

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績

香港建屋貸款有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	22,080	16,776
經營成本		(14,703)	(14,341)
毛利		7,377	2,435
其他收入	6	2,393	2,457
其他收益及虧損	7	(201)	(2,574)
應付或然代價之公平價值變動		-	93,103
透過損益賬按公平價值處理之			
金融資產之（虧損）／收益淨額	10	(2,181)	886
出售附屬公司之收益／（虧損）	16	43,019	(80,531)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
商譽之減值虧損		(110,381)	(666,660)
可供出售金融資產之減值虧損		-	(9,777)
銷售開支		(1,457)	(6,380)
行政及經營開支		<u>(77,609)</u>	<u>(112,012)</u>
<b>經營活動虧損</b>		<b>(139,040)</b>	<b>(779,053)</b>
融資成本	8	<u>(81,940)</u>	<u>(87,470)</u>
<b>除稅前虧損</b>	<b>10</b>	<b>(220,980)</b>	<b>(866,523)</b>
稅項	9	<u>19,052</u>	<u>51,095</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(201,928)</u></b>	<b><u>(815,428)</u></b>
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售金融資產重新估值之收益		958	-
換算海外業務之匯兌差異		<u>(2,164)</u>	<u>(358)</u>
本年度其他全面虧損，已扣除稅項		<u>(1,206)</u>	<u>(358)</u>
<b>本年度全面虧損總額，已扣除稅項</b>		<b><u>(203,134)</u></b>	<b><u>(815,786)</u></b>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(201,928)</u>	<u>(815,428)</u>
本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u>(203,134)</u>	<u>(815,786)</u>
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄	12	<u>(10.51)</u>	<u>(52.33)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		751,421	805,905
物業、廠房及設備		1,143	1,910
在建工程		2,201	6,630
商譽	13	498,579	608,960
應收貸款		–	87
可供出售金融資產		11,047	10,089
應收融資租賃款項		14,291	15,917
		<u>1,278,682</u>	<u>1,449,498</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		–	163
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		–	12,934
存貨		648	813
應收賬款及票據	14	2,271	123
預付款項、存款及其他應收款項		1,234	1,987
應收融資租賃款項		8,997	8,529
應收建築合約客戶款項		693	441
已抵押銀行存款		–	236
現金及銀行結餘		34,360	79,474
		<u>48,203</u>	<u>104,700</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	11,447	18,072
應付股東款項		1,790	1,543
可換股債券		30,883	–
金融負債衍生工具		419	3,400
承兌票據		–	42,672
		<u>44,539</u>	<u>65,687</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,664</u>	<u>39,013</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,282,346</u>	<u>1,488,511</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		435,173	424,494
承兌票據		95,660	90,454
遞延稅項負債		197,210	216,262
		<u>728,043</u>	<u>731,210</u>
<b>資產淨值</b>		<u>554,303</u>	<u>757,301</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,210,498	1,210,498
儲備		(656,195)	(453,197)
<b>總權益</b>		<u>554,303</u>	<u>757,301</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料

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

本公司註冊辦事處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，其與本公司之功能貨幣相同，除非另有指明，否則約至最接近千元（千港元）。

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

## 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，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈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」），其於本集團二零一六年一月一日或之後開始之財政年度生效。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外規定
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營運作權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方式
香港會計準則第16號及第41號之修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法

本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表內所載披露產生重大影響。

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基準付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產 出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂本	釐清國際財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。

<sup>4</sup> 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日（視情況而定）開始之年度期間生效。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例編製。

該等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露。

本全年業績公佈所載有關本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料乃源自但並不構成本公司該等兩個年度之法定全年綜合財務報表。

本公司已按照公司條例附表六第3部分第662(3)條規定向香港公司註冊處處長呈交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於規定時限內呈交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表予香港公司註冊處處長。

本公司之核數師已就本集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見的核數師報告；亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之任何提述，亦無載有根據公司條例第406(2)或第407(2)或(3)條作出之陳述。

#### 編製基準

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

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

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，本集團將於計量日期考慮該等特質。在本綜合財務報表中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，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。

