

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告的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **CHINA CLEAN ENERGY TECHNOLOGY GROUP LIMITED**

### **中國清潔能源科技集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02379)

#### **截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績公告**

茲提述(i)中國清潔能源科技集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二二年三月二十八日的公告，內容有關延遲刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績及延遲寄發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報；及(ii)本公司日期為二零二三年六月五日的公告，內容有關刊發所有欠缺的財務業績並說明任何審核修訂的復牌指引(「該等公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告內所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之綜合年度業績(「二零二一年財務業績」)連同上一財政年度之比較數字如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
營業額	5(a)	51,902	48,592
物業銷售成本		(152,620)	(8,610)
其他營業額、收入及其他（虧損）／收益淨額	6	(443)	40,155
投資物業公平值虧損	11	(12,160)	(216,650)
持作出售物業之減值虧損		(764)	–
其他經營成本		(19)	(106)
應收賬款減值虧損撥回／（減值虧損）	16(b)	18,288	(19,749)
貸款及其他應收款項減值虧損	12(c)	(506,710)	(130,000)
行政開支		(12,780)	(18,907)
<b>經營虧損</b>		<b>(615,306)</b>	<b>(305,275)</b>
融資成本	7(a)	(121,604)	(54,369)
<b>除稅前虧損</b>	7	<b>(736,910)</b>	<b>(359,644)</b>
所得稅抵免	8	14,351	122,019
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>		<b>(722,559)</b>	<b>(237,625)</b>
<b>年度其他全面收益</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額		1,129	2,192
<b>年度全面虧損總額</b>			
本公司擁有人應佔		<b>(721,430)</b>	<b>(235,433)</b>
<b>每股虧損（以人民幣分表示）</b>			
基本及攤薄	9	<b>(176.1)</b>	<b>(57.9)</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	26,640	38,800
物業、廠房及設備		300	492
應收貸款及其他應收款項	12	–	309,000
		<b>26,940</b>	<b>348,292</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	13	135,620	288,300
應收貸款及其他應收款項	12	–	234,225
預付工程款	14	153,960	149,450
開發中待售的土地	15	149,806	148,673
應收賬款及其他應收款項	16	1,065	896
現金及等同現金項目		9,032	5,588
		<b>449,483</b>	<b>827,132</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	17	243,265	113,546
應付前董事款項		799	825
應付陳軍先生款項		31,561	26,456
應付稅項		14,528	14,528
銀行及其他借貸	18	687,482	773,000
		<b>977,635</b>	<b>928,355</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(528,152)</b>	<b>(101,223)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(501,212)</b>	<b>247,069</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	18	–	12,500
遞延稅項負債		50,486	64,837
		<b>50,486</b>	<b>77,337</b>
<b>(負債)／資產淨值</b>		<b>(551,698)</b>	<b>169,732</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	3,667	3,667
儲備		(555,365)	166,065
<b>(虧絀)／權益總額</b>		<b>(551,698)</b>	<b>169,732</b>

附註：

## 1. 一般資料

本公司於二零零三年十二月二十三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年九月二十二日起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及主要營業地點於年報公司資料中披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業租賃及投資及提供改造服務及融資服務。

### 委任接管人及董事變更

於二零一七年及二零一九年，陳軍先生及陳軍先生擁有的兩家公司向中泰金融投資有限公司（「中泰金融」）抵押合共238,042,781股本公司股份（「押記股份」），佔本公司已發行股份的58.03%。於二零二零年五月二十一日，中泰金融委任袁子俊先生為押記股份接管人（「接管人」）。於二零二一年六月二十一日，馬德民先生及黎穎麟先生獲委任為押記股份的共同及個別接管人及管理人（「接管人」），以替代接管人。

接管人於二零二一年十一月二十五日召開本公司股東特別大會，罷免陳軍先生之本公司執行董事及董事會主席職務，並罷免陳澤群女士、崔海濤先生及劉金祿先生之本公司獨立非執行董事職務。此外，黃智成先生、蔣智堅先生及麥天生先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 2. 重要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表乃根據全部適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的變動所引致當前和以往會計期間之會計政策的任何變動，已反映於本綜合財務報表內，有關資料載列於附註4。

(b) 持續經營基礎

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團虧損人民幣722,559,000元。於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團虧絀淨額為人民幣551,698,000元，本集團流動負債超過流動資產人民幣528,152,000元。除上述情況外：

- (i) 本集團無法償還分別於二零二零年十二月一日、二零二一年六月二十八日及二零二二年六月二十八日到期的其他借款人民幣600,000,000元。因此，信託計劃採取法律行動，向本集團附屬公司青島復立健康產業園區有限公司（「復立健康」）（作為借款人）、陳軍先生及蘇海青女士（作為擔保人）提出索賠，以收回尚未償還的本金、利息及違約利息共計人民幣716,553,000元。於二零二二年五月三十一日，青島市中級人民法院作出判決，支持信託計劃，判令復立健康償還尚未償還的貸款本金、利息及違約利息。於二零二三年一月十八日，信託計劃執行判決並收回開發中土地人民幣149,806,000元及截至二零二一年十二月三十一日預付工程款人民幣153,960,000元。截至本公告日期，信託計劃尚未拍賣出售開發中土地。
- (ii) 本集團無法按期償還銀行借款人民幣40,000,000元。因此，濰坊銀行採取法律行動，向本集團附屬公司青島中天軟件園有限公司（「中天軟件園」）（作為借款人）及陳軍先生（作為擔保人）提出索賠，以追討應付濰坊銀行的尚未償還本金、利息及違約利息合共人民幣43,260,000元。於二零二二年十二月十二日，市北區人民法院判決濰坊銀行勝訴，判令中天軟件園向濰坊銀行償還貸款本金、利息及違約利息。於二零二三年五月十八日，濰坊銀行執行該判決並接管了於二零二一年十二月三十一日賬面金額為人民幣47,567,000元的待售物業。截至本公告日期，濰坊銀行尚未拍賣待售物業。
- (iii) 本集團無法按期償還銀行借款人民幣37,428,000元。因此，華夏銀行採取法律行動，向本集團附屬公司中天軟件園（作為借款人）及陳軍先生（作為擔保人）提出索賠，追討應付華夏銀行的尚未償還本金、利息及違約利息共計人民幣37,504,000元。於二零二二年五月十日，山東省高級人民法院作出華夏銀行勝訴判決，判令中天軟件園向華夏銀行償還貸款本金、利息及違約利息。截至本公告日期，華夏銀行尚未執行該判決，亦未佔有抵押物，於二零二一年十二月三十一日銀行借款項下待售物業為人民幣50,515,000元。

