



**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

區田豐先生  
蘇遠進先生  
宋國明先生

#### 獨立非執行董事

吳卓凡先生  
林國興先生  
楊偉雄先生

### 審核委員會

吳卓凡先生  
林國興先生  
楊偉雄先生

### 提名委員會

吳卓凡先生  
林國興先生  
楊偉雄先生

### 薪酬委員會

吳卓凡先生  
林國興先生  
楊偉雄先生

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 律師

王培芬律師事務所

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘滙中心26樓

### 註冊辦事處

香港灣仔駱克道333號  
中國網絡中心35樓3501室

### 股份代號

145

### 網站

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

### 公司秘書

李愛麗女士



## 目錄

	頁次
主席報告	3
週年業績評論及分析	5
企業管治報告	9
董事會報告	24
獨立核數師報告	33
綜合全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
財務狀況表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
財務報表附註	40
財務資料摘要	86

## 主席報告

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

### 業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資錄得收益增加，而財務投資錄得虧損。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約33.7百萬港元。本集團全年保持無負債且維持流動資金狀況。本集團管理層審慎進行其財務投資活動及不時持續審閱其現有業務，並致力提高本集團的業務營運及財務狀況。

### 股息

董事建議不派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

本公司股東週年大會將於二零一一年五月十七日舉行。

### 前景

本集團之業務策略為積極物色可為股東增值的潛在投資機會。

於二零一一年二月二十三日，本公司之全資附屬公司進萬有限公司(「進萬」)與賣方(「賣方」、擔保人(「擔保人」)及本公司訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，進萬已有條件同意按2,800,000,000港元之總代價收購Weldtech Technology Co. Limited(「Weldtech」)全部已發行股本，而賣方亦有條件同意按上述代價出售該等股本。Weldtech是一間投資控股公司，持有日滔貿易(上海)有限公司(在中國成立的外商獨資企業(「外商獨資企業」))全部股權(統稱「Weldtech集團」)。外商獨資企業現正積極開發以超高效能裝置控制(「UPPC」)為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍，其中包括「供暖、通風及空調」(「暖通空調」)供風端控制優化、樓宇節能監控系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。本公司已認定Weldtech集團為本集團合適的收購目標，並認為該項收購將令本集團可將其經營範圍向具有重大增長潛力的新業務拓展。

香港之房地產市場於回顧年度內繁榮發展，從而為本集團之按揭融資業務之前景帶來顯著增長。本集團管理層對未來香港房地產市場之長遠發展信心滿滿。本集團將持續發展該業務，同時亦努力增強其整體財務狀況並專注於財務投資。董事將持續不時監察其現有業務，並開拓潛在投資商機為股東帶來最高回報。



# 主席報告

## 致謝

本人謹代表董事會對管理團隊及全體員工於過去一年之寶貴服務深表謝意。

董事

區田豐先生

香港，二零一一年三月二十三日

## 週年業績評論及分析

截至二零一零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33.7百萬港元(二零零九年：溢利約3.4百萬港元)，其中收益為約18.9百萬港元(二零零九年：約3.8百萬港元)。

### 本年度業績

本集團主要從事財務投資以及提供貸款融資。

貸款融資之收益錄得迅速增至約18.8百萬港元(二零零九年：約1.7百萬港元)，而貸款融資之溢利迅速增至約18.6百萬港元(二零零九年：約1.7百萬港元)。

由於銷售投資及銀行存款的利息下降，財務投資之收益降至約0.098百萬港元(二零零九年：約2.2百萬港元)。財務投資之虧損迅速增至約45.2百萬港元(二零零九年：溢利約13.3百萬港元)。

### 資產總值

於二零一零年十二月三十一日，資產總值增加至約397.1百萬港元(二零零九年：約232.4百萬港元)。所有資產均以港元定值(惟以美元定值之若干銀行結餘除外)。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平值處理之金融資產分別達到約16.7百萬港元(二零零九年：無)及28.2百萬港元(二零零九年：約109.9百萬港元)。可供出售之投資指於二零一零年十二月三十一日一家香港上市實體之一項股本證券投資的公平值。透過損益按公平值處理之金融資產指兩項於香港上市的股本證券之持作買賣投資。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及貸款應收款項分別約129.5百萬港元(二零零九年：約69.8百萬港元)及約124百萬港元(二零零九年：約10百萬港元)。

本集團於整個回顧期間維持資金流動性。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行存款達77.1百萬港元(二零零九年：約23百萬港元)。本集團於二零一零年十二月三十一日以債務淨額(以借款總額減現金及現金等價物計算)除以總權益計算之資本負債比率為零(二零零九年：零)。

## 週年業績評論及分析

### 資本結構

於二零一零年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為399,470,036港元，分為3,994,700,358股每股面值0.1港元之股份(二零零九年十二月三十一日：225,000,000港元，分為225,000,000股每股面值1港元之股份)。

根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之特別決議案，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份均已分拆為10股每股面值0.10港元之股份(「已分拆股份」)(統稱為「股份分拆」)，而於完成股份分拆後，本公司之法定股本藉增設額外2,000,000,000股已分拆股份，由300,000,000港元增至500,000,000港元。

於二零一零年五月五日，本公司根據按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準(附帶額外可認購可換股債券之選擇權(「選擇權」))，按每股股份0.1港元之認購價向合資格股東配發及發行562,500,000股每股面值0.1港元之普通股進行公開發售(「公開發售」)。

根據公開發售，本公司已向發售股份之認購人發出合共449,999,997份選擇權。選擇權持有人有權於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間以現金認購本公司零息率可換股債券(「可換股債券」)。倘可換股債券獲悉數認購，則可按轉換價每股股份0.1港元之初步轉換價轉換為449,999,997股本公司之新股份(「股份」)。該等可換股債券將於二零一二年十二月三十一日到期。本公司可全權絕對酌情按於到期日之本金額100%贖回任何尚未行使之可換股債券或向相關可換股債券持有人按轉換價發行新股份。

於回顧年度，選擇權持有人已行使47,793,618份選擇權，而本公司已相應發行本金額4,779,362港元之可換股債券。

於本年度，本金額4,720,036港元之可換股債券已獲兌換為47,200,358股股份及於二零一零年十二月三十一日，本公司有本金額約59,326港元之尚未行使可換股債券及402,206,379份尚未行使選擇權。於悉數行使該等尚未行使之選擇權將導致進一步發行本金額約40,220,638港元之可換股債券，該等可換股債券可兌換為至多402,206,379股新股份。



## 週年業績評論及分析

### 資本結構(續)

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司(「配售代理」)就按每份認股權證0.01港元之價格向獨立投資者配售562,000,000份認股權證而訂立一份配售協議。每份認股權證賦予權利以行使價0.18港元認購一股本公司每股面值0.10港元之普通股(「認股權證配售協議」)。由於市況變動，配售代理及本公司同意透過於二零一零年六月七日終止認股權證配售協議並訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售協議，據此，初步行使價由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售於二零一零年六月二十二日完成，而已發行之認股權證於二零一二年六月二十一日到期。於回顧期間，概無認股權證獲行使。

於二零一零年八月十二日，本公司及金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立一項配售協議，據此，本公司已有條件同意透過配售代理按盡力基準配售最多1,135,000,000股配售股份(「配售股份」)，每股配售股份價格為0.11港元。於二零一零年十二月二十八日，本公司已按每股配售股份0.11港元之價格完成配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約達121.73百萬港元。

### 本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一零年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債。

### 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以9,700,000港元之代價出售於Tack On Limited之100%股權予一名獨立第三方。

## 週年業績評論及分析

### 所持有之重大投資

於二零一零年十二月三十一日，本集團持作可供出售之金融資產達約16.7百萬港元(二零零九年：零)及透過損益按公平值處理之金融資產約達28.2百萬港元(二零零九年：約109.9百萬港元)。

### 集資活動

誠如上文「資本結構」一節所披露，於回顧年度，本集團已進行股份公開發售，其賦予有關認購人一份額外選擇權以認購可換股債券。公開發售所得款項總額達56.25百萬港元。假設選擇權悉數獲行使，將會額外集資最多達45百萬港元(扣除開支前)。於二零一零年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額(約54百萬港元)及行使選擇權所得款項淨額(約4.8百萬港元)按原先擬定用作本集團之一般營運資金。

此外，本公司與富強證券有限公司於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議，內容有關按認股權證發行價每份認股權證0.01港元配售562,000,000份認股權證。認股權證配售已於二零一零年六月二十二日完成，籌得所得款項淨額約5.3百萬港元按原先擬定用作本集團之一般營運資金。認股權證行使價為每股0.147港元(可予調整)及認股權證或會自認股權證發行日期起24個月期內之任何時間行使。截至二零一零年十二月三十一日止期間，概無認股權證獲行使。按此基準，行使認股權證所附之認購權獲行使後，來自發行新股之最多達約82.6百萬港元之進一步所得款項淨額或會於未來籌得。