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。

#### 4. 分部資料

各董事（即主要營運決策人（「**主要營運決策人**」））根據所交付或提供之貨品或服務的資料，作為資源分配、分部表現評估及本集團組織之基礎。可報告分部並沒有把主要營運決策者所確定之經營分部合併。

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
- 設計及提供節能解決方案



本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

### 分部收益及業績

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		未分配		合計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>營業額</b>										
外部銷售	<u>4</u>	<u>940</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,076</u>	<u>15,836</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,080</u>	<u>16,776</u>
<b>業績</b>										
分部業績	<u>4</u>	<u>(1,162)</u>	<u>(2,181)</u>	<u>887</u>	<u>(166,767)</u>	<u>(752,122)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(168,944)</u>	<u>(752,397)</u>
未分配公司開支							(12,914)	(26,877)	(12,914)	(26,877)
出售附屬公司之收益／(虧損)							43,019	(80,531)	43,019	(80,531)
可供出售金融資產之減值虧損							-	(9,777)	-	(9,777)
其他收益及虧損							(201)	(2,574)	(201)	(2,574)
應付或然代價之公平價值變動							-	93,103	-	93,103
融資成本	-	-	(795)	(1,672)	-	(2,965)	(81,145)	(82,833)	(81,940)	(87,470)
除稅前虧損									(220,980)	(866,523)
稅項									<u>19,052</u>	<u>51,095</u>
本年度虧損									<u>(201,928)</u>	<u>(815,428)</u>

所呈報之收入乃來自外部客戶。年內，並無任何分部間的銷售（二零一五年：無）。

分部業績指各分部產生之溢利／(虧損)，而未分配集團行政成本，例如若干其他收入、董事酬金、員工薪金、經營租賃付款及若干法律及專業費用。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分部表現之計量。

## 分部資產及負債

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		合計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>								
分部資產	-	811	-	12,934	1,313,283	1,525,929	1,313,283	1,539,674
未分配公司資產							<u>13,602</u>	<u>14,524</u>
							<u><b>1,326,885</b></u>	<u><b>1,554,198</b></u>
<b>負債</b>								
分部負債	-	-	-	-	6,466	8,934	6,466	8,934
未分配公司負債							<u>766,116</u>	<u>787,963</u>
							<u><b>772,582</b></u>	<u><b>796,897</b></u>

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除公司金融資產外，所有資產乃分配至可呈報分部。商譽及無形資產分配至設計及提供節能解決方案。
- 除公司金融負債、遞延稅項負債、可換股債券、承兌票據及金融負債衍生工具外，所有負債乃分配至可呈報分部。

## 其他分部資料

下表為本集團其他分部資料的分析：

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		未分配		合計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貸款之利息收入	4	940	-	-	-	-	-	-	4	940
利息開支分類為：										
—經營成本	-	(2,102)	-	-	-	-	-	-	-	(2,102)
—融資成本	-	-	(795)	(1,672)	-	(2,965)	(81,145)	(82,833)	(81,940)	(87,470)
透過損益賬按公平價值處理										
—金融資產之(虧損)/收益淨額	-	-	(2,181)	886	-	-	-	-	(2,181)	886
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,777)	-	(9,777)
出售附屬公司之收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	43,019	(80,531)	43,019	(80,531)
應付或然代價之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	93,103	-	93,103
資本開支										
—其他	-	-	-	-	(77)	(776)	-	(24)	(77)	(800)
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(394)	(1,600)	(320)	(499)	(714)	(2,099)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(54,484)	(54,484)	-	-	(54,484)	(54,484)
商譽之減值虧損	-	-	-	-	(110,381)	(666,660)	-	-	(110,381)	(666,660)
金融負債衍生工具之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	1,451	(2,574)	1,451	(2,574)
提前贖回可換股債券之虧損	-	-	-	-	-	-	(1,652)	-	(1,652)	-

## 地區資料

本集團於三個主要地區經營—香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	22,076	15,836	1,267,541	1,438,888
香港	4	940	94	521
台灣	-	-	11,047	10,089
	<u>22,080</u>	<u>16,776</u>	<u>1,278,682</u>	<u>1,449,498</u>

