



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

(股份代號: 145)

2013
年報



公司資料

董事會

執行董事

蘇遠進先生
楊國良先生

非執行董事

林國興先生

獨立非執行董事

袁慧敏女士
楊偉雄先生
林兆昌先生

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

提名委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

核數師

中磊(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司

律師

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22樓

註冊辦事處

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室

股份代號

145

網站

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

公司秘書

蘇遠進先生

目錄

	頁次
管理層討論及分析	3
董事履歷	8
董事會報告	11
企業管治報告	23
獨立核數師報告	38
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
財務狀況表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
財務資料摘要	128

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約47.0百萬港元，較去年的42.2百萬港元增長約11.4%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為91.1百萬港元（二零一二年：溢利約10.3百萬港元），主要由於為就應收貸款及貸款利息確認減值虧損。

總收益當中約47.0百萬港元（二零一二年：約42.2百萬港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務帶來分部虧損約89.10百萬港元（二零一二年：溢利約33.0百萬港元）。鉅額虧損主要由於為就應收貸款及貸款利息確認減值虧損。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部溢利約為16.9百萬港元，而去年則錄得分部溢利約為7.8百萬港元。財務投資的溢利大幅增加，主要是由於持作投資的股本證券的價格報升。

資產總值及外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，資產總值減少至約397.9百萬港元（二零一二年：約453.2百萬港元）。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。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平價值處理之金融資產分別達到約0.26百萬港元（二零一二年：約3.2百萬港元）及92.9百萬港元（二零一二年：約14.0百萬港元）。可供出售之投資代表於香港一間非上市實體的股本投資於二零一三年十二月三十一日的賬面值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約28.3百萬港元（二零一二年：約33.1百萬港元）及約248.5百萬港元（二零一二年：約321.5百萬港元）。



屋

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達4.0百萬港元（二零一二年：約8.3百萬港元）。於二零一三年十二月三十一日本集團有銀行借貸5.0百萬港元（二零一二年：5.0百萬港元）及不可換股債券50.0百萬港元（二零一二年：30.0百萬港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總資金計算之資本負債比率為0.15（二零一二年：0.06）。

資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為54,058,546.6港元，分為540,585,466股股份（「股份」）（二零一二年十二月三十一日：43,514,886.6港元，分為435,148,866股股份）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司有1,566,000港元之可換股債券一及86份可換股債券一（定義見附註26）認購期權尚未行使。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於轉換可換股債券一時，已按行使價0.18港元發行3,480,000股新股。86份可換股債券一認購期權之期權持有人有權認購可換股債券一，其本金總額最多達13,467,600港元，認購價為13,467,600港元，其可按0.10港元之轉換價（於二零一四年二月十七日經調整）轉換為134,676,000股股份。

於二零一三年十二月三十一日，本公司有4,050,000港元之可換股債券二（定義見附註28）尚未行使。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於轉換可換股債券二時，已按0.135港元之行使價發行100,000,000股新股。尚未行使可換股債券二可按轉換價0.135港元轉換為30,000,000股股份。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債（二零一二年：無）。

資本承擔

詳情載於綜合財務報表附註36。

管理層討論及分析

重大收購

本公司全資附屬公司進萬有限公司（「**先前買方**」）與卡瑞投資有限公司、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、Season Best Investments Limited、駿諾有限公司及恆浩科技有限公司（作為賣方，統稱「**先前賣方**」）以及本公司（作為先前買方之擔保人）於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議（經修訂）（「**先前買賣協議**」），收購益浩科技有限公司（「**益浩科技**」）全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元（「**先前代價**」，先前代價中10,000,000港元已由本公司支付恆浩科技有限公司（為賣方之一）作為可退回按金及部分先前代價付款）（統稱「**先前收購事項**」）。

先前買賣協議須待（其中包括）有關本公司配售新股而所得款項淨額不少於900,000,000港元之配售協議成為無條件，方告落實。先前收購事項已獲股東於二零一一年六月舉行之本公司股東特別大會上批准。本公司、先前買方及先前賣方最終決定於二零一二年八月終止先前買賣協議，理由載於本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈。

儘管本公司終止先前收購益浩科技之計劃，本公司仍保留於益浩科技之權益，原因是本公司對其增長潛力樂觀。本公司已作出安排，與益浩科技之現有股東就收購益浩科技進行磋商。作為業務持續發展的一部分及重推先前收購事項，本公司之全資附屬公司Total Global Holdings Limited（「**買方**」）、中信國際資產管理有限公司、Ample Richness Investments Limited、駿諾有限公司、Infinite Soar Limited、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、卡瑞投資有限公司及Season Best Investments Limited（為賣方，統稱為「**賣方**」）及本公司與賣方於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議（「**買賣協議**」），據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元（「**代價**」），代價其中10,000,000港元由買方支付予中信國際資產管理有限公司（賣方之一）作為可退回按金，並構成部分代價付款。本公司（作為買方擔保人）已作出無條件及不可撤回承諾，促使買方準時妥為履行其於買賣協議項下之所有責任及承擔。



屋

管理層討論及分析

重大收購 (續)

益浩科技持有濠信節能科技(上海)有限公司(「濠信」,前稱為日滔貿易(上海)有限公司)全部股權。該公司為於中華人民共和國成立之外商獨資企業,並由益浩科技全資擁有。根據濠信之營業執照,濠信之業務範疇其中包括能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓;合同能源管理;電腦軟件、自動控制系統、樓宇能耗監測智能產品設計及開發及專利產品轉讓以及相關配套服務;批發及進出口機電產品以及暖通空調(「暖通空調」)設備。據賣方所述,濠信主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗,並透過其專利超高效能機房控制系統(「UPPC系統」)提升中央空調系統的整體能源效益以及其他零件。濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術,務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍,其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

根據上市規則,收購事項構成本公司一項非常重大收購事項,故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

更多詳情,請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日、二零一三年十二月三十日、二零一四年一月二十九日、二零一四年二月二十一日及二零一四年三月二十四日之公佈及本公司日期為二零一四年四月十一日之通函。

集資活動

於二零一三年二月二十六日、二零一三年三月十五日及二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日,本公司與富通證券有限公司(「配售代理」)分別訂立第一份配售協議、補充配售協議、第二份補充配售協議、第三份補充配售協議(統稱「該等配售協議」),據此,配售代理有條件同意按盡力基準促使承配人認購不多於五批次(其中每批次配售的可換股債券的本金額須為1,350,000港元或其任何倍數)可換股債券,本金總額上限為60,750,000港元。轉換股份將根據於股東特別大會上向本公司股東尋求之特別授權配發及發行,可配發及發行之轉換股份上限為450,000,000股轉換股份。股東在二零一三年十一月五日於本公司股東特別大會正式通過配售事項,而該等配售協議項下發行可換股債券之全部先決條件已獲達成,配售可換股債券已於二零一四年二月十七日大致完成。

管理層討論及分析

集資活動 (續)

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日、二零一三年十月十六日、二零一三年十一月五日、二零一三年十二月十九日、二零一四年二月十一日及二零一四年二月十八日之公佈，以及日期為二零一三年十月二十一日之通函。

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有14名（二零一二年：14名）僱員，而本年度之員工成本總額為約6.5百萬港元（二零一二年：約5百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

報告期後事項

詳情載於綜合財務報表附註41。

展望及前景

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務（主要為按揭服務）繼續產生利息收入。有鑑於利率將會持續增加，故此本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團的業務策略為積極物色潛在投資機會，藉以提升本公司股東之價值。就此，本公司已鎖定益浩科技集團為本集團之合適收購目標，且認為買賣協議將有助本集團擴展至具無限發展潛力的新業務範疇。

董事履歷

執行董事

蘇遠進先生（「蘇先生」），42歲，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執行董事。彼亦於二零一一年三月二十六日獲委任為本公司之公司秘書。蘇先生同時為本集團若干附屬公司之董事。蘇先生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19年經驗。彼目前為Chinese Global Investors Group Limited（股份代號：5CJ.SI）（於新加坡證券交易所凱利板上市之公司）執行董事。

楊國良先生（「楊國良先生」），40歲，於二零一二年三月一日獲委任為執行董事。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊國良先生持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面擁有逾17年經驗。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。楊國良先生現時為新領域（集團）有限公司（股份代號：542）（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）之執行董事。於二零零五年十二月至二零一二年二月期間，楊國良先生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）之執行董事兼公司秘書。

非執行董事

林國興先生，太平紳士（「林國興先生」），54歲，於二零一零年十二月一日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一一年十月二十一日調任為非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會之成員，均由二零一零年十二月一日起生效。彼自一九九九年獲委任為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲頒英女皇榮譽獎章。林國興先生持有香港大學榮譽法學士學位，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。

林國興先生積極參與社會公益活動，為香港民安隊支援部隊總指揮、新界鄉議局當然議員、公益金之友葵青區委員會主席、葵青區少年警訊名譽顧問及前任副會長、葵青區減罪委員會委員及前任主席、以及葵青社區發展基金執委及前任主席。彼亦為廣東省政協歷屆委員聯誼會理事。



屋

董事履歷

非執行董事 (續)

林國興先生現任聯交所主板上市公司香港資源控股有限公司 (股份代號: 2882) 之執行董事及集團副總裁; 並為聯交所創業板 (「創業板」) 上市公司國藝娛樂文化集團有限公司 (股份代號: 8228) 之非執行副主席兼非執行董事及華人策略控股有限公司 (股份代號: 8089) 之主席及執行董事, 以及聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司 (股份代號: 379) 之獨立非執行董事。林國興先生於二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日, 亦擔任滙盈控股有限公司 (股份代號: 821) 之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

袁慧敏女士 (「袁女士」), 42歲, 於二零一二年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會主席, 由二零一二年十一月一日起生效。彼於一九九四年畢業於香港大學, 持有工商管理學學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。加入本公司之前, 袁女士從事會計及審核工作逾十九年。彼自二零零八年七月四日起擔任華人策略控股有限公司 (股份代號: 8089) 的獨立非執行董事, 該公司於聯交所創業板上市。

楊偉雄先生 (「楊偉雄先生」), 56歲, 於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會之成員, 均由二零一一年二月一日起生效。楊偉雄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。楊偉雄先生成為執業律師超過24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。楊偉雄先生目前亦擔任聯交所創業板上市公司華人飲食集團有限公司 (股份代號: 8272) 之獨立非執行董事。彼曾於二零零九年十一月至二零一一年八月期間, 擔任聯交所創業板上市公司寰亞傳媒集團有限公司 (股份代號: 8075) 之獨立非執行董事。



董事履歷

獨立非執行董事 (續)

林兆昌先生(「林兆昌先生」)，48歲，於二零一二年二月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，均自二零一二年二月十七日起生效。彼畢業於澳洲墨爾本維多利亞大學，取得商業學士學位，主修銀行業及金融。彼亦取得澳洲麥覺理大學的應用金融碩士學位。林兆昌先生於業務發展及企業融資方面擁有22年豐富經驗。彼最初投身企業銀行業，其後加盟美國其中一間最大石油公司，專責業務發展範疇。林兆昌先生現時為華人飲食集團有限公司(股份代號：8272)之執行董事，以及施伯樂策略控股有限公司(股份代號：8260)及中國融保金融集團有限公司(股份代號：8090)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所創業板上市。彼於二零一三年四月十七日辭任聯交所創業板上市公司中國農業生態有限公司(股份代號：8166)的副行政總裁。