於二零一零年八月十二日，本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意按竭誠基準透過配售代理按每股配售股份0.11港元配售至多1,135,000,000股配售股份(「配售股份」)。於二零一零年十二月二十八日，本公司完成按每股配售股份0.11港元配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約為121.73百萬港元。

### 員工及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有11名(二零零九年：12名)僱員，而本年度之員工成本總額為約3.8百萬港元(二零零九年：約4.6百萬港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。目前，於回顧年度內並無授出或行使任何購股權。

## 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、問責性和獨立性為原則。本公司董事會相信優良的企業管治對本公司之成功和提升股東價值乃非常重要。

### 企業管治常規守則

於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及遵守大部份守則條文，惟獨立非執行董事數目不足及主席與行政總裁(「行政總裁」)角色區分(其詳情載於下文「董事會」及「主席及行政總裁」一節)則除外。董事會將至少每年一次審閱當前之常規，並在認為必要時作出適當更改。

### 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(「獨立非執行董事」)，董事會之組成載列如下：

**執行董事：**

- 區田豐先生
- 蘇遠進先生
- 宋國明先生

**獨立非執行董事：**

- 吳卓凡先生
- 林國興先生
- 楊偉雄先生

董事之簡歷詳列於第26頁至27頁之「董事簡歷詳情」一節內。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

根據上市規則第3.10(1)條規定任何上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。由於Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生及Patrick Smulders先生於二零零九年十月二十三日辭任、同日區田豐先生由獨立非執行董事重新委任為執行董事，以及余錦基先生於二零零九年十二月二日辭任獨立非執行董事及其於本公司之所有職務，以致本公司只有一名獨立非執行董事，未能符合上市規則第3.10(1)條。就此而言，本公司已即時知會聯交所，並對其公佈所載詳情及本公司未能符合規定之原因作出適當披露。二零一零年一月十五日，本公司委任蘇遠進先生與吳卓凡先生為獨立非執行董事及審核委員會成員。自此已符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定項下規定。

除上文所披露者外，截至二零一零年十二月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任足夠數目之獨立非執行董事及一名獨立非執行董事須具備專業資格或會計或相關財務管理專長。

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識和經驗。彼等已積極參與董事會和委員會會議，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。彼等將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多於三分之一。全體獨立非執行董事具備上市規則第3.10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，及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。獨立非執行董事之固定委任期為三年。



## 企業管治報告

### 董事會 (續)

除召開會議審閱和批核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。於回顧期內或在各董事任期內，各董事出席董事會會議(不論親身或通過其他電子通訊方式)之情況如下：—

	出席／合資格出席 董事會會議之次數
<b>執行董事：</b>	
區田豐先生	8/8
蘇遠進先生 (於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事， 並於二零一零年十二月一日調任為執行董事)	8/8
宋國明先生 (於二零一零年十二月一日獲委任)	1/2
劉裕豐先生 (於二零一零年十二月一日辭任)	3/6
陳振威先生 (於二零一一年二月一日辭任)	8/8
<b>非執行董事：</b>	
湯毓銘先生 (於二零一零年五月十四日辭任)	2/3
<b>獨立非執行董事：</b>	
吳卓凡先生 (於二零一零年一月十五日獲委任)	8/8
林國興先生 (於二零一零年十二月一日獲委任)	1/2
楊偉雄先生 (於二零一一年二月一日獲委任)	不適用
陳志遠先生 (於二零一一年二月一日辭任)	6/8

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。目前董事會已將日常營運及行政事務委派予借貸委員會及／或投資委員會處理。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

每年，董事會會議會預定日期，有助達至最高之董事出席率，會議大概每季及按業務需要而舉行。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。公司秘書協助主席編製會議議程及確保已遵守所有適用規則及規例。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。每次董事會會議之會議記錄草稿於提交董事會審批前，先供全體董事傳閱及提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供董事於發出合理通知時，在任何合理之時間內查閱。

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。本公司之組織章程細則(「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，董事須根據本公司之章程細則申報其於當中之權益。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及接觸公司秘書並尋求意見及服務。董事會及每位董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。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。此外，本公司已於二零零五年十月制訂書面程序，讓各董事於履行其職務時在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，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。主席及行政總裁之職能應以書面區分。湯毓銘先生自二零一零年五月十四日起辭任本公司主席及非執行董事，而於二零一零年十二月三十一日並無任何替代人員獲委任主席一職。行政總裁之職務由所有執行董事共同履行。彼等負責本公司營運方面之行政管理。

### 委任及重選董事

#### 提名委員會

本公司之提名委員會已於二零零五年六月成立，目前所有三位成員均為獨立非執行董事，包括吳卓凡、林國興及楊偉雄。

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 定期檢討董事會之架構、規模及組合（包括技能、知識及經驗方面），並就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可成為董事會成員之人選，並挑選有關人士提名為董事，或就此向董事會提供意見；
- (iii) 評核獨立非執行董事之獨立性；
- (iv) 就委任或重新委任董事以及董事（尤其主席及行政總裁）繼任計劃之相關事宜向董事會提出建議；
- (v) 為使委員會可履行董事會向其授予之權力及職能而進行任何事宜；及
- (vi) 遵守董事會可不時規定或本公司法規所載或法例所施加之任何規定、指示及規則。

## 企業管治報告

### 委任及重選董事(續)

提名委員會之職權範圍已登載於本公司網頁。

年內，舉行了一次提名委員會會議，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
吳卓凡先生 <sup>1</sup>	1/1
林國興先生 <sup>2</sup>	1/1
楊偉雄先生 <sup>3</sup>	不適用
蘇遠進先生 <sup>4</sup>	不適用
湯毓銘先生 <sup>5</sup>	不適用
陳志遠先生 <sup>6</sup>	1/1

附註： 1 吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司提名委員會成員。

2 林國興先生於二零一零年十二月一日獲委任為本公司提名委員會成員。

3 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為本公司提名委員會成員。

4 蘇遠進先生於二零一零年一月十五獲委任為獨立非執行董事兼本公司提名委員會成員。彼獨立非執行董事調任為執行董事，且辭任本公司提名委員會成員，自二零一零年十二月一日起生效。自其獲委任後並無召開提名委員會會議。

5 湯毓銘先生於二零一零年五月十四日辭任其於本公司所擔任之全部職務。於本年度其任期內並無召開提名委員會會議。

6 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任其於本公司所擔任之全部職務。

於回顧年度內，就委任、調任、選舉或重選而提交之所有董事姓名已根據上市規則第13.51(2)條連同其履歷一併提交。至於已辭任董事，本公司亦已遵守上市規則第13.51(2)條，於其公佈中載入由董事給予之辭任理由及確認是否有任何事宜須提呈股東注意之聲明。

## 企業管治報告

### 委任及重選董事(續)

本公司每位新委任之董事均會在首次接受委任時由公司秘書提供一套資料。此套資料為按照《公司條例》、上市規則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和業務之資料。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。

### 獨立非執行董事／非執行董事

於二零一零年一月十五日，主席兼非執行董事湯毓銘先生與本公司訂立固定年期服務協議，期限追溯至其獲委任當日起計一年(即二零零九年十月二日)。彼於二零一零年五月十四日辭任其於本公司所擔任之全部職務。而本公司所有獨立非執行董事之特定任期為三年，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。

根據章程細則，於本公司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一次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一屆股東週年大會。在此兩種情況下，此等董事屆時均可於有關會議上膺選連任。每一位董事須至少每三年輪值退任一次。

## 企業管治報告

### 董事委員會

除提名委員會外，董事會已成立其他董事委員會，包括但不限於薪酬委員會及審核委員會。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均由公司秘書保存，並供董事會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序和安排(於上文第12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。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月成立，目前由四位成員組成，包括吳卓凡先生、林國興先生及楊偉雄先生。薪酬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。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司執行董事及高級行政要員薪酬之建議，諮詢本公司主席及／或行政總裁；
- (ii) 就董事及高級行政要員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；
- (iii) 獲轉授職責，以釐定所有執行董事及高級行政要員之特定薪酬方案，包括(但不限於)非金錢利益、退休金權益及賠償款項(例如因離職或終止職務或委任須支付之賠償)，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。委員會應考慮同類公司所支付之薪酬、董事所付出之時間及職責、本集團其他職位之僱用條件，以及是否應按表現釐定薪酬等因素；
- (iv) 檢討及批准向執行董事及高級行政要員支付有關喪失或終止職務或委任之賠償，以確保該賠償乃根據有關合約條款釐定，且該賠償在其他方面屬公平，不會對本公司造成過大開支；

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 薪酬委員會(續)