#### 有關主要客戶之資料

本集團之收益約22,080,000港元（二零一五年：16,776,000港元）中包括來自設計及提供節能解決方案業務兩名（二零一五年：四名）客戶之總收益約15,437,000港元（二零一五年：13,061,000港元），佔本集團年度收益10%或以上。

來自主要客戶之收益載列如下，彼等各佔本集團收益10%或以上：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	-	6,790
客戶B	-	1,746
客戶C	-	2,344
客戶D	-	2,181
客戶E (附註)	10,264	-
客戶F (附註)	<u>5,173</u>	<u>-</u>

附註：概無向該等客戶披露截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。

## 5. 收益

收益指來自貸款融資的利息收入及設計及提供節能解決方案。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貸款融資：		
應收貸款利息	<u>4</u>	<u>940</u>
設計及提供節能解決方案：		
銷售貨品	15,570	4,724
根據融資租賃銷售貨品	6,368	11,112
維修及保養服務費收入	<u>138</u>	<u>-</u>
	<u>22,076</u>	<u>15,836</u>
	<u><b>22,080</b></u>	<u><b>16,776</b></u>

## 6. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	77	71
應收融資租賃款項之利息收入	2,304	2,297
其他	<u>12</u>	<u>89</u>
	<u><b>2,393</b></u>	<u><b>2,457</b></u>

## 7. 其他收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融負債衍生工具之公平價值變動	1,451	(2,574)
提前贖回可換股債券之虧損	<u>(1,652)</u>	<u>-</u>
	<u><b>(201)</b></u>	<u><b>(2,574)</b></u>

## 8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借貸之利息開支	-	2,965
承兌票據支出之推算利息	13,743	20,789
可換股債券支出之推算利息	68,197	63,716
	<u>81,940</u>	<u>87,470</u>

## 9. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項		
年內抵免	<u>(19,052)</u>	<u>(51,095)</u>

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

### (i) 香港利得稅

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。兩個年度內並無可用利潤以撥備利得稅。

### (ii) 中國企業所得稅

本集團於中國成立之附屬公司一般須根據應課稅收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。由二零一二年一月一日開始，本公司中國附屬公司獲評為高新科技企業，並可按15%稅率繳納中國企業所得稅。

## 10. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除／（計入）：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本（包括董事酬金）		
—董事袍金	2,883	4,721
—薪金、花紅及工資	8,661	17,526
—退休福利計劃供款	1,692	2,468
	<u>13,236</u>	<u>24,715</u>
無形資產之攤銷	54,484	54,484
物業、廠房及設備折舊	714	2,099
已售存貨成本	14,703	12,239
核數師酬金	850	850
以權益結算以股份為基礎之付款	136	471
營業租約付款	2,501	6,830
出售物業、廠房及設備虧損	37	173
融資租賃應收款項之減值虧損	—	6,955
匯兌虧損	2	2,738
商譽之減值虧損	110,381	666,660
	<u>110,381</u>	<u>666,660</u>
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 （虧損）／收益淨額：		
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 未變現（虧損）／收益淨額	(2,036)	955
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現虧損淨額	(145)	(69)
	<u>(2,181)</u>	<u>886</u>

## 11. 股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一五年：無）。

## 12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(201,928)</u>	<u>(815,428)</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
<b>股數</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,922,086</u>	<u>1,558,275</u>

所用分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損所用作計算之分母均相同。

附註：因假定行使可換股債券及購股權具有反攤薄影響，故截至二零一六年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券及購股權。



### 13. 商譽

千港元

#### 成本

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、  
二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日

1,275,620

#### 累計減值

於二零一五年一月一日

–

年內減值

666,660

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日

666,660

年內減值

110,381

於二零一六年十二月三十一日

777,041

#### 賬面值

於二零一六年十二月三十一日

**498,579**

於二零一五年十二月三十一日

**608,960**

附註：

商譽已就下列現金產生單位（「現金產生單位」）作出分配：

- 設計及提供節能解決方案

於報告期末，本集團透過委聘獨立專業估值師評估獲分配商譽之現金產生單位之可收回金額。

### 14. 應收賬款及應收票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	1,784	123
應收票據	<u>487</u>	<u>–</u>
	<u><b>2,271</b></u>	<u><b>123</b></u>

