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景，本公司認為董事會擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點，以配合本公司之業務要求。

本年度內，提名委員會通過若干書面決議案並舉行四次會議，以就續聘董事、檢討董事會之現有架構、規模、組成及多元化、重選退任董事以及獨立非執行董事之獨立性向董事會作出推薦意見。

各提名委員會成員的出席次數如下：

提名委員會成員	出席／合資格 出席提名 委員會 會議之次數
蔡曉輝先生(主席)	4/4
黃立志先生	4/4
吳祺國先生	4/4

提名政策

本集團設有提名政策(「提名政策」)，並於計及自二零一九年一月一日開始生效之經修訂上市規則後於年內以書面形式予以採納。提名政策載列甄選及推薦選舉董事會候選人的程序、流程及標準。



董事委員會(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月成立。於本報告日期，薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，包括蔡曉輝先生(薪酬委員會主席)、黃立志先生及吳祺國先生。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (ii) 就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，向董事會提出建議。有關薪酬待遇應包括實物利益、退休金權益及賠償款項(包括任何因喪失或終止職務或委任須支付之賠償)；
- (iii) 對非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 考慮可比較公司支付的工資、所耗時間及職責、以及集團內其他職位的聘用條件；
- (v) 審閱及批准執行董事及高級管理層因失去或終止任何職務或委任而向彼等應付的賠償，以確保有關賠償與合約條款相符一致，且在其他方面屬公平而並非過度的賠償；
- (vi) 審閱及批准有關董事因行為失當而被解僱或免除的補償安排，以確保有關補償安排與合約條款相符一致，並在其他方面屬合理及適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人概無參與其本身薪酬的釐定；
- (viii) 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- (ix) 確保本公司於年報中披露應付予高級管理層的薪酬詳情。



企業管治報告(續)

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納及隨後於二零一三年三月二十八日修訂，並已登載於聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。本年度內，薪酬委員會通過多項書面決議案並舉行四次會議，以就董事會的薪酬方案、續聘執行董事及獨立非執行董事及董事會的現時薪酬方案作出檢討。

薪酬委員會各成員之出席次數如下：

薪酬委員會成員	出席／合資格 出席薪酬委員會 會議之次數
蔡曉輝先生(主席)	4/4
黃立志先生	4/4
吳祺國先生	4/4

應付董事之酬金將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之服務合約內之條款而釐定。董事酬金之詳情載列於綜合財務報表附註14。



董事委員會(續)

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即吳祺國先生(審核委員會主席)、蔡曉輝先生及黃立志先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

本年度，審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報告，包括本集團採納之會計原則及常規。

本年度的經審核業績已由審核委員會審閱。

審核委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何辭任或辭退之問題；
- (ii) 按適用之標準檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之成效。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇以及有關申報責任；
- (iii) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並就應採取的步驟作出建議；
- (iv) 監察本公司的財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及(倘為刊發而編製)季度報告的完整性，並審閱報告所載有關財務申報的重大判斷；
- (v) 檢討本公司之財務匯報系統、風險管理及內部監控制度；



企業管治報告(續)

董事委員會(續)

審核委員會(續)

- (vi) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的系統；有關討論應包括充足的資源、本公司的會計及財務匯報職能的工作人員的資歷及經驗、培訓計劃及預算；
- (vii) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查發現及管理層對有關發現的回應進行研究；
- (viii) 須確保內部核數部門和外聘核數師的工作得到協調；亦須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察內部核數功能是否有效；
- (ix) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (x) 檢查外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (xi) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜；
- (xii) 根據企業管治守則所載的事宜向董事會匯報；及
- (xiii) 研究其他由董事會界定的課題。

審核委員會之職權範圍已於二零零九年一月獲採納及隨後於二零一八年十二月三十一日獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於本年度內，審核委員會通過若干書面決議案並舉行三次會議。



董事委員會(續)

審核委員會(續)

本年度內，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘本集團本年度之核數師；
- (ii) 審議截至二零一八年十二月三十一日止年度之聲明函件及財務報表，並建議董事會批准該等函件及財務報表；
- (iii) 審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之財務報表及推薦董事會批准；
- (iv) 討論本集團整體內部監控及風險管理系統之有效性，包括財務、經營及合規管控；
- (v) 就本集團之環境、社會及管治報告討論委聘專業人士；及
- (vi) 就有關編製本年度經審核之財務報表的預先審核事項與本公司之核數師會面。

各審核委員會成員的出席次數如下：

審核委員會成員	出席／合資格 出席審核委員會 會議之次數
吳祺國先生(主席)	3/3
蔡曉輝先生	3/3
黃立志先生	2/3



企業管治報告(續)

問責及審核

財務匯報

於會計部之協助下，董事確認彼等編製本集團綜合財務報表之責任。於編製本年度之綜合財務報表時，已採納香港公認會計原則，並遵守香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)之規定以及上市規則及公司條例之適用披露規定。財務報表乃按持續經營基準編製。

本公司外聘核數師國衛之申報責任載於第44頁至50頁之獨立核數師報告內。

內部監控及風險管理系統

董事會整體負責評估及釐定本集團為達成戰略目標所願承擔的風險的性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會審閱對本集團之持續經營屬重大之風險管理及內部監控。審核委員會考慮本集團會計、內部審計及財務匯報職能部門之員工及外部顧問之資源、資歷及經驗以及培訓之充足度。

本集團管理層負責設計、維持、實施及監督風險管理及內部監控制度，以確保配置有充足的監控，以便保護本集團之資產及持份者之利益。

本集團已設立風險管理程序，以應對及處理與本集團業務相關之所有重大風險。董事會對業務環境之任何重大變化進行年度審閱，並設立程序以對因業務環境之重大變化引致之風險作出反應。風險管理及內部監控制度之制定乃為盡量降低業務之潛在損失。

管理層透過考慮內部及外部因素及事件(包括政治、經濟、科技、環境、社會及員工方面)識別與本集團業務相關之風險。各類風險已獲評估並根據彼等之相關影響及出現的可能性獲按優先次序排列。根據評估結果，將相關風險管理策略應用於各類風險，風險管理策略類型呈列如下：

- 風險保留及降低：接受風險影響或本集團採取行動降低風險之影響；
- 風險避免：改變業務程序或目標，以便避免風險；
- 風險分擔及分散：分散風險之影響或將其分配至不同地區或產品或市場；
- 風險轉移：轉移所有權及責任予第三方。



問責和審核(續)

內部監控及風險管理系統(續)

內部監控制度之設置及實施乃為降低為本集團所接受與業務有關之風險，並盡量減少該等風險導致之不利影響。風險管理及內部監控制度之設置乃為管理而非完全消除未能達成業務目標之風險，並僅可對消除重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本年度，本集團已委聘外部顧問公司承擔內部審計職能，以確保本集團風險管理及內部監控制度之效力及效率。本年度，外部顧問公司概無識別內部監控制度存在任何重大缺陷及缺點。

董事會認為，本年度，本集團之風險管理及內部監控制度及程序(覆蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能方面)合理有效並充足。

本公司按行為守則所載監管內幕消息之處理及發佈，以確保內幕消息在該等消息獲妥善批准以及該等消息獲有效及一致發佈前一直保持機密。

外聘核數師之酬金

本年度，應付本公司外聘核數師之酬金載列如下：

向本集團提供之服務

應付費用
二零一九年
千港元

核數服務

900



企業管治報告(續)

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載的企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告內披露的資料。

本年度內，董事會已審閱本公司之企業管治政策及企業管治報告。

董事培訓

每位新委任之董事均會在首次接受委任時由本公司提供一套資料。此套資料為按照公司條例、上市規則以及證券及期貨條例所列的一份全面、正式及特為其而設的董事責任及持續職責須知。此外，此套資料包括簡述本公司營運及業務之資料。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

於董事會定期會議上，本公司會就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展，為董事提供定期更新的資料及簡報。

董事致力遵守企業管治守則的守則條文第A.6.5條及全體董事已參與持續專業發展，以培育及增進知識及技能，並已向本公司提供於本年度所接受培訓的記錄。



董事培訓(續)

本年度內，各董事的個別培訓記錄概述如下：

董事	持續專業發展 計劃的種類
李愛國博士	B
張國龍先生	B
庄苗忠先生	B
蔡曉輝先生	A, B
黃立志先生	B
吳祺國先生	B

附註：

A： 出席關於業務或董事職責的研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽監管條例更新資料

公司秘書

自二零一八年八月一日起直至二零一九年十月十五日，黎惠霞女士已獲委任為公司秘書。自二零一九年十月十六日起，張玉存先生獲外部服務供應商委派已獲委任為公司秘書，並於本年度內已接受不少於15小時的相關專業培訓。彼於本公司之主要聯繫人為執行董事張國龍先生。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求當日持有不少於二十分之一之本公司繳足股本(其附帶於本公司股東大會上投票之權利)，則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司之註冊辦事處，並註明收件人為董事會或公司秘書。

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人或持有所有提出請求者之過半數總投票權之任何提出請求人，可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於提出請求當日起計三個月屆滿後舉行。



環境、社會及管治報告

1. 緒言

本集團視企業社會責任為實現其業務營運可持續發展的核心價值之一，因此本集團致力於以符合經濟、社會及環保要求的方式經營其業務。本集團深明在其業務目標與自然環境的管理、滿足市場對資源的需求及建設更加繁榮及可持續發展社會之間尋找平衡的重要性。

本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引編製，已由本公司董事會審閱及批准。本報告旨在均衡呈列本集團就環境保護及社會責任付出的努力，內容涵蓋本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的主要經營活動，包括財務投資、提供貸款融資、設計及提供節能解決方案。本報告範疇與截至二零一八年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告並無重大的變動。

2. 持份者參與

本集團努力為其持份者創造可持續增長及長期價值，持份者包括本集團的僱員、投資者、承包商、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及收集彼等的反饋。我們與持份者的溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、員工會議及承包商會議。

3. 環境

本集團的業務主要專注於提供涉及設計、安裝及實施「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」(「UPPC系統」)的節能解決方案。該等業務對環境及自然資源並無重大影響，因此本集團於本年度有關氣體、溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的排放量極低。UPPC系統旨在優化客戶的能源效率(包括但不限於辦公室及生產廠房)，有助於保護環境及自然資源。



環境、社會及管治報告(續)

3. 環境(續)

3.1 能源消耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

能源消耗概覽

能源消耗	二零一九年 千瓦時	二零一八年 千瓦時	變動增加/ (減少)
電力	20,427	19,054	7%
能源消耗強度 ¹ 每名僱員	730	560	30%

附註：

1. 能源消耗強度按能源消耗總量除以僱員人數計算。於二零一八年及二零一九年，僱員人數分別為34名及28名。

碳排放量概覽

溫室氣體排放	二零一九年 (噸二氧化碳 當量)	二零一八年 (噸二氧化碳 當量)	變動增加/ (減少)
範圍2：間接排放 ² — 二氧化碳	14	13	8%
範圍3：其他間接排放 ³ — 二氧化碳	13	11	18%
溫室氣體排放總量 — 二氧化碳	27	24	13%
溫室氣體排放強度 ⁴ 每名僱員	0.96	0.7	37%

附註：

1. 以上數據乃根據環境保護署提供的參考及工具計算。<https://www.carbon-footprint.hk/node/52>
2. 範圍2指消耗購買電力產生的間接溫室氣體排放。
3. 範圍3指紙張消耗及員工出差產生的其他間接溫室氣體排放。
4. 溫室氣體排放強度按溫室氣體排放總量除以僱員人數計算。



環境、社會及管治報告(續)

3. 環境(續)

3.1 能源消耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放(續)

本集團的業務營運並不產生直接溫室氣體排放，本集團主要的溫室氣體排放來源為工作場所用電及僱員出差。因此，本集團已通過鼓勵僱員將辦公室室內溫度保持在攝氏24至26度及於閒置時關閉照明及其他辦公設備，監察用電情況。然而，由於本年度之溫度整體較高，物業管理辦事處較往常更早開啟中央空調系統。因此，本集團的用電量由二零一八年的19,054千瓦時增加7%至本年度的20,427千瓦時，相關溫室氣體排放量由二零一八年的13噸二氧化碳當量增加至本年度的14噸二氧化碳當量。

本集團主要產生自業務差旅之其他間接排放由二零一八年的11噸二氧化碳當量增加18%至本年度的13噸二氧化碳當量。增加之主要原因主要為進行之項目更為複雜，並需要進行實地視察以與客戶更有效地溝通。

本集團致力透過持續之減排工作提倡可持續之工作及居住環境，並將繼續鼓勵員工使用電子溝通渠道(例如在可行情況下以視像會議形式)進行業務會議，以將業務差旅引致之溫室氣體排放減至最低。

3.2 廢棄物管理

本集團堅持符合中國人民共和國環境保護法及其他適用環保法律及法規的廢棄物管理原則。於本年度並無發現本集團產生任何有害廢棄物，本集團業務營運中產生的無害廢棄物列示如下：