鑒於上述情況，本公司董事於評估本集團是否有足夠的財務資源繼續持續經營時，對本集團未來的流動資金及業績表現及其可用的資金來源進行審慎考慮。為減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，已採取包括但不限於以下若干措施：

- (i) 於二零二三年六月十六日，本公司與陳軍先生之侄子陳彥丞先生（「買方」）訂立協議，出售其於成益有限公司及精英控股有限公司（分別間接持有復立健康及中天軟件園100%股權）之全部股權，總代價各為人民幣1元（「出售事項」），以減輕本集團之流動資金壓力。陳軍先生於截至二零二一年十二月三十一日止年度為本公司之執行董事，並為本集團多家附屬公司之董事，因此於附屬公司層面為本公司之關連人士，而根據上市規則，買方被視為關連人士。出售事項須待本公司遵守上市規則後方可完成。

- (ii) 於二零二三年六月十六日，本集團透過其附屬公司青島中清技能源有限公司與陳軍先生侄子陳彥丞先生持有的豐卓(上海)文化旅遊發展有限公司(「中間出租人」)訂立分租協議，出租位於中國青島市市南區的一處物業(「該物業」)，租賃期為9年7個月，自二零二三年六月一日至二零三二年十二月三十一日。該物業的業主為陳軍先生間接全資擁有的青島國敦大酒有限公司(「青島國敦」)。該物業由青島國敦首先出租給中間出租人，租期為15年，自二零一八年一月一日至二零三二年十二月三十一日，用於投資並經營一家酒店。於收購完成後，該物業將由本集團管理及轉租，用作酒店、餐飲及商業綜合體。陳軍先生為本公司前董事及本集團多家附屬公司董事，因此為本公司附屬公司層面之關連人士，而根據上市規則，中間出租人被視為關連人士。根據上市規則，透過分租協議收購資產構成非常重大收購事項，因此，交易須在遵守上市規則規定的前提下完成。

本公司董事認為，考慮到上述措施，自截至二零二一年十二月三十一日止年度的合併財務報表批准之日起未來十二個月內，本集團將有充足的營運資金為其運營提供資金，並履行其到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基礎編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的合併財務報表屬適當。

儘管如此，本公司管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團能否透過以下方式產生淨經營現金流入：

- (i) 成功完成復立健康及中天軟件園的出售，根據出售協議，貸款、利息及違約利息將不再為本集團的負債，本集團無需為償還該等貸款而獲得額外融資；及
- (ii) 成功完成上述長期分租安排，使本集團從事轉租經營業務，產生淨經營現金流入。

所有上述情況均表明存在重大不確定因素，使其對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。

倘本集團無法實現上述計劃及措施，就可能無法繼續作為持續經營企業運營，且必須進行調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債提供撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等合併財務報表中。

### 3. 綜合財務報表之編製基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）。

本集團旗下各實體財務報表內的項目均以實體經營所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近千位數（惟每股數據除外）。

用於編製財務報表之計量基準乃歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬（如下文所載會計政策所闡述）：

#### — 投資物業

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃以過往經驗及多項在有關情況下被認為屬合理之其他因素為基礎，其結果則構成就未能從其他資料來源清楚得悉之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果或會與該等估計有異。

此等估計及相關假設乃經持續檢討。會計估計之修改於修改此項估計期間內確認（倘此項修改僅對該期間有影響）或於修改期間及往後期間內確認（倘此項修改對本期及往後期間均有影響）。

### 4. 應用香港財務報告準則之修訂

本集團已於本會計期間對該等綜合財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的修訂：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號的修訂	於二零二一年六月三十日後的 Covid-19相關租金優惠

於本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 5. 營業額及分部資料

### (a) 營業額

營業額指物業之租金收入、銷售物業及提供融資服務之收入。有關本集團主要活動之進一步詳情於附註5(b)披露。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業之租金收入總額	9,682	29,588
物業銷售之收入	42,220	11,700
提供融資服務之收入	—	7,304
	<u>51,902</u>	<u>48,592</u>

### (b) 分部資料

向本公司執行董事（即首席營運決策者（「首席營運決策者」））報告的資料用於資源分配及評估分部業績。本集團已識別以下可報告分部。並無合併任何營運分部以形成以下可報告分部。

- 物業分部：此分部包括物業開發、投資及租賃物業以產生租金收入，長期而言由物業升值產生收益。本集團所有投資物業均位於中國。
- 融資服務分部：於中國提供融資與採購安排相關服務（詳情披露於附註12）。
- 改造服務分部：提供與安排中國的改造項目有關的服務。

為評估分部表現及將資源分配至各分部，本集團首席營運決策者根據以下基準監察各個可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括企業資產。分部負債包括由個別分部業務應佔之應付賬款及其他應付款項以及分部直接管理之借貸。