董事會報告

本公司董事會（「**董事會**」）欣然提呈董事會報告以及本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零一三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

本集團主要從事投資控股、財務投資以及提供貸款融資。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1。

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。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第40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（二零一二年：無）。本年度內並無宣派任何中期股息。

財務資料摘要

本集團截至二零一三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128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14。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註25。

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44頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

董事會報告

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註32。

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：

蘇遠進先生
楊國良先生

非執行董事：

林國興先生

獨立非執行董事：

楊偉雄先生
林兆昌先生
袁慧敏女士

按照本公司章程細則（「章程細則」）第120條之規定，楊國良先生及林兆昌先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之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。

董事會報告

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

於二零一三年十二月三十一日，董事及行政總裁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及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	所持相關 股份數目 (附註)	於二零一三年 十二月三十一日 佔已發行 股份數目的 概約百分比
蘇遠進先生	實益權益	4,351,200	0.80%
楊國良先生	實益權益	4,351,200	0.80%
袁慧敏女士	實益權益	434,400	0.08%

附註：所有均為本公司根據二零零八年五月二十二日所採納之購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露外，概無本公司董事或行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

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」），據此，董事會可酌情向合資格參與者授予購股權。

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行使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）時，已行使或將予行使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士，將導致於截至（包括）該授出日期止12個月期間內，因行使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）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

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。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，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。

於本報告日期，合共15,444,600份購股權已根據計劃授權上限授出，而根據計劃授權上限可予發行的未行使購股權數目為28,070,286份，佔本公司已發行股份數目約4.92%。



董事會報告

購股權計劃 (續)

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 二零一三年 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 二零一三年 十二月三十一日 尚未行使		
董事									
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	1,087,800	-	1,087,800	-	-	-	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	434,400	-	-	-	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	434,400	-	-	-	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	-	-	-	434,400	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
小計		11,093,400	-	1,956,600	-	-	9,136,800		
顧問									
	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日至 二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
小計		4,351,200	-	-	-	-	4,351,200		
總計		15,444,600	-	1,956,600	-	-	13,488,000		

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任何相聯法團之股份、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；於該年度內任何時間，亦無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及已經生效之安排。

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

於二零一三年十二月三十一日，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及淡倉之人士（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	相關股份數目	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	73,462,878 (L)	681,962,375 (L)	139.74%
中國中信股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878 (L)	681,962,375 (L)	139.74%
中信銀行股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878 (L)	681,962,375 (L)	139.74%
中信國際金融控股有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878 (L)	681,962,375 (L)	139.74%
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	73,462,878 (L)	681,962,375 (L)	139.74%
鄭聿恬(「鄭先生」)(附註3)	受控制法團權益	64,686,773 (L)	600,493,050 (L)	123.04%
Ample Richness Investments Limited (「Ample Richness」)(附註3)	實益擁有人	29,089,327 (L)	270,038,787 (L)	55.33%
駿諾有限公司(「駿諾」)(附註3)	實益擁有人	22,679,814 (L)	210,538,725 (L)	43.14%
Infinite Soar Limited(「Infinite Soar」)(附註3)	實益擁有人	12,917,633 (L)	119,915,537 (L)	24.57%
Cross Cone Holdings Limited(「Cross Cone」)(附註4)	實益擁有人	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	19.13%
Excel Arts Limited(「Excel Arts」)(附註4)	受控制法團權益	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	19.13%
雷詠女士(「雷女士」)(附註4)	受控制法團權益	10,058,005 (L)	93,369,350 (L)	19.13%
Newmargin Partners Ltd.(「Newmargin」)(附註5)	實益擁有人	9,860,789 (L)	91,538,575 (L)	18.75%
王嶽(附註5)	受控制法團權益	9,860,789 (L)	91,538,575 (L)	18.75%
中國節能環保集團公司(「中節能」)(附註6)	受控制法團權益	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	13.31%

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)

姓名／名稱	身份	股份數目	相關股份數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中國節能環保(香港)投資有限公司 (「中節能(香港)」)(附註6)	受控制法團權益	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	13.31%
卡瑞投資有限公司(「卡瑞」)(附註6)	實益擁有人	7,001,160 (L)	64,992,387 (L)	13.31%
中央匯金投資有限責任公司(附註7)	受控制法團權益	4,930,394 (L)	45,769,275 (L)	9.37%
中國建設銀行股份有限公司(附註7)	受控制法團權益	4,930,394 (L)	45,769,275 (L)	9.37%
Season Best Investments Limited (「Season Best」)(附註7)	實益擁有人	4,930,394 (L)	45,769,275 (L)	9.37%
Chinese Capital Management Limited (附註8)	實益擁有人	-	45,861,428(L)	8.48%
梁桂蓮(附註9)	受控制法團權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	9.37%
Best Leader Asia Investment Limited (附註9)	受控制法團權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	5.86%
Express Advantage Limited (附註9)	實益擁有人	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	5.86%

(L) 表示持有股份之好倉

附註：

- 於二零一三年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為540,585,466股。
- 該等股份由(i)將配發及發行予中信國際資產之73,462,878股代價股份及(ii)因將根據買賣協議(日期為二零一三年十月三十一日)(「買賣協議」)發行予中信國際資產之可換股債券所附兌換權獲行使而須向中信國際資產配發及發行之681,962,375股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故中信國際資產並非本公司股東。中信國際資產由中信國際金融控股有限公司擁有40%，而中信國際金融控股有限公司則由中信銀行股份有限公司擁有70.32%權益，中信銀行股份有限公司由中國中信股份有限公司擁有66.95%權益，中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司全資擁有。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代價股份及轉換股份中擁有權益。

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)

附註：(續)

- (3) 該等股份由(i)(a)將配發及發行予Ample Richness之29,089,327股代價股份；(b)將配發及發行予駿諾之22,679,814股代價股份；及(c)將配發及發行予Infinite Soar之12,917,633股代價股份；及(ii)(a)因將發行予Ample Richness之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Ample Richness配發及發行之270,038,787股轉換股份；(b)因將發行予駿諾之可換股債券所附兌換權獲行使而須向駿諾配發及發行之210,538,725股轉換股份；及(c)因將發行予Infinite Soar之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Infinite Soar配發及發行之119,915,537股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故Ample Richness、駿諾及Infinite Soar各自並非本公司股東。於二零一三年十二月三十一日，(i) Ample Richness由鄭先生全資擁有；(ii)駿諾由鄭先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生分別擁有60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益；及(iii) Infinite Soar由鄭先生全資擁有。根據證券及期貨條例，鄭先生被視為於Ample Richness、駿諾及Infinite Soar持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (4) 該等股份由(i)將配發及發行予Cross Cone之10,058,005股代價股份及(ii)因將根據買賣協議發行予Cross Cone之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Cross Cone配發及發行之93,369,350股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故Cross Cone並非本公司股東。Cross Cone由Excel Arts全資擁有，而Excel Arts則由雷女士擁有99%權益。根據證券及期貨條例，Excel Arts及雷女士被視為於Cross Cone持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (5) 該等股份由(i)將配發及發行予Newmargin之9,860,789股代價股份及(ii)因將根據買賣協議發行予Newmargin之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Newmargin配發及發行之91,538,575股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故Newmargin並非本公司股東。Newmargin由王嶽先生全資擁有。根據證券及期貨條例，王嶽先生被視為於Newmargin持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (6) 該等股份由(i)將配發及發行予卡瑞之7,001,160股代價股份及(ii)因將根據買賣協議發行予卡瑞之可換股債券所附兌換權獲行使而須向卡瑞配發及發行之64,992,387股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故卡瑞並非本公司股東。卡瑞由中節能(香港)全資擁有，而中節能(香港)則由中節能全資擁有。根據證券及期貨條例，中節能(香港)及中節能各自被視為於卡瑞持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。

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)

附註：(續)

- (7) 該等股份由(i)將配發及發行予Season Best之4,930,394股代價股份及(ii)因將根據買賣協議發行予Season Best之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Season Best配發及發行之45,769,275股轉換股份組成。於二零一三年十二月三十一日，由於據買賣協議進行之交易尚未完成，故Season Best並非本公司股東。中國建設銀行股份有限公司（為Season Best之最終實益擁有人）之57.23%權益由中央匯金投資有限責任公司擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際資產管理有限公司、CCB International Assets Management (Cayman) Limited、建銀國際（控股）有限公司、建行金融控股有限公司、建行國際集團控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自被當作於Season Best所持有之代價股份及轉換股份中擁有權益。
- (8) 該等為可認購可換股債券本金額為6,420,600港元之購股權，可按調整兌換價每股轉換股份0.14港元（於二零一三年十二月十九日起生效），可轉換為最多45,861,428股股份。
- (9) 該等股份由(i) 27,312,500股股份及(ii)可轉換為最多4,370,000 股相關股份之非上市實物結算衍生工具組成。Express Advantage Limited由Best Leader Asia Investment Limited全資擁有，而Best Leader Asia Investment Limited則由梁桂蓮全資擁有。根據證券及期貨條例，Best Leader Asia Investment Limited及梁桂蓮各自被當作於Express Advantage Limited所持有之股份及相關股份中擁有權益。

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。

董事之合約權益

董事並無在本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司所訂立而於本年度內或結束時仍然生效之任何重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

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10及11。

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。

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82%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之64%。據董事所知，董事、彼等各自之聯繫人士或本公司任何股東（據董事所知，其擁有本公司股份數目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，於年內及截至本報告日期，本公司維持所規定之足夠公眾持股量。

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41。

董事會報告

核數師

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）審核。

於二零一三年六月二十一日，中磊續聘為本公司核數師，任期直至應屆股東週年大會結束。一項有關續聘中磊為本公司核數師的決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

代表董事會

執行董事

蘇遠進

香港，二零一四年四月十四日



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、問責性和獨立性為原則。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

於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用聯交所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。年內，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董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

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，故截至二零一三年十二月三十一日止年度並無就此舉行有關會議。

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。若干本公司董事缺席本公司於二零一三年六月二十八日舉行的上屆股東週年大會，以及本公司於二零一三年十一月五日舉行的股東特別大會，原因是彼等須於相關時間處理其他重要事務。

董事證券交易

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於本年度內已遵照標準守則所載之規定標準。



屋

企業管治報告

董事會

董事會目前由六位董事組成，包括兩名執行董事、一名非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： 蘇遠進先生
 楊國良先生

非執行董事： 林國興先生

獨立非執行董事： 袁慧敏女士
 楊偉雄先生
 林兆昌先生

董事之簡歷詳列於第8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。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，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，並須遵守組織章程細則有關輪席退任及膺選連任的規定。

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。

本年度內，共舉行十次董事會會議、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：			
蘇遠進先生	10/10	1/1	1/1
楊國良先生	10/10	1/1	1/1
非執行董事：			
林國興先生	8/10	1/1	0/1
獨立非執行董事：			
楊偉雄先生	9/10	1/1	1/1
林兆昌先生	9/10	0/1	0/1
袁慧敏女士	9/10	0/1	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。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。

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。本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）協助董事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。

企業管治報告

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。

獨立非執行董事／非執行董事

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。

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均由公司秘書保存，並供委員會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序和安排（於上文第24頁至26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。