無害廢棄物	二零一九年 張	二零一八年 張	變動增加/ (減少)
紙	18,000	18,500	(3%)
紙張消耗強度 ¹ 每名僱員	643	544	18%

附註：

1. 紙張消耗強度按紙張數除以僱員人數計算。

廢紙為本集團業務營運中已識別的主要廢棄物。本集團鼓勵僱員盡量使用電子檔代替紙質檔，以創造無紙化環境，並將打印機的預設影印設置為雙面打印內部文件。因此，紙張消耗由二零一八年的18,500張減少3%至本年度的18,000張。



3. 環境(續)

3.3 資源使用

作為一間環保及節能服務提供商，本集團致力於以最有效益及效率的方式使用資源。於本年度，電及材料為本集團所使用的主要資源。因此，本集團就其業務營運在工作場所採用以下主要政策：

- 為安裝UPPC系統時使用的材料制定標準；
- 在可能情況下使用廢料；
- 在工作場所使用最理想的溫度及光線控制；
- 辦公室閒置時關閉照明及空調；及
- 在可能及適宜情況下使用回收紙及雙面打印。

此外，本集團的主要活動並非生產，因此用水量極少。水主要用於辦公室內部用途及本集團在取得適合上述用途的用水方面並無存在問題。本集團將繼續鼓勵員工在整體環境管理議程下宣揚節能及節水行為。

3.4 合規

本集團並不知悉任何有關氣體及溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢物，不遵守法律及法規而對本集團造成重大影響的事件。

4. 社會

4.1 僱傭

本集團視僱員為其最寶貴的資產及實現長期增長及繁榮的關鍵。本集團致力提供健康、安全及友好的工作環境。本集團已制定若干非歧視政策，以確保各性別、民族、種族、年齡及宗教享有平等機會。

管理層定期參考市場標準審閱本集團的薪酬及福利政策，並致力保障員工的權利及利益。本集團根據僱員個人表現、貢獻及市況按年度基準調整及檢討薪酬及福利。

僱傭合約中清楚說明僱傭權利，如補償及解僱、招募及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及福利及其他福利，以保障員工的權益。



環境、社會及管治報告(續)

4. 社會(續)

4.1 僱傭(續)

本集團鼓勵工作與生活平衡，以提升團隊精神及促進與僱員的良好關係。本集團為員工組織年會等活動，以培育及提升員工滿意度。

於本年度，本集團並不知悉任何不遵守僱傭及勞工準則相關法律及法規的重大不合規行為。

4.2 健康與安全

本集團致力為員工維持高標準的健康與安全。於本年度，本集團全面遵守所有有關本集團的健康及安全規定之法律及法規。

為盡量減少職業意外事故及提供安全及有保障的工作環境，本集團利用視覺教具及圖表說明安全規則。我們要求所有僱員遵守所有安全規則及規例，並隨時利用適用保護措施以避免事故。

於本年度，並未識別有關違反法律法規而已或可能會對本集團造成重大影響的職業安全事件。

4.3 發展及培訓

本集團堅信，僱員成長仍然為我們保持市場領先地位的關鍵。在本集團內培養學習文化及鼓勵繼續教育及發展以令僱員充分準備及有能力向客戶交付優質服務及產品、以及提高僱員的職業安全意識實屬必要。

本集團的培訓可歸類為三個方面：

- 新入職員工計劃；
- 在職培訓計劃；及
- 外部培訓

我們向新僱員提供入職培訓，以熟悉本集團的文化、業務及營運。同時，就技術崗位(如技術支持)而言，我們向每一名新受僱僱員提供崗前技術培訓，以提高彼等的專業技能。

本集團歡迎每一位員工根據彼等各自的工作職責及職位參加培訓計劃。本集團的人力資源部將審閱所有員工申請，並為每一名員工分配最合適的培訓及發展計劃。



4. 社會(續)

4.4 勞工準則

本集團尋求提供具有平等機會及多元化人力資源的工作環境。本集團的員工招聘指引及避免違反僱傭政策概述本集團作為負責任僱主的責任，以及為確保所有候選人得到平等對待及僱傭符合地方法律及法規所必需的程序。

以僱員所在國語言提供的書面僱員手冊內清楚載明工作時間表、薪資及績效事宜、福利政策、培訓、休假及紀律程序以及可能處罰的資料。

於本年度，本集團並無使用童工或強制勞工，乃由於就僱傭管理而言，本集團根據香港特別行政區僱傭條例及中華人民共和國勞動合同法行事。

4.5 供應鏈管理

維持有效及公平的供應鏈乃本集團確保穩定及優質供應的議程之一。

為此，本集團與持份者就供應鏈密切協作，以提升整體的環境、社會及管治表現及確保所有供應鏈管理流程符合採納的最佳慣例。

4.6 產品及服務責任

保持我們產品及服務的高質量及高標準對本集團的成功及可持續發展至關重要。因此，保持質量一貫及產品精確乃本集團的首要任務。本集團的每個UPPC系統在提供予客戶前均須經過嚴格的質量檢測。本集團亦提供保養服務、電郵及電話支持等售後服務。

於本年度，本集團並不知悉任何不遵守有關產品及服務安全方面的相關法律、規則及規例而已或可能會對本集團造成重大影響的情況。

4.7 反貪污

反貪污措施及法律在本集團的業務範圍內強制執行。本集團致力於維持高道德標準及誠信，透過在本集團的行為守則中載列指引禁止任何形式的貪污。舉報政策鼓勵報告任何不當行為乃本集團遵循反貪污、反詐騙及反舞弊政策的好例子。於本年度，並無針對本集團或任何員工的貪污投訴。



環境、社會及管治報告(續)

4. 社會(續)

4.8 社區投資

本集團認為，可持續發展社區在其長期增長及成功中發揮重要作用。因此，本集團透過與其經營所在地方社區合作及滿足社區的需要，對社會進步貢獻作出巨大努力。

本集團亦鼓勵僱員投入時間及積極參與社區活動及慈善工作。

未來，本集團將：

- 尋求機會與慈善組織合作，參與不同社區項目及貢獻社會；及
- 透過組織及參與體育及健身活動，促進僱員及客戶的健康。



獨立核數師報告



致香港建屋貸款有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

保留意見

我們已審核列載於第51至139頁香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、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，包括主要會計政策概要。

我們認為，除本報告「保留意見的基礎」一節所述事項之潛在影響外，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 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

保留意見的基礎

誠如綜合財務報附註17所述，於二零一八年十二月三十一日， 貴集團之無形資產約為101,000,000港元，相當於其於該日的可收回金額。無形資產之可收回金額乃經參考無形資產所歸屬之節能解決方案業務分部的設計及提供節能解決方案現金產生單位(「現金產生單位」)的使用價值後估計。現金產生單位之使用價值乃根據現金產生單位之現金流預測估計。編製現金流預測涉及管理層作出若干關鍵假設，包括假設本集團將能夠獲得合約期內UPPC系統專利現金產生單位的設計、採購及安裝成本的現金產生單位以及維護成本須支付計入現金流預測的新合約的額外營運資金。倘 貴集團因 貴集團持續經營能力存在重大不確定因素而未能獲得額外營運資金，現金產生單位則將不能達到現金流預測，因此將須作出調整以進一步撇減於二零一八年十二月三十一日之無形資產賬面值。



獨立核數師報告(續)

保留意見的基礎(續)

上文所述調整的可能影響並無於 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中反映，且我們未能釐定有關調整是否必要。因此，我們對截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表審計意見作出修訂。由於於二零一九年一月一日的期初結餘影響釐定截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績，任何認為對 貴集團於二零一九年一月一日之無形資產期初結餘必要的調整將對已確認無形資產的減值虧損造成後果影響，故影響 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損及綜合現金流量表內呈列之金額。因此，任何須就於二零一八年十二月三十一日之無形資產賬面值作出的調整可能對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表造成重大後果影響，包括上年財政年度之比較數字，故對 貴集團於二零一八年十二月三十一日之負債淨值及截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之虧損及綜合現金流量表內呈列之金額造成影響。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任詳述於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地提供保留意見的基礎。

有關持續經營的重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註3(b)，當中指出 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約109,325,000港元及經營業務之現金淨額流出約13,017,000港元。該等因素顯示存在重大不確定因素，其可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們並無就該事宜作出修訂。



獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。此等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具我們之意見時進行處理的。我們不會對此等事項提供單獨的意見。除了「保留意見的基礎」及「有關持續經營的重大不確定因素」一節所述之事宜外，我們已釐定下述事宜為將於我們之報告內傳達之關鍵審計事項。

關鍵審核事項

有關節能解決方案業務無形資產的減值評估

茲提述綜合財務報表附註5及17。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團有關設計及提供節能解決方案現金產生單位(「現金產生單位」)之無形資產賬面值約為49,000,000港元。

管理層已作出設計及提供節能解決方案現金產生單位之減值評估，並確認年內無形資產減值虧損約43,435,000港元。

我們專注於該等方面乃由於管理層作出之評估涉及貼現率及潛在現金流量有關之重大估計及判斷，尤其是日後收益增長率及資本開支。管理層之估計已獲得獨立外部估值所支持。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

管理層對無形資產減值評估有關之程序包括：

- 評估獨立專業外部估值師之資歷、能力及客觀性；
- 基於我們相關行業知識及委聘估值專家對估值方法、關鍵假設及所用估計之適當性進行評估；
- 基於我們有關業務及行業之知識對所用之關鍵假設合理性提出質疑；及
- 透過抽樣方式檢查所用輸入數據之準確性及相關性。

基於目前可得證據，我們發現管理層所作有關使用價值計算及無形資產公平價值評估之假設乃屬合理。



獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

已確認應收賬款及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備

茲提述綜合財務報表附註5、22及24。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之應收賬款總額約為61,306,000港元，而預期信貸虧損撥備約為11,977,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之應收融資租賃款項總額約為81,293,000港元，而預期信貸虧損撥備約為3,430,000港元。

管理層對應收賬款及應收融資租賃款項的可收回性及預期信貸虧損撥備的充足度進行定期評估，當中所用資料包括不同客戶的內部信貸評估、應收賬款及應收融資租賃款項的賬齡、過往結算記錄、後續結算狀態、預期時間及未償還結餘的實現金額及與相關客戶的持續業務關係。管理層亦考慮可能影響對手方償還未償還結餘能力的前瞻性資料，以估計減值評估的預期信貸虧損。

我們專注於此乃由於預期虧損模式項下的應收賬款及應收融資租賃款項減值評估涉及重大管理層判斷及估計。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們於二零一九年十二月三十一日之應收賬款及應收融資租賃款項的預期信貸虧損之管理層預期撥備程序包括：

- 瞭解及評估 貴集團就管理及監察信貸風險採取之主要監控，並抽樣核實有關監控的有效性；
- 抽樣檢查相關財務記錄所載於二零一九年十二月三十一日應收賬款及應收融資租賃款項的賬齡組合，以至銀行結單所記錄年結日後還款狀況；
- 向管理層查詢各項於年結日已逾期的重大應收賬款及應收融資租賃款項的狀況，將其與管理層所作解釋及支持證據整合，例如經甄選客戶的內部信貸評估、根據貿易及融資租賃記錄瞭解與客戶的持續業務關係，檢查對手方歷史及後續結算記錄及其他通訊；及
- 評估預期信貸虧損撥備方法的合適性，抽樣檢查主要輸入數據，以評估其準確性及完整性，並查證用以釐定預期信貸虧損的假設，包括歷史及前瞻性資料。

我們發現評估應收賬款及應收融資租賃款項可收回性及釐定預期信貸虧損撥備時所採用管理層判斷及估計獲目前可得證據所支持。



其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括載於年報內之資料，但不包括當中的綜合財務報表及我們的核數師報告(「其他資料」)。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們並無就此發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不一致或似乎存在重大失實陳述的其他情況。倘我們基於我們已進行的工作認為其他資料存在重大失實陳述，則我們須報告該事實。誠如上文保留意見的基礎所述，我們未能取得有關可能須進一步撇減 貴集團於二零一八年十二月三十一日之無形資產賬面值調整及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營業績最終調整的潛在影響之充足合適憑證。因此，我們未能就其他資料是否就該事宜存在重大失實陳述作出結論。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須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，擬備真實而中肯的綜合財務報表並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺騙或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營及採用持續經營會計準則有關的事項。除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表應負之責任

我們的目標為就整體綜合財務報表是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告。我們根據香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)呈報，且並無作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，惟無法保證根據香港審計準則進行的審核總能發現重大失實陳述(倘存在)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，且倘合理預期有關失實陳述可能單獨或共同影響相關使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決策，則有關失實陳述被視為屬重大。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報表應負之責任(續)

作為根據香港會計準則進行審核的一部分，我們在整個審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 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失實陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，並獲得充足且適當的審核憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現由於欺詐而導致的重大失實陳述的風險高於未能發現由於錯誤而導致的重大失實陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論，並根據獲得的審核憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或條件有關的重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，則我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期獲得的審核憑證作出。然而，未來事項或情況可能令 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈列、結構及內容，包括披露及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計工作。我們對我們的審核意見全權負責。

我們就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們在審核期間發現的內部控制的任何重大缺陷)與審核委員會溝通。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報表應負之責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定對審核本期綜合財務報表最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們將於核數師報告中描述有關事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項或在極其罕見的情況下我們認為由於報告中披露有關事項所造成的負面影響合理預期將超過公眾知悉事項產生的利益因而不應於報告中披露有關事項則除外。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為石磊。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

