



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

(股份代號: 145)



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉裕豐先生  
陳振威先生  
區田豐先生

#### 非執行董事

湯毓銘先生 (主席)

#### 獨立非執行董事

陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

### 審核委員會

陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

### 提名委員會

湯毓銘先生 (主席)  
陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

### 薪酬委員會

湯毓銘先生 (主席)  
陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 律師

王培芬律師事務所

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘滙中心26樓

### 註冊辦事處

香港  
灣仔駱克道333號  
中國網絡中心3501室

### 股份代號

145

### 網站

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

### 公司秘書

周敏雁小姐

# 目 錄

	頁次
主席報告	3
週年業績評論及分析	4
企業管治報告	6
董事會報告	22
獨立核數師報告	30
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
財務狀況表	34
綜合權益變動表	35
綜合現金流量表	36
財務報表附註	37
財務資料摘要	80

## 主席報告

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

### 業務回顧

二零零九年乃充滿挑戰之一年。全球經濟受金融海嘯影響，導致年初之勞工市場及本地消費表現疲弱。幸而消費者對經濟重拾信心，令香港資產市場於第二季度逐漸回暖，股票及物業市場亦於下半年持續向好。在此經濟環境下，本集團於二零零九年的表現較二零零八年有所改善，錄得本公司擁有人應佔溢利約3.4百萬港元及本公司擁有人應佔全面收益總額約2.5百萬港元。本集團保持無負債，且維持穩健之流動資金狀況。

### 股息

董事建議不派付末期股息。

本公司股東週年大會將於二零一零年五月二十八日舉行，由於不會派付末期股息，將不設截止過戶日期。

### 前景

展望未來，雖然全球經濟有穩定跡象，市場情況仍未明朗。中國大陸實施經濟刺激措施將繼續對香港之經濟前景有重大影響，而金融市場之競爭依然熾熱。因此，管理層將繼續審慎擴展信貸。為進一步強化本公司核心業務，管理層將善加利用本公司穩健之資產負債表，尋找潛在收購及投資機會，並繼續採取適當之成本控制策略。

### 致謝

本人謹代表董事會對管理團隊及全體員工於過去一年之寶貴服務深表謝意。

主席  
湯毓銘

香港，二零一零年三月二十六日

## 週年業績評論及分析

本集團之財務投資錄得溢利有所增加，而本集團之按揭融資業務分部之業務水平則維持於適度水平。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約3.4百萬港元（二零零八年：虧損約1.5百萬港元），其中收益為約3.8百萬港元（二零零八年：約7.6百萬港元）。

### 本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。

按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低。按揭融資之收益輕微下降至約1.7百萬港元（二零零八年：約1.8百萬港元），而按揭融資之溢利亦增加至約1.7百萬港元（二零零八年：約1.4百萬港元）。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下跌至約2.1百萬港元（二零零八年：約5.8百萬港元）。財務投資之溢利大幅增加至13.3百萬港元（二零零八年：3.4百萬港元）。

### 資產總值

於二零零九年十二月三十一日，資產總值增加至約232.4百萬港元（二零零八年：230.3百萬港元）。所有資產均以港元定值（惟以美元定值之透過損益賬按公平價值處理之金融資產、可供出售投資及若干銀行結餘除外），以及部份可換股債券投資以新加坡元（「新加坡元」）、美元（「美元」）及中國人民幣元（「人民幣」）計值，因此須承擔適度之外匯匯率風險。

年內，本公司以零息率或介乎1%至2%不等票面息率出售該等可換股債券，金額為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元，並分別以美元、新加坡元及人民幣列值。相反，本公司以零息率再購買2.5百萬美元之可換股債券。此外，本公司自二級市場購買一間香港上市公司於首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人贖回貸款之固定金額。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，按固定利率4.875%計息。於發行人貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。

本集團於本年度一直維持穩健之流動資金狀況。於財務期間完結時，本集團持有之買賣投資為約110百萬港元（二零零八年：約40.3百萬港元），而銀行結餘為約23百萬港元（二零零八年：約122.5百萬港元）。