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，提名委員會由四名成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 至少每年審閱委員會的結構、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和董事 (尤其是董事會主席及本公司之行政總裁) 繼任規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檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度，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，費用將由本公司全數支付；
- (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和職能；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、指示和規例。

提名委員會之職權範圍已於二零零五年六月獲採納及於二零一三年八月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

本年度內，提名委員會共舉行兩次會議，以就重新委任執行董事、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。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

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
袁慧敏女士 (主席)	2/2
林國興先生	2/2
楊偉雄先生	2/2
林兆昌先生	2/2

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，薪酬委員會目前由四位成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。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之薪酬待遇，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、所花時間及職責、以及集團內其他職位的聘用條件；

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

- (v) 審閱和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) 審閱和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和適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人士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。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納並於二零一三年三月修訂，及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，薪酬委員會共舉行一次會議，以檢討董事會的薪酬方案。

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
袁慧敏女士 (主席)	1/1
林國興先生	1/1
楊偉雄先生	1/1
林兆昌先生	1/1

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

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10。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由四名成員組成，成員主要為獨立非執行董事，即袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一三年九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。

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；

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (v) 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (vi) 與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；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格和經驗；
- (vii) 主動或應董事會的委派，就有關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；也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) 檢討本公司及附屬公司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於二零一二年三月獲修訂，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，審核委員會共舉行三次會議。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

於二零一三年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘本集團本年度之核數師；
- (ii) 審議截至二零一二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) 審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之財務報表及推薦董事會批准；及
- (iv) 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
袁慧敏女士 (主席)	2/3
林國興先生	3/3
楊偉雄先生	3/3
林兆昌先生	3/3

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。

本公司外聘核數師中磊之申報責任載於第38頁至39頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

問責和審核 (續)

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。於二零一三年,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	400,000
非核數服務(有關調整債券-(定義見附註26)轉換價之協定程序)	25,000
總計	425,000

企業管治報告

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。

董事培訓

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。

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內有關董事培訓的守則條文第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紀錄。

企業管治報告

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
蘇遠進先生	A
楊國良先生	A
林國興先生	A, B
楊偉雄先生	A
林兆昌先生	B
袁慧敏女士	A, 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

自二零一一年三月二十六日起，蘇遠進先生獲委任為本公司之公司秘書。於本年度內，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

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，並註明收件人為本公司之公司秘書。

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。

企業管治報告

股東權利 (續)

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司註冊辦事處，或發送電子郵件至 admin@bla.com.hk，並註明收件人為本公司之公司秘書。

於股東大會提出議案之權利

股東須遵循香港法例第622章公司條例第566至568條之規定，於本公司股東大會上提出決議案。有關規定及程序載列如下：

- (i) 佔於提出請求當日有權於請求相關之股東大會上投票之全體股東總投票權不少於四十分之一之股東人數，或不少於50名持有本公司股份之股東（每名股東就有關股份所繳足股款之平均金額不少於2,000港元），可提交請求書，以便提呈可能於股東大會上正式動議或擬於會上動議的決議案。
- (ii) 本公司毋須根據公司條例，發出建議決議案之通知，或向有權收取股東大會通知之本公司股東，傳閱有關建議決議案所述事宜且不多於1,000字之陳述書，除非(a)由有關股東簽署之請求書副本（或當中包含所有有關股東簽名之兩份或多份副本）於股東大會舉行前不少於6個星期（倘屬要求發出決議案通知的請求書）及於股東大會舉行前不少於1個星期（倘屬任何其他請求書）提交予本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室），並註明「公司秘書收」；及(b)有關股東隨請求書附寄足夠支付本公司執行有關請求之合理費用，則另當別論。
- (iii) 然而，倘要求獲得決議案通知之請求書副本已提交予本公司之註冊辦事處，而股東大會於副本提交後6個星期或更短時間內召開，則即使副本未於上述規定時間內提交，仍被視為已妥為提交。



屋

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聯交所網站及本公司網站刊登。

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。董事參與了二零一三年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一三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。

本公司之憲章文件於本年度並無重大變動。

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上市規則之企業管治守則，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

執行董事
蘇遠進

香港，二零一四年四月十四日



屋

獨立核數師報告



中磊（香港）會計師事務所有限公司
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

致香港建屋貸款有限公司股東
香港建屋貸款有限公司
(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40頁至127頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三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損益及其他全面收益表、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。

屋

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

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 貴集團於二零一三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虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

中磊(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳美美

執業證書號碼：PO5256

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓

313-316室

二零一四年三月二十八日



屋

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5a	47,046	42,224
利息收入		47,046	42,224
利息開支	6	(4,548)	(270)
淨利息收入		42,498	41,954
其他收入	5b	72	3,581
透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動		14,147	(537)
透過損益賬按公平價值處理之出售金融資產之(虧損)收益		(426)	8,346
已確認應收貸款之減值虧損		(33,712)	(1,000)
已確認應收貸款利息之減值虧損		(88,729)	(70)
發行購股權認購可換股債券之虧損		–	(13,164)
出售可供出售投資收益	18	3,240	–
股份基礎付款開支	39	–	(1,881)
經營開支		(25,235)	(23,871)
融資成本	6	(718)	(218)
除稅前(虧損)溢利		(88,863)	13,140
所得稅開支	8	(2,242)	(2,816)
本年度(虧損)溢利	9	(91,105)	10,324
其他全面(支出)收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平價值收益		–	2,109
於出售可供出售投資時計入損益之累計收益之重新分類調整(已扣除稅項)		(1,761)	–
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項		–	(348)
本年度其他全面(支出)收益，已扣除所得稅		(1,761)	1,761
本年度全面(支出)收益總額		(92,866)	12,085
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		(91,105)	10,324
本公司擁有人應佔全面(支出)收益總額		(92,866)	12,085
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	13		
– 基本		(20.88)	2.37
– 攤薄		(20.88)	2.34

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,141	51
按揭貸款	15	7,000	7,419
應收貸款	16	60,487	40,500
收購一間附屬公司支付的按金	17	10,000	–
可供出售投資	18	259	3,157
		78,887	51,127
流動資產			
按揭貸款	15	21,346	25,662
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	19	92,920	13,981
應收貸款	16	188,016	280,992
預付款項、存款及其他應收款項	20	10,483	72,148
可退回稅項		2,302	903
銀行結餘及現金	21	3,979	8,347
		319,046	402,033
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	22	15,052	17,722
借貸	23	5,000	5,000
		20,052	22,722
流動資產淨值		298,994	379,311
總資產減流動負債		377,881	430,438
非流動負債			
不可換股債券	24	50,000	30,000
可換股債券	28	4,563	–
		54,563	30,000
資產淨值		323,318	400,438

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股本及儲備			
股本	25	54,059	43,515
儲備		269,259	356,923
總權益		323,318	400,438

第40至127頁之綜合財務報表經董事會於二零一四年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進
董事

楊國良
董事



財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	16	50
收購附屬公司之已付按金	17	10,000	–
於附屬公司之投資	32	392	392
		10,408	442
流動資產			
預付款項、存款及其他應收款項	20	293	193
附屬公司欠款	33	365,651	442,912
可退回稅項		1,867	469
銀行結餘及現金	21	2,495	987
		370,306	444,561
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	22	6,172	3,598
借貸	23	5,000	5,000
應付附屬公司款項	34	360	378
		11,532	8,976
流動資產淨值		358,774	435,585
總資產減流動負債		369,182	436,027
非流動負債			
不可換股債券	24	50,000	30,000
可換股債券	28	4,563	–
		54,563	30,000
資產淨值		314,619	406,027
股本及儲備			
股本	25	54,059	43,515
儲備	29	260,560	362,512
總權益		314,619	406,027

第40至127頁之財務報表經董事會於二零一四年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進
董事

楊國良
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元	可換股債券 期權儲備 千港元	認股權證 千港元	投資重估儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	435,149	54,119	-	-	169	-	5,520	-	(122,354)	372,603
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,324	10,324
本年度其他全面收益(開支)										
其後可能重新分類至損益之項目：										
可供出售投資之公平價值收益	-	-	-	-	-	-	-	2,109	-	2,109
有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,761	10,324	12,085
發行可換股債券期權(附註26)	-	-	-	-	-	13,947	-	-	-	13,947
股本重組(附註25)	(391,634)	-	270,186	-	-	-	-	-	121,448	-
可換股債券到期時結付	-	-	-	-	(169)	-	-	-	91	(78)
確認股本結算股份基礎付款 (附註39)	-	-	-	1,881	-	-	-	-	-	1,881
認股權證到期時註銷(附註27)	-	-	-	-	-	-	(5,520)	-	5,520	-
於二零一二年十二月三十一日	43,515	54,119	270,186	1,881	-	13,947	-	1,761	15,029	400,438
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,105)	(91,105)
本年度其他全面開支										
其後可能重新分類至損益之項目：										
於出售可供出售投資時計入損益之 累計收益之重新分類調整， 扣除稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	(1,761)	-	(1,761)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,761)	(91,105)	(92,866)
行使購股權時發行股份(附註39)	196	577	-	(239)	-	-	-	-	-	534
行使可換股債券期權時發行 可換股債券(附註28(a))	-	-	-	-	1,971	(1,953)	-	-	-	18
配售時發行可換股債券(附註28(b))	-	-	-	-	4,539	-	-	-	-	4,539
轉換可換股債券時發行股份 (附註28)	10,348	4,362	-	-	(4,055)	-	-	-	-	10,655
於二零一三年十二月三十一日	54,059	59,058	270,186	1,642	2,455	11,994	-	-	(76,076)	323,318

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(88,863)	13,140
就下列各項作出調整：		
融資成本	5,266	488
折舊	100	86
已確認應收貸款之減值虧損	33,712	1,000
已確認應收貸款利息之減值虧損	88,729	70
撥回應收貸款之減值虧損	-	(1,000)
撥回應收貸款利息之減值虧損	(70)	(2,248)
出售可供出售投資之收益	(3,240)	-
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損(收益)	426	(8,346)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動	(14,147)	537
出售物業、廠房及設備之虧損	-	87
發行認購可換股債券之期權之虧損	-	13,164
股份基礎付款開支	-	1,881
營運資金變動前之經營現金流量	21,913	18,859
按揭貸款減少(增加)	4,735	(21,192)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產(增加)減少	(65,218)	14,454
應收貸款減少(增加)	39,277	(40,780)
預付款項、存款及其他應收款項增加	(26,994)	(36,587)
其他應付賬款及應計費用(減少)增加	(3,236)	8,142
經營業務所用之現金	(29,523)	(57,104)
已付利息	(4,667)	(10)
已付所得稅	(3,293)	(4,032)
經營業務所用之現金淨額	(37,483)	(61,146)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資業務		
收購附屬公司已付按金(退回)	(10,000)	10,000
出售可供出售投資之所得款項	4,029	5,571
購置物業、廠房及設備	(1,190)	(5)
出售物業、廠房及設備之所得款項	–	150
投資業務(所用)所得之現金淨額	(7,161)	15,716
融資業務		
發行不可換股債券之所得款項	20,000	30,000
發行可換股債券之所得款項	19,742	–
新造貸款	2,700	5,000
償還借貸	(2,700)	–
因行使購股權發行股份之所得款項	534	–
發行認購可換股債券之期權之所得款項	–	783
融資業務產生之現金淨額	40,276	35,783
現金及現金等價物減少淨額	(4,368)	(9,647)
於一月一日之現金及現金等價物	8,347	17,994
於十二月三十一日之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	3,979	8,347