石磊
執業證書編號：P05895

香港，二零二零年五月九日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	8	41,272	50,506
銷售成本		(37,132)	(35,606)
毛利		4,140	14,900
其他收入	9	5,155	7,384
應收賬款及應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備淨額		(13,042)	(289)
提早償還應收融資租賃款項之虧損		(9,800)	–
出售附屬公司之虧損	35	(5,593)	–
商譽之減值虧損	20	–	(432,403)
無形資產之減值虧損	17	(43,435)	(541,453)
無形資產攤銷	17	(8,565)	(54,484)
重新計量可換股債券負債部分之虧損	29	–	(403,694)
銷售開支		(2,281)	(2,515)
行政及經營開支		(20,144)	(22,047)
經營活動虧損		(93,565)	(1,434,601)
融資成本	10	(23,560)	(99,123)
除稅前虧損	11	(117,125)	(1,533,724)
稅項	12	7,800	161,986
本年度虧損		(109,325)	(1,371,738)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項			
將不會重新分類至損益之項目：			
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產公平價值變動		6,522	(2,481)
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外投資之匯兌差異		446	(6,430)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項		6,968	(8,911)
本年度全面虧損總額，已扣除稅項		(102,357)	(1,380,649)
本公司擁有人應佔年度虧損		(109,325)	(1,371,738)
本公司擁有人應佔全面虧損總額		(102,357)	(1,380,649)
		港仙	港仙
每股虧損			
—基本及攤薄	16	(4.26)	(59.47)

相關附註構成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
無形資產	17	49,000	101,000
物業、廠房及設備	18	116	367
使用權資產	19	374	–
在建工程		–	19,614
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	21	–	8,811
應收賬款	22	25,126	13,130
應收融資租賃款項	24	51,313	68,160
		125,929	211,082
流動資產			
存貨		562	597
應收賬款及票據	22	25,457	34,084
預付款項、按金及其他應收款項	23	1,183	1,784
應收融資租賃款項	24	26,550	10,707
現金及銀行結餘	25	11,076	22,986
		64,828	70,158
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	26	17,705	51,991
租賃負債	27	376	–
其他借貸	28	22,318	22,532
可換股債券	29	–	945,158
承兌票據	30	–	127,400
		40,399	1,147,081
流動資產／(負債)淨值		24,429	(1,076,923)
總資產減流動負債		150,358	(865,841)



綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	31	7,350	15,150
		7,350	15,150
資產/(負債)淨值		143,008	(880,991)
股本及儲備			
股本	32	3,148,629	1,344,398
儲備		(3,005,621)	(2,225,389)
總權益		143,008	(880,991)

於二零二零年五月九日獲董事會授權及批准刊發，並由以下董事代表簽署：

李愛國博士
董事張國龍先生
董事

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	儲備						
	股本 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券儲備 千港元	金融資產儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日(經重列)	1,344,398	607	672,631	1,203	4,566	(1,523,747)	499,658
本年度虧損	-	-	-	-	-	(1,371,738)	(1,371,738)
本年度其他全面虧損	-	-	-	(2,481)	(6,430)	-	(8,911)
本年度全面虧損總額	-	-	-	(2,481)	(6,430)	(1,371,738)	(1,380,649)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,344,398	607	672,631	(1,278)	(1,864)	(2,895,485)	(880,991)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(109,325)	(109,325)
本年度其他全面收益	-	-	-	6,522	446	-	6,968
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	6,522	446	(109,325)	(102,357)
於出售附屬公司後解除(附註35)	-	-	-	(5,244)	-	-	(5,244)
購股權失效 實施計劃	-	(607)	-	-	-	607	-
—發行計劃股份，扣除開支(附註32)	1,131,600	-	-	-	-	-	1,131,600
—根據安排計劃轉換可換股債券	672,631	-	(672,631)	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	3,148,629	-	-	-	(1,418)	(3,004,203)	143,008

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(117,125)	(1,533,724)
就下列各項作出調整：			
融資成本	10	23,560	99,123
物業、廠房及設備之折舊	18	249	293
使用權資產之攤銷	19	467	–
提早償還應收融資租賃款項之虧損	24	9,800	–
銀行利息收入		(80)	(173)
應收賬款之預期信貸虧損撥備		11,289	770
應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備		2,172	–
應收賬款虧損撥備之撥回		(1)	(1)
應收融資租賃款項虧損撥備之撥回		(418)	(480)
無形資產攤銷	17	8,565	54,484
無形資產之減值虧損	17	43,435	541,453
出售附屬公司之虧損	35	5,593	–
商譽之減值虧損	20	–	432,403
重新計量可換股債券負債部分之虧損	29	–	403,694
營運資金變動前之經營虧損		(12,494)	(2,158)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		601	(793)
應收建築合約客戶款項減少		–	861
應收賬款及票據(增加)／減少		(14,657)	10,867
應收融資租賃款項增加		(10,550)	(34,179)
存貨減少		35	35
在建工程減少		19,614	2,901
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)		4,434	(2,146)
應付股東款項減少		–	(40)
經營業務所用之現金		(13,017)	(24,652)
已付利息		–	(2,617)
經營業務所用之現金淨額		(13,017)	(27,269)
來自投資業務之現金流量			
出售透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產的所得款項		–	835
購買物業、廠房及設備		–	(33)
已收銀行利息收入		80	173
出售附屬公司之所得款項淨額	35	4,496	–
投資業務產生之現金淨額		4,576	975



綜合現金流量表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自融資業務之現金流量			
償還租賃負債		(519)	—
執行安排計劃之交易成本	32	(3,183)	—
融資業務所用之現金淨額		(3,702)	—
現金及現金等價物減少淨額		(12,143)	(26,294)
年初之現金及現金等價物		22,986	57,111
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		233	(7,831)
年末之現金及現金等價物		11,076	22,986
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		11,076	22,986

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1801-4室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為財務投資及提供貸款融資、設計及提供節能解決方案。

綜合財務報表以港元(「港元」)列值，其與本公司之功能貨幣相同，除非另有指明，否則約至最接近千元(千港元)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或支付
香港財務報告準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現以及綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團選用可行權宜方案，對過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃所識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而對過往並非識別為包含租賃之合約則不會應用此準則。因此，本集團並無重新評估在初始應用日期之前已經存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約，本集團應用按照香港財務報告準則第16號所載規定為租賃之定義去評估一項合約是否包含租賃。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃之定義(續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於已就任何預付或應計租賃款項作出調整之相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租約之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自之租賃合約相關範圍內應用以下權宜方案：

- (i) 選擇對租期在初始應用日期12個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債；
- (ii) 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- (iii) 就剩餘租期相近之類似經濟環境之類似級別相關資產之租賃組合應用單一折現率。
- (iv) 根據於首次應用日期之事實及情況，以事後方式釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租賃期；及
- (v) 以評估租賃是否虧損為依據，採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱之替代方案。

當就過往分類為經營租約之租賃確認租賃負債時，本集團應用相關集團實體於初始應用日期之遞增借貸利率。應用之加權平均遞增借貸利率為9.65%。

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的租賃負債的對賬如下：



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃之定義(續)

作為承租人(續)

於二零一九年
一月一日
千港元

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	1,094
減：未來利息開支總額	(67)
使用遞增借貸利率貼現之餘下租賃款項之現值及於二零一九年一月一日確認之租賃負債	1,027
減：確認豁免一並無確認為負債之短期租賃	(180)
於二零一九年一月一日之租賃負債	847
分析為：	
非流動	380
流動	467
	847

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債約847,000港元及使用權資產約847,000港元。

於二零一九年一月一日的自用使用權資產賬面值如下：

	千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認的與經營租賃有關的使用權資產(附註(a))	847
按類別：	
—辦公室物業	847

附註：

- (a) 與先前分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產已按相等於就餘下租賃負債所確認之金額予以確認，並按於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認與該租賃有關之任何預付或應計租賃款項金額作出調整。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃之定義(續)

作為承租人(續)

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中之影響。並無受變動影響之項目並不包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於 二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第16號 計算的賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	-	847	847
流動負債			
租賃負債	-	(467)	(467)
非流動負債			
租賃負債	-	(380)	(380)

附註：

- (1) 就過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃應用香港財務報告準則第16號導致於首次採納香港財務報告準則第16號時確認847,000港元之使用權資產及847,000港元之租賃負債。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購有效。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除上文之新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈之經修訂「財務報告之概念框架」。其重大修訂、香港財務報告準則之「概念框架指引之修訂」，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。本公司董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，該等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

(b) 編製基準

綜合財務報表已於各報告期末根據歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之若干金融工具除外，見下文所載會計政策解釋。

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

公平價值指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格為直接可觀察或採用其他估值技術估計。在對資產或負債的公平價值作出估計時，本集團將於計量日期考慮該等特質。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號前)入賬之租賃交易及與公平價值類似但並非公平價值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值)除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量乃根據公平價值之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

持續經營

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約109,325,000港元(二零一八年：約1,371,738,000港元)及經營活動現金流出淨額約13,017,000港元(二零一八年：約27,269,000港元)。本公司董事於編製綜合財務報表時已採納持續經營基準，並實施以下措施，以改善本集團的營運資金及流動性以及現金流量狀況。

(i) 替代資金來源

本集團正積極考慮透過進行集資活動籌集新資金，包括但不限於供股、公開發售及配售新股份。

(ii) 經營成本的控制措施

本集團將實施經營計劃，以控制成本及為本集團營運產生足夠現金流量。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問，故本集團可能於一般業務過程期間未能變現本集團的資產及解除本集團的負債。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間。本公司董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團於報告期末起不少於十二個月內將具備足夠營運資金撥付其營運及於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬合適。

倘本集團未能以持續經營基準營運，將須作出調整以分別將資產的價值撇銷至其可收回金額、為任何可能產生的未來負債計提撥備以及將非流動資產及負債重新分類至流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 合併基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制的實體之財務報表。倘符合以下條件，則本公司擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對因參與投資對象之業務所得之可變回報而承受風險或擁有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司的收入及開支於本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀亦然。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 合併基準(續)

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團所採用者一致。

所有與本集團成員公司交易有關之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動而不會導致本集團失去對該等附屬公司的控制權者會入賬為權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司擁有人。

本集團於失去附屬公司的控制權時終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益內確認，並按(i)已收代價的公平價值及任何保留權益的公平價值總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值之差額計算。過往就該附屬公司於其他全面收益確認的所有金額乃假設本集團直接出售附屬公司相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平價值根據香港財務報告準則第9號視為初步確認的公平價值以便後續入賬或(倘適用)視為初步確認於聯營公司或合營企業投資的成本。

(d) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資計入本公司財務狀況表(按成本減任何可確定累計減值虧損)。附屬公司業績以年內本公司已收或應收股息為基準入賬。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公平價值計量，而計算方法為下列各項之總和：本集團所轉讓資產於收購日期之公平價值、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權。有關收購之費用通常於產生時於損益內確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按收購日期的公平價值確認，惟下文所述者除外：

- (i) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- (ii) 與被收購方以股份為基礎之付款交易或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；
- (iii) 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售資產(或出售組別)則根據該準則計量；及
- (iv) 租賃負債按剩餘租賃款項(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

商譽為以所轉撥之代價、於被收購方擁有任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方之股權(如有)之公平價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額後得出之差額計值。經評估後，倘所收購之可識別淨資產與所承擔之負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、於被收購方及收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公平價值之任何非控股權益之金額總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時持有人有權按比例分佔實體資產之淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 業務合併(續)

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平價值計量並視作業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價之公平價值變動(如符合計量期間調整資格)可追溯調整，並對商譽出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平價值變動的其後會計處理取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量，而其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有被收購方之股權會按於收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平價值重新計量，而由此產生之收益或虧損(如有)會於損益內確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，會如以往出售該權益之適當處理方法重新分類至損益。

倘於已發生業務合併之報告期末就業務合併的初步會計處理尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可於計量期間調整(見上文)或確認額外資產或負債，以反映截至收購日期已取得的事實及情況之新增資料(倘獲知悉)對截至該日已確認金額所帶來的影響。

(f) 商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期(見上文會計政策)所確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併之協同效應中獲利之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻繁地進行測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時須計入商譽之應佔金額。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 商譽以外之非金融資產減值

於每個報告期末，本集團檢討其有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)之程度。

無限可使用年期之無形資產以及尚未可供使用之無形資產均至少每年及於顯示資產有可能減值之情況下進行減值測試。

可收回金額乃公平價值減銷售成本及使用價值之較高者。如果無法估計單項資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理及一致之分配基準，亦會將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配之可以識別合理及一致之分配基準之現金產生單位給最小組別。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，以反映估計未來現金流量並未調整之貨幣時值及該資產特定風險之當前市場評估。如果估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)之賬面值減至其可收回金額。減值虧損於損益即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值予以增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回於損益即時予以確認。

本集團於報告期末均審閱其物業、廠房及設備、使用權資產、具有有限可使用年期的無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示此等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。具有無限可使用年期的無形資產及尚未可用的無形資產至少每年及每當有跡象顯示可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產的可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，本集團評估是否有跡象顯示公司資產經已減值。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可按合理一致的分配基準識別之最小現金產生單位組別。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 收益及其他收入確認