## 週年業績評論及分析

### 資本結構

目前，本集團概無負債。於年末時，本集團之資產並無用作抵押物，而本集團亦無重大資本承擔或未償還之或然負債（二零零八年：無）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值增加1.1%至約231.1百萬港元（二零零八年：約228.6百萬港元），每股資產淨值為約1.02港元（二零零八年：約1.02港元）。

### 員工及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有12名（二零零八年：10名）僱員，而本年度之員工成本總額為約4.6百萬港元（二零零八年：約2.8百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。目前，於回顧年度內並無授出或行使任何購股權。

### 展望

本集團於新管理層於二零零九年接手後繼續經營其傳統主要業務。然而，管理層將檢討本集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合本集團之業務計劃及策略。同時，管理層將評估所有及任何其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

## 企業管治報告

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性和獨立性為原則。本公司董事會（「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

於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及遵守大部份守則條文，惟獨立非執行董事數目不足（其詳情載於下文「董事會」一節）則除外。董事會將至少每年一次審閱當前之常規，並在認為必要時作出適當更改。於本年度，董事會已回顧及更新企業管治框架（其中包括）參照對上市規則及企業管治守則之最新修訂來更新及修訂審核委員會之職權範圍及本公司董事及僱員進行證券交易之標準守則。

### 董事會

董事會目前由七位董事組成包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），董事會之組成載列如下：

**執行董事：**  
劉裕豐先生  
陳振威先生  
區田豐先生

**非執行董事：** 湯毓銘先生（主席）

**獨立非執行董事：**  
陳志遠先生  
蘇遠進先生  
吳卓凡先生

董事之簡歷詳列於第24頁至25頁之「董事及高級行政要員簡歷」一節內。

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

除上文所披露者外，截至二零零九年十二月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任足夠數目之獨立非執行董事及一名獨立非執行董事須具備專業資格或會計或相關財務管理專長。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識和經驗。彼等已積極參與董事會和委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷。彼等將於董事委員會擔任多個職務。

於本報告日期，本公司之三位獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。全體獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所列之適當的專業資格或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，及認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。

於披露本公司董事姓名之所有企業傳訊及網站內，均會明確識別獨立非執行董事之身份。獨立非執行董事之固定委任期為三年。

除召開會議審閱和批核本集團之年度及中期業績之外，董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現。於回顧期內或在各董事任期內，各董事出席董事會會議（不論親身或通過其他電子通訊方式）之情況如下：—

出席／合資格出席  
董事會會議之次數

#### 執行董事：

劉裕豐先生	(於二零零九年十月二日獲委任)	5/5
陳振威先生	(於二零零九年十月二日獲委任)	5/5
區田豐先生	(於二零零九年十月二日獲委任為獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為執行董事)	5/5
John Zwaanstra先生	(前任主席) (於二零零九年十月二十三日辭任)	5/6
John Pridjian先生	(前任行政總裁) (於二零零九年十月二十三日辭任)	6/6
Todd David Zwaanstra先生	(於二零零九年十月二十三日辭任)	6/6
Jonathon Jarrod Lawless先生	(於二零零九年十月二十三日辭任)	6/6

#### 非執行董事：

湯毓銘先生	(主席) (於二零零九年十月二日獲委任)	5/5
-------	----------------------	-----



## 企業管治報告

### 董事會 (續)

出席／合資格出席  
董事會會議之次數

#### 獨立非執行董事：

陳志遠先生	(於二零零九年十月二日獲委任)	4/5
余錦基先生	(於二零零九年十月二日獲委任，並於二零零九年十二月二日辭任)	1/2
蘇遠進先生	(於二零一零年一月十五日獲委任)	2/2
吳卓凡先生	(於二零一零年一月十五日獲委任)	2/2
Alan Howard Smith	太平紳士 (於二零零九年十月二十三日辭任)	6/6
Stephen King Chang-Min	先生 (於二零零九年十月二十三日辭任)	5/6
Patrick Smulders	先生 (於二零零九年十月二十三日辭任)	4/6