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室。

本綜合財務報表以港元(「港元」)列值，港元亦為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之功能貨幣。

本集團之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資。

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」)及香港會計準則(「香港會計準則」)

於本年度，本集團已應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港財務報告準則第7號修訂本	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：
香港財務報告準則第11號及	過渡指引
香港財務報告準則第12號修訂本	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	投資聯營公司及合營公司
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收入項目之呈列
香港(國際財務報告詮釋委員會*)	露天礦場生產階段之剝採成本
— 詮釋(「詮釋」)第20號	

* 國際財務報告詮釋委員會(IFRIC)指國際財務報告詮釋委員會

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

除下述事項外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則並無對本集團及本公司本年度及過往年度之財務表現及狀況以及／或此等綜合財務報表所載披露資料構成重大影響。

香港財務報告準則第13號公平價值計量

本集團及本公司於本年度已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為公平價值計量及披露提供單一指引來源。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平價值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款範圍內之以股份為基礎付款之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平價值類似之計量但並非公平價值（就計量存貨之可變現淨值或就減值評估之使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平價值界定為於計量日期在主要（或最有利）市場，按當前市況進行之有序交易中出售資產將收取（或就釐定負債公平價值而言，轉讓負債已支付）之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平價值為平倉價，不論該價格是否可直接觀察得出或使用另一種估值方法估計。香港財務報告準則第13號亦包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求採用未來適用法應用。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無於綜合財務報表中確認的金額造成任何重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港會計準則第1號修訂本其他全面收入項目之呈列

本集團及本公司已應用香港會計準則第1號之修訂*其他全面收入項目之呈列*。採納香港會計準則第1號之修訂後，「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定於其他全面收益欄作出額外披露，致使其他全面收益被分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)在符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按同一基準分配—該等修訂沒有改變以稅前或稅後基礎列示其他全面收益項目的選擇。有關修訂已予追溯應用，而其他全面收益項目的呈報也進行了修改以反映這一變更。除上述呈報變更外，採用對香港會計準則第1號的修訂未對損益、其他全面收益和全面收益總額產生任何影響。



綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則27號修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具債務變更及對沖會計延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵稅 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

³ 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

⁴ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進包括對各項香港財務報告準則的多項修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號（修訂本）(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義早前已獲納入「歸屬條件」之定義。香港財務報告準則第2號（修訂本）生效於授出日期為二零一四年七月一日或之後之以股份支付之交易。

香港財務報告準則第3號（修訂本）闡明，獲分類為資產或負債之或然代價須於各呈報日期按公平價值計量（不論或然代價屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內之金融工具，或非金融資產或負債）。公平價值之變動（除計量期間之調整外）須於損益賬中確認。香港財務報告準則第3號（修訂本）生效於收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併。

香港財務報告準則第8號（修訂本）(i)規定實體須向經營分部應用合算條件時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合算經營分部及經濟指標之說明；及(ii)闡明可呈報分部資產總值與實體資產之對賬僅當於定期向主要營運決策人提供分部資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準（修訂本）闡明，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現（倘貼現影響並不重大）之短期應收及應付款項之能力。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進（續）

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）刪除物業、廠房及設備項目或無形資產獲重新估值時累計折舊／攤銷會計賬目中之已知不一致性。經修訂準則闡明賬面總值乃以與重估資產賬面值相符一致之方式予以調整，而該累計折舊／攤銷乃賬面總值與經計及累計減值虧損後賬面值兩者間之差額。

香港會計準則第24號（修訂本）闡明，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連人士。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

本公司董事（「董事」）估計，應用二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進所包括之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表及本公司之財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進包括若干有關香港財務報告準則之多項修訂本，其概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本釐清，準則並不適用於聯合安排本身之財務報表中就設立所有類別聯合安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本釐清，投資組合之範圍（除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平價值外）包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進（續）

香港會計準則第40號修訂本釐清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

董事預期，應用「香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進」所載之修訂將不會對本集團之綜合財務報表及本公司之財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。其後於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。於二零一三年再經修訂，載入對沖會計新要求。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時，按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收入呈報股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（續）

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：（續）

- 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，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確認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有變而導致金融負債公平價值變動其後不會重新分類至損益。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。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會對本集團及本公司金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。須待詳細審核完成，方可對本集團及本公司金融資產之影響提供合理估計。



綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本投資實體

香港財務報告準則第10號修訂本說明投資實體之定義，並規定符合投資實體定義之報告實體毋須綜合其附屬公司，而須於其財務報表透過損益按公平價值計量附屬公司。

報告實體須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 其幾乎全部投資之表現均按公平價值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

董事並不預期該等有關投資實體修正會對本集團綜合財務報表造成任何影響，因為本公司並非投資實體。

香港會計準則第32號修訂本抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號之修訂本釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用問題。特別是，該等修訂釐清「目前擁有在法律上可強制執行之權利可抵銷」及「同時變現及清償」之涵義。

因本集團及本公司沒有重大金融資產抵銷，董事預期應用該等香港會計準則第32號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表及本公司之財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三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」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港會計準則第36號修訂本非財務資產的可收回值披露

倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位（「現金產生單位」）並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號之修訂取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額乃按照其公平價值減出售成本釐定，該等修訂引入有關公平價值層級、主要假設及所用估值技巧的額外披露規定。

董事預期應用該等香港會計準則第36號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表及本公司之財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表及本公司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及香港《公司條例》編製。此外，綜合財務報表及本公司財務報表載列聯交所證券上市規則所規定之適用披露。

綜合財務報表及本公司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。

公平價值是指市場參與者之間在計量日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，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平價值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在本綜合財務報表及本公司之財務報表中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號範圍內的股份基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平價值類似但並非公平價值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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：

- 第一級輸入數據是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）；
- 第二級輸入數據是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
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制的企業之財務報表。倘本公司符合以下條件，則擁有控制權：

- 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。

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之收入及開支，按自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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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。

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。

所有集團內部交易有關之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量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累計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：

- (i) 來自金融資產之利息收入在經濟利益很可能流入本集團，而收入金額能可靠計量時才確認。利息收入按未償還本金額及適用之實際利率以時間比例計算。有關利率指將於初始確認時金融資產之估計未來所收現金在估計可使用年內準確折現至該項資產賬面淨值之利率；
- (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；及
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認（前提是經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能可靠地計量）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損列賬於本集團及本公司之財務狀況表內(如有)。

折舊乃以直線法重新確認以抵銷資產之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。

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。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生之任何盈虧按出售所得款項及該資產之賬面值差額釐定，並於損益確認。

租約

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。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為承租人

經營租賃付款按直線法在租約期內確認為開支，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。經營租賃的或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃收到之獎勵租期，於收取時確認為負債。獎勵利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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確認。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。

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，惟：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大，其為海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益中確認。

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確認為開支。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。應課稅溢利與綜合損益或其他全面收益表所列「除稅前(虧損)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。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)乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

有形資產之減值

於各報告期末，本集團及本公司檢討其有形資產之賬面值，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，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度（如有）。倘不能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹的分配基準，亦會將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值的較高者。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。

倘若一項資產之可收回款額（或現金產生單位）估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值（或現金產生單位）予以減少至其可收回款額。減值虧損於損益即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值（或現金產生單位）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（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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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)，而本集團及本公司很可能需要履行該責任，且能夠可靠估計責任金額，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現值之賬面值(倘貨幣時值影響屬重大)。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則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特定類別：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。分類視乎金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。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。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按債務工具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及代價、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

債務工具利息收入以實際利息基準確認，惟分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

倘金融資產為持有作買賣或指定為透過損益賬按公平價值處理，則有關金融資產分類為透過損益賬按公平價值處理。

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
- 於初始確認時，金融資產構成本集團及本公司合併管理之已識別金融工具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。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產 (續)

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，並根據本集團及本公司既定風險管理或投資策略，按公平價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號金融工具：確認及計量允許整份合併合約（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列，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益賬內予以確認。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，並計入綜合損益及其他全面收益表內「透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動」內。公平價值乃按綜合財務報表附註31(c)所述之方式釐定。

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、應收附屬公司款項、按金及其他應收款項及銀行結餘及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為可供出售或並非分類為(a)透過損益賬按公平價值處理之金融資產；(b)貸款及應收賬款或(c)持至到期日投資之非衍生工具。本集團於初步確認上市及非上市股本證券時，將該等項目劃分為可供出售金融資產。

本集團持有之股本及債務證券乃分類為可供出售金融資產並於活躍市場買賣，於各報告期末按公平價值計量。可供出售貨幣性金融資產的賬面值變動與按實際利率方法計算的利息及可供出售股本證券的股息有關的，於損益表內確認。其他可供出售金融資產的賬面值變動於其他全面收益內確認及累計於投資重估儲備項下。當投資被出售或確認減值時，過往累計於投資重估儲備項下之收益或虧損，重新分類至損益表（見下文金融資產減值之會計政策）。

可供出售股本投資的股息於本集團獲得權力收取有關股息時於損益確認。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計量，則可供出售之股本投資並無活躍市場的市價報價而其公平價值未能可靠計量的可供出售股本投資，以及與該等非上市權益工具有關並須以交付該等工具結算的衍生工具，於報告期結束時按成本減任何已識別累計減值計量（見下文有關金融資產減值之會計政策）。



綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

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受影響,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,如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、應收貸款、按金及其他應收款項)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及本公司過去收取付款之經驗、組合內信貸期逾期後拖欠還款記錄增加、與應收款項逾期有關之國家或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,已確認之減值虧損金額,乃為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按金融資產之原有實際利率折現)之間的差額。

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

金融資產之減值 (續)

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報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。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除按揭貸款、應收貸款及其他應收款項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、應收貸款及其他應收款項被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撇銷。原先已撇銷之款項若其後收回，應計入損益賬。

倘可供出售金融資產被認為出現減值，過往於其他全面收益確認之累計損益將於有關期間重新分類至損益。

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。

就可供出售股本投資而言，之前於損益確認之減值虧損不會撥回損益。減值虧損其後增加之公平價值會於其他全面收入確認，並於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平價值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團及本公司所發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他金融負債

其他金融負債 (包括其他應付賬款及應計費用、應付一間附屬公司款項、借貸及不可換股債券) 其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量。

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 (包括所有構成實際利率整體部分的已付或已收費用及利率差價、交易費用及其他溢價或折讓) 至首次確認之賬面淨值之比率。利息開支按實際利率基準予以確認。

含有負債及權益部分之可換股債券

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

含有負債及權益部分之可換股債券 (續)

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。

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。

認購可換股債券期權

認購可換股債券的期權及可換股債券乃按期權的合約條款的基本分類為股本工具。於初始確認時，認購可換股債券的期權公平價值使用期權定價模式釐定，並於計入權益中的「可換股債券期權」確認。期權獲行使時，可認購「可換股債券期權」中之可換股債券之期權賬面值，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期權仍然未獲行使，「可換股債券」之結餘將列作保留溢利。於認購可換股債券的期權獲兌換或屆滿時，不會於損益賬確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

不再確認

僅在本集團及本公司收取資產現金流量之合約權利屆滿，或其已將金融資產以及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團及本公司會取消確認金融資產。倘本集團及本公司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，則本集團及本公司會繼續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。倘本集團及本公司保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團及本公司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款。