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或當)完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)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。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收益則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 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；
- 本集團的履約創造或改良一項其於本集團履約時受客戶控制的資產；或
- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的商品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與合約有關之合約資產及合約負債按淨額基準入賬列報。

就包含多於一項履約責任的合約而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任的明確商品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務的價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得的代價金額。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 收益及其他收入確認(續)

投入法

全部完成履約責任的進度乃根據投入法計量，即根據本集團為完成履約責任而付出的努力或投入(相對於預期為完成履約責任的總投入)確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資部分

釐定交易價時，倘協定之付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團提供有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資部分。

就本集團於客戶付款前轉移相關貨品或服務，且本集團就重大融資部分調整代價的承諾金額的合約而言，本集團使用將反映於合約開始時本集團與客戶之間的個別融資交易的貼現率。本集團於客戶付款及轉移相關貨品或服務期間確認利息收入。

履行合約之成本

本集團於其建築合約中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否符合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部條件後方將該等成本確認為資產：

- (a) 有關成本與本集團可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- (b) 有關成本令本集團將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 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。該資產須進行減值檢討。

本集團自以下主要來源確認收益：

節能解決方案收入

節能解決方案收入於合約涉及客戶控制的節能解決方案工程及本集團的建造活動因此創造或增強客戶控制之資產時確認。

倘節能解決方案的收入能被合理計量，合約收益則隨著時間流逝利用投入法逐漸確認，即根據本集團為完成履約責任而付出的努力或投入(相對於預期為完成履約責任的總投入)確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

倘合約收入不能被合理計量，收益僅當產生預期將予以收回之合約成本時確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)**(h) 收益及其他收入確認(續)****存在重大融資部分(續)****維修及保養服務收入**

維修及保養服務收入於服務根據已獲提供之實際服務的會計期間內確認。

融資租賃利息收入

融資租賃利息收入乃按累計基準以實際利率法將有關金融工具預計年期內之預計未來現金收入折現至該金融資產之賬面淨值的利率計算。

利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生時予以確認。就並無信貸減值而按攤銷成本計量之金融資產而言，資產賬面總值應用實際利率。就信貸減值金融資產而言，實際利率應用於資產攤銷成本(即賬面總值扣除虧損撥備)。

(i) 政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以後，政府補助方會予以確認及將會得到補助。

政府補助乃就本集團確認的有關開支(預期補助可予抵銷相關成本的開支)期間按系統化基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府補助乃於綜合財務狀況表確認為遞延收益，並於相關資產的可使用年期內按系統化及合理化基準轉撥至損益中。

為抵銷已產生的開支或虧損而應收或旨在給予本集團即時財務支援(不涉及未來有關成本)的政府補助，於有關補助成為應收款項的期間在損益中確認。

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目於投入使用後產生維修及保養等開支一般於產生期間於損益扣除。

折舊乃以直線法計提撥備，以按物業、廠房及設備之預期可使用年期採用下列年率撇銷其成本至可變現價值：

辦公室設備：	25%
傢俬及裝置：	20%
電腦：	25%

倘物業、廠房及設備項目部分之可使用年期不同，則該項目之成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法會至少於每個財政年度結束時進行檢討及予以調整(倘適用)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 物業、廠房及設備(續)

折舊乃在估計可使用年內以直線法確認，以撇銷資產成本並扣除其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。終止確認資產所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額及該項目之賬面值差額計算)計入不再確認該項目之年度損益。

(k) 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均成本法計算。可變現淨值根據估計售價減任何完成銷售產生之估計成本計算。

(l) 租賃

租賃(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則租賃屬於包含租賃的合約。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或產生自業務合併的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始修訂日期或收購日期(視何者合適而定)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

將合約代價分配至各組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，倘無法可靠地分配，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分，包括為收購一項物業(同時包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分)的擁有權權益之合約。

本集團亦採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分入賬。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包含購買選擇權的租賃物業租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項乃於租期內按直線法或其他系統性基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃款項，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為一項單獨項目。

可退還租賃按金

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)金融工具入賬且初步按公平價值計量。對初步確認時的公平價值作出之調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產成本。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(I) 租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)(續)
租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃款項的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。

計入租賃負債計量的租賃款項包括：

- 固定租賃款項(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或利率的可變租賃款項，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付金額；
- 購買權的行使價(倘承租人合理確定行使該等權利)；及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映行使權利以終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃款項作出調整。

本集團於以下情況重新計量租賃負債(並就有關使用權資產作相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權之評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過(按於重新評估日期之經修訂貼現率)貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因進行市場租金調查後市場租金而出現變動／根據擔保餘值預計的付款額發生變動而導致租賃款項發生變動，於此情況下，相關租賃負債透過(按初始貼現率)貼現經修訂租賃款項而重新計量。

租賃負債於綜合財務狀況表呈列為單獨項目。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(I) 租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)(續)
租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項的租賃期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃優惠的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中之代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號前)

當租約實質上將業權所產生之絕大部份風險及回報轉移給承租人，該等租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租賃。

經營租賃項下應付租金按直線法於相關租賃期在損益中支銷。作為訂立經營租賃優惠之已收及應收利益亦於租賃期內以直線法確認為租金支出扣減。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 外幣兌換

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按相關功能貨幣(即實體業務所在主要經濟環境之貨幣)在交易日期通行之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按報告期末通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本公司海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表之權益中確認。以公平價值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本集團呈報貨幣(即港元)，而有關收支按期內平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下，則採用交易日期當日匯率。所產生匯兌差額(如有)於權益(匯兌儲備)獨立確認。有關匯兌差額於出售海外業務之期間於損益確認。

收購海外業務所產生商譽及所購入可識別資產的公平價值調整，視作該海外業務的資產及負債，按於報告期末當時之匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

(n) 退休福利成本

- (i) 薪酬、年終花紅、有薪年假、旅行假期及其他本集團之非金錢性質福利於本集團僱員提供相關服務之期間累計。當延遲支付或清償而影響屬重大時，該等金額應以其現值列賬。
- (ii) 根據香港強積金計劃條例向強積金退休福利計劃(「強積金計劃」)作出之付款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃規則須予支付時於損益中扣除。
- (iii) 向國家管理退休福利計劃(「中國計劃」)作出之付款於僱員提供服務而享有供款時列支為開支。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(o) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列「除稅前溢利」不同，此乃由於其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

與附屬公司、聯營公司及於合營企業之權益的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。與該等投資及權益有關的應課稅暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部份資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或已動議頒佈。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。

就計量按公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(o) 稅項(續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債獨立應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初步確認豁免，使用權資產及租賃負債的暫時性差額並未於初步確認時及於租期內確認。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中各自地被確認。倘業務合併初次入賬產生即期及遞延稅項，稅務影響計入業務合併之會計處理。

(p) 無形資產

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產如符合無形資產之定義而其公平價值亦能可靠地計量，則與商譽分開確定及確認。有關無形資產之成本值為其於收購日期之公平價值。

於初步確認後，有限可使用年期之無形資產乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限可使用年期之無形資產乃以直線法就其估計可使用年期進行攤銷。此外，無限可使用年期之無形資產乃按成本值減任何其後產生之累計減值虧損列賬。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期每年審閱一次，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估自此變動按預先計提基準入賬。

(q) 借貸成本

直接來自收購、建築或生產須耗費大量時間方可實現其擬定用途或銷售之合資格資產之借貸成本，已計入該等資產之成本，直至有關資產實質上可作擬定用途或銷售為止。尚未用於合資格資產之特定借貸暫時投資所得之投資收入由可變現借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為損益。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具

當一家集團實體成為工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。所有正常購買或銷售之金融資產按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售之金融資產指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步以公平價值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款(自二零一八年一月一日起初步按國際財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平價值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公平價值扣除(倘適用)。收購按公平價值計入損益的金融資產直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

來自金融資產及股東權利的利息及股息收入呈列為其他收益及其他收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收益按公平價值計量：

- 該金融資產同時以收取合約現金流量及出售為目的之商業模式下持有；及
- 該合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平價值計入損益計量，惟在首次應用／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他綜合收益呈列股本投資公平價值的其後變動。

倘符合下列條件，則金融資產乃分類為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平價值計入全面收益(如按公平價值計入損益計量)計量的金融資產。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

攤銷成本及實際利率

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷(就任何虧損撥備作出調整)。

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及按有關期間分配利息收入的方法。

實際利率為確切貼現債務工具的預計年期或(如適用)較短期間的估計未來現金收入(包括已支付或收取並構成實際利率的組成部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)(不包括預期信貸虧損)至債務工具於初始確認時的賬面總值的利率。

就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘在其後報告期，信貸減值金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

金融資產(續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產(續)

攤銷成本及實際利率(續)

未符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值計量準則之金融資產，按透過損益按公平價值計量。尤其是：

- 股權工具投資分類為透過損益按公平價值處理，除非本集團於初始確認時指定並非持作交易或業務合併所產生或然對價的股權投資為透過其他全面收益按公平價值處理。
- 不符合攤銷成本條件或透過其他全面收益按公平價值處理條件的債務工具分類為透過損益按公平價值處理。此外，符合攤銷成本條件或透過其他全面收益按公平價值處理條件的債務工具於初始確認時可被指定為透過損益按公平價值處理，前提是此指定可消除或顯著減少因按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損而產生的計量或確認不一致。本集團並未指定任何債務工具為透過損益按公平價值處理。

透過損益按公平價值處理之金融資產按各報告期末的公平價值計量，任何公平價值之收益或虧損於損益確認。公平價值按附註5所述之方式釐定。

透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產

持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則透過其他全面收益按公平價值計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收入及外匯收益／虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他(虧損)／收益淨額中確認。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損呈列於其他(虧損)／收益淨額中，而減值開支則於綜合損益表中作為獨立項目列示。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)**(r) 金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產減值****預期信貸虧損模式項下的減值**

本集團根據國際財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括應收賬款及票據、按金及其他應收款項、應收融資租賃款項、現金及銀行結餘)。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信用虧損經驗進行,並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告期間當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團一直就應收賬款及票據確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會就重大結餘進行個別評估或根據相關營運分部的客戶共同信貸風險特徵採用合適組別的撥備矩陣就餘下結餘進行整體評估。

就所有其他工具而言,本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損,除非自初始確認後信貸風險顯著增加,本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告期間金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時,本集團會考慮合理且可支持的定量及定性資料,包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是,在評估信貸風險是否顯著增加時,會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化;
- 外部市場的信貨風險指標顯著惡化,如信貸利差大幅增加,債務人的信貸違約掉期價格;
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化;



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，乃由於過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(考慮本集團持有的任何抵押品)。

本集團認為，倘該工具逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團具有說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人面對財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及並無實際收回的可能性時(例如對手方被清盤或已進入破產程序時，或就應收賬款而言，當金額逾期超過兩年(以最早發生者為準))，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回在損益中確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約造成虧損的幅度)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)**(r) 金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產減值(續)****預期信貸虧損之計量及確認(續)**

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具的性質(即本集團的應收融資租賃款項及按金以及其他應收款項各自按獨立組別評估。應收賬款及票據就預期信貸虧損按個別基準評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘適用)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損失撥備賬中確認的應收賬款除外。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之本質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、租賃負債、承兌票據、可換股債券及其他借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

金融資產(續)

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項列賬，扣除直接發行成本。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或(倘適用)較短期間實際貼現估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認，惟透過損益賬按公平價值處理之其他金融負債除外。

可換股債券

本公司發行之可換股債券之組成部分乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義，個別分類為金融負債及權益。以定額現金或另一項金融資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之換股期權為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平價值按類似非可換股工具之現行市場利率估算。該金額按攤銷成本基準以實際利率法作為負債入賬，直至於轉換後或該工具到期日消除為止。

分類為權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公平價值中扣減負債部分金額釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股份溢價。倘換股期權於可換股債券到期日仍未獲行使，權益內確認之結餘將轉入保留溢利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

於初始確認時，可換股債券之衍生部分按公平價值計量，並作為衍生金融工具一部分呈報。確認為衍生成份之所得款項超出初始確認之差額確認為負債成份。與發行可換股貸款債券有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本會直接在權益內扣除。與負債部分有關之交易成本則計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款債券年期內採用實際利率法攤銷。

衍生成份其後根據附註3(r)重新計量。負債成份其後按攤銷成本列賬。於負債部分之損益確認之利息開支使用實際利率法計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 金融工具(續)

終止確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓以及本集團已將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，會終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦確認已收所得款項作為一項有抵押借貸。

於終止確認整項金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認並於權益中累計的累計損益總額的差額在損益賬中確認。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部分及不再確認之部分之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分之相關公平價值在該兩者間作出分配。

在相關合約所訂明的責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

當且僅當現時存在法律上可強制執行的權利抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或變現資產以償還負債時，金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈報。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 以權益結算並以股份為基礎之付款交易

授予僱員的購股權

所接受的服務的公平價值乃參考授予日期授出的購股權的公平價值釐定，當已授出購股權立即歸屬時於授出日期悉數確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