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，會議大概每季及按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。公司秘書協助主席編製會議議程及確保已遵守所有適用規則及規例。除緊急情況外，一般會在召開會議之前向全體董事給予合理通知。議程及隨附之董事會文件一般在舉行常規董事會會議前至少三天送呈全體董事。每次董事會會議之會議記錄草稿於提交董事會審批前，先供全體董事傳閱及提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供董事於發出合理通知時，在任何合理之時間內查閱。

## 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。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，董事須就審批其或其任何聯繫人擁有重大權益之交易之會議上放棄投票及不會計算於該等會議上之法定人數內。此外，董事須根據本公司之章程細則申報其於當中之權益。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及接觸公司秘書並尋求意見及服務。董事會及每位董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。此外，本公司已於二零零五年十月制訂書面程序，讓各董事於履行其職務時在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

### 主席及行政總裁

主席及行政總裁具獨立角色，藉以加強彼等各自之獨立性和問責性。本公司主席主要負責領導董事會，確保董事會擁有充裕時間商討複雜或具爭議之問題，將董事會會議產生之問題向所有董事作出適當介紹，並確保董事獲取準確、適時及清楚之資料。年內，主席角色由John Zwaanstra先生（截至二零零九年十月二十三日）及湯毓銘先生（由二零零九年十月二十三日起）擔任。

行政總裁之職務由前任執行董事John Pridjian先生（於二零零九年十月二十三日辭任）履行，而目前則由三位執行董事（即劉裕豐先生、陳振威先生、區田豐先生）共同履行。彼等負責本公司營運方面之行政管理。主席及行政總裁之職能已以書面區分，並於二零零五年六月獲董事會批准。

## 企業管治報告

### 委任及重選董事

#### 提名委員會

本公司之提名委員會已於二零零五年六月成立，其大部份成員為獨立非執行董事。目前，提名委員會由四位成員組成，即湯毓銘先生（主席）、陳志遠先生、蘇遠進先生及吳卓凡先生。

提名委員會之主要角色及職能如下：

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

提名委員會之職權範圍已登載於本公司網頁。

## 企業管治報告

### 委任及重選董事 (續)

提名委員會須於考慮委任或重選董事之本公司股東週年大會舉行前召開會議，及於有需要時額外舉行會議。年內，於二零零九年股東週年大會之前舉行了一次提名委員會會議以考慮重選董事，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
湯毓銘先生 (主席) *	不適用
陳志遠先生 *	不適用
余錦基先生 *	不適用
蘇遠進先生 **	不適用
吳卓凡先生 **	不適用
Jonathon Jarrod Lawless先生 (前任主席) ***	1/1
Todd David Zwaanstra先生 ***	1/1
Alan Howard Smith太平紳士 ***	1/1
Stephen King Chang-Min先生 ***	1/1
Patrick Smulders先生 ***	0/1

附註： \* 湯毓銘先生、余錦基先生及陳志遠先生於二零零九年十月二日獲委任為本公司提名委員會成員。截至本報告日期，自彼等獲委任後並無召開提名委員會會議。余錦基先生於二零零九年十二月二日辭任本公司所有職務。物色可出任董事會成員之合適人選之職責其後由董事會共同履行。

\*\* 蘇遠進先生及吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司提名委員會成員，自其獲委任後並無召開提名委員會會議。

\*\*\* Jonathon Jarrod Lawless先生、Todd David Zwaanstra先生、Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生和Patrick Smulders先生於二零零九年十月二十三日辭任。

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

## 企業管治報告

### 委任及重選董事 (續)

本公司每位新委任之董事均會在首次接受委任時由公司秘書提供一套資料。此套資料為按照《公司條例》、上市規則及證券及期貨條例所列的一份全面、正式及特為其而設的董事責任及持續職責須知。此外，此套資料包括簡述本公司營運和業務之資料。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

### 獨立非執行董事／非執行董事

於二零一零年一月十五日，主席兼非執行董事湯毓銘先生與本公司訂立固定年期服務協議，期限追溯至其獲委任當日起計一年（即二零零九年十月二日）。而本公司所有獨立非執行董事之特定任期為三年，並自彼等各自委任日期生效（即陳志遠先生於二零零九年十月二日生效；蘇遠進先生與吳卓凡先生則自二零一零年一月十五日生效）。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