於取消確認整項金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入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，本集團及本公司將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份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份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

本集團及本公司只有在責任獲免除、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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以權益結算並以股份支付的交易

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。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團及本公司之會計政策（其於附註3內闡述）時，董事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。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

應用會計政策之重大判斷

董事應用本集團及本公司之會計政策時，並無遇到涉及作出重大判斷之主要事項。

估計不確定性之主要來源

以下為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。

所得稅

本集團及本公司須在香港繳納所得稅。釐定所得稅撥備需要作出重大估算。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。倘香港稅務局收取的稅項與估計金額有出入，則可能出現重大稅項虧損。此外，概無就本集團之稅項虧損174,947,000港元（二零一二年：75,692,000港元）確認遞延稅項資產，因為未能確定將來會有足夠利潤動用該等結餘。本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無錄得稅項虧損。

按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款及應收貸款撥備分別載於綜合財務報表附註15及16。

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，以計及強制出售或迅速套現之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

按揭貸款及應收貸款減值撥備 (續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，關於應收貸款之減值虧損約為33,712,000港元（二零一二年：1,000,000元），已於綜合損益及其他全面收益表確認。於兩個年度，概無就按揭貸款確認減值虧損。

於釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸風險特性以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往經驗作出之估計，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。

就應收附屬公司款項確認之減值虧損

本公司根據應收附屬公司款項之可收回評估對應收附屬公司款項作出減值。倘有事件或情況改變，顯示應收附屬公司款項之結餘或不可能收回或有關款項的現值淨額低於其各自之賬面值，則應收附屬公司款項出現減值虧損。識別減值虧損時須使用判斷及估計。倘應收附屬公司款項之可收回程度預期與原先估計不同，則有關差異將影響應收附屬公司款項之賬面值及有關估計出現改變期間之減值。

於二零一三年十二月三十一日，應收附屬公司款項賬面值約為365,651,000港元（二零一二年：442,912,000港元）。減值虧損約112,213,000港元（二零一二年：149,000港元）已於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

可供出售投資之減值虧損

本集團會遵循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資是否減值。該項確定須作出重大判斷。於作出判斷時，本集團會評估（其中包括）投資對象之財務穩健程度及近期業務前景，包括如行業及界別表現以及經營及融資現金流量等因素。截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無就可供出售投資確認減值虧損（二零一二年十二月三十一日：無）。

5a. 收益

收益指來自貸款融資及財務投資的利息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	2,909	1,724
應收貸款利息	44,137	40,493
	47,046	42,217
財務投資：		
銀行存款利息	-	1
證券買賣賬戶之利息	-	6
	-	7
	47,046	42,224

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5b. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就應收貸款撥回減值虧損	—	1,000
就已收貸款利息撥回減值虧損	70	2,248
其他	2	333
	72	3,581

6. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不可換股債券之利息開支	4,548	270
借貸之利息開支	599	208
證券交易賬戶之利息開支	68	10
可換股債券支出之有效利息	51	—
	718	218
	5,266	488

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

向董事（即主要營運決策人（「主要營運決策人」））呈報資料集中於所交付或提供之貨品或服務，而主要營運決策人據此等資料分配資源及評估分部表現，亦是本集團組織之基礎，並集中於本集團經營分部。可報告分部並沒有併合主要營運決策者所確定之經營分部。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

	貸款融資		財務投資		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	47,046	42,217	-	7	47,046	42,224
分部（虧損）溢利	(89,063)	32,983	16,897	7,802	(72,166)	40,785
集中行政成本					(15,981)	(27,760)
未分配其他收入					2	333
融資成本					(718)	(218)
稅前（虧損）溢利					(88,863)	13,140
所得稅開支					(2,242)	(2,816)
本年度（虧損）溢利					(91,105)	10,324
分部資產	284,236	429,974	95,914	18,255	380,150	448,229
未分配資產					17,783	4,931
資產總額					397,933	453,160
分部負債	50,818	30,269	-	-	50,818	30,269
未分配負債					23,797	22,453
負債總額					74,615	52,722

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

於本年及上年度內，並無分部間之交易。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

分部(虧損)溢利即在未分配中央行政成本(譬如若干其他收入、股份基礎付款開支、發行期權以認購可換股債券之虧損、董事酬金、員工薪酬、營業租約付款及若干法律及專業費用)之情況，各分部(所產生)所賺取之除稅前(虧損)溢利。此為向本公司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及經營分部之資產(不包括若干物業、廠房及設備、就收購一間附屬公司支付的按金、預付款項及可退回稅項及若干其他應收款項)。

分部負債代表除借貸及其應付利息、可換股債券及若干其他應付款項及應計款項外，分配予可呈報分部及經營分部之負債。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	貸款融資		財務投資		未分配		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息收入	47,046	42,217	-	7	-	-	47,046	42,224
利息開支	(4,548)	(270)	-	-	(718)	(218)	(5,266)	(488)
撥回應收貸款之減值虧損	-	1,000	-	-	-	-	-	1,000
撥回應收貸款利息之減值虧損	70	2,248	-	-	-	-	70	2,248
就應收貸款確認之減值虧損	(33,712)	(1,000)	-	-	-	-	(33,712)	(1,000)
就應收貸款利息確認之減值虧損	(88,729)	(70)	-	-	-	-	(88,729)	(70)
匯兌虧損淨額	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
出售透過損益賬按公平價值處理之 金融資產(虧損)收益	-	-	(426)	8,346	-	-	(426)	8,346
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	(87)	-	(87)
股份基礎付款開支	-	-	-	-	-	(1,881)	-	(1,881)
發行期權以認購可換股債券之虧損	-	-	-	-	-	(13,164)	-	(13,164)
出售可供出售投資之收益	-	-	3,240	-	-	-	3,240	-
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動	-	-	14,147	(537)	-	-	14,147	(537)

經常向主要營運決策者提供但不計及分部溢利或虧損或分部資產之數額並不重大。

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。本集團所有非流動資產均基於香港。

主要客戶之資料

相關年度客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益錄得超過10%之利息收入如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶A	30,107	30,189
客戶B	不適用*	5,415

* 相關收入佔本集團於有關年度總收入少於10%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	1,914	2,721
— 先前年度(超額撥備)撥備不足	(20)	443
遞延稅項(附註35)	348	(348)
所得稅開支	2,242	2,816

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。

本年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前(虧損)溢利對賬如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(88,863)	13,140
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一二年:16.5%)	(14,662)	2,168
非應課稅收入之稅務影響	(726)	(536)
不可扣稅開支之稅務影響	925	371
動用先前未確認之稅項虧損	(2,260)	(1,071)
暫時差額之稅務影響	348	(348)
未確認稅項虧損之稅務影響	18,637	1,789
先前年度(超額撥備)撥備不足	(20)	443
所得稅開支	2,242	2,816

遞延稅項詳情載於綜合財務報表附註35。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 年度(虧損)溢利

本年度(虧損)溢利已扣除：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)(附註10)：		
董事袍金	630	388
薪金、花紅及其他福利	5,698	4,469
股份基礎付款開支(附註39)	—	1,351
退休福利計劃供款(附註38)	147	125
	6,475	6,333
折舊	100	86
核數師酬金		
— 審核服務	400	370
— 非審核服務	25	125
營業租約付款	1,700	1,539
股份基礎付款開支—顧問(附註39)	—	530
匯兌虧損淨額	—	12
出售物業、廠房及設備虧損	—	87
法律及專業費用	9,776	10,766

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金

已付或應付6名(二零一二年:7名)董事之酬金如下:

二零一三年

	薪金、花紅及 袍金 千港元	其他福利 千港元	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
蘇遠進先生	-	1,800	-	30	1,830
楊國良先生(附註ii)	-	1,800	-	30	1,830
	-	3,600	-	60	3,660
非執行董事					
林國興先生	270	-	-	-	270
獨立非執行董事					
楊偉雄先生	120	-	-	-	120
袁慧敏女士(附註iv)	120	-	-	-	120
林兆昌先生(附註i)	120	-	-	-	120
	360	-	-	-	360
總計	630	3,600	-	60	4,290

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金 (續)

二零一二年

	薪金、花紅及		股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
	袍金 千港元	其他福利 千港元			
執行董事					
蘇遠進先生	-	1,260	530	27	1,817
楊國良先生(附註ii)	-	1,107	530	22	1,659
	-	2,367	1,060	49	3,476
非執行董事					
林國興先生	100	-	132	-	232
獨立非執行董事					
楊偉雄先生	100	-	53	-	153
吳卓凡先生(附註iii)	84	-	-	-	84
袁慧敏女士(附註iv)	17	-	53	-	70
林兆昌先生(附註i)	87	-	53	-	140
	288	-	159	-	447
總計	388	2,367	1,351	49	4,155

於截至二零一三年及二零一二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。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，除董事外，本集團並無將任何人士分類為行政總裁。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金 (續)

附註：

- i) 林兆昌先生於二零一二年二月十七日獲委任。
- ii) 楊國良先生於二零一二年三月一日獲委任。
- iii) 吳卓凡先生於二零一二年八月三日辭任。
- iv) 袁慧敏女士於二零一二年十一月一日獲委任。

11. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零一二年：三位)董事，彼等於兩個年度之酬金詳情見上文綜合財務報表附註10。其餘三位(二零一二年：兩位)人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、紅利及其他利益	1,061	592
退休福利計劃供款	43	24
	1,104	616

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
無－1,000,000港元	3	2

12. 股息

截至二零一三年十二月三十一日止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(二零一二年：零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司 擁有人應佔年度（虧損）溢利	(91,105)	10,324

	股數	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
就計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數	436,231	435,149
攤薄潛在普通股之影響：		
可認購可換股債券之期權（附註）	—	6,701
就計算每股攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	436,231	441,850

所用分母與計算上文詳述之每股基本及攤薄（虧損）盈利所用者相同。

附註：計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無計入認購可換股債券之期權、可換股債券及購股權，因倘若該等認購可換股債券之期權、可換股債券及購股權獲行使，會產生反攤薄作用。

計算每股攤薄盈利時，並不假設未行使購股權、認股權證及可換股債券獲行使，因為前述各項之行使價均高於截至二零一二年十二月三十一日止年度之股份市價。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	本集團					合計 千港元
	租賃 物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	汽車 千港元	
成本值						
於二零一二年一月一日	-	19	47	282	323	671
添置	-	-	-	5	-	5
出售	-	-	-	-	(323)	(323)
於二零一二年 十二月三十一日	-	19	47	287	-	353
添置	1,100	90	-	-	-	1,190
於二零一三年 十二月三十一日	1,100	109	47	287	-	1,543
累計折舊						
於二零一二年一月一日	-	11	18	235	38	302
年度撥備	-	4	9	25	48	86
於出售時撇銷	-	-	-	-	(86)	(86)
於二零一二年 十二月三十一日	-	15	27	260	-	302
年度撥備	61	9	9	21	-	100
於二零一三年 十二月三十一日	61	24	36	281	-	402
賬面值						
於二零一三年 十二月三十一日	1,039	85	11	6	-	1,141
於二零一二年 十二月三十一日	-	4	20	27	-	51