收入及支出乃參照該等分部產生的銷售額及該等分部產生的支出分配至可報告分部。

用於報告分部溢利之計量為「分部經營業績」。分部經營溢利／虧損包括分部產生之經營溢利／虧損（不分配中央行政費用）。稅項支出不會分配至可報告分部。



(i) 分部業績·資產及負債

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，按營業額確認時間對客戶合約之營業額之分類，以及提供予本集團首要營運決策人用作資源分配及分部表現評估之本集團可報告分部資料載列如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	改造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
按營業額確認時間進行的分類				
於某個時點	42,220	-	-	42,220
隨時間流逝	9,682	-	-	9,682
	<u>51,902</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,902</u>
可報告分部業績	<u>(115,637)</u>	<u>(621,446)</u>	<u>5,284</u>	<u>(731,799)</u>
利息收入	20	-	-	20
物業銷售成本	(152,620)	-	-	(152,620)
折舊	(151)	-	-	(151)
融資成本	(9,592)	(112,012)	-	(121,604)
投資物業公平值變動	(12,160)	-	-	(12,160)
持作出售物業之減值虧損	(764)	-	-	(764)
應收賬款之減值虧損撥回	13,004	-	5,284	18,288
應收貸款及其他應收款項減值虧損	-	(506,710)	-	(506,710)
可報告分部資產	475,735	-	-	475,735
可報告分部負債	<u>(281,017)</u>	<u>(714,735)</u>	<u>-</u>	<u>(995,752)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業 人民幣千元	融資服務 人民幣千元	改造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
按營業額確認時間進行的分類				
於某個時點	11,700	7,304	-	19,004
隨時間流逝	29,588	-	-	29,588
	<u>41,288</u>	<u>7,304</u>	<u>-</u>	<u>48,592</u>
可報告分部業績	<u>(225,194)</u>	<u>(122,293)</u>	<u>(6,688)</u>	<u>(354,175)</u>
利息收入	36	41,164	-	41,200
物業銷售成本	(8,610)	-	-	(8,610)
折舊及攤銷	(253)	-	-	(253)
融資成本	(13,608)	(40,761)	-	(54,369)
投資物業公平值變動	(216,650)	-	-	(216,650)
應收賬款之減值虧損	(13,061)	-	(6,688)	(19,749)
應收貸款及其他應收款項減值虧損	-	(130,000)	-	(130,000)
可報告分部資產	626,961	543,225	-	1,170,186
可報告分部負債	<u>340,203</u>	<u>635,523</u>	<u>-</u>	<u>975,726</u>

(ii) 可報告分部營業額、損益、資產及負債之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>營業額</b>		
可報告分部總營業額	51,902	48,592
撇除分部間營業額	—	—
綜合營業額	<u>51,902</u>	<u>48,592</u>
<b>虧損</b>		
可報告分部業績	(731,799)	(354,175)
未分配其他企業開支	(5,111)	(5,469)
除稅前綜合虧損	<u>(736,910)</u>	<u>(359,644)</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產總額	475,735	1,170,186
未分配現金及等同現金項目	203	5,000
其他未分配企業資產	485	238
綜合資產	<u>476,423</u>	<u>1,175,424</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債總額	995,752	975,726
未分配應付所得稅	1,100	1,100
未分配企業負債	31,269	28,866
綜合負債	<u>1,028,121</u>	<u>1,005,692</u>

(iii) 地區資料

在釐定本集團地區資料時，營業額及經營業績乃基於客戶所在地歸入地區，而資產則基於資產所在地歸入地區。由於本集團主要營運及市場（包括非流動資產所在地）均位於中國，因此並無提供其他地區資料。

(iv) 來自主要客戶之資料

來自貢獻本集團收入總額10%或以上的外部客戶的收入如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶A—物業租金收入	—	16,796
客戶B—銷售物業	26,322	—
客戶C—銷售物業	15,898	—
客戶D—銷售物業	—	11,700
客戶E—金融服務	—	7,304

6. 其他收益、收入及其他（虧損）／收益淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貸款之利息收入	-	40,761
銀行存款之利息收入	24	36
提供融資服務應收收益的估算利息	-	403
	<u>-</u>	<u>403</u>
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	24	41,200
匯兌虧損淨額	(479)	(1,070)
雜項收益	12	25
	<u>12</u>	<u>25</u>
	<u>(443)</u>	<u>40,155</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除／（計入）以下各項後得出：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行及其他借貸利息	<u>121,604</u>	<u>54,369</u>
(b) 僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	4,067	3,590
向定額供款退休計劃作出之供款	<u>498</u>	<u>183</u>
	<u>4,565</u>	<u>3,773</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金－核數服務	788	703
壞賬撇銷	1,612	-
物業、廠房及設備之折舊	192	322
投資物業租金收入總額減直接支出人民幣79,000元 （二零二零年：人民幣68,000元）	<u>(9,603)</u>	<u>(29,529)</u>

## 8. 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
－本年度撥備	-	4,402
遞延稅項：		
－暫時差額之產生及撥回	<u>(14,351)</u>	<u>(126,421)</u>
所得稅抵免	<u>(14,351)</u>	<u>(122,019)</u>

中國附屬公司須按25%（二零二零年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，因此並無就兩年內作出香港利得稅撥備。

## 9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度虧損	<u>(722,559)</u>	<u>(237,625)</u>
普通股加權平均數	<u>410,209,122</u>	<u>410,209,122</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本公司並無已發行具有潛在攤薄影響之普通股，因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 10. 股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二零年：零）。

## 11. 投資物業

	人民幣千元
於二零二零年一月一日	549,060
添置	3,300
公平值變動虧損	(216,650)
轉撥至持作出售物業	<u>(296,910)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	38,800
公平值變動虧損 (附註(b))	<u>(12,160)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u><u>26,640</u></u>

附註:

(a) 投資物業之賬面值分析如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
位於中國青島 — 商用	<u>26,640</u>	<u>38,800</u>

本集團之所有投資物業均持作租賃用途及/或日後資本升值。

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義之三級公平值層級之投資物業的公平值。對公平值計量進行分類之等級乃參照如下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定:

第一級估值:	僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值。
第二級估值:	使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不能獲得市場數據之輸入數據。
第三級估值:	使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

		於二零二一年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量		
於二零二一年 十二月 三十一日之 公平值 人民幣千元		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
投資物業：				
商用－中國	<b>26,640</b>	-	-	<b>26,640</b>
		於二零二零年十二月三十一日 分類為以下等級之公平值計量		
於二零二零年 十二月 三十一日之 公平值 人民幣千元		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
投資物業：				
商用－中國	<b>38,800</b>	-	-	<b>38,800</b>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於發生轉撥之報告期末確認公平值層級各等級之間之轉撥。

本集團所有投資物業均由獨立估值師行戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）（二零二零年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）於二零二一年十二月三十一日重新估值，其員工中有合資格並於評估與所估物業類似位置及類別的物業方面有近期經驗之特許測量師學會資深會員。於有關報告日期對本集團投資物業進行估值時，本集團高級管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。

## 12. 貸款及其他應收款項

	一年內 應收貸款 人民幣千元	一年後 應收貸款 人民幣千元	應收提供 金融服務 的收入 人民幣千元	應收 貸款利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零二零年</b>					
即期	240,000	–	30,280	42,945	313,225
非即期	–	360,000	–	–	360,000
	240,000	360,000	30,280	42,945	673,225
預期信貸虧損撥備	(54,000)	(51,000)	(10,000)	(15,000)	(130,000)
於二零二零年十二月三十一日	<u>186,000</u>	<u>309,000</u>	<u>20,280</u>	<u>27,945</u>	<u>543,225</u>
<b>二零二一年</b>					
即期	600,000	–	21,710	15,000	636,710
預期信貸虧損撥備	(600,000)	–	(21,710)	(15,000)	(636,710)
於二零二一年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