除提名委員會外，董事會已成立其他董事委員會，包括但不限於薪酬委員會及審核委員會。各委員會均以書面具體列明其職權範圍或指引。所有會議之會議記錄及委員會之決議案均由公司秘書保存，並供董事會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序和安排（於上文第8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。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月成立，目前由四位成員組成，包括湯毓銘先生（主席）、陳志遠先生、蘇遠進先生及吳卓凡先生。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司執行董事及高級行政要員（乃指本公司年報內所指同類職級人士，及按上市規則附錄16第12段或不時規定之其他規則須予披露者）（「高級行政要員」）薪酬之建議，諮詢本公司主席及／或行政總裁；
- (ii) 就董事及高級行政要員之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (iii) 獲轉授職責，以釐定所有執行董事及高級行政要員之特定薪酬方案，包括（但不限於）非金錢利益、退休金權益及賠償款項（例如因離職或終止職務或委任須支付之賠償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。委員會應考慮同類公司所支付之薪酬、董事所付出之時間及職責、本集團其他職位之僱用條件，以及是否應按表現釐定薪酬等因素；

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 薪酬委員會 (續)

- (iv) 檢討及批准向執行董事及高級行政要員支付有關喪失或終止職務或委任之賠償，以確保該賠償乃根據有關合約條款釐定，且該賠償在其他方面屬公平，不會對本公司造成過大開支；
- (v) 檢討及批准董事因行為失當而遭解僱或罷免之賠償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，且任何賠償款項在其他方面屬合理和適當；
- (vi) 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。就此而言，委員會任何成員之薪酬須由董事會釐定；
- (vii) 就根據上市規則第13.68條或不時規定之其他規則須獲股東批准之任何董事服務合約，向本公司股東提出有關如何表決之意見；及
- (viii) 透過參照董事會不時通過之公司目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

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

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 薪酬委員會 (續)

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零九年已召開一次薪酬委員會會議，以審議(i)董事及高級行政要員之現行薪酬政策及架構；(ii)全體執行董事及高級行政要員之薪酬方案；及(iii)獨立非執行董事之薪酬。各成員之出席次數如下：

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
湯毓銘先生 (主席) *	不適用
陳志遠先生 *	不適用
余錦基先生 *	不適用
蘇遠進先生 **	不適用
吳卓凡先生 **	不適用
Todd David Zwaanstra先生 (前任主席) ***	1/1
John Pridjian先生 ***	1/1
Alan Howard Smith太平紳士 ***	1/1
Stephen King Chang-Min先生 ***	1/1
Patrick Smulders先生 ***	1/1

附註：\* 湯毓銘先生、余錦基先生及陳志遠先生於二零零九年十月二日獲委任為本公司薪酬委員會成員。截至本報告日期，自彼等獲委任後並無召開薪酬委員會會議。余錦基先生於二零零九年十二月二日辭任本公司所有職務。檢討政策及架構及考慮全體執行董事及高級行政要員之薪酬福利之職責由董事會共同履行。

\*\* 蘇遠進先生及吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司薪酬委員會成員，自其獲委任後並無召開薪酬委員會會議。

\*\*\* Todd David Zwaanstra先生、John Pridjian先生、Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生和Patrick Smulders先生於二零零九年十月二十三日辭任。

董事之酬金將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之服務合約內之條款而釐定。董事酬金之詳情載列於綜合財務報表附註9。



## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 薪酬委員會 (續)

年內，薪酬委員會就下列事項向董事會提供建議：

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

#### 審核委員會

審核委員會目前由全部三位獨立非執行董事組成。審核委員會由陳志遠先生擔任主席，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭與威爾斯特許會計師公會會員。審核委員會其他成員為蘇遠進先生及吳卓凡先生。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。