授予顧問的購股權

為換取服務而發行的購股權按收到的服務的公平價值確認，除非有關公平價值無法可靠計量，在此情況下收到的服務參考授出的購股權的公平價值計量。當對手方提供服務時，服務的公平價值確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加，除非服務符合資格確認為資產。

(t) 撥備

倘本集團及本公司因過去事件須承擔現時責任(法定或推定)，而本集團很可能需要履行該責任，則確認撥備。

經考慮與責任有關之風險及不確定因素後，確認為撥備之金額為於報告期末清償現時責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時值影響屬重大)。

(u) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(v) 關連人士交易

- (a) 如某人士符合以下陳述，則該人士或其近親家庭成員為與本集團有關聯：
- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
 - (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人員。
- (b) 如符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯)；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所識別對實體有重大影響力的人士，或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員指可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士與該實體交易影響的家庭成員及包括：

- a. 該名人士之子女及配偶或家屬；
- b. 該名人士之配偶或家屬之子女；及
- c. 該名人士或該名人士之配偶或家屬之受養人。

倘關連人士之間有資源及責任轉移，則一項交易被視為關連人士交易。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(w) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表所呈報的各分部項目之金額取自定期提供予本集團主要營運決策者的財務資料，以就本集團各業務類別及地域位置分配資源及評估表現。

個別重大營運分部不會因財務報告而進行綜合，惟各分部具有類似的經濟性質，以及產品與服務的性質、生產程序的性質、客戶類別及階層、用作分銷產品或提供服務的方法，及監管環境的性質相似的情況除外。個別不屬重大的營運分部倘於該等大部分標準上屬類似，則可能進行綜合。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策(其於綜合財務報表附註3內闡述)之過程中，管理層須作出對未來事件之主要假設，以及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，有關假設及因素可導致下一財政年度內對資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險，現列載如下：

(a) 所得稅

釐定所得稅撥備需要作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額有差異，該等差異將會影響釐定稅務期內的所得稅和遞延稅項撥備。

(b) 無形資產減值

釐定無形資產是否減值時需要估計在用價值。計算在用價值需要實體估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。

於報告期末，無形資產之賬面值約為49,000,000港元(二零一八年：101,000,000港元)，並於年內確認減值虧損約43,435,000港元(二零一八年：541,453,000港元)。減值虧損計算方法之詳情載於綜合財務報表附註17。

(c) 商譽減值

釐定商譽是否減值時需要估計商譽獲分配之現金產生單位之在用價值。計算使用價值需要本集團估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，商譽悉數減值，減值虧損約為432,403,000港元。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源(續)**(d) 按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損撥備**

按攤銷成本計量之金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。所採用之主要假設及輸入數據於附註5(b)披露。

於二零一九年十二月三十一日，應收賬款、其他應收賬款及應收融資租賃款項之賬面值分別約為49,329,000港元、91,000港元及77,863,000港元(分別扣除虧損撥備11,977,000港元、零港元及3,430,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項的賬面值分別約為45,979,000港元、462,000港元及78,867,000港元(分別扣除虧損撥備770,000港元、零港元及1,817,000港元)。

預期信貸虧損對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損撥備及本集團之應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項的資料分別於附註5(b)、22、23及24披露。

(e) 持續經營基準

誠如附註3(b)所披露，本公司董事採用持續經營基準編製綜合財務報表，並實施下列措施以提升本集團之營運資本及流動資金以及現金流狀況。

(i) 其他集資來源

本集團正積極考慮透過進行集資活動(包括但不限於供股、公開發售及配售新股份)籌集新資本。

(ii) 經營成本控制政策

本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問，故此，本集團可能於一般業務過程期間未能變現本集團的資產及解除本集團的負債。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋報告期末起不少十二個月期間。本公司董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團於報告末起未來十二個月內將具備足夠營運資金撥付其營運及於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適合。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源(續)

(f) 遞增借貸利率

於釐定遞增借貸利率時，本集團運用判斷釐定計算租賃款項之現值的適用比率。本集團採用遞增借貸利率對已所確認的租賃負債及使用權資產金額構成重大影響。

(g) 釐定租賃期

誠如附註2所闡述，租賃負債初步按租賃期內應付租賃款項的現值確認。於租賃開始日期釐定包括本集團可予行使的續期選擇權的租賃租期時，本集團評估行使續期選擇權的可能性，當中計及導致本集團行使有關選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況，包括優惠條款、進行的租賃裝修及相關資產對本集團經營的重要性。當發生重大事件或出現本集團控制範圍內的重大的變動時，將會重新評估租期。租期延長或縮短將會對未來年度確認的租賃負債及使用權資產的金額造成影響。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	–	8,811
按攤銷成本列賬之金融資產	139,919	149,728
	139,919	158,539
金融負債		
按攤銷成本		
按攤銷成本列賬之其他金融負債	17,705	51,991
租賃負債	376	–
其他借貸	22,318	22,532
承兌票據	–	127,400
可換股債券	–	945,158
	40,399	1,147,081

(b) 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括透應收賬款及票據、透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產、可供出售金融資產、應收融資租賃款項、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘、應付賬款及其他應付款項、其他借貸、承兌票據、可換股債券及租賃負債。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險

本集團之業務活動使彼等主要承受外匯風險、利率風險以及其他價格風險(透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產之價格)之金融風險。

市場風險乃通過敏感度分析計量。本集團承受之市場風險或其管理及計量風險之方式並無變動。

(i) 外匯風險

本集團於香港及中國經營業務，承受不同貨幣產生之外匯風險，主要涉及人民幣(「人民幣」)。外匯風險源自外幣計值之商業交易、資產及負債。本集團並無直接承受重大外匯風險，因為大部分商業交易、資產及負債乃以本集團各實體之功能貨幣之等同貨幣計值。

(ii) 利率風險

本集團亦面臨現金流量利率風險，其主要涉及浮息銀行結餘。本集團所面對的公平價值利率風險主要由其他借貸、承兌票據及可換股債券所導致。

敏感度分析

下述敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末整個期間之未償還結構性貸款尚未償還而編製。期內100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率已上升／下降100基點，且所有其他變量維持不變，本集團之年內除稅前虧損將增加／減少約94,000港元(二零一八年：減少／增加約4,000港元)。

(iii) 其他價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險，並於綜合財務狀況表中分歸類為透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產。管理層透過維持包含不同風險的投資組合，管理價格風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告期末承受之價格風險釐定。

倘股本投資之市價已上升／下降20%，透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產儲備將因透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產公平價值變動而增加／減少約零港元(二零一八年：1,762,000港元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(iv) 信貸風險及減值評估

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自應收賬款、按金及其他應收款項、應收融資租賃款項以及現金及銀行結餘。於二零一九年十二月三十一日，本集團因交易對手方未能履行責任而將導致財務損失的最高信貸風險，來源於綜合財務狀況表所載列相關已確認金融資產的賬面值。本集團並無就其財務資產持有任何抵押品或其他信用增級。

應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項

對所有要求取得信用期的客戶進行個別信用評估。該等評估的重點在於客戶於到期時支付的過往歷史及現時的支付能力並考慮客戶以及經濟環境的特定資料。

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶個別特徵的影響，因此倘本集團面臨個別客戶的重大風險，則會發生高度集中的信貸風險。

就自設計及提供節能解決方案業務產生的應收賬款及應收融資租賃款項而言，本集團承擔若干個別客戶之集中信貸風險。於各報告期末，最大五宗應收賬款結餘佔應收賬款約98.93%(二零一八年：約98.0%)，而最大一宗應收賬款佔本集團應收賬款總額約93.16%(二零一八年：約75.0%)。於各報告期末，五大應收賬款結餘佔應收融資租賃款項約94.53%(二零一八年：約91.4%)，其中最大應收融資租賃款項約佔本集團應收融資租賃款項總額約49.75%(二零一八年：約60.0%)。董事密切監察客戶風險敞口及抵押品，並採取適當措施以保證風險敞口處於可控範圍。董事認為，於二零一九年十二月三十一日，預期應收賬款及應收融資租賃款項之現金流量足以覆蓋應收賬款及應收融資租賃款項之賬面值。

為使信貸風險減至最低，管理層已委派一支團隊負責釐定信貸額度、信貸批准及確保對逾期債務採取跟進行動之其他監察程序。此外，管理層於各報告期末檢討各貿易債務的可收回程度，確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。本集團將簡化法應用於應收賬款，以就香港財務報告準則第9號所規定之預期信貸虧損計提撥備。本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無重大顯示不同客戶分部的不同虧損模式，故基於過往逾期狀態的虧損撥備並無進一步區分本集團的不同客戶基礎。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(iv) 信貸風險及減值評估(續)

應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項(續)

本集團採用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收融資租賃款項的預期信貸虧損。本集團根據應收融資租賃款項的信貸風險估計按攤銷成本計量的應收融資租賃款項預期信貸虧損的虧損撥備金額。本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，否則本集團則確認全期預期信貸虧損。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新以反映有關金融工具的信貸風險自初步確認以來的變動。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之現時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

下表提供有關本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之應收賬款及應收融資租賃所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

於二零一九年十二月三十一日	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	—	269	—
逾期未滿一個月	—	751	—
逾期一至三個月	—	—	—
逾期三個月至一年	11.2%	15,246	(1,700)
超過一年	22.8%	45,040	(10,277)
		61,306	(11,977)

於二零一八年十二月三十一日	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	—	—	—
逾期未滿一個月	—	—	—
逾期一至三個月	—	900	—
逾期三個月至一年	—	—	—
超過一年	1.7%	45,849	(770)
		46,749	(770)



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(iv) 信貸風險及減值評估(續)

應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項(續)

下表提供有關本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之應收融資租賃所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

於二零一九年十二月三十一日

12個月或全期預期信貸虧損	級別	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	第一級別	1.06	48,600	(514)
全期預期信貸虧損	第二級別	8.92	32,693	(2,916)
			81,293	(3,430)

於二零一八年十二月三十一日

12個月或全期預期信貸虧損	級別	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	第一級別	2.25	80,684	(1,817)



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(iv) 信貸風險及減值評估(續)

應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，包括應收賬款及應收融資租賃款項的期末虧損撥備於期初虧損撥備的對賬如下：

	延長 信貸期的 應收賬款 千港元	正常 信貸期的 應收賬款 千港元	應收融資 租賃款項 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(3)	(1)	(2,304)	(2,308)
年內於損益確認之虧損撥備增加	–	(770)	–	(770)
年內於損益確認之虧損撥備撥回	1	–	480	481
匯兌調整	–	3	7	10
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(2)	(768)	(1,817)	(2,587)
年內於損益確認之虧損撥備增加	(4,831)	(6,458)	(2,172)	(13,461)
年內於損益確認之虧損撥備撥回	–	1	418	419
匯兌調整	23	58	141	222
於二零一九年十二月三十一日	(4,810)	(7,167)	(3,430)	(15,407)

應收賬款於無合理期望可收回時撇銷。沒有合理期望可收回款項的跡象(其中包括)債務人未能與本集團共同制定還款計劃及於遠超過協定合約期限的期間內未能作出合約付款。

貿易應收款項的減值虧損列為經營溢利內的減值虧損淨額。其後收回先前撇銷的金額會記入同一單行項目。

預期損失率基於過去兩年的實際損失經驗，這些利率經過調整以反映收集歷史數據期間、當前狀況以及本集團對應收款項預期壽命期狀況的看法之間的差異。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(iv) 信貸風險及減值評估(續)

應收賬款、其他應收款項及應收融資租賃款項(續)

有關本集團面對來自應收賬款、應收融資租賃款項及其他應收款項的信貸風險之其他定量披露載於附註22、24及23。

管理層持續監控該等債務人的財務背景及信譽。本集團透過與具有良好信貸歷史之交易對手進行買賣以盡量降低其風險。大部分並未逾期或減值之應收賬款並無拖欠還款歷史。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

存款及其他應收款項

本集團透過及時為預期信貸虧損適當計提撥備以將其信貸風險入賬。本集團估計，根據12個月預期信貸虧損法，該等應收款項之預期信貸虧損率並不重大。因此，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無就存款及其他應收款項確認虧損撥備。

銀行存款

就本集團的銀行存款而言，本集團將存款存放於較高信貸評級且並無近期拖欠記錄之金融機構，以限制所承受之信貸風險。鑒於該等銀行具有較高的信貸評級，管理層預期不會有對手方無法履行其責任。管理層將持續監控狀況；倘其評級發生變化，將採取適當行動。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款的重大信貸風險集中。

就此而言，除上述之信貸風險外，管理層認為本集團並無任何其他重大信貸風險，而所面臨的該等信貸風險乃按持續基準監控。

(v) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務提供資金，並減輕現金流量波動之影響。

下表載列根據議定之還款期，本集團金融負債之餘下合約到期期限之詳情。下表根據金融負債之未貼現現金流量(以本集團需要付款之最早日期為依據)編製。倘利率為浮動利率，則未貼現金額根據報告期末之利率曲線計算得出。下表包括利息及本金現金流量。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 金融風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(v) 流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零一九年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款項	-	17,705	-	-	-	17,705	17,705
其他借貸	17.0	22,318	-	-	-	22,318	22,318
租賃負債	9.6	388	-	-	-	388	376
		40,411	-	-	-	40,411	40,399
二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款項	-	51,991	-	-	-	51,991	51,991
其他借貸	15.1	22,532	-	-	-	22,532	22,532
承兌票據	15.4	127,400	-	-	-	127,400	127,400
可換股債券	15.9	945,158	-	-	-	945,158	945,158
		1,147,081	-	-	-	1,147,081	1,147,081