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

	本公司			
	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值				
於二零一二年一月一日	14	47	272	333
添置	-	-	5	5
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	14	47	277	338
累計折舊				
於二零一二年一月一日	6	18	227	251
年度撥備	4	9	24	37
於二零一二年十二月三十一日 年度撥備	10	27	251	288
於二零一三年十二月三十一日	14	36	272	322
賬面值				
於二零一三年十二月三十一日	-	11	5	16
於二零一二年十二月三十一日	4	20	26	50

以上物業、廠房及設備項目以直線法每年按以下比率折舊：

租賃物業裝修	租賃期或20%之較短者
辦公室設備	25%
傢俬及設備	20%
電腦	25%
汽車	20%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 按揭貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
固定利率應收貸款	28,346	32,679
浮動利率應收貸款	—	402
	28,346	33,081
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告期末起十二個月內之應收貸款）	21,346	25,662
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收貸款）	7,000	7,419
	28,346	33,081

約28,346,000港元（二零一二年：33,081,000港元）之按揭貸款由按揭物業作擔保。於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，概無（二零一二年：零港元）就該等按揭貸款確認減值。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日未償還按揭貸款乃以港元計值。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 按揭貸款 (續)

於報告期末，該等按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
到期還款：		
三個月內	537	645
超過三個月但少於一年	20,809	25,017
超過一年但少於五年	7,000	7,419
	28,346	33,081

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28,346,000港元（二零一二年：33,081,000港元）已準時償付本金及利息。

董事認為毋須作出個別減值撥備，因為未償還貸款全數由有關按揭物業為抵押，而所抵押的按揭物業價值，超過有關按揭貸款的公平價值。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 應收貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收定息貸款	82,503	121,780
應收浮息貸款(附註ii)	200,712	200,712
	283,215	322,492
減：累計減值撥備	(34,712)	(1,000)
	248,503	321,492
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告期末起十二個月內之應收款項)	188,016	280,992
非流動資產(自報告期末起十二個月後之應收款項)	60,487	40,500
	248,503	321,492

附註：

- i) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日未償還的應收貸款乃以港元計值。
- ii) 於二零一三年十二月三十一日，本金額約200,712,000港元(二零一二年：200,712,000港元)之應收貸款為借款人及擔保人結欠本公司全資附屬公司建屋貸款(亞洲)有限公司(「建屋貸款(亞洲)」)之款項。誠如先前所報告，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，並以擔保人之全部資產(包括香港之一項住宅物業(「該物業」))之浮動押記擔保。由於借款人及擔保人未能按要求償還該筆貸款及相關應計利息，有關浮動押記已具體化並於二零一二年二月二十四日轉為固定押記(「該項押記」)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 應收貸款 (續)

附註：(續)

ii) (續)

此外，根據先前所報告，於二零一三年二月二十二日，Fameway Finance Limited (「Fameway」) 及另外兩名無抵押債權人與建屋貸款(亞洲)訂立債務收回協議，協定(其中包括)建屋貸款(亞洲)強制執行該項抵押，及建屋貸款(亞洲)將有權享有向擔保人收回任何金額之74%，而Fameway及另外兩名無抵押債權人則有權享有餘額之26%。

於二零一三年三月一日，建屋貸款(亞洲)將相關貸款協議下之權利及該項押記轉讓予本公司另一全資附屬公司Revelry Gains Limited (「Revelry Gains」)。同日，建屋貸款(亞洲)、Revelry Gains、Fameway及另外兩名無抵押債權人簽訂補充債務收回協議，以修訂及補充原債務收回協議，據此，建屋貸款(亞洲)於原債務收回協議及其項下之責任及權利轉讓予Revelry Gains。

基於法律意見，Revelry Gains向香港高等法院原訟庭(「法庭」)提呈法律程序，要求(其中包括)收回擔保人對該物業之管有權(「訴訟」)。然而，訴訟提堂聆訊前，擔保人已接獲清盤令，故已擱置訴訟。Revelry Gains正申請許可，以便進行訴訟。由於訴訟現正進行中，有關進展將於適當時候作出披露。本集團認為訴訟很大機會勝訴，因為此乃最直接取得銷售物業的管有權利。

根據獨立估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited編製日期為二零一四年三月二十日之估值報告，物業於二零一三年十二月三十一日之公平價值為290,000,000港元，而物業之強制售價將貼現至232,000,000港元。

考慮到債務收回協議(經補充債務收回協議修訂及補充)，董事認為物業之公平價值低於貸款之本金額及其累計之利息之賬面值。因此，應收貸款及應收貸款利息之減值虧損分別為29,032,000港元及88,258,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度予以確認。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 應收貸款 (續)

附註：(續)

- iii) 於二零一二年十二月三十一日，應收貸款之本金額60,000,000港元為借款人結欠建屋貸款(亞洲)之款項，按固定年利率9%計息，有關應收貸款之還款由香港上市公司發行之若干可換股債券作抵押。

倘借款人拖欠還款，建屋貸款(亞洲)強制執行抵押，將可換股債券轉換為前述上市公司之股份。上述應收貸款及其累計之利息已於截至二零一三年十二月三十一日止年度償還，而上述所有股份已根據法律意見作處理。

- iv) 於二零一三年十二月三十一日，定息應收貸款所述之貸款)包括約4,680,000港元、20,000,000港元、56,200,000港元及零港元(二零一二年：4,680,000港元、10,000,000港元、40,000,000港元及500,000港元)分別以非上市公司之普通股、物業、企業擔保及私家車作抵押。該等貸款按固定年利率介乎6%至20.5%(二零一二年：6%至20.5%)計息。

- v) 該筆應收貸款約1,623,000港元(二零一二年：6,600,000港元)為無抵押及按固定年利率介乎9%至20%(二零一二年：9%至20%)計息。

計入定息應收貸款二零一二年十二月三十一日賬面值之約5,600,000港元為香港上市公司借入之無抵押貸款。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該筆款項已由上市公司悉數結付。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 應收貸款 (續)

附註：(續)

vi) 根據該等應收貸款的合約到期日尚剩餘的期限分析，於報告期末，該等應收貸款的到期日列載如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
到期還款：		
三個月內	171,713	262,712
超過三個月但少於一年	16,303	18,280
超過一年但少於五年	487	500
超過五年	60,000	40,000
	248,503	321,492

應收貸款的累計減值撥備的變動：

	本集團 千港元
於二零一二年一月一日	1,000
年內開支	1,000
年內撥回	(1,000)
於二零一二年十二月三十一日	1,000
年內開支	33,712
於二零一三年十二月三十一日	34,712

上述於二零一三年十二月三十一日確認之累計減值撥備包括已減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值約為206,392,000港元（二零一二年：1,000,000港元），而該等貸款之借款人處於財政困難。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 收購附屬公司之已付按金

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購益浩科技(定義見下文)之已付按金	10,000	-

根據本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈，本公司全資附屬公司Total Global Holdings Limited (「Total Global」)與(i)中信國際資產管理有限公司；(ii) Ample Richness Investments Limited；(iii)駿諾有限公司；(iv) Infinitee Soar Limited；(v) Cross Cone Holdings Limited；(vi) Newmargin Partners Limited；(vii)卡瑞投資有限公司；及(viii) Season Best Investments Limited (統稱「賣方」)於二零一三年十月三十一日訂立一項有條件買賣協議(「買賣協議」)。根據有關協議，Total Global同意向賣方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2,476,000,010港元(「收購事項」)。益浩科技從事提供能源監察及節能解決方案以及城市設施，以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) 43,100,000港元以銀行本票支付，包括按金10,000,000港元；(ii) 1,262,500,010港元以本公司發行之可換股債券支付；(iii) 1,034,400,000港元以本公司發行之承兌票據支付；(iv) 136,000,000港元以本公司每股代價股份0.8港元之發行價配發及發行170,000,000股代價股份支付。於二零一三年十二月三十一日，結餘指上述建議收購事項之可退回按金。收購事項之詳細資料請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資：		
香港上市股本證券（附註(a)）	—	2,898
非上市投資：		
香港股本證券，按成本值（附註(b)）	500	500
減：累計減值撥備	(241)	(241)
香港股本證券淨額	259	259
總計	259	3,157

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團出售所有上市股本證券，出售收益約為3,240,000港元（二零一二年：零港元），已於損益內確認。

附註：

- (a) 由於上市股本證券之股份由二零一二年十一月一日至二零一三年一月八日暫停買賣，故此於二零一二年十二月三十一日之公平價值約為2,898,000港元，金額根據二零一二年十月三十一日之收市買入價釐定。
- (b) 非上市投資代表報告期末對一間於香港註冊成立的有限公司全部已發行在外股份的5%（二零一二年：5%）所作出的非上市股本證券投資。非上市股本證券於報告期末以成本減累計減值虧損（如有）計量，因為合理公平價值估計之範圍太大，董事認為其公平價值無法可靠地計量。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	92,920	13,981

於二零一三年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值約92,920,000港元（二零一二年：12,411,000港元）乃按聯交所所報之市場競購報價而釐定。

由於其中一份上市股本證券之股份自二零一二年十二月五日至二零一三年一月三十日暫停買賣，於二零一二年十二月三十一日之公平價值約1,570,000港元，乃經參考二零一二年十二月四日之收市買入價而釐定。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收利息	94,774	68,240
預付款項	490	640
應收證券經紀款項	2,364	29
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	1,584	3,309
	108,412	81,418
減：累計減值撥備	(97,929)	(9,270)
	10,483	72,148

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

應收利息及其他應收款項之累計減值撥備變動如下：

	應收利息 累計減值撥備 千港元	其他應收款項 累計減值撥備 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	2,248	9,200	11,448
年內支出	70	-	70
年內撥回	(2,248)	-	(2,248)
於二零一二年十二月三十一日	70	9,200	9,270
年內支出	88,729	-	88,729
年內撥回	(70)	-	(70)
於二零一三年十二月三十一日	88,729	9,200	97,929

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	290	190
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	3	3
	9,493	9,393
減：累計減值撥備	(9,200)	(9,200)
	293	193

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

出售一間附屬公司之應收款項之累計減值撥備變動如下：

	本公司 千港元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	9,200

21. 銀行結餘及現金

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零至0.2%（二零一二年：零至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。

本集團及本公司擁有美元（「美元」）計值銀行結餘，這令本集團及本公司承受外幣風險。本集團及本公司美元計值貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	338	407

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購益浩科技之應計服務費	5,870	5,870
應計開支	6,958	4,656
預收款項	—	3,615
應付利息	1,044	478
其他應付款項	1,180	3,103
	15,052	17,722

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計開支	4,910	2,822
應付利息	1,044	478
其他應付款項	218	298
	6,172	3,598

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 借貸

	本集團及本公司	
	二零一三 千港元	二零一二 千港元
一年內到期之借貸	5,000	5,000

該筆貸款按年利率10%（二零一二年：10%）計息，並無抵押。該筆貸款已於截至二零一三年十二月三十一日止年度更新，還款日期已由二零一三年八月一日延長至二零一四年八月一日。

24. 不可換股債券

	本集團及本公司	
	二零一三 千港元	二零一二 千港元
應付債券	50,000	30,000

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司向兩名新債券持有人額外發行兩批本金總額為20,000,000港元之不可換股債券（二零一二年：向三名債券持有人，發行本金總額為30,000,000港元之不可換股債券）。不可換股債券之主要條款如下：