審核委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退之問題；
- (ii) 考慮及與外聘核數師討論每年審核之性質及範疇；
- (iii) 按適用之標準檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之成效；
- (iv) 制定及執行有關委聘外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (v) 於中期及年度財務報表提交董事會前先行審議；
- (vi) 考慮需要或可能需要反映於中期及年度財務報表之任何重大或非經常性項目，以及外聘核數師、本公司之高級行政要員擬討論之任何事項；
- (vii) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (viii) 考慮董事會授予內部監控事項的主要調查及任何發現以及管理層之回應。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

為符合上市規則之若干更改，本公司審核委員會之職權範圍已於二零零九年一月修訂並獲董事會採納。經修訂版本已登載於本公司網頁。

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

委員會成員	出席／合資格出席 委員會會議之次數
陳志遠先生 (主席) *	1/1
余錦基先生*	不適用
區田豐先生*	不適用
蘇遠進先生**	1/1
吳卓凡先生**	1/1
Alan Howard Smith 太平紳士 (前任主席) ***	2/2
Stephen King Chang-Min 先生***	2/2
Patrick Smulders 先生***	2/2

附註：\* 陳志遠先生、余錦基先生及區田豐先生於二零零九年十月二日獲委任為本公司審核委員會成員。

區田豐先生於二零零九年十月二十三日調任為本公司執行董事且不再為審核委員會成員，而余錦基先生則於二零零九年十二月二日辭任本公司所有職務。於彼等之任期內，並無召開審核委員會會議。

繼區先生調任及余先生辭任後，本公司已即時通知聯交所，並刊發適當公佈載列本公司未定符合上市規則第3.21條之最低數目規定之詳情及理由。董事會已於上市規則所規定之限定時間內委任合適候選人以符合上述規定。

\*\* 蘇遠進先生及吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任為本公司審核委員會成員。

\*\*\* Alan Howard Smith 太平紳士、Stephen King Chang-Min 先生和Patrick Smulders 先生於二零零九年十月二十三日辭任。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

於二零零九年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)為本集團核數師；
- (ii) 審議及建議董事會批准德勤就確認與委聘其擔任本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月之核數師相關之事項所發出之聘用書；
- (iii) 審議截至二零零八年十二月三十一日止年度之聲明函件及財務報表，並建議董事會批准該等函件及財務報表；
- (iv) 審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料，並建議董事會批准該財務資料；及
- (v) 審議核數師就截至二零零九年六月三十日止六個月之獨立審閱報告。

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

#### 其他委員會

本公司於二零零五年十月成立執行委員會。執行委員會獲授予董事會所獲授關於本集團活動之所有一般管理和控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定和批准之該等事項除外。執行委員會由四名前任執行董事組成，即John Pridjian先生(主席)、John Zwaanstra先生、Todd David Zwaanstra先生及Jonathon Jarrod Lawless先生。上述全部人士均已於二零零九年十月二十三日辭任。

管理層考慮到全體執行委員會成員均已辭任，而目前執行委員會之職責幾乎全由本公司全體執行董事履行，因此正考慮解散執行委員會。

## 企業管治報告

### 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），以作為其有關董事進行證券交易之行為守則。為符合近期上市規則所作修訂，本公司已修訂其標準守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵照標準守則所載之規定標準。

為遵照企業管治守則之守則條文第A.5.4條及近期上市規則所作修訂，本公司亦已修訂其標準守則，藉此規管僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未刊發及價格敏感資料）買賣本公司證券之行為。

### 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財務報表之責任。於編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表時，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香港《公司條例》之適用披露規定。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之申報責任載於第30頁至31頁之獨立核數師報告內。

#### 內部監控

本集團之內部監控系統旨在合理地（但並非絕對地）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）本集團營運系統失誤的風險。於二零零九年，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。