- (v) 檢討及批准董事因行為失當而遭解僱或罷免之賠償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，且任何賠償款項在其他方面屬合理和適當；
- (vi) 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。就此而言，委員會任何成員之薪酬須由董事會釐定；
- (vii) 就根據上市規則第13.68條或不時規定之其他規則須獲股東批准之任何董事服務合約，向本公司股東提出有關如何表決之意見；及
- (viii) 透過參照董事會不時通過之公司目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納並於二零零七年七月修訂，及已登載於本公司網頁。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一零年已召開一次薪酬委員會會議，以審議(i)董事及高級行政要員之現行薪酬政策及架構；(ii)全體執行董事及高級行政要員之薪酬方案；及(iii)獨立非執行董事之薪酬。各成員之出席次數如下：

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
吳卓凡先生 <sup>1</sup>	1/1
林國興先生 <sup>2</sup>	1/1
楊偉雄先生 <sup>3</sup>	不適用
蘇遠進先生 <sup>4</sup>	不適用
湯毓銘先生 <sup>5</sup>	不適用
陳志遠先生 <sup>6</sup>	1/1

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 薪酬委員會(續)

- 附註： 1 吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司薪酬委員會成員。
- 2 林國興先生於二零一零年十二月一日獲委任為本公司薪酬委員會成員。
- 3 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為本公司薪酬委員會成員。
- 4 蘇遠進先生於二零一零年一月十五獲委任為獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會成員。彼從獨立非執行董事調任為執行董事，且辭任本公司薪酬委員會成員，自二零一零年十二月一日起生效。於本年度其任期內並無舉行薪酬委員會。
- 5 湯毓銘先生自二零一零年五月十四日辭任本公司所有職務。於本年度其任期內並無舉行薪酬委員會會議。
- 6 陳志遠先生自二零一一年二月一日辭任本公司所有職務。

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9。

年內，薪酬委員會就下列事項向董事會提供建議：

- (i) 向各執行董事支付董事袍金；及
- (ii) 獨立非執行董事薪酬於香港目前市場條件下仍然適用。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會

審核委員會目前由全部三位獨立非執行董事組成。目前，其由三名成員組成，即吳卓凡、林國興及楊偉雄。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。

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，並處理任何有關該核數師辭任或辭退之問題；
- (ii) 考慮及與外聘核數師討論每年審核之性質及範疇；
- (iii) 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；
- (iv) 制定及執行有關委聘外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (v) 於中期及年度財務報表提交董事會前先行審議；
- (vi) 考慮需要或可能需要反映於中期及年度財務報表之任何重大或非經常性項目，以及外聘核數師、本公司之高級行政要員擬討論之任何事項；
- (vii) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (viii) 考慮董事會授予內部監控事項的主要調查之任何發現以及管理層之回應。

本公司審核委員會之職權範圍已於二零零九年一月獲董事會修訂並採納，並已登載於本公司網頁。

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 審核委員會(續)

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於回顧期內或在各審核委員會成員之任期內，各審核委員會成員出席審核委員會會議(不論親身或通過其他電子通訊方式)之情況如下：—

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
吳卓凡先生(主席) <sup>1</sup>	2/2
林國興先生 <sup>2</sup>	不適用
楊偉雄先生 <sup>3</sup>	不適用
蘇遠進先生 <sup>4</sup>	2/2
陳志遠先生 <sup>5</sup>	2/2

附註： 1 吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司審核委員會成員。

2 林國興先生於二零一零年十二月一日獲委任為本公司審核委員會成員。於本年度其任期內並無舉行審核委員會會議。

3 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為本公司審核委員會成員。於本年度其任期內並無舉行審核委員會會議。

4 蘇遠進先生於二零一零年一月十五獲委任為獨立非執行董事兼本公司審核委員會成員。彼從獨立非執行董事調任為本公司執行董事，且辭任審核委員會成員，自二零一零年十二月一日起生效。

5 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任本公司所有職務。



## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 審核委員會(續)

於二零一零年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)為本集團核數師；
- (ii) 審議及建議董事會批准德勤就確認與委聘其擔任本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月之核數師相關之事項所發出之聘用書；
- (iii) 審議截至二零零九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；
- (iv) 審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之聲明函件及未經審核中期財務資料，並建議董事會批准該等函件及該財務資料；及
- (v) 審議核數師就截至二零一零年六月三十日止六個月之獨立審閱報告。

審核委員會之全套會議記錄由公司秘書保存。會議記錄之初稿及定稿已於會議結束後之一段合理時間內送交全體審核委員會成員，以供彼等提出意見及記錄。

### 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

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的標準守則》(「標準守則」)，以作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵照標準守則所載之規定標準。

# 企業管治報告

## 問責和審核

### 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。於編製截至二零二零年十二月三十一日止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。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之申報責任載於第33頁至34頁之獨立核數師報告內。

### 內部監控

本集團之內部監控系統旨在合理地（但並非絕對地）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）本集團營運系統失誤的風險。於二零二零年，透過審核委員會，董事會已審議本集團內部監控系統之有效性。

董事會將每年檢討資源是否充足、本公司會計及財務申報部門之員工之資歷及經驗以及其培訓計劃及預算。

### 外聘核數師之酬金

年內，已付／應付本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金載列如下：

### 向本集團提供之服務

	已付／應付費用 千港元
核數服務	430
非核數服務（包括稅務諮詢服務費用，中期審閱及供股發行）	394
總計	824



## 企業管治報告

### 與股東之聯繫

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。該等公佈文件連同最新公司資料以及本集團近期發展亦於本公司網頁刊登。

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。董事參與了二零一零年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一零年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容及其他相關資料。

### 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所之企業管治守則，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化為依歸。我們將不斷檢討並（如適用）按經驗、監管之變動及發展，於適當時候改善本公司現行之常規。本公司歡迎股東提供任何意見及建議以提高及促進本公司之透明度。

代表董事會

董事

區田豐

香港，二零一一年三月二十三日

## 董事會報告

董事會欣然提呈董事會報告以及本集團及本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資以及提供貸款融資及其他相關服務。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26。

本年度內本集團主要業務之性質並無重大變動。

### 分部資料

本集團截至二零一零年十二月三十一日止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6。

### 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第35頁的綜合全面收益表。

董事會建議不派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。本年度並無宣派任何中期股息。

### 財務資料摘要

本集團截至二零一零年十二月三十一日止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86頁。

### 設備

本年度內本集團及本公司設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

### 股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註20。



## 董事會報告

### 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38頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

### 附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註26。

### 董事

於本年度及截至本報告日期為止，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

區田豐先生

蘇遠進先生（於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，  
並於二零一零年十二月一日獲調任為執行董事）

宋國明先生（於二零一零年十二月一日獲委任）

劉裕豐先生（於二零一零年十二月一日辭任）

陳振威先生（於二零一一年二月一日辭任）

#### 非執行董事：

湯毓銘先生（於二零一零年五月十四日辭任）

#### 獨立非執行董事：

吳卓凡先生（於二零一零年一月十五日獲委任）

林國興先生（於二零一零年十二月一日獲委任）

楊偉雄先生（於二零一一年二月一日獲委任）

陳志遠先生（於二零一一年二月一日辭任）

按照本公司章程細則第110條之規定，宋國明先生、林國興先生及楊偉雄先生（於二零一零年五月二十八日舉行的上一屆股東週年大會後獲董事會委任）將於應屆股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任。

按照本公司章程細則第120及121條之規定，區田豐先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

## 董事會報告

### 董事簡歷詳情

**區田豐先生**，52歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為本公司執行董事。區先生畢業於香港浸會大學工商管理學系。彼持有美國Upper Iowa University之工商管理碩士學位。彼曾出任王氏港建國際(集團)有限公司副總經理及深圳登程置業發展有限公司之董事長。自二零零七年八月至二零零九年九月期間，區先生為中國公共採購有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。

**蘇遠進先生**，39歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日調任本公司執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。蘇先生於核數、會計及財務方面擁有逾16年經驗。彼為Chinese Global Investors Group Limited (前稱Auswin Holdings Limited)(股份代號：5CJ.SI)(本公司主要股東，於新加坡證券交易所凱利板上市)執行董事。

**宋國明先生**，48歲，於二零一零年十二月一日獲委任為本公司執行董事。宋先生於銷售及市場推廣領域擁有逾20年經驗。彼畢業於新加坡理工學院並持有塑膠技術高級文憑，以及持有曼徹斯特科技大學之理學碩士學位。彼現時為Chinese Global Investors Group Limited(前稱Auswin Holdings Limited)(股份代號：5CJ.SI)(本公司主要股東，於新加坡證券交易所凱利板上市)之執行董事。宋先生於二零零七年七月十一日至二零一一年一月十四日期間為必美宜集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。

**吳卓凡先生**，49歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。吳先生畢業於加拿大University of Alberta，並取得商業學士學位，主修會計。彼亦於澳洲新南威爾斯大學取得專業會計商業碩士學位。吳先生於企業發展、公司重組、會計及管理方面擁有逾20年經驗。彼目前為新環保能源控股有限公司、昊天能源集團有限公司、佑威國際控股有限公司執行董事以及中國富強集團有限公司董事總經理(該等公司均於聯交所主板上市)。吳先生於二零零四年五月至二零零八年六月期間為利來控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的執行董事、財務總監、合資格會計師及公司秘書。