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

- (i) 具有標準條款及條件且於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值乃分別參考市場所報買入價及賣出價釐定，及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平價值乃根據公認定價模型(例如使用可觀察及/或不可觀察輸入數據進行貼現現金流量分析)釐定。

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公平價值：

- (i) 第一級指於活躍市場之同等資產或負債報價(未經調整)得出的公平價值計量。
- (ii) 第二級指除第一級報價以外，可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的資產或負債相關的輸入數據得出的公平價值計量。
- (iii) 第三級指包含以不可觀察市場數據為依據的資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法得出的公平價值計量。

本集團金融資產及負債之公平價值乃按經常性基準根據公平價值計量。

金融資產	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日			
分類為透過其他全面收益 按公平價值處理之金融 資產之上市股本證券	-	資產一 約8,811,000港元	第一級	於活躍市場 所報買入價	不適用



綜合財務報表附註(續)
截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 金融工具之公平價值(續)

(i) 按公平價值計量之資產及負債

於二零一八年十二月三十一日之公平價值層級

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
透過其他全面收益按公平價值 處理之金融資產	8,811	-	-	8,811

除上文所披露者外，本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化債務及權益結餘使股東獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本結構包含債務(包括其他借貸、承兌票據及可換股債券)，扣除現金及銀行結餘以及股本總額(包括已發行股本及儲備)。詳情分別於有關附註披露。

本集團使用資產負債比率監察資本，資產負債比率乃按淨債務除以總資本計算。淨債務乃按其他借貸、承兌票據及可換股債券扣除現金及銀行結餘計算。總資本乃按綜合財務狀況表中所示的「總權益」加淨債務計算。本集團旨在將資產負債比率維持於合理的水平。於報告期末的資產負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸(附註28)	22,318	22,532
可換股債券(附註29)	–	945,158
承兌票據(附註30)	–	127,400
減：現金及銀行結餘	(11,076)	(22,986)
淨債務	11,242	1,072,104
總權益	143,008	(880,991)
總資本	154,250	191,113
資產負債比率	7.3%	561%

7. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向董事(即主要營運決策人(「主要營運決策人」))報告的資料專注於所交付或提供之貨品或服務此亦為本集團組織之基礎，並具體針對本集團之經營分部。於達致本集團的可報告分部時，並無合計主要營運決策人識別的經營分部。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團運營一個提供設計及提供節能解決方案的經營分部。一支管理團隊向全面管理全部業務的本集團董事(即主要營運決策人)作出呈報。因此，本集團並無單獨呈列分部資料。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

地區資料

本集團於三個主要地區經營—香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中國	41,272	50,506	125,929	202,271
台灣	-	-	-	8,811
	41,272	50,506	125,929	211,082

有關主要客戶之資料

本集團之收益約41,272,000港元(二零一八年：50,506,000港元)中包括產生自設計及提供節能解決方案業務的兩名(二零一八年：三名)客戶之收益約34,608,000港元(二零一八年：48,075,000港元)，佔本集團年度收益10%或以上。

主要客戶各佔本集團收益10%或以上，來自彼等之收益載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A	21,418	24,615
客戶B(附註(a))	-	18,095
客戶C(附註(b))	13,190	-
客戶D(附註(a))	-	5,365

附註：

- (a) 概無就該等客戶披露截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。
- (b) 概無就該等客戶披露截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 收益

收益乃來自第三方的已收及應收款項以及設計及提供節能解決方案的收入總額。於各年度確認之收益如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收益分類		
隨著時間確認		
節能解決方案收入	25,099	6,452
於某一時間點確認		
維修及保養服務收入	778	472
客戶合約收益	25,877	6,924
來自其他來源之收益		
融資租賃項下之節能解決方案收入	15,395	43,582
	41,272	50,506

9. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	80	173
應收融資租賃款項之利息收入	2,808	3,865
經延長應收賬款之利息收入	2,122	3,299
政府補助	60	36
其他	85	11
	5,155	7,384



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸之利息開支	3,812	3,307
租賃負債之利息開支	55	-
承兌票據之推算利息	-	17,005
可換股債券之推算利息	-	78,811
可換股債券之利息開支	19,693	-
	23,560	99,123

11. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除/(計入)：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工成本(包括董事酬金)			
— 董事袍金	13	1,800	1,701
— 薪金、花紅及工資		7,303	7,424
— 退休福利計劃供款		808	841
		9,911	9,966
核數師酬金		900	890
無形資產之攤銷	17	8,565	54,484
物業、廠房及設備折舊	18	249	293
使用權資產之折舊開支	19	467	-
經營租賃款項		-	1,455
與短期租賃有關之開支		448	-
匯兌虧損		1,476	2,744
無形資產之減值虧損	17	43,425	541,453
商譽之減值虧損	20	-	432,403
重新計量可換股債券負債部分之虧損		-	403,694
應收賬款及應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備淨額			
— 應收賬款預期信貸虧損撥備		11,289	770
— 應收融資租賃款項預期信貸虧損撥備		2,172	-
— 撥回應收賬款預期信貸虧損撥備		(1)	(1)
— 撥回應收融資租賃款項預期信貸虧損撥備		(418)	(480)
		13,042	289



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項		
年內抵免(附註31)	(7,800)	(161,986)

本集團須就產生自或源於本集團成員公司所在及營運之司法權區之溢利，按實體基準繳納所得稅。

(i) 香港利得稅

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」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。

根據兩級制利得稅率制度，合資格企業的首2,000,000港元之應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超出2,000,000港元之應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不適用兩級制利得稅率制度的企業應課稅溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，兩級制利得稅率制度適用於本集團。

本公司董事認為，於實行兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對綜合財務報表而言屬不重大。

由於兩個年度概無應課稅溢利，故並無計提利得稅。

(ii) 中國企業所得稅

本集團於中國成立之附屬公司一般須就其應課稅收入按25%所得稅稅率繳納中國企業所得稅。自二零一二年一月一日起，本公司於中國之一間附屬公司獲評為高新科技企業，並可享15%中國企業所得稅稅率。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 稅項(續)

稅項開支與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損	(117,125)	(1,533,724)
按相關稅務權區適用稅率計算之稅項	(19,370)	(253,444)
毋須課稅收入之稅務影響	(13)	(1,834)
不可扣稅開支之稅務影響	17,771	254,296
暫時性差異之稅務影響	(7,800)	(161,986)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	1,612	982
本年度稅項抵免	(7,800)	(161,986)

13. 董事酬金

就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已付或應付各董事之酬金：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為基礎 之付款 千港元	總計 千港元
執行董事					
張國龍先生	600	-	-	-	600
李愛國博士	240	1,078	113	-	1,431
庄苗忠先生	240	-	-	-	240
	1,080	1,078	113	-	2,271
獨立非執行董事					
蔡曉輝先生	240	-	-	-	240
黃立志先生	240	-	-	-	240
吳祺國先生	240	-	-	-	240
	720	-	-	-	720
總計	1,800	1,078	113	-	2,991



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為基礎 之付款 千港元	總計 千港元
執行董事					
張國龍先生	600	-	-	-	600
李愛國博士	240	1,021	111	-	1,372
庄苗忠先生 (於二零一七年一月十六日獲委任)	240	-	-	-	240
	1,080	1,021	111	-	2,212
獨立非執行董事					
蔡曉輝先生	240	-	-	-	240
黃立志先生 (於二零一七年九月一日調任)	240	-	-	-	240
楊偉雄先生 (於二零一八年六月二日辭任)	50	-	-	-	50
吳祺國先生 (於二零一八年八月十五日獲委任)	91	-	-	-	91
	621	-	-	-	621
總計	1,701	1,021	111	-	2,833

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，除董事外，本集團並無將任何其他人士分類為主要行政人員。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 僱員酬金

(a) 五位最高薪酬人士

本集團五名最高酬金人士包括兩名(二零一七年：兩名)董事，彼等之酬金於附註13披露。餘下三名(二零一八年：三名)人士包括一名(二零一八年：一名)高級管理層之酬金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、紅利及其他福利	2,876	2,232
退休福利計劃供款	55	47
	2,931	2,279

彼等之酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港元		
零至1,000,000	2	2
1,000,001至1,500,000	1	1
	3	3

(b) 本公司高級管理層

本公司高級管理層之酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港元		
零至1,000,000	—	—
1,000,001至1,500,000	1	1
	1	1

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或離職補償。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

16. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	(109,325)	(1,371,738)
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,566,881	2,306,502

所用分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損所用作計算之分母均相同。

附註：因假定轉換可換股債券及行使購股權具有反攤薄影響，故截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券及購股權。兩個年度之每股基本虧損及每股攤薄虧損均相同。



綜合財務報表附註(續)
截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

	專利 千港元
成本	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	889,901
累計攤銷及減值	
於二零一八年一月一日	192,964
攤銷開支	54,484
年內減值	541,453
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	788,901
攤銷開支	8,565
年內減值	43,435
於二零一九年十二月三十一日	840,901
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	49,000
於二零一八年十二月三十一日	101,000

附註：

- (a) 無形資產指其設計及提供節能解決方案業務現金產生單位項下取得及擁有之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」(「UPPC」)因其新穎且實用於行業而在中國取得七項專利權。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，UPPC系統專利之剩餘可使用年期為10.8年(二零一八年：11.8年)。
- (c) 本集團對專利之可收回金額進行審閱，其分配至節能解決方案業務，以作減值評估。分配至節能解決方案業務的無形資產減值虧損約43,435,000港元(二零一八年：541,543,000港元)於年內確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 無形資產(續)

專利已分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試用途：

- 設計及提供節能解決方案(「節能業務」)

專利之減值測試

上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。可收回金額乃基於若干假設。使用價值乃使用根據管理層批准之十年期財政預算計算之現金流量預測計算。鑒於項目的未來經濟利益的預期收款於其合約期限(一般持續五至八年)內按階段收取，故管理層準備十年期限的預測，以更好的反映相關業務模式於節能業務現金產生單位使用價值的性質。所用稅前貼現率為每年20.39%(二零一八年：20.34%)。十年期以後的現金流量使用固定增長率每年3%推算。

由於現金產生單位的可收回金額於二零一九年十二月三十一日釐定約為49,000,000港元(二零一八年：101,000,000港元)，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已確認有關專利之減值虧損約為43,435,000港元(二零一八年：541,453,000港元)。管理層委聘一名獨立專業估值師對益浩集團於二零一九年十二月三十一日之使用價值(指現金產生單位)進行評估，其用於釐定上文所述減值金額，已計及(i)中國經濟發展；(ii)節能行業的發展；及(iii)節能解決方案業務於估值過程中的預期業務方向及發展計劃。

為估值編製溢利預測時，管理層預測溢利及現金流量較於去年預測者減少，乃主要基於以下因素：(i)中國經濟發展；(ii)節能行業發展；及(iii)節能解決方案業務於估值過程中的預期業務方向及發展計劃。

估值減少乃主要基於以下因素：(i)中國經濟放緩(包括但不限於中美貿易戰、新型冠狀病毒(COVID-19)(「該病毒」)爆發導致市場需求疲弱；(ii)節能業務競爭激烈；(iii)節能行業獲取融資困難；及(iv)政府補助持續減少。鑒於上文所述，節能業務的整體市場反應不佳。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，益浩集團專注於完成於過往年度簽訂的項目。項目的完成受若干因素的影響，例如(i)適合系統調試及/或試運行的天氣狀況以確保系統穩定及節能水平；(ii)客戶相關因素(包括客戶所提供項目地點的條件及/或準備情況)；及(iii)因客戶所要求的項目範圍或安排變動而推測的變化。本集團主要專注於自潛在客戶或透過現有客戶的二次銷售尋求買斷項目機遇。由於中國經濟放緩，商業活動以及現時及潛在客戶的能源消耗同時減少。

使用價值計算所用之主要假設及主要參數如下：

預計市場份額	緊接預算期前之平均市場份額。指派至假設之價值反映過往經驗。
預計毛利	緊接預算期前達致之平均毛利反映過往經驗。
無風險利率	3.14%(二零一八年：3.31%)
加權平均資本成本(除稅前)	26.41%(二零一八年：23.96%)
貼現率(除稅前)	20.39%(二零一八年：20.34%)
最終增長率	3%(二零一八年：3%)



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	電腦 千港元	總計 千港元
成本：				
於二零一八年一月一日	1,170	46	1,410	2,626
添置	-	-	33	33
匯兌調整	(69)	-	(69)	(138)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,101	46	1,374	2,521
匯兌調整	(10)	-	(10)	(20)
於二零一九年十二月三十一日	1,091	46	1,364	2,501
累計折舊：				
於二零一八年一月一日	657	46	1,264	1,967
年度支出	213	-	80	293
匯兌調整	(45)	-	(61)	(106)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	825	46	1,283	2,154
年度支出	204	-	45	249
匯兌調整	(9)	-	(9)	(18)
於二零一九年十二月三十一日	1,020	46	1,319	2,385
賬面值				
於二零一九年十二月三十一日	71	-	45	116
於二零一八年十二月三十一日	276	-	91	367