## 企業管治報告

### 問責和審核 (續)

#### 外聘核數師之酬金

年內，已付／應付本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金載列如下：

向本集團提供之服務

	已付／應付費用 千港元
核數服務	380
非核數服務 (包括稅務諮詢服務費用)	236
總計	616

### 與股東之聯繫

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

本公司股東週年大會乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。前任主席積極參予及親身主持二零零九年股東週年大會，並於會上回應任何股東之查詢。審核委員會及薪酬委員會前任主席亦出席二零零九年股東週年大會回應查詢。股東週年大會通函於二零零九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、以投票方式進行表決之程序及其他相關資料。前任主席於二零零九年股東週年大會開始時會解釋以投票方式進行表決之程序，及給予股東機會提問有關以投票方進行表決之問題。

## 企業管治報告

### 提升企業管治水平

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

代表董事會

董事

區田豐

香港，二零一零年三月二十六日

## 董事會報告

董事會欣然提呈董事會報告及本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資，以及提供按揭融資及其他相關服務。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註24。

本年度內本集團主要業務之性質並無重大變動。

### 分部資料

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註6。

### 業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績，載於第32頁的綜合全面收益表。

董事會建議不派付本年度之末期股息。本年度並無宣派任何中期股息。

### 財務資料摘要

本集團截至二零零九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80頁。

### 設備

本年度內本集團及本公司設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

### 股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註20。

## 董事會報告

### 儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第35頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註21。

### 附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註24。

### 董事

於本年度及截至本報告日期為止，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

劉裕豐先生（於二零零九年十月二日獲委任）

陳振威先生（於二零零九年十月二日獲委任）

區田豐先生（於二零零九年十月二日獲委任為獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為執行董事）

John Zwaanstra先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

John Pridjian先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

Todd David Zwaanstra先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

Jonathon Jarrod Lawless先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

#### 非執行董事：

湯毓銘先生（主席）（於二零零九年十月二日獲委任）

#### 獨立非執行董事：

陳志遠先生（於二零零九年十月二日獲委任）

余錦基先生（於二零零九年十月二日獲委任，並於二零零九年十二月二日辭任）

蘇遠進先生（於二零一零年一月十五日獲委任）

吳卓凡先生（於二零一零年一月十五日獲委任）

Alan Howard Smith太平紳士（於二零零九年十月二十三日辭任）

King Chang-Min, Stephen先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

Patrick Smulders先生（於二零零九年十月二十三日辭任）

按照本公司章程細則第110條之規定，湯毓銘先生、劉裕豐先生、陳振威先生、區田豐先生、陳志遠先生，以及蘇遠進先生及吳卓凡先生（由董事會委任）將於應屆股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任。



## 董事會報告

### 董事及高級行政要員簡歷

**湯毓銘先生**，39歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司主席兼非執行董事。湯先生為Shikumen Capital Management Limited之董事總經理，負責其投資活動、經營業務及業務發展。

於共同創辦Shikumen Capital Management Limited前，湯先生由一九九二年至二零零七年從事金融資產管理業達15年。彼於一九九二年畢業於賓夕凡尼亞州大學Wharton School，獲頒理學及經濟學學士學位，主修財務及會計。

**陳振威先生**，40歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司執行董事。彼畢業於University of Central Oklahoma，獲頒電腦科學及數學學士學位。彼在香港及美利堅合眾國之資訊科技界工作逾18年。

**劉裕豐先生**，45歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司執行董事。劉先生畢業於University of Adelaide，獲頒法學學士學位，亦獲South Australian Institute of Technology頒發Graduate Diploma in Legal Practice（法律執業文憑）。彼於澳洲及香港之法律及商務執業方面擁有20年經驗。劉先生為香港律師事務所劉鄺洪律師事務所之合伙人。

**區田豐先生**，51歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為本公司執行董事。區先生畢業於香港浸會大學工商管理學系。彼持有美國Upper Iowa University之工商管理碩士學位。他曾出任王氏港建國際（集團）有限公司副總經理及深圳登程置業發展有限公司之董事長。

## 董事會報告

### 董事及高級行政要員簡歷 (續)

**陳志遠先生**，43歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有工商管理榮譽學士學位，及公司管治與董事學理學碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭與威爾斯特許會計師公會會員。陳先生為執業會計師，於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。

**蘇遠進先生**，37歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為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14年經驗。