## 董事會報告

### 董事簡歷詳情(續)

**林國興先生**，51歲，於二零一零年十二月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。林先生持有香港大學榮譽法學士並為香港執業律師。彼亦持有香港地產代理(個人)牌照之專業資格。彼現為黃乾亨黃英豪律師事務所之資深協理律師。彼現任金至尊珠寶之集團副總裁及香港資源控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的業務營運(中國)部之董事；並為國藝控股有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司)之非執行副主席兼非執行董事；及滙盈控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

**楊偉雄先生**，53歲，於二零一一年二月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生持有英國倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑。彼為一名香港高等法院律師。楊先生成為執業律師超過20年，並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。彼目前為ROJAM Entertainment Holdings Limited(一間於聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事。

### 董事及行政總裁於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，概無本公司之董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第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352條須記錄於本公司根據該條規定備存之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事會報告

### 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，董事會可酌情向合資格參與者（定義見購股權計劃）（包括雇員、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；及(iii) 股份之面值。根據購股權計劃及本公司採納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、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%或價值超過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二零一八年五月三十一日認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

根據購股權計劃，於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，並無向本集團任何董事及雇員授出購股權。

### 購入股份或債務證券之安排

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，令本公司董事購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券而獲得利益。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

#### 1. 於本公司股份及相關股份中之好倉總額

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就董事及本公司行政總裁所知，主要股東於本公司股份及相關股份之權益(即本公司已發行股本之股權5%或以上)如下：

姓名／名稱	性質	持有股份及／或 相關股份數目	佔本公司 已發行股本約 百分比 (附註1)
Chinese Global Investors Group Limited(附註2)	於受控法團擁有權益	554,000,000	13.87%
CGI (Offshore) Limited(附註2)	於受控法團擁有權益	554,000,000	13.87%
CGI (HK) Limited(附註2)	實益擁有人	554,000,000	13.87%
倪溶坤先生	實益擁有人	316,825,000	7.93%
梁桂蓮女士(附註3)	於受控法團擁有權益	316,825,000	7.93%
Best Leader Asia Investment Limited (附註3)	於受控法團擁有權益	316,825,000	7.93%
Express Advantage Limited(附註3)	實益擁有人	316,825,000	7.93%

附註：

- 基於本公司於二零一零年十二月三十一日發行之3,994,700,358股股份數目。
- CGI (HK) Limited由CGL (Offshore) Limited全資擁有，而CGL (Offshore) Limited則由Chinese Global Investors Group Limited(前稱Auswin Holdings Limited)全資擁有。因此，CGL (Offshore) Limited及Chinese Global Investors Group Limited被視為於CGI (HK) Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- 該等316,825,000股股份包括(i)273,125,000股股份及(ii)可轉換為最多43,700,000股股份之非上市實物交易衍生權益，分別佔本公司全部已發行股本約6.84%及1.09%。Express Advantage Limited由Best Leader Asia Investment Limited持有80%，而後者則由梁桂蓮女士全面擁有。因此，Best Leader Asia Investment Limited及梁桂蓮女士被視為於Express Advantage Limited擁有權益的股份中擁有權益。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉(續)

#### 2. 於本公司股份及相關股份中之淡倉總額

於二零一零年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何主要股份持有人或其他人士於本公司股份或相關股份中持有任何淡倉。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，誠如證券及期貨條例第336條所須存置之本公司登記冊所記錄，本公司並不知悉於本公司股份及相關股份中之任何權益或淡倉。

### 董事在構成競爭業務中之權益

於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，根據上市規則，概無本公司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中擁有權益。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之本公司董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內無須作出賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

### 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。



## 董事會報告

### 薪酬政策

董事薪酬及本集團五位最高薪酬人士之詳情分別載於綜合財務報表附註9及10。

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。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，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。

### 購回、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回、出售或贖回本公司之任何股份。

### 主要客戶及供應商

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之97%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之62%。

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32。

### 慈善捐贈

於本年度，本集團作出慈善捐贈達65,000港元。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

於截至二零一零年十二月三十一日止年度全年，本公司已維持足夠公眾持股量。

### 報告期後事項

於報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註35。

### 核數師

本公司將於本公司股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

董事

區田豐

香港，二零一一年三月二十三日

## 獨立核數師報告

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

致香港建屋貸款有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第35頁至85頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責編製綜合財務報表並確保該等財務報表遵循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》作出真實與公平的反映，由此董事確認必須採納內部監控以確保編製綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書別無其他目的。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

審核工作包括執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與編製綜合財務報表以作出直實及公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港，二零一一年三月二十三日

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5(a)	<b>18,850</b>	3,845
利息收入		<b>18,850</b>	3,815
透過損益賬按公平值處理之金融資產公平值變動			
— 指定透過損益賬按公平值處理		—	12,614
— 持作買賣		<b>(44,621)</b>	(2,682)
可供出售投資之已變現收益		—	1,574
股息收入		—	30
其他收入	5(b)	<b>1,644</b>	98
經營開支		<b>(11,197)</b>	(12,026)
交易賬戶之利息開支		<b>(624)</b>	—
出售附屬公司之收益		<b>553</b>	—
除稅前(虧損)溢利	7	<b>(35,395)</b>	3,423
稅項	8	<b>1,668</b>	(39)
本年度(虧損)溢利		<b>(33,727)</b>	3,384
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		<b>10,320</b>	699
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項		<b>(1,703)</b>	—
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整		—	(1,574)
本年度其他全面收益(開支)		<b>8,617</b>	(875)
本年度全面(開支)收益總額		<b>(25,110)</b>	2,509
本公司股權持有人應佔本年度(虧損)溢利		<b>(33,727)</b>	3,384
本公司擁有人應佔全面(開支)收益總額		<b>(25,110)</b>	2,509
		港仙	港仙 (經重列)
每股(虧損)/盈利			
基本	12	<b>(1.18)</b>	0.12
攤薄		<b>(1.18)</b>	不適用

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	134	184
按揭貸款	14	128,295	68,268
應收貸款	18	64,000	–
可供出售投資	17	16,680	–
		<b>209,109</b>	68,452
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	1,245	1,562
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	28,243	109,941
應收貸款	18	60,000	10,000
預付款項、存款及其他應收款項		21,476	19,350
可退回稅項		–	127
銀行結餘	19	77,055	23,004
		<b>188,019</b>	163,984
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		2,769	1,347
應付稅項		2	–
		<b>2,771</b>	1,347
<b>流動資產淨值</b>		<b>185,248</b>	162,637
		<b>394,357</b>	231,089
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	399,470	225,000
儲備		(5,113)	6,089
		<b>394,357</b>	231,089

第36至37頁之綜合財務報表經董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進  
董事

區田豐  
董事

## 財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	134	183
按揭貸款	14	16	84
附屬公司欠款	27	191,000	65,000
於附屬公司之投資	26	152	152
		<b>191,302</b>	65,419
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	62	59
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	—	45,520
附屬公司欠款	27	116,817	77,910
應收貸款	18	—	10,000
預付款項、存款及其他應收款項		15,399	18,739
銀行結餘	19	72,972	20,574
		<b>205,250</b>	172,802
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		2,741	1,289
應付附屬公司款項	28	113	—
		<b>2,854</b>	1,289
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>202,396</b>	171,513
		<b>393,698</b>	236,932
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	399,470	225,000
儲備	23	(5,772)	11,932
		<b>393,698</b>	236,932