### 附註：

- (a) 於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司復立健康（前稱青島中天企業發展有限公司）與第三方即天然氣運營商青島瑞鼎能源有限公司（「天然氣運營商」）及第三方材料及設備供應商即青島瑞康捷新能源材料有限公司（「供應商」）訂立建設及採購協議（「建設及採購協議」），以建設燃氣業務，為期十年（「天然氣項目」）。根據建設及採購協議及日期為二零一八年三月二十六日之補充協議項下的商業安排內容，復立健康向天然氣運營商提供金融服務，並自獨立第三方信託計劃獲得人民幣600,000,000元貸款（「項目貸款」）（附註18）。按天然氣運營商的指示，項目貸款人民幣600,000,000元已轉予供應商，作為天然氣運營商為購買與天然氣運營商天然氣項目建設相關的材料及設備作出的預付款。復立健康連續兩次為天然氣運營商獲得來自信託計劃的項目貸款。於自信託計劃獲得的人民幣600,000,000元項目貸款所得款項中，天然氣運營商（作為信託計劃受益人之一）向信託計劃出資人民幣120,000,000元，佔項目貸款的20%。天然氣運營商須於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日分三期向復立健康償還全部項目貸款，每期分別為人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元。有關應計利息須按季度償還。於二零一八年六月十八日，天然氣運營商與復立健康訂立質押協議，據此，應收天然氣運營商的項目貸款本金及其應計利息及服務費（詳見下文）以天然氣運營商天然氣項目業務及相關資產抵押物作擔保。

作為復立健康提供金融服務的代價，天然氣運營商須向復立健康支付金融服務費，該費用按每日人民幣24,658元（含增值稅）及按十年合約期以直線法確認。截至二零二零年十二月三十一日止年度，金融服務收入人民幣9,025,000元經扣除增值稅人民幣1,038,000元及貼現影響人民幣683,000元，為數人民幣7,304,000元已於損益中確認。

由於天然氣運營商未能於二零二零年償還首期貸款人民幣120,000,000元，本集團並無採取任何法律行動向天然氣運營商追討欠款，本集團亦無採取任何行動強制執行質押協議，以取消天然氣運營商的天然氣項目業務及相關資產的贖回權。

於二零二二年三月十八日，復立健康、天然氣運營商、陳軍先生、青島聯瑞新能源合夥企業（有限合夥）（「青島聯瑞」）及青島瑞鼎能源開發有限公司（「瑞鼎能源開發」）訂立監管委任協議，據此，(i) 天然氣運營商結欠復立健康人民幣600,000,000元及相關利息仍未償還，及(ii) 瑞鼎能源與天然氣運營商同意將天然氣運營商的股東及法定代表人變更為復立健康所委任的人士。

青島聯瑞為一間於二零二二年二月二十一日成立的中國有限責任公司。陳軍先生為青島聯瑞的法定代表人。陳軍先生及其父親陳德昭先生分別持有青島聯瑞20%及80%的股權。自二零二二年二月二十一日起，青島聯瑞持有天然氣運營商（亦為中國有限責任公司）的100%股權。

此外，復立健康分別委任陳軍先生為天然氣運營商的法定代表人及青島聯瑞持有其於天然氣運營商的股權。於天然氣運營商償還所有應付復立健康的未償還債務後，復立健康應將股東及法定代表人變更為天然氣運營商及瑞鼎能源開發指定的人員。

- (b) (i) 於二零二一年十二月三十一日，由於天然氣運營商未能如期償還人民幣600,000,000元，應收貸款的信貸風險被認為大幅上升。於二零二一年十二月三十一日，本公司已對所有相關應收款項計提全期預期信貸虧損撥備。

本集團根據天然氣運營商向本集團提供的於二零二一年十二月三十一日的法定財務報表，評估應收貸款及貸款利息，連同應收服務收入合共約人民幣636,710,000元（二零二零年：人民幣673,225,000元）。本集團亦委聘獨立專業估值師仲量聯行對天然氣運營商應付款項的可收回金額進行評估。據陳軍先生表示，天然氣運營商不再符合在中國青島指定地區輸送天然氣的天然氣管網項目要求，而天然氣項目業務及相關資產的變現價值並不重大。因此，由於天然氣項目已暫停，仲量聯行根據天然氣運營商的清算價值進行估值。根據估值報告，應收燃運營商款項的可收回金額為零，並於綜合財務報表中作出悉數減值。估值亦假定當地政府不會就終止管道天然氣特許經營協議提供任何補償。



- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，由於天然氣運營商未能於年內按時如期償還首期人民幣120,000,000元，應收天然氣運營商款項的信貸風險被認為大幅增加。因此，本公司於二零二零年十二月三十一日為所有相關債務計提全期預期信貸虧損撥備。

本集團已評估長期貸款及應收利息連同應收服務收入合共約人民幣673,225,000元的可收回性，乃經考慮可獲得的前瞻性資料，如經濟狀況預測、報告期間末的現況及天然氣運營商的其他特定因素，以及天然氣運營商基於其於二零二零年十二月三十日向本集團提供的最新未經審核管理賬目所顯示的財務能力，以及天然氣運營商的業務及其相關資產（即作為已識別現金產生單位的抵押物）的可收回金額，並參考華坊諮詢評估有限公司（一家具有類似資產估值資質及經驗的獨立專業估值師）進行的估值。

- (iii) 基於該評估，於二零二一年十二月三十一日，於該等金融資產作出全期預期信貸虧損撥備如下：

	一年內 應收貸款 人民幣千元	一年後 應收貸款 人民幣千元	應收提供 金融服務 的收入 人民幣千元	應收 貸款利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	-	-	-	-	-
預期信貸虧損撥備 (附註(ii))	54,000	51,000	10,000	15,000	130,000
於二零二零年 十二月三十一日及 二零二一年一月一日	54,000	51,000	10,000	15,000	130,000
重新分類	51,000	(51,000)	-	-	-
預期信貸虧損撥備 (附註(i))	495,000	-	11,710	-	506,710
於二零二一年 十二月三十一日	600,000	-	21,710	15,000	636,710