**吳卓凡先生**，48歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。吳先生畢業於加拿大University of Alberta，並取得商業學學士學位，主修會計。彼亦於澳洲新南威爾斯大學取得專業會計商業碩士學位。吳先生於會計及管理方面擁有逾20年經驗。

**周敏雁小姐**，34歲，於二零零九年十月加入本集團出任公司秘書。彼為香港特許秘書公會會員，於企業策略規劃、秘書服務及合規方面擁有逾10年經驗。彼負責監督本集團之所有公司秘書事務。

## 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

於二零零九年十二月三十一日，各董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須作出通知之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作擁有或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司根據該條規定備存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：—

#### 1. 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之好倉總額

董事姓名	普通股數目				總權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
湯毓銘先生(附註2)	—	—	908,250,000	—	908,250,000

附註：

- 自二零一零年二月十一日起，本公司每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值為0.10港元之股份。
- 主席兼非執行董事湯先生因其於Hyde Park Group Limited（「Hyde Park」）持有100%實益權益，故被視為於本公司擁有908,250,000股股份權益。Hyde Park擁有之908,250,000股股份權益包括(i)其實益擁有之5,750,000股股份權益；及(ii)其透過全資附屬公司Island New Finance Limited被視為擁有之902,500,000股股份權益。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第352條所須存置之登記冊，或根據標準守則向本公司及聯交所所知會者，行政總裁、董事或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中並無任何實益或非實益權益或淡倉。

#### 2. 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之淡倉總額

行政總裁、董事或彼等各自之聯繫人並無持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券淡倉。

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司、其聯繫人、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何安排，使本公司行政總裁或董事能藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲得利益，而行政總裁、董事或彼等之配偶或18歲以下子女亦概無任何權利認購本公司證券，或已於年內行使任何有關權利。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

#### 1. 於本公司股份及相關股份中之好倉總額

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就本公司行政總裁及董事所知，主要股東於本公司股份及相關股份之權益（即本公司已發行股本之5%或以上）如下：

姓名／名稱	附註	持有股份數目	佔本公司已發行股本約百分比
湯毓銘先生	(2)	908,250,000	40.37
Hyde Park Group Limited	(2)	908,250,000	40.37
Island New Finance Limited	(2)	902,500,000	40.11
倪溶坤先生		218,500,000	9.71
梁桂蓮女士	(3)	218,500,000	9.71
Best Leader Investment Limited	(3)	218,500,000	9.71
Express Advantage Limited	(3)	218,500,000	9.71

附註：

- 自二零一零年二月十一日起，本公司每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值為0.10港元之股份。
- 主席兼非執行董事湯先生因其於Hyde Park Group Limited（「Hyde Park」）持有100%實益權益，故被視為於本公司擁有908,250,000股股份權益。Hyde Park擁有之908,250,000股股份權益包括(i)其實益擁有之5,750,000股股份權益；及(ii)其透過全資附屬公司Island New Finance Limited被視為擁有之902,500,000股股份權益。該等權益與上文「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」所披露者相同。
- 就證券及期貨條例而言，梁桂蓮女士被視為於Express Advantage Limited（「EAL」）實益持有之218,500,000股股份中擁有權益。Best Leader Investment Limited（「Best Leader」）作為EAL之控股公司，亦被視為於EAL實益擁有218,500,000股股份中擁有權益。梁女士於EAL及Best Leader中均擁有控股權益。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉 (續)

#### 2. 於本公司股份及相關股份中之淡倉總額

於二零零九年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何主要股份持有人或其他人士於本公司股份或相關股份中持有任何淡倉。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，誠如證券及期貨條例第336條所須存置之本公司登記冊所記錄，本公司並不知悉於本公司股份及相關股份中之任何權益或淡倉。

### 董事在構成競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，根據上市規則，概無本公司董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 董事之服務合約

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

### 管理合約

本年度內並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。

### 薪酬政策

董事薪酬及本集團五位最高薪酬人士之詳情分別載於綜合財務報表附註9及10。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

### 購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

### 主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶之收益少於本集團總收益之30%。基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