蘇遠進  
董事

區田豐  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	投資重估 儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	225,000	-	-	-	-	875	2,705	228,580
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	699	-	699
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	-	-	-	-	-	(1,574)	-	(1,574)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	3,384	3,384
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(875)	3,384	2,509
於二零一零年一月一日	<b>225,000</b>	-	-	-	-	-	<b>6,089</b>	<b>231,089</b>
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(33,727)	(33,727)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	10,320	-	10,320
有關可供出售投資之公平價值變動 之遞延稅項	-	-	-	-	-	(1,703)	-	(1,703)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	8,617	(33,727)	(25,110)
發行普通股及可換股債券選擇權 (附註20b)	56,250	-	-	51,763	-	-	(51,763)	56,250
發行可換股債券(附註21)	-	-	10,277	(5,498)	-	-	-	4,779
兌換可換股債券時發行股份 (附註21)	4,720	5,429	(10,149)	-	-	-	-	-
發行認股權證(附註22)	-	-	-	-	5,620	-	-	5,620
以配售發行普通股(附註20c)	113,500	11,350	-	-	-	-	-	124,850
發行股份應佔交易成本	-	(3,121)	-	-	-	-	-	(3,121)
於二零一零年十二月三十一日	<b>399,470</b>	<b>13,658</b>	<b>128</b>	<b>46,265</b>	<b>5,620</b>	<b>8,617</b>	<b>(79,401)</b>	<b>394,357</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前(虧損)溢利		(35,395)	3,423
調整項目：			
股息收入		—	(30)
利息開支		624	—
折舊		76	52
股份發行開支		2,420	—
撥回按揭貸款減值撥備		(123)	(52)
可供出售投資之已變現收益		—	(1,574)
出售附屬公司之收益		(553)	—
營運資金變動前之經營現金流量		(32,951)	1,819
按揭貸款增加		(59,587)	(59,770)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少(增加)		72,525	(69,685)
應收貸款增加		(114,000)	(10,000)
預付款項、存款及其他應收款項減少(增加)		7,574	(1,050)
其他應付賬款及應計費用增加(減少)		1,458	(352)
		(124,981)	(139,038)
已收股息		—	30
已付利息		(624)	—
所得稅退款(已付所得稅)		94	(251)
經營業務所用之現金流量淨額		(125,511)	(139,259)
<b>投資業務產生之現金</b>			
購置設備		(26)	(122)
購買可供出售投資		(6,360)	—
可供出售投資之本金償還		—	6,423
出售可供出售投資所得銷售款項淨額		—	33,455
出售附屬公司所得款項淨額	30	(10)	—
投資業務(所用)產生之現金流量淨額		(6,396)	39,756
<b>融資業務產生之現金淨額</b>			
發行股份及可換股債券選擇權所得款項		56,250	—
以配售發行股份所得款項		124,850	—
發行可換股債券所得款項		4,779	—
發行認股權證所得款項		5,620	—
股份發行成本		(5,541)	—
融資業務產生之現金流量淨額		185,958	—
現金及現金等價物增加(減少)		54,051	(99,503)
於一月一日之現金及現金等價物		23,004	122,507
於十二月三十一日之現金及現金等價物		77,055	23,004
銀行結餘			

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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。本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下若干由香港會計師公會頒佈並於二零一零年財政年度底強制性生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報賬目及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂、修訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號 （經二零零九年修訂）	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求預付款 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具（於二零零九年十一月頒佈）引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具（於二零一零年十一月修訂）加入有關金融負債及取消確認之規定。

## 財務報表附註

截至二零一零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(續)

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平價值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平價值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平價值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，准予提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中獲採納，及董事現正評估潛在影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外，有關詳情見下文載列之會計政策之解釋。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司(或其附屬公司)控制的企業之財務報表。控制是本公司對一家企業財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於年內所收購或出售之附屬公司之業績乃自收購生效日期起及至出售日期(倘適合)為止載入綜合全面收益表。

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其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

#### 於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司財務狀況表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

#### 收益確認

收益按已收及應收代價之公平價值計量。當經濟利益極有可能歸本集團所有及當收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認(續)

- (i) 金融資產(包括分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售投資)之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計；
- (ii) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之交易，於有關合約票據交換時之交易日確認；
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認；及
- (iv) 顧問服務收入於提供服務時確認。

#### 設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

貶值乃以直線法重新確認以抵銷設備成本減其於估計可使用年期的殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法乃於各報告期末審閱，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

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。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損(以所得銷售款項與該資產之賬面值之差額釐定)乃於損益賬內確認。

#### 外幣

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)進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按當日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。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬內予以確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入本期間之損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內予以確認盈虧之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內予以確認。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時列作開支。

#### 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溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司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，則不會確認有關資產及負債。

與附屬公司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。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，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分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)乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。

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。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於股本權益中被確認之情況下，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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 非金融資產之減值

於各報告期末，本集團檢討其非金融資產之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產是否已遭受減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損程度(如有)。倘若一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值予以減少至其可收回款額。減值虧損作為一項開支即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，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確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認。

#### 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除(如適用)。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產(「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」)、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是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。

#### 實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按金融資產之預期可使用年期或(倘適用)初步確認賬面淨值的較短期間直接貼現估計未來現金收入(包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部份之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

收入乃按實際利率基準確認。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

本集團及本公司透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 金融資產構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初步確認時被指定為透過損益賬按公平價值處理：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值呈別，而公平價值之變動直接於產生期間之損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括按揭貸款、應收貸款、附屬公司欠款、其他應收款項及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期日投資之非衍生工具。本集團將基於若干上市股本證券之投資分類為可供出售金融資產。

於報告期末，可供出售金融資產乃按公平價值予以計量。公平價值變動乃於其他全面收益內予以確認並於投資重估儲備中累計，除非金融資產被出售或被釐定為出現減值，屆時，原先於投資重估儲備中累計之累積盈利或虧損將重新分類至損益賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

##### 金融資產之減值

金融資產(透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外)於各個報告期末予以評估減值跡象。倘若客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就可供銷售股本工具而言，投資公平價值大幅或長時間低於其成本被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 違反合約，利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(例如按揭貸款及應收貸款)而言，被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗及拖欠還款記錄。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產之減值(續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益賬內予以確認，並按資產之賬面值與按原有實際利率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

除按揭貸款及應收貸款之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若按揭貸款或應收貸款被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撇銷。原先已撇銷之款項其後收回計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損之款額減少，及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本除外。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損其後增加之公平價值會於其他全面收入直接確認，並於投資重估儲備累計。

#### 金融負債及股本工具

金融負債及由集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義予以分類。

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。本集團之金融負債一般被分類為其他金融負債。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 其他金融負債

其他金融負債指其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量之其他應付賬款。

##### 股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

##### 認購可換股債券選擇權及可換股債券

認購可換股債券的選擇權及可換股債券乃按選擇權及可換股債券的合約條款的基礎分類為股本工具。於初始確認時，認購可換股債券的選擇權公平值使用期權定價模式釐定，並於計入股權中的「可換股債券選擇權」確認。選擇權獲行使時，「可換股債券選擇權」認購可換股債券的選擇權賬面值連同已收代價將轉至「可換股債券」。倘於屆滿日期認購可換股債券的選擇權仍然未獲行使，「可換股債券」之結餘將列作保留溢利。於認購可換股債券的選擇權獲兌換或屆滿時，並無於損益賬確認收益或虧損。

可換股債券的兌換選擇權獲行使時，「可換股債券」的結餘將轉至股本及股份溢價。

##### 不再確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已轉讓金融資產之絕大部份風險及所有權回報時，金融資產不再予以確認。

於不再確認整體金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及直接於其他全面收益內確認之累積盈利或虧損之總和間之差額乃於損益賬內予以確認。

當有關合約所訂明之債務獲解除、註銷或屆滿時，金融負債不再予以確認。不再確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬內予以確認。

##### 營業租約

經營租賃付款按直線法在租約期內確認為開支，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，據此，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

倘取得之租賃獎勵用於訂立經營租賃，該等獎勵確認為負債。獎勵利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，據此，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策(其於附註3內闡述)時，管理層須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

#### 稅項

於二零一零年十二月三十一日，有關10,320,000港元(二零零九年十二月三十一日：零)未動用稅項虧損之遞延稅項資產1,703,000港元(二零零九年十二月三十一日：零)已於本公司綜合財務狀況表確認。由於未來應課稅溢利來源之不可預測性，並無有關分別為62,676,000港元及32,190,000港元(二零零九年十二月三十一日56,812,000港元及50,597,000港元)之估計餘下未動用稅項虧損之遞延稅項資產已於本集團及本公司之財務狀況表內確認。倘若未來應課稅溢利實際高於預期，可能產生遞延稅項資產，該項確認將於確認發生之期間內在損益賬內確認。

#### 按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款撥備載於財務報表附註15。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折算現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以確計及制出售或迅速套現之影響。

於釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸特色以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往虧損經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

於二零一零年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於附註14及18披露。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5(a). 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	13,784	1,579
應收貸款利息	4,968	115
財務投資：		
銀行存款利息	3	454
可供出售投資之利息	—	1,422
持作買賣投資之利息	—	43
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	95	202
持作買賣投資之股息收入		
於香港上市之股本證券	—	30
	<b>18,850</b>	<b>3,845</b>

### 5(b). 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
顧問收入	1,500	—
管理費收入	125	—
其他	19	98
	<b>1,644</b>	<b>98</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

就管理層而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即財務投資及貸款融資。

該等分部乃董事會(主要營運決策者)審閱經營業務及財務資料的基準。

本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

	二零一零年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
收入	18,752	98	18,850
分部溢利(虧損)	18,578	(45,213)	(26,635)
集中行政成本			(10,813)
其他收入			1,500
出售附屬公司之收益			553
稅前溢利			(35,395)
稅項			1,668
			(33,727)
分部資產	263,341	117,895	381,236
未分配資產			15,892
資產總額			397,128
其他資料：			
利息收入	18,752	98	18,850
按揭貸款減值撥備	123	—	123
匯兌虧損淨額	—	(190)	(190)
透過損益按公平值處理之金融資產公平值變動	—	(44,621)	(44,621)