### 13. 持作出售物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	288,300	-
轉撥自投資物業	-	296,910
添置	704	-
出售物業	(152,620)	(8,610)
已確認減值虧損	(764)	-
於十二月三十一日	135,620	288,300

於二零二一年十二月三十一日，賬面值為人民幣98,080,000元（二零二零年：人民幣288,300,000元）的待售物業已作質押，作為本集團獲授銀行借款的擔保。

#### 14. 預付工程款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付工程款 (附註)	<u>153,960</u>	<u>149,450</u>

本集團已與一間獨立總承包商訂立建築合約，將土地建設為住宅單位及商用物業以供銷售。根據建築合約條款，本集團已於二零二一年十二月三十一日向總承包商作出預付款項約人民幣153,810,000元（二零二零年：人民幣149,300,000元）。

根據獨立專業估值師對土地公平值的評估，本公司董事認為，於二零二一年十二月三十一日，預付工程款並無減值。

#### 15. 開發中待售的土地

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，根據獨立專業估值師戴德梁行（二零二零年：仲量聯行）以現有用途為基礎及直接比較法進行的估值，開發中土地的公平值超過其賬面金額，認為無需進行減值。

#### 16. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款		
— 客戶合約	223	—
— 租賃	1,460	21,619
	<u>1,683</u>	<u>21,619</u>
減：預期信貸虧損撥備 (附註(b))	(1,460)	(21,360)
應收賬款淨額 (附註(a))	223	259
其他應收款項	595	513
	<u>818</u>	<u>772</u>
按攤銷成本列賬的金融資產		
預付款	247	124
	<u>1,065</u>	<u>896</u>

附註：

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於收入確認日期及經扣除呆賬之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	223	37
31至60日	-	37
61至90日	-	37
91至180日	-	148
181至365日	-	873
	<u>223</u>	<u>259</u>

(b) 應收賬款減值

有關應收賬款之減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非在本集團信納收回有關款項之機會極低之情況下，則減值虧損會從應收賬款中直接撇銷。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	21,360	1,611
減值虧損撥備	-	19,749
減值撥回	(18,288)	-
撇銷	(1,612)	-
	<u>1,460</u>	<u>21,360</u>

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	3,890	3,884
其他應付款項及應計費用	26,330	27,483
應付貸款利息	146,068	31,464
預收款項	20,864	2,944
增值稅及物業稅	41,185	37,742
土地增值稅	2,672	7,516
其他	2,256	2,513
	<u>46,113</u>	<u>47,771</u>
	<u>243,265</u>	<u>113,546</u>

於報告期末，應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	6	–
1年以上	3,884	3,884
	<u>3,890</u>	<u>3,884</u>

## 18. 銀行及其他借貸

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借款			
– 貸款A	(a)	10,000	10,000
– 貸款B	(b)	37,482	135,500
– 貸款C	(c)	40,000	40,000
信託計劃的其他借款	(d)	600,000	600,000
		<u>687,482</u>	<u>785,500</u>

銀行及其他借款的償還時間表分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	687,482	773,000
一年後惟兩年內	—	12,500
	<u>687,482</u>	<u>785,500</u>

於二零二一年十二月三十一日，除貸款A外，所有其他銀行及其他借款人民幣677,482,000元已逾期或違約。

於二零二一年十二月三十一日，銀行及其他借款的年利率為5.88%至9.30%（二零二零年：年利率為5.88%至8.00%）。

附註：

- (a) 貸款A人民幣10,000,000元（二零二零年：人民幣10,000,000元）以於二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣26,640,000元（二零二零年：人民幣38,800,000元）的投資物業作抵押，並由陳軍先生擔保。
- (b) 貸款B人民幣37,482,000元（二零二零年：人民幣135,500,000元）以於二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣50,513,000元的持作出售物業作抵押，並由陳軍先生擔保。截至二零二一年十二月三十一日止年度，中天軟件園未能償還貸款。因此，華夏銀行採取法律行動，向作為借款人的中天軟件園及作為擔保人的陳軍先生提出索償，以追償應付華夏銀行的未償還貸款本金、利息及違約利息共計人民幣37,504,000元。於二零二二年五月十日，山東省高級人民法院判決華夏銀行勝訴，判令中天軟件園償還結欠華夏銀行的貸款本金、利息及違約利息共計人民幣37,504,000元。截至本公告日期，華夏銀行尚未執行該判決，亦未接管銀行借款項下的抵押物，即於二零二一年十二月三十一日的持作出售物業人民幣50,513,000元。
- (c) 貸款C人民幣40,000,000元（二零二零年：人民幣40,000,000元）以於二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣47,567,000元的持作出售物業作抵押，並由陳軍先生擔保。截至二零二一年十二月三十一日止年度，中天軟件園未能償還貸款。因此，濰坊銀行採取法律行動，向作為借款人的中天軟件園及作為擔保人的陳先生提出索償，以追償應付濰坊銀行的未償還貸款本金、利息及違約利息共計人民幣43,260,000元。於二零二二年十二月十二日，青島市市北區人民法院判決濰坊銀行勝訴，判令中天軟件園償還欠濰坊銀行的貸款本金、利息及違約利息人民幣43,260,000元。於二零二三年五月十八日，濰坊銀行執行了判決，並接管於二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣47,567,000元的持作出售物業。

- (d) 信託計劃的其他借款人民幣600,000,000元(二零二零年:人民幣600,000,000元)以開發中待售的土地人民幣149,806,000元(二零二零年:人民幣148,673,000元)及相關預付工程款人民幣153,960,000元(二零二零年:人民幣149,450,000元)、本集團於附屬公司復立健康的100%股權及陳軍先生及配偶蘇海青女士提供的個人擔保作抵押。誠如附註12所披露,其他借款乃借予天然氣運營商。作為自信託計劃獲得的其他借款人民幣600,000,000元安排的一部分,天然氣運營商(信託計劃受益人之一)向該計劃出資人民幣120,000,000元,乃後償於信託計劃其他獨立第三方受益人出資的剩餘計劃資金人民幣480,000,000元。天然氣運營商亦就償還其他借款人民幣600,000,000元及其應計利息(實際年利率為6.49%)為信託計劃提供無限擔保。

信託計劃的借款本金人民幣600,000,000元計劃按以下分期償還:

- 於二零二零年六月二十八日償還人民幣120,000,000元,經修訂至二零二零年十二月三十一日;
- 於二零二一年六月二十八日償還人民幣120,000,000元;及
- 於二零二二年六月二十八日償還人民幣360,000,000元。

截至二零二一年十二月三十一日,本集團未能償還人民幣240,000,000元(二零二零年:人民幣120,000,000元),而全部貸款人民幣600,000,000元(二零二零年:人民幣600,000,000元)及應計利息總額約人民幣143,476,000元(二零二零年:人民幣31,464,000元)分類為流動負債。

於二零二二年,信託計劃採取法律行動,向作為借款人的復立健康、作為擔保人的陳軍先生及蘇海青女士提出索償,以收回應付信託計劃的未償還貸款本金、利息及違約利息共計人民幣716,553,000元。於二零二二年五月三十一日,青島市中級人民法院判決信託計劃勝訴,判令復立健康向信託計劃償還貸款本金、利息及違約利息。於二零二三年一月十八日,該信託計劃執行該項判決,並接管開發中待售的土地及預付工程款,於二零二一年十二月三十一日之賬面值分別為人民幣149,806,000元及人民幣153,960,000元。直至本公告日期,信託計劃尚未拍賣出售開發中土地。

## 19. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定:				
每股面值0.01港元之普通股	<b>10,000,000</b>	<b>100,000</b>	10,000,000	100,000
	<b>410,209</b>	<b>3,667</b>	410,209	3,667
已發行:				
每股面值0.01港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<b>410,209</b>	<b>3,667</b>	410,209	3,667

## 獨立核數師報告摘要

### 不發表意見的基準

#### 有關持續經營的不確定因素

誠如綜合財務報表附註2(b)所述，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團產生虧損人民幣722,559,000元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧絀淨額為人民幣551,698,000元，而貴集團流動負債超過流動資產人民幣528,152,000元。

誠如綜合財務報表附註2(b)、21及23所詳細披露，於二零二一年十二月三十一日，貴集團已逾期或違約的銀行及其他借款為人民幣677,482,000元，及相關應付貸款利息為人民幣146,068,000元，合計人民幣823,550,000元。於二零二一年及二零二二年，三家貸款人對貴集團的兩間附屬公司即青島復立健康產業園有限公司（「復立健康」）及青島中天軟件園有限公司（「中天軟件園」）提起法律訴訟及索償，要求立即全數償還尚未償還的本金、利息及違約利息。法院判決貸款人勝訴。於二零二三年，兩家貸款人強制執行判決，並接管於二零二一年十二月三十一日因銀行及其他借款被抵押的持作出售物業人民幣47,567,000元及開發中待售的土地人民幣149,806,000元及預付工程款人民幣153,960,000元。

誠如綜合財務報表附註2(b)所披露，貴集團一名債權人（「呈請人」）於二零二一年十一月就其他應付款項人民幣14,487,000元向作為擔保人的貴公司提出清盤呈請（「呈請」）。隨後，貴公司收到呈請人撤回呈請的傳票，而針對貴公司的呈請於二零二二年六月被駁回。

貴公司董事一直在採取措施改善貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施載於綜合財務報表附註2(b)。編製結合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受多種不確定因素所規限，包括：(i) 成功完成出售復立健康及中天軟件園的間接控股公司的全部權益，從而使復立健康及及中天軟件園結欠的於二零二一年十二月三十一日的銀行及其他借款、應計利息及違約利息共計人民幣823,550,000元，根據出售協議將不再為貴集團的負債，致令貴集團毋須為償還該等債務而取得額外融資；及(ii) 成功完成長期轉租協議，以開展若干業務營運，產生淨經營現金流入。

該等狀況表明存在重大不確定因素而對貴集團是否有能力持續經營抱有重大疑問。

倘貴集團無法以持續經營方式運營，則必須做出調整，將貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表內反應。

## 管理層的討論和分析

### 概覽

於本年度，本集團主營業務包括融資服務、化學品貿易、物業租賃及物業開發。於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島復立健康產業園有限公司（前稱為青島中天企業發展有限公司）（「復立健康」）與天然氣運營商及供應商訂立建設及採購協議。根據上述協議（經復立健康與天然氣運營商於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清），復立健康獲天然氣運營商委任以提供融資服務。

本公司間接全資附屬公司青島中天軟件園有限公司（「軟件園」）對本集團附屬公司位於中國青島市物業進行銷售、租賃及提供運營服務。於本年度內，本分部對部分物業進行了銷售，這是公司經營業務的延續。受新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情影響，視市場變化情況，物業出售業務會隨之變化；物業租賃以及運營服務將會加強。

本集團之發展中土地（「該地塊」）位於青島市城陽區，該地塊需要政府出具規劃許可證以及開工報告，審批程序正在進行中。

於本年度，本公司的名稱已由「中天國際控股有限公司」變更為「中國清潔能源科技集團有限公司」。

### 財務回顧

#### 營業額

於本年度，本集團之總營業額約為人民幣51,902,000元，較二零二零年的約人民幣48,592,000元增加約6.8%。此乃主要由於相比二零二零年，於本年度產生物業銷售的收入。

#### 其他收入及其他（虧損）／收益淨額

本集團於本年度之其他收入及其他（虧損）／收益淨額約為虧損人民幣443,000元而二零二零年為收益人民幣40,155,000元。此乃主要由於並無就金融服務分部的應收貸款確認之利息收入所致。



## 行政開支

本集團於本年度之行政開支約為人民幣12,780,000元（二零二零年：人民幣18,907,000元），較截至二零二零年十二月三十一日止相應年度減少約36%。此乃主要由於本年度與租金事項有關的額外費用減少。

## 虧損淨額

於本年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣722,559,000元，而二零二零年虧損淨額約人民幣237,625,000元。該虧損主要由於與二零二零年相比，於本年度錄得應收貸款及其他應收款項減值虧損增加。

## 投資物業的公平值虧損

於本年度，本集團錄得投資物業的公平值虧損約人民幣12,160,000元（二零二零年：人民幣216,650,000元），較二零二零年減少約94%。由於新冠病毒的爆發及青島當局所實施的一系列防疫措施，例如地區或省級封鎖及強制性隔離令，導致青島商業水平整體下降，青島辦公樓空置率顯著偏高，因而導致青島整體物業公平值持續下降，周邊物業大廈辦公租金水平整體降低。為維繫現有客源，吸引更多租戶，管理層決議將於二零二一年調整租金水平，與市場相穩合。