應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至90日	<u>1,784</u>	<u>123</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付賬款	1,219	2,010
收購附屬公司之應計服務費	3,871	3,871
應計開支	2,562	5,116
預收款項	1,738	4,020
應付利息	1,080	2,200
其他應付款項	<u>977</u>	<u>855</u>
	<u>11,447</u>	<u>18,072</u>

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至90日	585	1,132
91至180日	17	154
181至365日	71	37
365日以上	<u>546</u>	<u>687</u>
	<u>1,219</u>	<u>2,010</u>

應付賬款為免息，一般於交付時結付。購買商品之平均信貸期為90日。

## 16. 出售附屬公司

- (a) 於二零一六年三月四日，本集團訂立了買賣協議以現金代價1,200,000港元向獨立第三方出售了建屋貸款(亞洲)有限公司之100%股本權益(建屋貸款(亞洲)有限公司於Assets Talent Limited及Monarch Orchid Limited擁有股本權益)。出售事項於二零一六年三月四日完成。出售事項影響之概要載列如下：

	千港元
<b>已出售負債淨額：</b>	
物業、廠房及設備	20
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	9,934
預付款項、存款及其他應收款項	371
現金及銀行結餘	123
應收貸款	224
應計及其他應付款項	(1,376)
承兌票據	(51,209)
	<hr/>
已出售負債淨值	<u>(41,913)</u>

### 出售附屬公司之收益

	千港元
已收代價	1,200
已出售負債淨額	41,913
	<hr/>
出售之收益	<u>43,113</u>

### 出售附屬公司之現金流量淨額

	千港元
現金及現金等價物形式之已收代價	1,200
減：已出售現金及現金等價物結餘	(123)
	<hr/>
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>1,077</u>

- (b) 於二零一六年四月十五日，本集團訂立了買賣協議以現金代價188,000港元向獨立第三方出售了Alpha Gain Limited 100%股本權益。出售事項於二零一六年五月十七日完成。出售事項影響之概要載列如下：

千港元

**已出售資產淨值：**

預付款項、存款及其他應收款項	230
現金及銀行結餘	10
應計及其他應付款項	<u>(3)</u>
已出售資產淨值	<u><u>237</u></u>

**出售附屬公司之虧損**

千港元

已收代價	188
已出售資產淨額	<u>(237)</u>
出售之虧損	<u><u>(49)</u></u>

**出售附屬公司之現金流量淨額**

千港元

現金及現金等價物形式之已收代價	188
減：已出售現金及現金等價物結餘	<u>(10)</u>
出售附屬公司之現金流入淨額	<u><u>178</u></u>



- (d) 於二零一六年四月十五日，本集團訂立了買賣協議以現金代價1,000港元向獨立第三方出售了United Warrior Limited 100%股本權益。出售事項於二零一六年五月十七日完成。出售事項影響之概要載列如下：

千港元

**已出售淨資產：**

預付款項、存款及其他應收款項 47

---

已出售淨資產 47

---

**出售附屬公司之虧損**

千港元

已收代價 1

已出售淨資產 (47)

---

出售之虧損 (46)

---

**出售附屬公司之現金流入淨額**

千港元

現金及現金等價物形式之已收代價 1

減：已出售現金及現金等價物結餘 —

---

出售附屬公司之現金流入淨額 1

---

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益約22,080,000港元，較去年的16,776,000港元增加約31.6%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為201,928,000港元（二零一五年：虧損約815,428,000港元），主要由於(i)商譽減值約110,381,000港元（二零一五年：666,660,000港元）；(ii)本公司無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一五年：54,484,000港元）；及(iii)由於可換股債券及承兌票據之利息攤銷所產生的融資成本約81,940,000港元（二零一五年：87,470,000港元）所致。本公司擁有人應佔年度虧損被出售附屬公司之一次性收益約43,019,000港元（二零一五年：出售一間附屬公司虧損約80,531,000港元）部分抵銷。