各份債券的本金額	10,000,000港元
利率	年利率8%，利息須於每年年末支付
期限	90個月，該五批不可換股債券將於二零二零年到期
贖回	本公司可於發行日期至到期日期間，贖回全部或部份不可換股債券，贖回價為本金總額的100%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 股本

	每股面值 港元	本集團及本公司	
		股份數目	金額 千港元
法定：			
普通股			
於二零一二年一月一日	0.1	30,000,000,000	3,000,000
股本削減(附註)	(0.09)	-	(2,700,000)
股份合併(附註)	不適用	(27,000,000,000)	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	0.1	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一二年一月一日	0.1	4,351,488,667	435,149
股本削減(附註)	(0.09)	-	(391,634)
股份合併(附註)	不適用	(3,916,339,801)	-
於二零一二年十二月三十一日	0.1	435,148,866	43,515
行使購股權(附註39)	0.1	1,956,600	196
於轉換可換股債券時發行股份(附註28)	0.1	103,480,000	10,348
於二零一三年十二月三十一日	0.1	540,585,466	54,059

附註：

根據本公司於二零一二年六月二十一日舉行之股東特別大會，本公司股東批准以註銷本公司繳足股本中之每股面值0.10港元已發行股份之繳足股本0.09港元之方式將所有已發行及未發行股份之面值由0.10港元削減至0.01港元（「經削減股份」）（「股本削減」），本公司股本中每10股經削減股份合併為1股每股面值0.10港元之普通股（「股本重組」）。於二零一二年十二月十七日，香港高等法院原訟庭頒令確認股本重組於二零一二年十二月十九日生效。股本重組產生之進賬額已用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額已計入股本儲備。股本削減之詳情分別載於本公司二零一二年五月二十九日之通函及二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月十八日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 認購可換股債券之期權

於二零一二年十月八日，本公司按溢價每份期權7,830港元，發行100份期權予認購人。該等期權賦予其持有人權利，可於二零一二年十月八日至二零一四年七月三十一日期間，隨時認購本公司每份本金額為156,600港元之可換股債券。

認購可換股債券之期權於二零一二年十月八日發行，該等期權之公平價值約為13,947,000港元。可換股債券期權的公平價值，由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司（「羅馬國際」）（與本集團概無關連）釐定。

可換股債券期權於發行日期的公平價值，乃按下列主要特質以二項模式釐定：

波幅	88.12%
本公司股價	0.21港元（附註）
預期年期	1.81年
股息率	0%
無風險率	0.25%

附註：本公司股價乃為股本重組的影響而調整。

可換股債券的主要條款於綜合財務報表附註28(a)披露。

於期內及截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換可換股債券的全部或任何部份未償還本金額。於到期日，本公司可全權酌情按100%本金額，贖回於到期日前未被贖回或兌換的全部可換股債券，或將債券兌換成股份。該等可換股債券以港元列值，並將於二零一五年十二月三十一日到期。董事認為，供認購可換股債券之期權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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 認購可換股債券之期權 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，可換股債券期權持有人行使14份期權（二零一二年：零），而本公司已發行本金額2,194,400港元（二零一二年：零港元）之可換股債券（「可換股債券一」）。可換股債券一之詳情於綜合財務報表附註28(a)披露。

27. 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份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認股權證配售協議，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。有關上述詳情分別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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無認股權證按行使價0.147港元獲行使及概無股份已獲發行。於二零一二年六月二十一日，552,000,000份未轉換認股權證已屆滿。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 可換股債券

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，如綜合財務報表附註26所述，在期權持有人分別行使10份及4份可換股債券期權後，本公司分別於二零一三年十一月二十五日及於二零一三年十二月十三日發行本金額為1,566,000港元（「可換股債券一甲」）及本金額為626,400港元（「可換股債券一乙」）之可換股債券一。

可換股債券一之主要條款如下：

各批債券之本金額： 156,600港元

票息率： 每年10%，須於每年年底支付

轉換價： 初步轉換價為0.018港元或本公司股份面值之較高者。由於股本重組於二零一二年十二月十九日生效，故轉換價已調整為每股轉換股份0.18港元。

完成配售第一批可換股債券二（定義見附註28(b)）後，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.18港元調整為0.14港元，有關調整由二零一三年十二月十九日起生效。可換股債券二之詳情於綜合財務報表附註28(b)披露。

可換股債券一賦予持有人權利可於可換股債券一之發行日期至其到期日二零一五年十二月三十一日期間任何時間，按上述轉換價轉換為本公司普通股。倘可換股債券一於到期日前仍未轉換，則其將（根據本公司絕對酌情決定）由本公司於到期日按相等於該可換股債券本金額100%之贖回金額贖回，或轉換為本公司普通股。

本金額626,400港元之可換股債券一已於二零一三年十二月十六日按每股0.18港元兌換為3,480,000股本公司普通股。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 可換股債券 (續)

(a) (續)

可換股債券一包含負債及權益兩個部分。權益部分於「可換股債券儲備」權益部分中呈列。可換股債券一甲及可換股債券一乙負債部分之實際年利率分別為10.466%及10.482%。

可換股債券一負債部分之公平價值乃由董事參考羅馬國際出具之估值報告評值。可換股債券一的負債部分公平價值乃通過將未來現金流量按市場利率折現計算。模型中使用之釐定公平價值之輸入數據如下：

	可換股債券 一甲	可換股債券 一乙
股價	0.90港元	0.75港元
轉換價	0.18港元	0.18港元
合約年期	2.10年	2.05年
無風險率	0.252%	0.285%
預期股息率	0%	0%
波幅	78.41%	79.40%

截至二零一三年十二月三十一日止年度可換股債券一之負債及權益部分變動載列如下：

	可換股債券一		總計 千港元
	負債部分 千港元	權益部分 千港元	
於二零一三年一月一日	-	-	-
年內發行	2,174	18	2,192
轉撥自可換股債券期權儲備	-	1,953	1,953
年內轉換為股份	(620)	(563)	(1,183)
收取利息	16	-	16
已付利息	(18)	-	(18)
於二零一三年十二月三十一日	1,552	1,408	2,960

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 可換股債券 (續)

- (b) 於二零一三年二月二十六日，本公司（為發行人）與富通證券有限公司（為配售代理）訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理已有條件同意物色承配人，認購不超過120批的可換股債券（「可換股債券二」），本金額合共最高為162,000,000港元，於二零一六年十二月三十一日到期。可換股債券二可按轉換價每股轉換股份0.135港元轉換為本公司最多1,200,000,000股轉換股份，轉換期為可換股債券二之發行日至到期日前第五個營業日期間。

於二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日，本公司與富通證券有限公司（為配售代理）訂立三份補充配售協議（「補充配售協議」），據此，(i)總批次由120改為5，而每批配售的可換股債券二之本金額不超過1,350,000港元；(ii)配售期由簽立配售協議起計一年期間改為緊隨股東特別大會後之營業日起計三個月期間；(iii)可換股債券二之本金總額由162,000,000港元修訂為60,750,000港元；及(iv)轉換股份之上限數目由1,200,000,000修訂為450,000,000。

股東特別大會於二零一三年十一月五日舉行，因此，配售期於二零一三年十一月六日開始，為期3個月。

於二零一三年十二月十九日，配售協議下發行可換股債券二之先決條件全部均已達成，而本金總額為17,550,000港元之首批可換股債券二（合共五批）已於同日完成向若干獨立人士進行配售。

可換股債券二以港元計值及不附帶任何利息。可換股債券二賦予持有人權利可於可換股債券二之發行日期至其到期日二零一六年十二月三十一日期間任何時間，按轉換價0.135港元轉換為本公司普通股。倘可換股債券二於到期日前仍未轉換，則其將（根據本公司絕對酌情決定）由本公司於到期日按相等於該可換股債券本金額100%之贖回金額贖回，或轉換為本公司普通股。



屋

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 可換股債券 (續)

(b) (續)

本金額13,500,000港元之可換股債券二已於二零一三年十二月三十日按0.135港元轉換為本公司100,000,000股普通股。

可換股債券二包含負債及權益兩個部分。權益部分於「可換股債券儲備」權益部分中呈列。可換股債券二負債部分之實際利率為10.36%。

可換股債券二負債部份之公平價值乃由董事參考羅馬國際出具之估值報告評值。可換股債券二負債部份的公平價值已按市場利率貼現未來現金流量計算。釐定公平價值所採用模型之主要參數列載如下：

	可換股債券二
股價	0.71港元
轉換價	0.135港元
合約年期	3.04年
無風險率	0.510%
預期股息率	0%
波幅	71.17%

截至二零一三年十二月三十一日止年度可換股債券二之負債及權益部分變動載列如下：

	可換股債券二		總計 千港元
	負債部分 千港元	權益部分 千港元	
於二零一三年一月一日	-	-	-
年內發行	13,011	4,539	17,550
年內轉換為股份	(10,035)	(3,492)	(13,527)
收取利息	35	-	35
於二零一三年十二月三十一日	3,011	1,047	4,058

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元	可換股債券 期權儲備 千港元	認股權證 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	54,119	-	-	169	-	5,520	(121,448)	(61,640)
本年度溢利·即年內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	16,768	16,768
發行可換股債券期權(附註26)	-	-	-	-	13,947	-	-	13,947
股本重組(附註25)	-	270,186	-	-	-	-	121,448	391,634
可換股債券到期時結付	-	-	-	(169)	-	-	91	(78)
確認股本結算股份基礎付款 (附註39)	-	-	1,881	-	-	-	-	1,881
認股權證到期時註銷(附註27)	-	-	-	-	-	(5,520)	5,520	-
於二零一二年十二月三十一日	54,119	270,186	1,881	-	13,947	-	22,379	362,512
本年度虧損·即年內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(107,154)	(107,154)
行使購股權時發行股份(附註39)	577	-	(239)	-	-	-	-	338
行使可換股債券期權時發行 可換股債券(附註28(a))	-	-	-	1,971	(1,953)	-	-	18
配售時發行可換股債券 (附註28(b))	-	-	-	4,539	-	-	-	4,539
兌換可換股債券時發行股份 (附註28)	4,362	-	-	(4,055)	-	-	-	307
於二零一三年十二月三十一日	59,058	270,186	1,642	2,455	11,994	-	(84,775)	260,560



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 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（包括借貸、不可換股債券及可換股債券），扣除現金及現金等價物及股本總額（包括已發行股本及儲備）。詳情分別於有關附註披露。

董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事計及資本成本及與每類資本相關之風險，及採取適當行動調整資本結構。

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。淨債務計算為借貸、不可換股債券及可換股債券，扣減現金及現金等價物。總資本計算為綜合財務狀況表中所示的「總權益」，加淨債務。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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸（附註23）	5,000	5,000
不可換股債券（附註24）	50,000	30,000
可換股債券（附註28）	4,563	—
減：銀行結餘及現金	(3,979)	(8,347)
淨債務	55,584	26,653
總權益	323,318	400,438
總資本	378,902	427,091
資產負債比率（淨債務佔總資本）	15%	6%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	92,920	13,981
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	290,821	434,428
可供出售投資	259	3,157
	384,000	451,566
金融負債		
其他按攤銷成本計量之金融負債	70,052	49,107
可換股債券	4,563	–
	74,615	49,107
	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	368,149	443,902
金融負債		
其他按攤銷成本計量之金融負債	61,532	38,976
可換股債券	4,563	–
	66,095	38,976