## 貸款及其他應收款項之減值虧損

於本年度，由於貸款及其他應收款項之信貸風險顯著增加，本集團錄得貸款及其他應收款項之減值虧損約人民幣506,710,000元（二零二零年：130,000,000元），有關詳情請參閱下述業務回顧一節項下之融資服務分部。

## 融資成本

本集團於本年度之融資成本約為人民幣121,604,000元（二零二零年：人民幣54,369,000元），較二零二零年增加約124%。此乃主要由於本年度逾期銀行及其他借貸收取的違約利息的增加。

## 業務回顧

### 融資服務

於二零一七年七月十七日，本公司間接全資附屬公司青島復立健康產業園區有限公司（前稱為青島中天企業發展有限公司）（「復立健康」）與天然氣運營商及供應商訂立建設及採購協議。根據上述協議（經復立健康與天然氣運營商於二零一八年三月二十六日訂立的補充協議釐清），復立健康獲天然氣運營商委任以提供融資服務，期限為十年，並自一項指定信托計劃取得貸款融資人民幣600,000,000元以用於為天然氣運營商位於中國青島的天然氣項目的建設支付供應商所供應材料及設備的購買代價。根據上述協議，天然氣運營商（作為上述協議的第三方）須承擔於二零二零年五月三十一日、二零二一年五月三十一日及二零二二年五月三十一日透過復立健康向信托計劃償還貸款本金連同相關應計利息的全部責任，各期本金還款分別為人民幣120,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣360,000,000元，利息按季度計算。天然氣運營商無法於本年度償還信托計劃所借貸款的第一、二期貸款本金人民幣240百萬元，當中受托人有權要求立即償還全部欠款。由於未能向本集團還款而違約，來自天然氣運營商的應收款項金額的信貸風險顯著增加，本公司於本年度計提了全期預期信貸虧損撥備人民幣506,710,000元。

### 物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業、持作出售物業及開發中待售的土地之詳情載列如下：

#### (a) 投資物業及持作出售的已完工物業

位於中國青島市嶗山區之綜合樓宇內的持作出售物業已銷售6,332.99平方米，本公司就二零二一年未售未租商業及辦公單位與獨立第三方租戶簽署了租賃協議，期限自二零二一年六月八日至二零四一年六月七日止。總建築面積14.82平方米之地下倉庫尚未出租。綜合樓宇內243個地下停車位已按小時出租予綜合樓宇之租戶及來訪者。

#### (b) 開發中土地

本集團之開發中土地（「該地塊」）位於中國青島市城陽區。國有建設用地54,854平方米使用權仍由本集團繼續使用。目前，房地產開發項目將會持續進行發展。根據控制性詳細規劃，該地塊用途由商業用地變更為商住混合用地，本公司仍在辦理土地證與變更及施工許可證中。

於報告期末及直至本公告日期，本集團正在註冊變更土地證、申請施工許可證及取得規劃許可證。

該地塊的開發計劃如下：

	(平方米)
土地總面積	54,854
總建築面積	181,400
地面總建築面積	132,400
– 商業物業	19,980
– 酒店	6,500
– 住宅物業	105,920
地下總建築面積	49,000
停車位	1,584個

#### 按業務分部劃分之分析

於本年度，本集團主要收入來源來自物業分部，佔本集團總營業額的約100%。

於本年度，本集團所有收入來自中國山東省，佔本集團總營業額的100%。

## 未來前景

二零二一年全國中等收入群體不斷擴大，居民收入水平穩步提升。二零二一年我國人均GDP已經突破1.2萬美元，居民人均可支配收入達3.5萬元人民幣，比上年增長了9.1%。

本集團之商業物業已開始產生穩定且不斷增長之租金收入，已成為本集團主要收入來源。公司會響應國家號召就商用物業運用推進消費配套設施，培育城市消費商圈，根據自有經驗借鑒國際國內先進經驗開展智慧商圈、智慧商店示範創建，朝著打造城市知名物業運用商品牌前進。

近年來，中國正在大力支持能源行業發展，中國已成為全球最大的清潔能源生產國。中國政府對清潔能源發展高度重視，投資額連續多年位居全球第一，水電、風電、光伏發電裝機容量穩居全球首位，取得了舉世矚目的成就。「十四五」規劃明確指出，實現清潔低碳發展既是當前發展的迫切需要，也是未來的必然要求，未來中國清潔能源行業有望迎來黃金期。在此形勢下，本集團已加速對清潔能源行業的部署，並準備利用其自身優勢及應對發展需求，佔據市場份額。

匯海路項目位於高鐵紅島站周邊規劃的商務區內，緊臨地鐵八號綫，交通十分便利，項目建設成功後會解決公司現金流不足的狀況。但受高鐵紅島站因部分建設驗收未合格需要延期使用的影響，以及新型冠狀病毒（「COVID-19」）爆發後，影響市場信心，致使本地多樓盤銷售遲滯，董事會管理層會根據二零二二年疫情影響程度對該項目進行審慎評估。於本年度末及直至本公司批准綜合財務報表日期，本集團正在注冊變更土地證、申請規劃許可證及取得計劃許可證。

COVID-19爆發後，中國已採取一系列防控措施，包括區域性交通管制及工廠生產延遲復工等。此無疑已對經濟活動造成暫時的負面影響。鑒於中國經濟在長期內的回彈性及潛力，我們相信長期穩定的增長將保持不變。

## 債項

於二零二一年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行及其他借貸約為人民幣687,482,000元（二零二零年：人民幣773,000,000元）。有關有抵押銀行及其他借貸的詳情載於綜合財務報表附註17。

除上文所披露者外，本集團並無其他已發行、未轉換、獲批准或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或其他借貸或有借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租約承擔及按揭。

## 流動資金、財務資源和資本架構

本集團的資本需求主要指與業務擴展及物業投資成本有關的營運資金。本集團主要從經營收益、內部資源及銀行借貸支付營運及投資所需資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣9,032,000元（二零二零年：人民幣5,588,000元），幾乎全部以人民幣計值。資本負債比率（界定為計息債務總額除以股東權益）為約140%（二零二零年：462.8%）。