附註：

(1) 截至二零一九年十二月三十一日止年度起，租賃物業於綜合財務狀況表中呈列為單獨項目。有關租賃物業使用權資產之詳情載於附註19。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 使用權資產

	租賃物業 千港元
成本	
於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的影響(附註2)	847
匯兌調整	(8)
於二零一九年十二月三十一日	839
累計折舊及減值虧損	
於二零一九年一月一日(附註2)	-
年內支出	467
匯兌調整	(2)
於二零一九年十二月三十一日	465
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	374

於二零一九年十二月三十一日，已確認847,000港元的租賃負債與847,000港元的相關使用權資產。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

租賃的現金流出總額詳情載於綜合現金流量表。

於本年度，本集團就其營運租賃自用的物業。租賃合約按兩年的固定年期訂立。租期乃按個別基準磋商，並包含不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。



綜合財務報表附註(續)
截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 商譽

千港元

成本	
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	1,275,620
累計減值	
於二零一八年一月一日	843,217
年內減值	432,403
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	1,275,620
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	-
於二零一八年十二月三十一日	-

商譽已分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試用途：

- 設計及提供節能解決方案(「節能業務」)

商譽之減值測試

本集團對商譽及專利之可收回金額進行審閱，其分配至節能解決方案業務，以作減值評估。截至二零一八年十二月三十一日止年度，商譽已悉數減值，減值虧損約為432,403,000港元。估值方法及就計算可收回金額之使用價值所使用之其他主要假設詳情於綜合財務報表附註17披露。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
台灣上市股本證券，按公平價值(附註(i))	-	8,811

附註：

- (i) 該金額代表本集團對台灣上市股本證券的投資。本集團持有Fortune Oriental Company Limited(「Fortune Oriental」)6,100,000股股份。對上市股本證券之投資之公平價值乃參考於活躍市場之報價釐定。於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號後，本集團已將所有可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產。於二零一八年十二月三十一日，於其他全面收益儲備按公平價值處理之金融資產中確認透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產公平價值變動約2,481,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於其他全面收益儲備按公平價值處理之金融資產中確認透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產公平價值變動約6,522,000港元。

於二零一九年十二月二十四日，本集團出售直接持有上市股本證券的附屬公司。有關出售附屬公司之詳情，請參閱綜合財務報表附註35。

22. 應收賬款及票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
正常信貸期的應收賬款	9,372	22,262
減：預期信貸虧損撥備	(7,167)	(768)
	2,205	21,494
延長信貸期的應收賬款	51,934	24,487
減：預期信貸虧損撥備	(4,810)	(2)
	47,124	24,485
應收賬款總額(扣除預期信貸虧損撥備)	49,329	45,979
減：延長信貸期的應收賬款之非即期部分	(25,126)	(13,130)
應收賬款之即期部分	24,203	32,849
應收票據	1,254	1,235
	25,457	34,084



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款及票據(續)

應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備)根據發票日期之賬齡分析如下：

	延長信貸期		正常信貸期		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	-	-	1,020	900	1,020	900
91至180日	-	-	-	-	-	-
180日以上	47,124	24,485	1,185	20,594	48,309	45,079
	47,124	24,485	2,205	21,494	49,329	45,979

根據不同客戶之信貸評級，本集團向其客戶提供平均90日之信貸期。上文所披露之應收賬款包括於報告期末已逾期的款項，本集團並無就此確認呆賬撥備，乃由於信貸質素並無重大變化而該等款項仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。本公司董事認為，該等結餘可悉數收回。

釐定能否收回應收賬款時，本集團考慮應收賬款於初步授出信貸之日期至報告期末之任何信貸質素變動。已確認減值虧損代表特定應收賬款之賬面值與預期可收回金額現值之差額。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已就應收賬款確認預期信貸虧損撥備約11,289,000港元(二零一八年：770,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度之應收賬款減值評估詳情載於附註5(b)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項	786	1,123
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他應收款項	91	462
可退還租賃按金及其他按金	306	199
	10,383	10,984
減：其他應收款項之累計減值撥備	(9,200)	(9,200)
	1,183	1,784

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，出售一間附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期，並已於過往年度計提減值撥備9,200,000港元。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之撥備賬概無變動。

其他應收款項減值評估之詳情載於附註5(b)。

24. 應收融資租賃款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收融資租賃款項之即期部分	28,756	12,524
應收融資租賃款項之非即期部分	52,537	68,160
	81,293	80,684
減：預期信貸虧損撥備	(3,430)	(1,817)
	77,863	78,867

租賃安排

本集團已根據融資租賃出租若干節能設備。所有租賃均以人民幣計值。所訂立之融資租賃之租期介乎五至十八年(二零一八年：介乎五至十九年)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收融資租賃款項(續)

融資租賃項下之應收款項

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
不遲於一年	31,192	13,573	28,839	12,524
遲於一年但不遲於五年	23,818	38,206	18,152	30,179
遲於五年	82,802	83,937	34,302	37,981
	137,812	135,716	81,293	80,684
減：未賺取之融資收入	(56,519)	(55,032)	–	–
應收最低租賃款項現值	81,293	80,684	81,293	80,684
減：預期信貸虧損撥備	(3,430)	(1,817)	(3,430)	(1,817)
	77,863	78,867	77,863	78,867

租賃附帶之利率於合約日期釐定，適用於整個租賃期。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之實際年利率約為8.45%。

根據償付條款，倘客戶逾期超過180天未能進行償付，經計及抵押品及按金的可收回性後，應收融資租賃款項被視為信貸減值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已就應收融資租賃款項確認預期信貸虧損撥備約2,172,000港元(二零一八年：零)。應收融資租賃款項減值評估詳情載於附註5(b)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，確認提早償還應收融資租賃款項虧損約9,800,000港元(二零一八年：零)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 現金及銀行結餘

銀行結餘按介乎0.01%至0.35%(二零一八年:0.30%至1.00%)之市場年利率計息。該等資產之公平價值與相應賬面值相若。

本集團擁有以人民幣(「人民幣」)計值之銀行存款，故面對外幣風險。人民幣不可自由轉換為其他貨幣。本集團以人民幣計值貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	7,734	19,137

26. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付賬款	6,416	1,422
收購一間附屬公司之應計服務費	3,871	3,871
應計開支	2,356	3,588
應付利息	4,293	42,532
其他應付款項	769	578
	17,705	51,991

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	4,655	181
91至180日	875	7
181至365日	20	380
365日以上	866	854
	6,416	1,422

應付賬款為免息，一般於交付時結付。購買商品之平均信貸期為90日。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團的租賃負債如下：

	於二零一九年十二月三十一日		於二零一九年一月一日	
	最低租賃 款項現值 千港元	最低租賃 款項總額 千港元	最低租賃 款項現值 千港元	最低租賃 款項總額 千港元
一年內	376	388	467	504
一年後但兩年內	-	-	380	410
	376	388	847	914
減：未來利息開支總額		(12)		(67)
租賃負債現值		376		847

作報告分析用途：

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	於 二零一九年 一月一日 千港元
流動負債	376	467
非流動負債	-	380
	376	847

於二零一九年十二月三十一日，租賃承擔以人民幣計值。

本集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號及調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。並無重列二零一八年十二月三十一日的比較資料。過渡至香港財務報告準則第16號的影響之進一步詳情載於附註2。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 其他借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有抵押借貸	22,318	22,532
上述借貸的賬面值須於以下時間償還：		
一年內	22,318	22,532
一年後但不超過兩年	—	—
	22,318	22,532
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(22,318)	(22,532)
列為非流動負債之金額	—	—

附註：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的一間附屬公司與一名貸款人訂立貸款協議，其他借貸總額約為人民幣20,000,000元，其由本公司所提供的擔保作抵押及按固定年利率12%計息。於二零一八年九月二十八日，貸款協議已到期，並按每年17%的違約利率計息。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與貸款人就其他借貸磋商延長協議。

於二零二零年三月二十四日，本集團與其他借貸的貸款人訂立補充貸款協議，根據補充貸款協議的條款及條件，其他借貸的到期日將延長至二零二一年十二月三十一日。

- (ii) 於二零一九年十月二十五日，於執行安排計劃後，貸款人的直接控股公司中信國際資產管理有限公司增加本集團的股權，並成為本集團共同股東的關聯方。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 可換股債券

可換股債券A及B之詳情：

於二零一四年六月十三日，本公司發行可換股債券，即可換股債券A(「可換股債券A」)及可換股債券B(「可換股債券B」)，本金額分別為434,980,000港元及827,520,000港元，作為收購益浩集團之部分代價。兩批可換股債券均於首三年不計息，其後由第四年開始所有餘下年期均按年利率3%計息。可換股債券A由發行日期開始可予轉換，而可換股債券B則由二零一五年七月一日開始可予轉換並可按每股0.8港元轉換為本公司普通股。可換股債券A及可換股債券B均於二零二三年十二月三十一日到期。就可換股債券A及可換股債券B而言，負債部分於初次確認時之實際年利率為15.99%。

可換股債券A

於二零一九年十二月三十一日，概無可換股債券A之未償還本金額(二零一八年：約305,546,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，可換股債券A之本金額約305,546,000港元(二零一八年：零)根據安排計劃轉換為本公司股本。有關詳情請參閱綜合財務報表附註32。

可換股債券A之負債及權益部分於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	156,970	222,669	379,639
已收推算利息	25,477	-	25,477
已付利息	(9,166)	-	(9,166)
重新計量可換股債券的負債部分	132,265	-	132,265
二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	305,546	222,669	528,215
根據安排計劃轉換為轉換股份(附註32)	(305,546)	(222,669)	(528,215)
於二零一九年十二月三十一日	-	-	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 可換股債券(續)

可換股債券A及B之詳情：(續)

可換股債券B

於二零一九年十二月三十一日，概無可換股債券B之未償還本金額(二零一八年：約639,612,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，可換股債券B之本金額約639,612,000港元(二零一八年：零)根據安排計劃轉換為本公司股本。有關詳情請參閱綜合財務報表附註32。

可換股債券B之負債及權益部分於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	334,038	449,962	784,000
已收推算利息	53,334	—	53,334
已付利息	(19,189)	—	(19,189)
重新計量可換股債券的負債部分	271,429	—	271,429
二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 根據安排計劃轉換為轉換股份(附註32)	639,612 (639,612)	449,962 (449,962)	1,089,574 (1,089,574)
於二零一九年十二月三十一日	—	—	—

附註：

- (i) 可換股債券A及可換股債券B之利息開支使用負債部分實際利率15.99%按實際利率法計算。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日之年度內，本集團尚未償還承兌票據，故可換股債券因違反可換股債券協議的交叉違約條款而成為按持有人要求償還。可換股債券A及可換股債券B的全部尚未償還本金額重新分類至流動負債，並就按要求應付款項予以重新計量。重新計量可換股債券A及可換股債券B的負債部分虧損約132,265,000港元及271,429,000港元分別於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日年度，就可換股債券A及可換股債券B分別收取自二零一九年一月一日至根據於二零一九年十月二十五日的安排計劃結算日期的逾期本金額有關的利息開支約6,366,000港元(二零一八年：25,477,000港元)及約13,327,000港元(二零一八年：53,334,000港元)。
- (iv) 於二零一九年十月二十五日轉換可換股債券A及可換股債券B後，可換股債券A及可換股債券B的權益部分約222,669,000港元及約449,962,000港元分別轉撥至本公司股本。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 承兌票據

承兌票據A於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之賬面值變動列載如下：

	承兌票據A 千港元 (附註)
於二零一八年一月一日	110,395
按承兌票據A之實際利率15.4%計算之已收利息	17,005
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 根據安排計劃轉換為轉換股份(附註32)	127,400 (127,400)
於二零一九年十二月三十一日	-

附註：

- (i) 於二零一四年六月十三日，本公司發行本金額為474,400,000港元之承兌票據A，作為收購益浩科技有限公司全部已發行股本之部分代價。承兌票據A於二零一四年六月十三日之公平價值約為247,295,000港元。承兌票據A為不計息，並將於二零一八年十二月三十一日到期。於初次確認時之實際利率為15.4%。承兌票據A之本金額約11,623,540港元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內透過出售本集團附屬公司得以出售。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，承兌票據A於二零一八年十二月三十一日到期。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無收取承兌票據A的利息(二零一八年：約17,005,000港元)。
- (iv) 於二零一九年十月二十五日，承兌票據A之未償還結餘約127,400,000港元根據安排計劃轉換為本公司股本。有關詳情請參閱綜合財務報表附註32。

31. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

	無形資產 千港元	可換股債券 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	104,541	72,595	177,136
計入損益(附註12)	(89,391)	(72,595)	(161,986)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	15,150	-	15,150
計入損益(附註12)	(7,800)	-	(7,800)
於二零一九年十二月三十一日	7,350	-	7,350

於報告期末，本集團之估計稅項虧損約為28,555,000港元(二零一八年：17,810,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於本集團無法確定將有足夠未來溢利可動用該等結餘，故並無確認遞延稅項資產。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 股本