就設計及提供節能解決方案（「節能業務」）分部而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約166,767,000港元（二零一五年：約752,122,000港元）。分部虧損主要由於商譽減值約110,381,000港元（二零一五年：666,660,000港元）。商譽減值代表於二零一四年收購益浩科技有限公司及其附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司（統稱「益浩集團」）（「收購事項」）引致之商譽減值。本公司委聘獨立合資格估值師，以評估益浩集團於二零一六年十二月三十一日之使用價值，並出具估值報告，其用於釐定上述減值金額，並於估值過程中經考慮(i)中國之經濟發展；(ii)節能行業之發展；及(iii)節能業務之預期業務流及發展計劃。

總收益當中約4,000港元（二零一五年：約940,000港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務帶來分部收益約4,000港元（二零一五年：虧損約1,162,000港元）。貸款融資分部收益減少源於年內出售附屬公司所致。由於二零一六年市況反覆，本集團年內未能按目標風險及回報水平，物色到新貸款項目，以補充本集團的貸款組合。

就財務投資業務而言，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內錄得分部虧損約2,181,000港元，而去年則錄得分部溢利約887,000港元。財務投資業務所錄得的虧損，主要是由於持作投資的股本證券的股價下降。

### 資產總值及外匯風險

於二零一六年十二月三十一日，資產總值減少至約1,326,885,000港元（二零一五年：約1,554,198,000港元）。減幅主要源於年內商譽減值約110,381,000港元（二零一五年：666,660,000港元）及出售附屬公司。本集團之資產主要以港元、人民幣及美元定值。由於港元與美元掛鈎，本集團預期就此並無任何重大匯率風險。然而，本集團面對人民幣貶值產生的若干外匯影響。本集團並無訂立任何重大外匯合約。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有透過損益按公平價值處理之金融資產達到約12,934,000港元。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。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，透過損益按公平價值處理之金融資產已藉由出售一間附屬公司而售出。



於二零一六年十二月三十一日，本集團持有無形資產約751,421,000港元（二零一五年：約805,905,000港元）。無形資產指節能解決方案業務使用之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）之七項相關專利權。

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項約23,288,000港元（二零一五年：約24,446,000港元）。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約達34,360,000港元（二零一五年：約79,474,000港元），未償還可換股債券約466,056,000港元（二零一五年：約424,494,000港元）及承兌票據約95,660,000港元（二零一五年：約133,126,000港元）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約554,303,000港元（二零一五年：約757,301,000港元）及約3,664,000港元（二零一五年：約39,013,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，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0.49（二零一五年：0.39）。

### 資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股數為1,922,086,816股（「股份」）（二零一五年：1,922,086,816股股份）。

於二零一六年十二月三十一日，本公司有305,545,700港元之可換股債券A（「可換股債券A」）尚未償還，其可轉換為381,932,124股股份，每股轉換價為0.80港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無因轉換可換股債券A而發行新股份。

於二零一六年十二月三十一日，本公司有639,612,430港元之可換股債券B（「可換股債券B」）尚未償還，其可轉換為799,515,538股股份，每股轉換價為0.80港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無因轉換可換股債券B而發行新股份。

於二零一六年十二月三十一日，本公司有33,000,000港元之可換股債券（「二零一五年可換股債券」）尚未償還，其可轉換為37,078,651股股份，每股轉換價為0.89港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無因轉換該等可換股債券而發行新股份。27,000,000港元之可換股債券獲贖回。

於二零一六年十二月三十一日後，本公司按每股0.36港元之配售價於二零一七年一月二十日完成配售384,416,000股新股份。有關進一步詳情，請參閱本公佈「集資活動」一節。

#### **本集團資產抵押及或然負債**

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約236,000港元，作為銷售貨品保證金之抵押存款。於二零一六年十二月三十一日，本集團概無抵押任何銀行存款。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一五年：無）。

#### **資本承擔**

於二零一六年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為52,000港元（二零一五年：約5,213,000港元）。