於本年度，本集團並無使用任何重大金融工具作對沖用途。

## 外匯

由於本集團主要在中國經營，大部分來自營運的收益及交易以人民幣結算，而本集團的資產與負債主要以人民幣計值，故董事認為本集團將有足夠外匯滿足其外匯需要。於本年度，本集團並無因匯率波動而導致其業務或流動資金面臨任何重大困難或對其業務或流動資金造成重大影響，本集團亦未採納任何貨幣對沖政策或其他對沖工具。

## 重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 資產抵押及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，合共約人民幣162,260,000元（二零二零年：人民幣327,100,000元）之投資物業和持作出售物業及約人民幣149,806,000元（二零二零年：人民幣148,673,000元）之開發中待售的土地及約人民幣153,960,000元（二零二零年：人民幣149,450,000元）之相關預付工程款已質押作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無其他重大資產抵押及或然負債（二零二零年：零）。

## 承擔

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，未償還的承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備：	—	—
— 開發中待售的土地	23,743	28,253
— 持作出售物業	11,433	12,137
	<u>35,176</u>	<u>40,390</u>

## 僱員及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有27名僱員（二零二零年：15名僱員）。本集團大部分僱員在本集團位於中國山東省青島市之總辦事處工作。

本集團定期審閱僱員之酬金政策及待遇。除社會保險及內部培訓課程外，本集團亦根據個人表現評核授予僱員酌情花紅。

於本年度，本集團產生之酬金總成本約為人民幣4,565,000元（二零二零年：人民幣3,773,000元）。

## 本年度後重大事項

除本年度綜合財務報表附註所披露情況外，於本年度後直至本公告日期，本集團並無重大期後事項。

## 購買、出售及贖回本公司證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 末期股息

董事不建議就本年度派發任何末期股息（二零二零年：無）。

## 有關董事證券交易的操守準則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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，所有董事確認彼等於本年度已遵守標準守則載列的規定標準。

## 遵守上市規則及企業管治守則

新企業管治守則已於二零二二年一月一日生效。於本年度，本集團企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載的舊企業管治守則（「舊守則」）的原則及守則條文為基準。概無董事察覺有任何資料會合理指明本公司於整個年度內並無遵守上市規則及上市規則附錄十四所載的舊守則下的守則條文（「守則條文」），惟以下偏離情況除外：

### 上市規則第3.21條及3.25條及守則條文第A.5.1條

上市規則第3.21條規定，每位上市發行人必須設立僅由非執行董事組成的審核委員會，且審核委員會至少要有三名成員，其中至少一名應為具備第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。審核委員會的大多數成員必須為上市發行人的獨立非執行董事。審核委員會必須由獨立非執行董事擔任主席。

上市規則第3.25條規定，發行人須設立薪酬委員會，該薪酬委員會由獨立非執行董事擔任主席，並由大多數獨立非執行董事組成。

舊守則的守則條文第A.5.1條規定，發行人應成立提名委員會，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席及由大多數獨立非執行董事組成。

開曼群島大法院（「開曼法院」）於二零二二年六月一日發佈命令（「命令」），開曼法院宣佈本公司於二零二一年十一月二十五日舉行的股東特別大會的投票結果有效。開曼法院確認以下董事變更自二零二一年十一月二十五日起生效：

(a) 罷免：

- i. 罷免陳軍先生為執行董事、董事會主席及任何董事委員會的任何職務；
- ii. 罷免陳澤群女士（「陳女士」）為獨立非執行董事及任何董事委員會的任何職務；
- iii. 罷免崔海濤先生（「崔先生」）為獨立非執行董事及任何董事委員會的任何職務；
- iv. 罷免劉金祿先生（「劉先生」）為獨立非執行董事及任何董事委員會的任何職務。

(b) 委任：

- i. 委任黃智成先生（「黃先生」）為獨立非執行董事；
- ii. 委任蔣智堅先生（「蔣先生」）為獨立非執行董事；及
- iii. 委任麥天生先生（「麥先生」）為獨立非執行董事。

自二零二二年六月十三日起生效的董事委員會組成之變動如下：

- (1) 黃先生已獲委任為本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席、本公司提名委員會（「**提名委員會**」）成員及本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員；
- (2) 蔣先生已獲委任為提名委員會主席、薪酬委員會主席及審核委員會成員；及
- (3) 麥先生已獲委任為審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月三日、二零二一年七月五日及二零二二年六月二十七日的公告。

於陳女士、崔先生及劉先生於二零二一年十一月二十五日被罷免獨立非執行董事職務後，所有董事會委員會自二零二一年十一月二十五日起至二零二一年十二月三十一日均無任何成員。因此，本公司未遵守上市規則第3.21條及第3.25條以及守則條文第A.5.1條的規定。

#### **守則條文第A.2.1條**

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。自二零一九年十二月二十日至二零二一年十一月二十五日，陳軍先生擔任本公司主席兼行政總裁。彼領導董事會，負責本集團業務管理、重大政策實施、日常運營決策以及整體運營協調。董事會認為，由同一人兼任主席及行政總裁，可為本公司提供強有力的及始終如一的領導，並可有效及高效地規劃及實施業務決策和策略。董事會認為，由經驗豐富的高素質人士（包括獨立非執行董事）組成的董事會的運作足以確保權力及權限的平衡。自陳軍先生於二零二一年十一月二十五日罷免後，本公司並無主席或行政總裁。

董事會將繼續監控及檢討本公司的企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

#### **審核委員會**

審核委員會現時由三名獨立非執行董事許永雄先生（主席）、蔣智堅先生及劉偉先生組成，已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公告及本公司本年度的年度業績。



## 核數師審閱初步公告

本公司核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已將本集團本年度的本業績初步公告的數據與本集團本年度的經審核綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司亦不會就此初步公告作出具體保證。

## 刊發

本公司之年度業績公告分別刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/ccet/>)。二零二一年年報將於適當時候寄發予股東並於聯交所及本公司網站分別刊載。

## 繼續暫停買賣

本公司股份於二零二一年十一月十二日上午9時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。於二零二三年五月十九日，上市委員會已決定根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位，本公司已就該決定提交覆核申請。聆訊計劃於二零二三年八月十六日上午10時30分進行。覆核結果存在不確定性。本公司將適時另行刊發公告，以讓公眾獲知最新情況。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
中國清潔能源科技集團有限公司  
執行董事  
萬譯天

中國山東省青島市，二零二三年八月十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事萬譯天先生；獨立非執行董事陳偉樑先生、蔣智堅先生、許永雄先生及劉偉先生。