	股份數目		股本	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	2,306,502	2,306,502	1,344,398	1,344,398
透過安排計劃發行計劃股份(附註(i))				
— 轉換股份	1,181,448	—	945,158	—
— 承兌票據股份	159,250	—	127,400	—
— 利息股份	77,781	—	62,225	—
— 計劃成本	—	—	(3,183)	—
	1,418,479	—	1,131,600	—
可換股債券儲備於執行安排計劃後轉撥	—	—	672,631	—
於年末	3,724,981	2,306,502	3,148,629	1,344,398

附註：

(i) 安排計劃

誠如於二零一九年一月所公佈，本公司建議訂立及執行一項安排計劃(「計劃」)，其目的為清償及解除本公司於過往年度就收購事項所發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。管理層認為，於成功執行及完成計劃時清償及解除上述負債將大幅改善本集團的財務狀況並增加吸引潛在投資者投資於本集團的可能性及成功機會。

本公司之尚未償還債務包括但不限於(i)可換股債券本金額約945,158,000港元(「可換股債券」)；(ii)於二零一九年八月二十二日(即計劃生效日期)可換股債券尚未償還本金額之應計利息約62,225,000港元(「利息」)；及(iii)承兌票據本金額約127,400,000港元(「承兌票據」)。



綜合財務報表附註(續)
截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 股本(續)

附註：(續)

(i) 安排計劃(續)

承兌票據於二零一八年十二月三十一日到期。於到期時未能償還承兌票據已導致可換股債券交叉違約(即使後者之到期日為二零二三年十二月三十一日)。因此，本公司擬訂立及實施計劃，以清償上述結欠可換股債券及承兌票據持有人(「債權人」)之負債。

本公司向香港高等法院原訟法庭(「法院」)提交申請，尋求命令(「召開會議命令」)及聆訊(「召開會議聆訊」)，而審議該命令之聆訊為(其中包括)召開會議(「計劃會議」)以清償及解除本集團向若干債權人已發行可換股債券及承兌票據項下的所有負債。於二零一九年五月十四日，法院頒發召開會議命令，及計劃會議已於二零一九年六月二十八日舉行並獲法定所需之多數債權人批准。計劃已於二零一九年八月二十日舉行之法院聆訊上獲法院批准。於二零一九年八月二十二日，已向公司註冊處處長註冊法院批准計劃的命令。因此，計劃已於二零一九年八月二十二日生效。

計劃截止日期為二零一九年十月二十五日(「截止日期」)。合共1,418,478,995股股份(「計劃股份」)以每股0.8港元向債權人配發及發行，藉此清償可換股債券之未償還本金額、承兌票據及應計利息。收取金額約3,183,000港元用作安排計劃之成本。

有關進一步詳情，請參閱日期為二零一九年一月十日、二零一九年五月十五日、二零一九年六月四日、二零一九年六月十四日、二零一九年六月二十八日、二零一九年七月四日、二零一九年八月二十日、二零一九年八月二十九日及二零一九年十月二十五日之公佈以及日期為二零一九年七月十一日之通函。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 本公司財務狀況表及儲備

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益		390	390
		390	390
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		290	614
應收附屬公司款項		45,743	148,018
現金及銀行結餘		270	257
		46,303	148,889
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,606	44,236
承兌票據		–	127,400
可換股債券		–	945,158
		1,606	1,116,794
流動資產／(負債)淨值		44,697	(967,905)
總資產減流動負債		45,087	(967,515)
資產／(負債)淨值		45,087	(967,515)
股本及儲備			
股本	32	3,148,629	1,344,398
儲備		(3,103,542)	(2,311,913)
總權益		45,087	(967,515)

於二零二零年五月九日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李愛國博士
董事張國龍先生
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	股本 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,344,398	607	672,631	(1,540,092)	477,544
本年度虧損	-	-	-	(1,445,059)	(1,445,059)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,344,398	607	672,631	(2,985,151)	(967,515)
本年度虧損	-	-	-	(118,998)	(118,998)
購股權失效	-	(607)	-	607	-
執行計劃(附註32)					
— 發行計劃股份，扣除開支	1,131,600	-	-	-	1,131,600
可換股債券儲備於執行安排計劃後轉撥	672,631	-	(672,631)	-	-
於二零一九年十二月三十一日	3,148,629	-	-	(3,103,542)	45,087



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 附屬公司

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			二零一九年		二零一八年		
			直接	間接	直接	間接	
Total Global Holdings Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
Blossom Ally Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100%	-	投資控股
益浩科技有限公司	香港	1,724港元	-	100%	-	100%	投資控股
濠信節能科技(上海)有限公司 ⁽¹⁾	中國	繳足股本 12,380,000美元	-	100%	-	100%	設計及提供節能解決 方案
濠信節能科技(宿遷)有限公司 ⁽¹⁾	中國	繳足股本 27,800,000港元	-	100%	-	100%	設計及提供節能解決 方案

(1) 該等公司根據中國法律註冊成立為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團年內業績或構成資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致報告過於冗長。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 出售附屬公司

於二零一九年九月十一日及二零一九年十二月二十四日，本集團分別訂立買賣協議及補充協議，以向一名獨立第三方出售其於Blossom Ally Limited之100%權益，現金代價約為4,500,000港元。出售事項已於二零一九年十二月二十四日完成。出售事項之影響概要如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	15,333
現金及銀行結餘	4
	15,337

出售附屬公司的虧損

	千港元
已收代價	4,500
解除透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	5,244
已出售資產淨值	(15,337)
	(5,593)

出售附屬公司產生的現金流入淨額

	千港元
以現金及現金等價物形式收取的代價	4,500
減：已出售現金及銀行結餘	(4)
	4,496



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 資本承擔

於各報告期末，已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建築合約承擔	5,872	6,679

37. 經營租賃

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃與若干辦公室物業有關的未來最低租賃款項承擔如下：

	二零一八年 千港元
一年內	637
第二至第五年(包括首尾兩年)	457
	1,094

租賃經磋商後釐定租金於兩年內維持不變。

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業應付的租金。租賃按介乎兩年至三年的平均租期磋商，而租金於租期內固定及不包括或然租金。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 退休福利計劃

本集團參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團向計劃作出相等於相關薪金成本5%或最多1,500港元之供款，與僱員之供款額相同。

根據中國有關當局之規定，本集團參與中國計劃，據此本集團須向中國計劃供款，為合資格僱員提供退休福利。向中國計劃作出之供款乃按中國法規規定之適用薪酬成本的若干百分比計算。中國有關當局對應付退休僱員之退休金承擔全部責任。本集團就中國計劃的唯一責任是支付中國計劃持續要求的供款。

退休福利計劃供款指本集團向中國有關當局經營之中國計劃作出之供款總額。

自損益賬扣除之成本總額約63,000港元(二零一八年：62,000港元)為本集團就本年度已付及應付強積金計劃之供款。

39. 購股權計劃

於二零零八年五月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，本公司董事會(「董事會」)可酌情向合資格參與者(定義見購股權計劃)(包括僱員、董事、股東及董事會全權酌情認為已為及將為本集團作出貢獻之其他人士)授予購股權。根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下兩項之較高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所示之收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價。根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內可能授予任何個人之購股權所涉及之股份數目，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。授予董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%及價值超過5,000,000港元之購股權必須獲得本公司股東批准。根據購股權計劃授出之購股權將令持有人有權自授出日期起至授出日期起計第十年認購股份。接納授出購股權時須支付象徵式代價1港元。

於二零一五年一月二十二日及二零一五年十二月三十一日，本集團董事根據購股權計劃獲授合共8,000,000份及1,000,000份購股權。二零一五年一月二十二日及二零一五年十二月三十一日授出的購股權之估計公平價值分別約為607,000港元及100,000港元。概無購股權開支於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收益表內確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃(續)

於授出日期，模型的輸入數據如下：

授出日期股價	0.405 – 0.415港元
加權平均股價：	0.414港元
加權平均行使價：	1.156港元
預期波幅：	62.14% – 66.07%
無風險利率：	0.7% – 0.9%
預期股息率：	0%
期權期限：	3 – 4年
每份期權之公平價值	0.0683 – 0.1003港元

預期波幅乃採用本公司股價於預計購股權期限的歷史波幅釐定。該模式之預期使用期限已基於管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及表現因素之影響作出調整。

由於本公司難以可靠地計量已獲得服務之公平價值，以授出購股權換取之所得服務的公平價值，乃參考已授出購股權的公平價值計量。已授出購股權的估計公平價值乃根據二項式期權定價模型計量。購股權的合約年期用作該模式的輸入數據。預期提早行使倍數已納入二項式期權定價模型。

年內並無行使購股權，行使當日之加權平均股價為1.5港元。

特定類別期權詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零一五年一月二十二日	授出日期起計一年	二零一六年一月二十二日至 二零一八年一月二十二日	0.90港元
二零一五年一月二十二日	授出日期起計兩年	二零一七年一月二十二日至 二零一九年一月二十二日	1.50港元
二零一五年十二月三十一日	授出日期起計一年	二零一七年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	0.80港元



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃(續)

根據購股權計劃所授購股權之條款及變動詳情如下：

二零一九年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一九年 一月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於二零一九年 十二月三十一日 之結餘
僱員	二零一五年 一月二十二日	1.50港元	二零一九年 一月二十二日	4,000,000	-	-	(4,000,000)	-
年末可行使								-
加權平均行使價(港元)				1.5	-	-	1.5	-
加權平均餘下合約期(年)								-

二零一八年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一九年 一月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於二零一九年 十二月三十一日 之結餘
僱員	二零一五年 一月二十二日	0.90港元	二零一八年 一月二日	4,000,000	-	-	(4,000,000)	-
	二零一五年 一月二十二日	1.50港元	二零一九年 一月二十二日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
				8,000,000	-	-	(4,000,000)	4,000,000
年末可行使								4,000,000
加權平均行使價(港元)				1.2	-	-	0.9	1.5
加權平均餘下合約期(年)								0.1



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 重大有關連人士交易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易。

(a) 收入或開支項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
向一名股東支付之租金開支	347	73
向一間於執行安排計劃後成為關聯方的公司支付之利息開支	710	-

董事認為有關交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於綜合財務報表附註13披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

上述關連交易概不符合上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易之定義。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 融資活動所產生之負債對賬

下表詳述本集團融資業務產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資業務產生的負債為現金流量或未來現金流量已經或將會於本集團綜合現金流量表分類為融資業務所得現金流量的負債。

	其他借貸 千港元	可換股債券 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	23,965	491,008	110,395	–	625,368
融資現金流變動：					
已付利息	(2,617)	–	–	–	(2,617)
非現金變動：					
重新計量可換股債券的 負債部分	–	403,694	–	–	403,694
融資成本(附註10)	3,307	78,811	17,005	–	99,123
應付利息	(690)	(28,355)	–	–	(29,045)
匯兌調整	(1,433)	–	–	–	(1,433)
於二零一八年十二月三十一日 採納香港財務報告準則第16號的 影響	22,532	945,158	127,400	–	1,095,090
	–	–	–	847	847
於二零一九年一月一日	22,532	945,158	127,400	847	1,095,937
融資現金流變動：					
償還租賃負債	–	–	–	(519)	(519)
非現金變動：					
轉換為計劃股份	–	(964,851)	(127,400)	–	(1,092,251)
融資成本(附註10)	3,812	19,693	–	55	23,560
應付利息	(3,812)	–	–	–	(3,812)
匯兌調整	(214)	–	–	(7)	(221)
於二零一九年十二月三十一日	22,318	–	–	376	22,694



綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 主要非現金交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已於二零一九年十月二十五日完成安排計劃。合共1,418,478,995股股份以每股0.8港元之價格向債權人配發及發行，藉此清償可換股債券之未償還本金額約945,158,000港元、承兌票據約127,400,000港元及就可換股債券的未償還本金額產生之應計利息約62,225,000港元。

43. 報告期末後事件

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發對全球營商環境造成影響。截至此等綜合財務報表日期，COVID-19尚未對本集團構成重大影響。視乎此等綜合財務報表日期後COVID-19的發展及傳播狀況，其為本集團帶來之經濟狀況進一步變動可能對本集團財務業績構成影響，惟截至此等綜合財務報表日期未能對有關影響之程度作出預測。本集團將繼續留意COVID-19狀況，並積極回應其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

44. 比較數字

本集團已於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。有關會計政策變動之進一步詳情於附註2披露。

45. 批准綜合財務報表

董事會已於二零二零年五月九日批准及授權刊發綜合財務報表。



財務資料摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團截至二零一九年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產與負債摘要如下，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	41,272	50,506	80,719	22,080	16,776
本公司擁有人應佔年度虧損	(109,325)	(1,371,738)	(193,233)	(201,928)	(815,428)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股虧損					
—基本	(4.26)	(59.47)	(8.45)	(10.51)	(52.33)
—攤薄	(4.26)	(59.47)	(8.45)	(10.51)	(52.33)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	190,757	281,240	1,329,455	1,326,885	1,554,198
負債總額	(47,749)	(1,162,231)	(827,636)	(772,582)	(796,897)
資產／(負債)淨值	143,008	(880,911)	501,819	554,303	757,301