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

	二零零九年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	1,694	2,151	3,845
分部溢利	1,665	13,263	14,928
中央行政成本			(11,505)
其他收入			—
除稅前溢利			3,423
稅項			(39)
本年度溢利			3,384
分部資產	82,506	149,036	231,542
未分配資產			894
總資產			232,436
其他資料：			
利息收入	1,694	2,121	3,815
撥回按揭貸款減值撥備撥回	52	—	52
匯兌虧損淨額	—	(106)	(106)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 公平價值變動	—	9,932	9,932

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利即在未分配中央行政成本(譬如董事酬金、員工薪酬、營業租約租金及法律專業費用)之情況，各分部所賺取之除稅前溢利。此為向董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

分部資產指分配至可呈報分部之資產(設備、預付款項及可退回稅項除外)。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日並無分部負債。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

#### 主要客戶之資料

客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益貢獻超過10%之利息收入如下：

	年度	
	截止 二零一零年 十二月 三十一日止 千港元	截止 二零零九年 十二月 三十一日止 千港元
客戶A	11,618	—
客戶B	4,790	—

截至二零零九年十二月三十一日，概無客戶為本集團總收益貢獻超過10%。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：		
工資、薪金及花紅	3,718	4,603
退休福利成本(附註32)	81	43
	<b>3,799</b>	4,646
折舊	76	52
核數師酬金	430	380
營業租約付款	758	922
撥回按揭貸款減值撥備	(123)	(52)
滙兌虧損淨額	190	106
法律及專業費用	1,833	2,603

### 8. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	35	33
— 過往年度撥備不足	—	6
	<b>35</b>	39
遞延稅項(附註29)	(1,703)	—
本年度(抵免)開支	<b>(1,668)</b>	39

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 8. 稅項(續)

兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(35,395)	3,423
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(5,840)	565
非應課稅收入之稅務影響	(31)	(1,331)
不可扣稅開支之稅務影響	432	284
動用先前未確認之稅項虧損	(3,014)	(510)
確認先前未確認的稅項虧損	(1,703)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	8,490	1,025
過往年度撥備不足	—	6
其他	(2)	—
本年度(抵免)開支	(1,668)	39

### 9. 董事酬金

支付或應付予9名(二零零九年：13名)董事之酬金如下：

二零一零年	湯毓銘先生*	吳卓凡先生**	林國興先生**	蘇遠進先生***	宋國明先生**	區田豐先生	陳振威先生	劉裕豐先生*	陳志遠先生	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	200	96	8	88	—	—	—	—	200	592
其他酬金	—	—	—	22	22	520	520	440	—	1,524
薪金及其他福利	—	—	—	1	1	12	12	11	—	37
退休金計劃供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酬金總額	200	96	8	111	23	532	532	451	200	2,153

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金(續)

二零零九年	John Zwaanstra 先生* 千港元	John Pridjan 先生* 千港元	Todd David Zwaanstra 先生* 千港元	Jonathon Jarrod Lawless 先生* 千港元	Alan Howard Smith 太平紳士* 千港元	Stephen King Chang-Min 先生* 千港元	Patrick Smulders 先生* 千港元	湯毓銘先生** 千港元	區田豐先生** 千港元	陳振威先生** 千港元	劉裕豐先生** 千港元	陳志遠先生** 千港元	余錦基先生* 千港元	合計 千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	119	11	-	-	49	33	212
其他酬金														
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	100	129	129	-	-	368
退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	-	-	9
酬金總額	-	-	-	-	-	-	-	119	114	132	132	49	33	579
向前任董事支付離職補償	-	249	-	-	200	200	200	-	-	-	-	-	-	849
	-	249	-	-	200	200	200	119	114	132	132	49	33	1,428

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

\* 該等董事已於二零一零年內辭任。

\*\* 董事於二零一零年內委任。

\*\*\* 蘇遠進先生於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日調任為執行董事。

# 該等董事於二零零九年年度辭任。

## 該等董事於二零零九年年度獲委任。

### 10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位(二零零九年：兩位)本公司董事，其酬金詳情見上文附註9。其餘兩位(二零零九年：三位)人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
基本薪金、紅利、津貼及實物利益	844	2,601
退休福利計劃供款	24	27
	868	2,628

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 10. 僱員酬金(續)

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	–	–
1,500,001港元 – 2,000,000港元	–	1

### 11. 股息

二零一零年度及二零零九年度並無支付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

### 12. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)盈利及每股攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利及每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利 股東應佔(虧損)溢利	(33,727)	3,384
	二零一零年 股份	二零零九年 股份 (經重列)
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之加權平均普通股數目	2,848,023,090	2,787,789,355

因該等行使或兌換將導致每股虧損減少，截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損之計算並不假設行使或兌換本公司可換股債券之尚未行使選擇權、可換股債券或認股權證。

由於年內並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 12. 每股(虧損)盈利(續)

誠如於附註20(a)及(b)所披露，計算截至二零零九年及二零一零年年度每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數已就二零一零年二月十日之股份分拆及二零一零年五月五日之公開發售之花紅予以調整。

### 13. 設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零九年一月一日	191
添置	122
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	313
添置	26
於二零一零年十二月三十一日	339
<b>折舊</b>	
於二零零九年一月一日	77
年度撥備	52
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	129
年度撥備	76
於二零一零年十二月三十一日	205
<b>賬面值</b>	
於二零一零年十二月三十一日	134
於二零零九年十二月三十一日	184

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

## 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 設備(續)

	本公司 傢俬及設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零九年一月一日	179
添置	122
於二零零九年十二月三十一日及於二零一零年一月一日	301
添置	26
於二零一零年十二月三十一日	327
<b>折舊</b>	
於二零零九年一月一日	69
年度撥備	49
於二零零九年十二月三十一日及於二零一零年一月一日	118
年度撥備	75
於二零一零年十二月三十一日	193
<b>賬面值</b>	
於二零一零年十二月三十一日	134
於二零零九年十二月三十一日	183

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
固定利率應收貸款	1,699	3,326
浮動利率應收貸款	127,841	66,504
	<b>129,540</b>	69,830
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告日起十二個月內之應收貸款)	1,245	1,562
非流動資產(自報告日起十二個月後之應收貸款)	128,295	68,268
	<b>129,540</b>	69,830

已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名客戶提供之兩項按揭貸款127,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：65,000,000港元)。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定，並將於二零一一年一月至五月到期。於報告期末後，本集團與客戶訂立一項協議，將貸款的還款期重訂為二零一二年一月。

該筆貸款之信貸質素令人滿意，原因為該貸款於報告期間結束時以公平值為430,000,000港元之已抵押物業抵押。董事認為，經計及其他按揭物業後，物業擔保能完全清償未償還貸款。因此，無須作出減值撥備。

餘下的按揭貸款2,540,000港元(二零零九年：4,830,000港元)乃以按揭物業抵押。於二零一零年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備約45,000港元(二零零九年：約168,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款(續)

於報告日，該等已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
到期還款：		
三個月內	897	757
三個月至一年	348	805
一年至五年	1,169	2,830
五年以後	126	438
	<b>2,540</b>	4,830

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款約1,705,000港元(二零零九年：約4,362,000港元)已準時償付本金及利息。

於報告期末，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內	835	468

董事認為，由於未償還貸款由相關按揭物業全面擔保，故個別減值撥備概無必要。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款(續)

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
浮動利率應收貸款	<b>78</b>	143
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告期間結束日起十二個月內之應收貸款)	<b>62</b>	59
非流動資產(自報告期間結束日起十二個月後之應收貸款)	<b>16</b>	84
浮動利率應收貸款	<b>78</b>	143

浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於報告日期，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按預期到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
到期還款：		
三個月內	<b>11</b>	11
三個月至一年	<b>51</b>	48
一年至五年	<b>16</b>	84
	<b>78</b>	143

本公司並無任何已逾期但未減值之按揭貸款。

於報告日期，本集團及本公司之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 15. 按揭貸款減值撥備

	本集團 集體減值撥備 千港元
於二零零九年一月一日	220
年度撥回	(52)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	168
年度撥回	<b>(123)</b>
於二零一零年十二月三十一日	<b>45</b>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本公司概無就按揭貸款作出個別減值撥備。

倘按揭貸款借方不能按時償還本金，且本集團及本公司持有之抵押品之現值不足以抵補貸款之賬面值，則作出個別減值。

除進行個別減值評估外，本集團及本公司亦會進行集體評估。按揭貸款減值撥備乃根據歷史虧損經驗以集體方式計提。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	28,243	64,421
可換股債券	—	19,520
	<b>28,243</b>	83,941
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	<b>28,243</b>	109,941

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資：		
可換股債券	—	19,520
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	—	45,520