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(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過損益賬按公平價值處理之金融資產、應收貸款、應收按揭貸款、可供出售投資、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、其他應付款項及應計款項、借貸、不可換股債券及可換股債券。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包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。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。

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。

貨幣風險

本集團及本公司之銀行結餘以美元（「美元」）列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

概無就外幣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。

利率風險

本集團所面臨的利率風險主要由浮息按揭貸款、應收貸款及銀行結餘所導致。本集團所面對的公平價值利率風險主要由按揭貸款及應收貸款、借款及不可換股債券及可換股債券所導致。

倘利率已上升／下降100（二零一二年：100）基點，且所有其他變量維持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約1,709,000港元（二零一二年：除稅後溢利增加／減少約1,751,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險 (續)

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價值利率風險並無對沖方法。

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。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% (二零一二年：20%)，截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約15,518,000港元 (二零一二年：除稅後虧損增加／減少約2,335,000港元)。

倘若可供出售股本證券之市價上升／下降20%，則於二零一三年十二月三十一日之投資重估儲備會增加／減少零港元 (二零一二年：580,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險

倘若交易對手於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日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本公司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。

就本集團放貸業務產生的按揭貸款及應收貸款而言，總按揭貸款及應收貸款中分別有99%及71% (二零一二年：97%及81%) 為本集團放貸業務兩名及一名客戶 (二零一二年：兩名及兩名客戶) 所結欠。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，預期按揭貸款及應收貸款的現金流足以保障於二零一三年十二月三十一日的按揭貸款及應收貸款的賬面值。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

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，為本集團及本公司經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

下表列述根據議定之還款期，本集團及本公司財務負債之餘下合約到期期限之詳情。下表根據財務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。倘利率流量為浮動利率，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。

流動性表

本集團

	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	賬面值 千港元
二零一三年							
其他應付款項及應計款項	-	15,052	-	-	-	15,052	15,052
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	4,000	4,000	12,000	56,000	76,000	50,000
可換股債券	5.59	157	1,723	4,065	-	5,945	4,563
		24,501	5,723	16,065	56,000	102,289	74,615

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動性表 (續)

本集團

	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	賬面值 千港元
二零一二年							
其他應付款項及應計款項	-	14,107	-	-	-	14,107	14,107
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	2,400	2,400	7,200	36,000	48,000	30,000
		21,799	2,400	7,200	36,000	67,399	49,107

本公司

	加權平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一年至兩年 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	賬面值 千港元
二零一三年							
其他應付款項及應計費用	-	6,172	-	-	-	6,172	6,172
應付附屬公司款項	-	360	-	-	-	360	360
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	4,000	4,000	12,000	56,000	76,000	50,000
可換股債券	5.59	157	1,723	4,065	-	5,945	4,563
		15,981	5,723	16,065	56,000	93,769	66,095

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動性表 (續)

本公司

	加權平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一年至兩年 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	賬面值 千港元
二零一二年							
其他應付款項及應計費用	-	3,598	-	-	-	3,598	3,598
應付附屬公司款項	-	378	-	-	-	378	378
借款	10.00	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8.00	2,400	2,400	7,200	36,000	48,000	30,000
		11,668	2,400	7,200	36,000	57,268	38,976

(c) 公平價值

本附註提供有關本集團如何釐訂各項金融資產之公平價值的資料。

本集團金融資產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	估計方法及 主要輸入數據
	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日		
於綜合財務狀況表中分類為 可供出售金融資產的上市股本證券	資產約零港元	資產約 2,898,000港元	第一級	於活躍市場之所報之 買入價
於綜合財務狀況表中分類為 持作買賣投資的上市股本證券	資產約 92,920,000港元	資產約 13,981,000港元	第一級	於活躍市場之所報之 買入價

於本年度及過往年度，第一級、第二級及第三級之間概無轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(c) 公平價值 (續)

於二零一三年十二月三十一日之公平價值層級

	本集團			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
金融資產				
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	92,920	—	—	92,920

於二零一二年十二月三十一日之公平價值層級

	本集團			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
金融資產				
可供出售投資				
香港上市股本證券	2,898	—	—	2,898
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	13,981	—	—	13,981
總額	16,879	—	—	16,879

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司概無持有按經常基準以公平價值計量之任何金融工具。

除上文披露者外，董事認為綜合財務報表確認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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	542	542
減：累計減值撥備	(150)	(150)
	392	392

減值虧損累計撥備之變動

	本公司 千港元
於二零一二年一月一日	152
年內撥回	(2)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日	150

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之主要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
			二零一三年	二零一二年	
建屋貸款(亞洲)	香港	2港元	100%	100%	借貸
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	100%	並無營業
Palmy Right Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100%	100%	證券投資
United Warrior Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業
進萬有限公司 ¹	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業
Total Global	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	並無營業
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業
Revelry Gains Limited ^{1,2}	英屬處女群島	1美元	100%	不適用	並無營業

¹ 間接由本公司持有。

² 於截至二零一三年十二月三十一日止年度新註冊成立。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 於附屬公司之投資 (續)

於年末或年任何時間，概無附屬公司有任何債務證券。

33. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
附屬公司欠款	569,562	534,610
減：累計減值撥備	(203,911)	(91,698)
	365,651	442,912

附屬公司欠款合共354,562,000港元(二零一二年：259,610,000港元)為無抵押、免息及無固定償還期，而附屬公司欠款合共215,000,000港元(二零一二年：275,000,000港元)則為無抵押、按介乎7.25%至12.25%之年利率計息(二零一二年：介乎7.25%至12.25%之年利率)及無固定償還期。

減值虧損累計撥備之變動

	本公司 千港元
於二零一二年一月一日	115,035
年內撥回	(15,591)
年內抵銷	(7,895)
年內支出	149
於二零一二年十二月三十一日	91,698
年內支出	112,213
於二零一三年十二月三十一日	203,911

34. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、不計息並按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 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：

	可供 出售投資 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日	-	-	-
計入至損益	348	-	348
列支至其他全面收益	-	(348)	(348)
於二零一二年十二月三十一日	348	(348)	-
列支至損益	(348)	-	(348)
列支至其他全面收益	-	348	348
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-

於報告期末，本集團之估計稅務虧損分別為約174,947,000港元（二零一二年：75,692,000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。未確認稅項虧損可無限期結轉。

本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無稅項虧損。

36. 資本承擔

誠如綜合財務報表附註17所述，Total Global就收購事項與賣方訂立買賣協議，代價為2,476,000,010港元。於二零一三年十二月三十一日，已支付現金10,000,000港元作為按金。收購事項之詳情載於綜合財務報表附註17。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 資本承擔 (續)

於各報告日期末，已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備之收購事項尚未償還資本承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購益浩科技	2,466,000	—

37. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷營業租約而須就其若干辦公室物業於未來支付之最低租賃款項如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	3,985	861
第二至第五年 (包括首尾兩年)	6,348	—
	10,333	861

經磋商租約為期一至三年 (二零一二年：一至兩年)，並為固定租金。

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	75	61
第二至第五年 (包括首尾兩年)	19	—
	94	61

經磋商租約為期一至兩年 (二零一二年：一至兩年)，並為固定租金。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 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%或最多1,250港元之供款，與僱員之供款額相同。

自損益賬扣除之成本總額約147,000港元（二零一二年：125,000港元）為本集團就本年度已付及應付強積金計劃之供款。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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其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%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該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

於二零一二年十二月二十八日，本集團董事及顧問獲授合共15,444,600份購股權。二零一二年十二月二十八日授出的購股權之估計公平價值約為1,881,000港元，並已於二零一二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。購股權公平價值乃由羅馬國際釐定。

於授出日期，模型的輸入數據如下：

授出日期：	二零一二年十二月二十八日
估值日期：	二零一二年十二月二十八日
股價：	0.265港元
行使價：	0.273港元
預期波幅：	71.463%
無風險率：	0.62%
預期股息率：	0%
購股權期限：	10年
每份購股權之公平價值：	0.121778776港元

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

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。模型採用的預計期限已根據管理層的最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出調整。

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Hull-White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Hull-White二項式期權定價模型。

根據購股權計劃授出的購股權會即時歸屬。

就於年內行使的購股權而言，行使當日之加權平均股價為0.65港元（二零一二年：零港元）。

根據購股權計劃所授購股權之條款及變動詳情如下：

二零一三年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	購股權數目		
				於二零一三年一月一日的結餘	於本年度行使	於二零一三年十二月三十一日的結餘
董事						
蘇遠進先生	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
楊國良先生	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
林國興先生	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	1,087,800	(1,087,800)	-
楊偉雄先生	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	434,400	(434,400)	-
袁慧敏女士	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	434,400	-	434,400
林兆昌先生	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	434,400	(434,400)	-
諮詢人						
	二零一二年十二月二十八日	0.273港元	二零二二年十二月二十七日	4,351,200	-	4,351,200
				15,444,600	(1,956,600)	13,488,000
年末行使						13,488,000
加權平均行使價				0.273	0.273	0.273
加權平均餘下合約期						8.99年

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

二零一二年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	購股權數目		
				於 二零一二年 一月一日 的結餘	於本年度 授予	於 二零一二年 十二月 三十一日 的結餘
董事						
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	4,351,200
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	4,351,200
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	1,087,800	1,087,800
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	434,400
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	434,400
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	434,400
諮詢人	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	4,351,200
				-	15,444,600	15,444,600
年末行使						15,444,600
加權平均行使價				-	0.273	0.273
加權平均餘下合約期						9.99年

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自一間有共同董事之公司之貸款利息收入	64	-
向有共同董事之公司支付利息開支	500	208
向有共同董事之公司支付服務費	-	1,350
向有共同董事之公司支付佣金	639	123

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) 結餘

- (i) 應收貸款及其他應收款項包括應收與本公司有共同董事之借款人款項，金額分別約為7,500,000港元及220,000港元（二零一二年：零港元及零港元）。
- (ii) 借款及應付利息分別約5,000,000港元及208,000港元（二零一二年：5,000,000港元及208,000港元），乃應收與本公司有共同董事之貸款人之款項。

(c) 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10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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 報告期後事項

- a) 根據本公司日期為二零一四年二月十八日之公佈，於二零一四年二月十七日，已完成配售第二、第三、第四及第五批可換股債券二（本金總額為43,200,000港元）予華人策略控股有限公司（於聯交所創業板上市，股份代號：8089）之附屬公司。

所有可換股債券二之批次（本金總額為60,750,000港元）已獲配售予六名獨立承配人，且配售事項已整體完成。

- b) 根據本公司日期為二零一四年二月二十五日之公佈，由於完成配售第二、第三、第四及第五批可換股債券二，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.14港元調整至每股轉換股份0.10港元，有關調整於二零一四年二月十七日生效。



財務資料摘要

本集團截至二零一三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				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	47,046	42,224	37,995	18,850	3,845
本公司擁有人應佔年度 (虧損)溢利	(91,105)	10,324	(49,305)	(33,727)	3,384
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)盈利					
— 基本	(20.88)	2.37	(11.71)	(11.84)	1.50
— 攤薄	(20.88)	2.34	(11.71)	(11.84)	不適用

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	397,933	453,160	381,627	397,128	232,436
負債總額	(74,615)	(52,722)	(9,024)	(2,771)	(1,347)
資產淨值	323,318	400,438	372,603	394,357	231,089