## 出售附屬公司

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團訂立買賣協議，以出售建屋貸款(亞洲)有限公司(「**建屋貸款(亞洲)**」)及若干附屬公司之全部已發行股本予獨立第三方，現金代價總額為1,390,000港元(「**出售事項**」)。出售事項於二零一六年上半年完成。本集團因出售事項而錄得收益約43,019,000港元。

除上文所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無重大出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大投資

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購及投資。

## 集資活動

於二零一六年十二月二十九日，本公司與興業金融證券有限公司(「**興業金融**」，作為配售代理)訂立配售協議(「**配售協議**」)，據此，本公司同意按竭盡所能基準透過興業金融按配售價每股配售股份0.36港元配售合共最多384,416,000股新股份。

於二零一七年一月十一日，本公司與興業金融訂立補充協議(「**補充協議**」)，據此，本公司與興業金融同意修訂配售協議，刪除各承配人因配售事項而不會成為本公司主要股東之規定。

配售事項已於二零一七年一月二十日完成，並成功配售合共384,416,000股新股份予一名承配人，彼及其最終實益擁有人於緊接配售事項完成前均為獨立於本公司及其關連人士（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））且與彼等概無關連之第三方。

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

	配售所得 款項淨額 千港元	於二零一七年 三月三十一日 已動用 千港元	於二零一七年 三月三十一日 之結餘 千港元
本集團之一般營運資金	48,920	(23,878)	25,042
償還現有債務	34,980	–	34,980
可能投資	50,000	–	50,000
	<u>133,900</u>	<u>(23,878)</u>	<u>110,022</u>

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一七年一月十一日及二零一七年一月二十日之公佈。

## 員工及薪酬

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有41名（二零一五年：39名）僱員，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之員工成本總額為約13,236,000港元（二零一五年：約24,715,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

## 展望及前景

年內，中國節能行業面對之競爭加劇，尤其是小中型項目。儘管如此，由於節能社會責任意識日益提高以及減少碳排放量之決心，預期節能及環保仍將為中國政府之重心。本集團將繼續擴充本集團之節能業務，以把握商機。繼實施以大型企業及綜合型大企業為重點之策略後，益浩集團年內成功與該類公司訂立項目。本集團將繼續以該等客戶為目標，以為本公司實現更為穩定及具規模的項目通道，在現有UPPC系統及空調解決方案的基礎上同時加強節能解決方案的組合，盡量挖掘客戶的潛能。

就貸款融資及財務投資而言，本集團將繼續開拓分部內風險及回報水平合適的潛在投資機會。

本集團將繼續拓展不同的融資渠道，包括項目融資、債務融資及／或股本集資，以為本集團的業務發展提供資金。

## 購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則

於截至二零一六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守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無委任任何主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。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，故截至二零一六年十二月三十一日止年度並無舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干董事缺席本公司於二零一六年六月二十四日舉行的上屆股東週年大會，因為彼等須於相關時間處理其他重要事務。

## **董事進行證券交易之標準守則**

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之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度已全面遵照標準守則所載之規定標準。

## **審核委員會之審閱**

本公司審核委員會（「審核委員會」）成員包括兩位獨立非執行董事，即袁慧敏女士（審核委員會主席）及楊偉雄先生，以及一位非執行董事，即林國興先生。

審核委員會之主要職責為審閱本集團之年報及賬目、半年報告及內部監控及風險管理系統，以及檢討其報告所載之重要財務報告判斷，並就此向董事會提供建議及意見。

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核全年業績已經審核委員會審閱。

## 國衛會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績的初步公佈所列數字，已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司將其與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表所列數額進行核對。國衛會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約服務準則所進行的核證工作，因此國衛會計師事務所有限公司概不會就初步公佈發表任何保證。

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
張國龍

香港，二零一七年三月三十一日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇遠進先生、李愛國博士、張國龍先生及庄苗忠先生；非執行董事林國興先生及黃立志先生；及獨立非執行董事楊偉雄先生、袁慧敏女士、朱何妙馨女士及蔡曉輝先生。