本集團於二零一零年十二月三十一日的持作買賣投資指於報告期末，投資於有關兩家上市實體的已發行的股本證券之股份總數的2.14%(二零零九年：4.97%)及4.97%(二零零九年：無)的公平價值。

於二零一零年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值14,760,000港元乃按香港聯交所所報之市場買入價而釐定，由於相關股份買賣自二零一零年十一月三十日至二零一一年一月十七日之投資被中止，於二零一零年十二月三十一日之公平值13,483,000港元乃經參考於二零一零年十一月二十九日之收市買入價而釐定。

於二零零九年十二月三十一日，上市股本證券的公平價值乃按香港聯交所所報市場買入價所釐定。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產(續)

於二零零九年，本公司購買由一所於香港聯交所上市公司發行本金額為10,000,000美元之零息率可換股債券，代價為19,520,000港元。可換股債券並無上市，而債券持有人可選擇於截至二零一一年二月四日(包括該日)止前隨時轉換為發行發行債券公司之一間附屬公司之現有股份。年內，可換股債券以代價21,661,000港元出售，收益為2,141,000港元。

於二零零九年，本公司自二級市場購買一間香港上市公司於香港聯交所進行首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人贖回貸款之固定金額。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，且其利率高於倫敦銀行同業拆息利率。於發行人之結構性抵押貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。

於二零零九年十二月三十一日，貸款之公平價值與其本金額相若，乃按使用主要來自可觀察市場數據之輸入值之估值方法計量。年內，未償還結構性抵押貸款已獲悉數償還。

### 17. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市之股本證券	16,680	—

該金額相當於一家上市公司於報告期末之尚未發行股份總數的4.97%之股本投資的公平值。

上市股本證券之公平值乃經參考香港聯交所所報之市場買入價釐定。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 應收貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按申報目的分析之賬面值		
流動資產(自報告日期起十二個月內之應收款項)	60,000	10,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	64,000	–
	<b>124,000</b>	10,000

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按申報目的分析之賬面值		
流動資產(自報告日期起十二個月內之應收款項)	–	10,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	–	–
	–	10,000

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 應收貸款(續)

於二零一零年十二月三十一日，以港元計值之應收貸款乃按8%之固定年利率計息。合共64,000,000港元之應收貸款乃以一家香港上市公司所發行之承兌票據擔保，而另外合共60,000,000港元之應收貸款以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。於報告期末後，本集團與64,000,000港元之貸款的借款方訂立協議，將貸款還款重訂為二零一二年一月。

於二零零九年十二月三十一日，合共10,000,000港元之應收貸款以港元計值，為無抵押，固定年利率為8%，並須按要求償還。該貸款已於年內悉數償還。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，概無就未逾期且未減值之應收貸款作出減值撥備。

於報告日期，本集團及本公司之應收貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與應收貸款之賬面值相若。

### 19. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，以及按市場年利率介乎0.1%至0.2%(二零零九年十二月三十一日：0.1%至0.2%)計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 20. 本公司股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	300,000,000	300,000
股份分拆(附註a)	2,700,000,000	不適用
增加法定股本(附註a)	2,000,000,000	200,000
於二零一零年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	225,000,000	225,000
股份分拆(附註a)	2,025,000,000	不適用
發行普通股(附註b)	562,500,000	56,250
於二零一零年十二月二十三日之股份配售(附註c)	1,135,000,000	113,500
於轉換可換股債券時發行股份(附註21)	47,200,358	4,720
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,994,700,358</u>	<u>399,470</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股每股面值0.10港元(「已分拆股份」)之股份(「股份分拆」)。於同一股東特別大會上，於股份分拆後，藉增設額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份將本公司之法定股本由300,000,000港元進一步增至500,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 於二零一零年五月五日，本公司按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.1港元向現有合資格股東配發及發行每股面值0.1港元之562,500,000股普通股(「公開發售」)及449,999,997份選擇權，以認購本金額為45,000,000港元之可換股債券，該等可換股債券可按轉換價每股0.1港元兌換為本公司之股份。於選擇權發行日期，經計及本公司普通股的市價後，金額為51,800,000港元之可換股債券之選擇權之公平價值於股本中確認推定收取之代價(代價為零)與認購可換股債券的選擇權公平值之間的差額在保留溢利中扣除。所得款項淨額約54,000,000港元(扣除發行開支2,200,000港元後)已用作本集團之一般營運資金。公開發售之詳情載於本公司於二零一零年四月十五日之發售章程。
- (c) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過配售按每股0.11港元的價格配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項淨額合共約為124.85百萬港元。配售事項之所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支後)約為121.73百萬港元。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 21. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券

根據附註20(b)所披露之公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行449,999,997份選擇權，其賦予該等選擇權之持有人於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間任何時間以現金認購本公司每份0.10港元之本金額45,000,000港元之可換股債券之權利。

可換股價格選擇權於發行日期的公平值乃按下列主要特質以二項模式計算：

波幅	101.24%
本公司股價	0.18港元(附註)
預期年期	一年
股息率	0%
無風險率	0.988%

附註：本公司股價乃為公開發售的影響而調整。

於截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換，但不可贖回全部(而非部份)可換股債券。本公司可於同一期間內於取得可換股債券持有人之書面確認後，全權絕對酌情單方面按本金額之90%(並不計息)強行贖回。該等可換股債券(以港元列值)為零票息，並將於二零一二年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券就合約條款之性質及金融負債及權益工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

除已由有關可換股債券持有人於到期日前先前轉換者外，本公司可全權絕對酌情決定會否於到期日按可換股債券之100%本金額贖回可換股債券，或按轉換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行本公司普通股。

於本年度內，47,793,618份選擇權已由本公司可換股債券之選擇權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為4,779,362港元之可換股債券。

於本年度內，本金額4,720,036港元之可換股債券已轉換為本公司每股面值0.1港元之47,200,358股普通股。於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有本金額59,326港元之尚未償還可換股債券及402,206,379份尚未行使之選擇權，而悉數行使該等選擇權會導致進一步發行本金額40,220,638港元之可換股債券。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 22. 認股權證

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司就按每份認股權證0.01港元之價格而向獨立投資者配售本公司之562,000,000份認股權證訂立一份配售協議。每份認股權證附帶按認購價每股0.18港元認購本公司一股面值0.10港元之普通股之權利。隨後，配售代理及本公司同意透過終止日期為二零一零年五月十日之認股權證配售協議並於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售。根據日期為二零一零年六月七日之補充協議，行使價已由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售事項已於二零一零年六月二十二日完成，有關認股權證於二零一二年六月二十一日屆滿。有關上述詳情載於本公司日期為二零一零年五月十一日、二零一零年六月七日及二零一零年六月二十二日之公佈。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無認股權證已獲行使。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 儲備

	本公司						總計 千港元
	股份溢價 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	投資重估儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	875	2,511	3,386
本年度溢利	-	-	-	-	-	9,421	9,421
可供出售投資之 公平價值之變動	-	-	-	-	699	-	699
出售可供出售之投資時 重新分類調整損益	-	-	-	-	(1,574)	-	(1,574)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(875)	9,421	8,546
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	-	-	-	-	-	11,932	11,932
本年度虧損及本年度 全面收益總額	-	-	-	-	-	(31,612)	(31,612)
發行普通股及可換股 債券選擇權	-	-	51,763	-	-	(51,763)	-
發行可換股債券	-	10,277	(5,498)	-	-	-	4,779
兌換可換股債券時 發行股份	5,429	(10,149)	-	-	-	-	(4,720)
發行認股權證	-	-	-	5,620	-	-	5,620
以配售發行普通股	11,350	-	-	-	-	-	11,350
發行股份應佔交易成本	(3,121)	-	-	-	-	-	(3,121)
於二零一零年十二月 三十一日	13,658	128	46,265	5,620	-	(71,443)	(5,772)

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 24. 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，同時優化權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益，該權益包括已發行股本及儲備。管理層對資本成本作出評估以檢付資本架構。因此，本集團透過監管現金水平、派付股息及發行股本及可換股債券選擇權(倘需要)管理其整體資本架構。

### 25. 金融工具

#### (A) 金融工具類別

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	16,680	–
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	28,243	109,941
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	350,277	121,958

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融負債</b>		
其他金融負債	2,642	1,281

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (A) 金融工具類別(續)

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	-	-
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	-	45,520
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<b>394,472</b>	192,141
<b>金融負債</b>		
其他金融負債	<b>2,614</b>	1,240

#### (B) 金融風險管理之目標及政策

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。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。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。

##### 市場風險

本集團及本公司之業務活動使彼等主要承受外匯匯率、利率以及持作買賣股權投資及可供出售投資之價格變動之風險。

##### 外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及其他應收款項以美元列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

概無就外匯風險呈報敏感度分析，其原因是根據港元及美元之聯繫匯率制度，董事認為有關影響甚微。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策(續)

