

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)

**有關本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之  
年度業績之補充公佈**

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「本集團」分別於二零一九年三月二十九日及二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績公佈及年報(統稱「二零一八年年度業績」)。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與二零一八年年度業績所界定者具有相同涵義。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提供若干有關二零一八年年度業績之額外資料。

**不發表意見的基礎**

本公司核數師(「核數師」)就二零一八年年度業績中有關持續經營基準的重大不確定因素表示不發表意見(「審核保留意見」)。以下為核數師不發表意見的兩項主要基準。

**(i) 有關持續經營基準的重大不確定因素**

誠如二零一八年年度業績所披露，本集團之負債總額約為1,162,000,000港元，其中約127,000,000港元為承兌票據（「承兌票據」）之賬面值，而約945,000,000港元為尚未償還可換股債券（「可換股債券」）之賬面值。

承兌票據於二零一八年十二月三十一日到期時，本集團並未結清承兌票據，而該還款違約觸發本公司尚未償還可換股債券之交叉違約。因此，本集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值為1,076,923,000港元。此外，本集團於二零一八年十二月三十一日之負債淨值為880,991,000港元。

**(ii) 無形資產之賬面值**

誠如二零一八年年度業績所披露，本集團錄得商譽之減值虧損約為432,000,000港元及無形資產之減值虧損約為541,000,000港元（統稱「減值虧損」）。

導致減值虧損之相關業務原因及事項乃主要由於二零一八年年度業績所披露之外部因素，包括(a)中國經濟放緩導致企業需求疲軟；(b)節能業務競爭激烈；(c)節能行業獲取融資困難；及(d)政府補助持續減少。該等因素對本集團於二零一八年財政年度之表現造成不利影響。

核數師認為，由於尚未償還承兌票據及可換股債券以及本集團核數師報告所述之其他財務及流動資金問題，本集團面臨沉重財務壓力。經與核數師進一步討論後，本公司管理層（「管理層」）同意相較二零一七年財政年度使用之財務預算，調低使用價值模式使用之營運附屬公司之10年財務預算。因此，本集團錄得商譽及無形資產之減值虧損約為1,000,000,000港元。

核數師亦向管理層解釋，彼等對無形資產可收回金額之審核測試亦受到存在重大不確定因素之影響，該等不確定因素可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問。誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）「不發表意見的基礎」一節所披露，無形資產的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」）的使用價值後予以估計。現金產生單位的使用價值乃根據現金產生單位的現金流預測估計，而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。倘本集團因導致有關本集團持續經營能力之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無形資產之賬面值。

以下為估值師分別於二零一七年及二零一八年估值所採用之參數對照表：

|          | 二零一七年<br>估值 | 二零一八年<br>估值 |
|----------|-------------|-------------|
| 無風險利率    | 3.92%       | 3.31%       |
| 權益成本     | 19.55%      | 23.96%      |
| 貼現率（除稅前） | 18.09%      | 20.34%      |
| 永久增長率    | 3%          | 3%          |

## 管理層及審核委員會之意見

誠如二零一八年年報所披露，董事會採用持續經營基準編製二零一八年年度業績，並已實施若干措施，包括(i)考慮透過進行集資活動籌集新資本；(ii)就執行安排計劃(「計劃」)進行磋商；及(iii)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。

本公司管理層及審核委員會同意有關審核保留意見之核數師意見及關注事項。董事會理解，核數師認為由於本集團之尚未償還負債，本集團面臨沉重財務壓力。核數師對本集團將能否獲得足夠財務資源以有效運作表示擔憂。倘該計劃能夠成功進行，可換股債券及承兌票據項下之所有負債將能獲結清及解除。本公司的債務能夠減少並預計本公司將從淨虧絀之狀況轉變為正資產淨值。管理層認為，倘本集團之尚未償還承兌票據及可換股債券可透過計劃結清，則本集團將有足夠財務資源(即業務產生之現金流量及已完成項目產生之應收賬款)以支持其營運以及未來增長。本公司將與核數師磋商，以再次討論並考慮根據包括但不限於上述因素剔除有關持續經營的審核保留意見是否屬妥當。

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
張國龍

香港，二零一九年六月十七日

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。