##### 利率風險管理

本集團所面臨的利率風險主要由浮息按揭貸款所導致。

倘利率已上升／下降100(二零零九年：100)基點，且所有其他變量維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少1,067,000港元(二零零九年：除稅後溢利減少／增加555,000港元)。

本集團及本公司面對之公平價值利率風險主要由於二零零九年十二月三十一日之結構性抵押貸款所導致。儘管貸款於發行時乃按可變利率計息，管理層認為該工具屬於定息工具，此乃由於利息直至於二零零九年十二月三十一日還款時固定。倘利率已上升／下降100基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加22,000港元／23,000港元。於二零一零年十二月三十一日，並無該等風險。

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日全年之結構性抵押貸款及浮動利率按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率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。本集團目前對現金利率及公平值利率風險並無對沖方法。

##### 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。價格風險由本集團管理層監控，將於必要時採取適當行動抵銷風險。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策(續)

##### 敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告日期承受之價格風險釐定。

倘分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之市價已上升／下降20%(二零零九年：20%)，截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加4,717,000港元(二零零九年十二月三十一日：除稅前溢利增加／減少10,758,000港元)。

倘若可供出售股本證券之市價上升／下降20%，則於二零一零年十二月三十一日之投資重估儲備會增加／減少2,786,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)。

由於上市股本證券公平值下降，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所減少。

##### 信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內及財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於報告期末，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及應收貸款之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已將127,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：65,000,000港元)的按揭貸款的信貸風險集中予一名特定借款人，以及將124,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：10,000,000)的貸款應收款項集中予兩名(二零零九年：一名)借款人。董事密切監察客戶及抵押品所面臨的風險，並會採取適當措施確保風險維持可接受水平。董事認為，預期貸款按揭及貸款應收款項的現金流足以保障於二零一零年十二月三十一日的貸款按揭及貸款應收款項的賬面值。本集團並無其他高度集中之重大信貸風險，其風險分散至多個香港交易對方之上。

就截至二零零九年十二月三十一日止授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款之投資而言(附註16)，本集團及本公司於單獨投資中華人民共和國地區而有高度集中之信貸風險。結構性貸款之信貸評級於二零零九年十二月三十一日為非投資信貸評級。董事已密切監察須承受之風險，並將其維持於本集團能承受之水平。結構性抵押貸款於報告期內已悉數償付。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策(續)

##### 信貸風險(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司持有的可換股債券(附註16)之信貸質素主要透過發行人(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之信用質素釐定。董事已密切監察可換股債券須承受之風險以確保所承受風險為可接受。投資款項於報告期內已被出售。

##### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

董事認為，本集團及本公司之金融負債由於其性質按要價償付，因此並無編製金融負債之到期日狀況分析。

##### 金融工具之公平價值

下表提供初步以公平價值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平價值程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價(未經調整)得出。
- 第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策(續)

金融工具之公平價值(續)

	本集團			
	二零一零年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	28,243	–	–	28,243
可供出售投資	16,680	–	–	16,680
總額	44,923	–	–	44,923

	本集團			
	二零零九年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	64,421	–	–	64,421
可換股債券	–	19,520	–	19,520
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	–	26,000	–	26,000
總額	64,421	45,520	–	109,941

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 金融工具(續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策(續)

##### 金融工具之公平價值(續)

於二零一零年十二月三十一日，本公司概無持有以公平價值計量之任何財務投資。於二零零九年十二月三十一日之分析如下：

	本公司			
	二零零九年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
可換股債券	–	19,520	–	19,520
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	–	26,000	–	26,000
總額	–	45,520	–	45,520

董事認為，於財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 26. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	152	152

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
建屋貸款(亞洲)有限公司	香港	2港元	100%	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	暫無營業
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	100%	暫無營業
Palmy Right Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	證券投資
Tack On Limited	英屬處女群島	1美元	-	100%	證券投資
United Warrior Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	暫無業務
進萬有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	暫無業務
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	暫無業務

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
附屬公司欠款	363,102	150,804
減值虧損撥備	(55,285)	(7,894)
	<b>307,817</b>	142,910

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就申報目的分析之賬面值：		
流動資產(於報告日期起計十二個月內應收)	116,817	77,910
非流動資產(於報告日期起計十二個月後應收)	191,000	65,000
	<b>307,817</b>	142,910

附屬公司欠款合共56,817,000港元(二零零九年：142,910,000港元)為無抵押、免息及無固定償還期，而附屬公司欠款合共251,000,000港元(二零零九年：無)則為無抵押、按介乎7.25%至11.25%之年利率計息及無固定償還期。

#### 減值虧損撥備之變動

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	7,894	7,886
本年度開支	47,391	8
年終結餘	<b>55,285</b>	7,894

由於附屬公司所持資產的價值下跌，附屬公司之貼現現金流量之現值估計少於其賬面值，因此附屬公司欠款有所減值。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 28. 應付附屬公司款項

該款項為無抵押、不計息並無固定償還期償還。

### 29. 遞延稅項

以下為於年內及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

	稅項虧損 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	-	-	-
計入其他全面收益	1,703	-	1,703
計入損益	-	(1,703)	(1,703)
於二零一零年十二月三十一日	1,703	(1,703)	-

於報告期末，本集團之稅務虧損約為72,996,000港元(二零零九年：56,812,000港元)可用於抵銷未來溢利。

由於不確定將來是否有足夠溢利用作抵銷，故並無就本集團之估計未運用稅務虧損62,076,000港元(二零零九年：56,812,000港元)確認遞延稅項資產。尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

於報告期末，本公司之未運用稅務虧損約為32,190,000港元(二零零九年：50,597,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於不確定將來是否有足夠溢利用作抵銷，概無就本公司估計未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅務虧損可無限期結轉。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 30. 出售附屬公司

於二零一零年十二月二十九日，本公司以現金9,700,000港元之代價出售於其附屬公司Tack On Limited之100%股權予一名獨立第三方。

已出售附屬公司之資產淨值載列如下：

	出售前之 賬面值 千港元
已出售之資產淨值：	
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	9,173
銀行結餘	10
應計費用	(36)
應付本公司款項	(9,349)
	(202)
自Tack On分配予買方之債項	9,349
出售附屬公司之收益	553
	9,700
應收代價總額	9,700
出售產生的現金流淨額：	
已收取現金代價	—
已出售銀行結餘	(10)
	(10)

### 31. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據於一年內到期之不可撤銷場地營業租約而須於未來支付之最低租賃款項分別為788,320港元及752,320港元(二零零九年：664,000港元及628,000港元)。

營業租約付款指本集團及本公司就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均商定為一年期，並已就各相關的租期固定租金。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 32. 退休福利計劃

本集團及本公司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建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及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自損益賬扣除之成本總額81,000港元(二零零九年：43,000港元)為本集團就本年度應付強積金計劃之供款。

### 33. 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，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；及(iii)股份之面值。根據購股權計劃及本公司採納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、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%或價值超過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二零一八年五月二十一日認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

根據購股權計劃，於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日兩個年度內，並無向本集團任何董事及僱員授出購股權。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 34. 有關連人士交易

本年度內本集團及本公司與有關連人士訂立以下交易：

#### (A) 收入或開支項目：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向一間有共同主要管理人員之公司支付服務費	-	532

#### (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，其酬金詳情於附註9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。

### 35. 報告期後事項

根據日期為二零一一年二月二十五日的公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司已訂立一項有條件買賣協議，以收購一間於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司(「益浩科技」)之全部股本，代價為2,800,000,000港元。益浩科技從事提供商業大廈、工業樓宇，商場、醫院及城市設施之能源監察及節能解決方案，減低能源消耗及提升整體能源效益。

代價須以下列方式支付：(i) 231,000,000港元以現金支付；(ii) 1,650,000,000港元以按每股兌換股份0.16港元之兌換價發行可換股票據支付；(iii) 319,000,000港元以發行承兌票據支付；及(iv) 600,000,000港元以每股代價0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。

交易完成須待(其中包括)股東於股東特別大會批准買賣協議、增加本公司法定股本以及買賣協議所載條件後，方可作實。預期收購完成時有關收購的佣金及專業費用約為148,000,000港元。

## 財務資料摘要

本集團截至二零一零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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	<b>18,850</b>	3,845	7,553	11,556	12,939
本公司股東應佔 年度(虧損)溢利	<b>(33,727)</b>	3,384	(1,465)	(2,711)	11,271
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)盈利					
— 基本	<b>(1.18)</b>	0.12	(0.07)	(0.12)	0.5
— 攤薄	<b>(1.18)</b>	不適用	不適用	不適用	不適用

### 資產及負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	<b>397,128</b>	232,436	230,364	231,033	232,758
負債總額	<b>(2,771)</b>	(1,347)	(1,784)	(1,773)	(877)
資產淨值	<b>394,357</b>	231,089	228,580	229,260	231,881