## 董事會報告

### 退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合全面收益表之僱主退休福利成本之詳情載於綜合財務報表附註28。

### 慈善捐贈

於本年度，本集團作出慈善捐贈達2,240,000港元。

### 足夠公眾持股量

於二零零九年十月，就本公司全部已發行股本提出之強制性無條件現金收購建議截止之時，Hyde Park Group Limited（「要約人」）及其一致行動人士擁有本公司全部已發行股本約75.26%權益，而本公司全部已發行股本約24.74%權益則由公眾持有。據此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.08條，而本公司及要約人已各自向聯交所承諾，其將以合理方式盡最大努力採取行動，以確保於該日起計一個月內使本公司股份之公眾持股量恢復至最低百分比。

於二零零九年十一月四日，本公司獲要約人知會其與新鴻基投資服務有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理將根據配售協議之條款及條件，盡力按配售價每股配售股份1.83港元配售56,500,000股由Island New Finance Limited擁有之本公司股份。本公司於二零零九年十一月六日接獲要約人進一步通知，指其已於二零零九年十一月十日完成向獨立承配人配售56,500,000股股份（相當於本公司當時已發行股本約25.12%）。其後，公眾股東將持有合共112,175,000股股份（相當於本公司當時已發行股本約49.86%）。因此，已恢復上市規則所訂明之25%最低公眾持股量。

除所披露者外，於二零零九年十二月三十一日及本報告日期，根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，本公司已維持上市規則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30。

### 核數師

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

代表董事會

董事

區田豐

香港，二零一零年三月二十六日

## 獨立核數師報告

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

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

致香港建屋貸款有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第32頁至79頁的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司的財務狀況表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

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

## 獨立核數師報告

審核工作包括執行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，核數師考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，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 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一零年三月二十六日



## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	5	<b>3,845</b>	7,553
利息收入		<b>3,815</b>	7,129
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動			
— 指定透過損益賬按公平價值處理		<b>12,614</b>	—
— 持作買賣		<b>(2,682)</b>	(2,106)
可供出售投資之已變現收益		<b>1,574</b>	22
股息收入		<b>30</b>	424
其他收入		<b>98</b>	73
經營開支		<b>(11,920)</b>	(6,589)
匯兌虧損淨額		<b>(106)</b>	(333)
除稅前溢利(虧損)	7	<b>3,423</b>	(1,380)
稅項	8	<b>(39)</b>	(85)
本年度溢利(虧損)		<b>3,384</b>	(1,465)
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		<b>699</b>	807
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整		<b>(1,574)</b>	(22)
本年度其他全面(開支)收益		<b>(875)</b>	785
本年度全面收益(開支)總額		<b>2,509</b>	(680)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		<b>3,384</b>	(1,465)
本公司擁有人應佔全面收益(開支)總額		<b>2,509</b>	(680)
		港仙	港仙
每股盈利/(虧損)			
基本	12	<b>0.15</b>	(0.07)

## 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	184	114
按揭貸款	14	68,268	7,863
可供出售投資	17	–	39,179
		<b>68,452</b>	47,156
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	1,562	2,145
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	109,941	40,256
應收貸款	18	10,000	–
預付款項及其他應收款項		19,350	18,300
可退回稅項		127	–
銀行結餘	19	23,004	122,507
		<b>163,984</b>	183,208
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		1,347	1,699
應付稅項		–	85
		<b>1,347</b>	1,784
<b>流動資產淨值</b>		<b>162,637</b>	181,424
		<b>231,089</b>	228,580
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	225,000	225,000
儲備		6,089	3,580
		<b>231,089</b>	228,580

第32至79頁之綜合財務報表經董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

陳振威  
董事

區田豐  
董事

## 財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	183	110
按揭貸款	14	84	148
可供出售投資	17	–	39,179
附屬公司欠款	25	65,000	–
於附屬公司之投資	24	152	152
		<b>65,419</b>	39,589
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	59	57
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	45,520	40,256
附屬公司欠款	25	77,910	12,015
應收貸款	18	10,000	–
預付款項及其他應收款項		18,739	18,234
銀行結餘	19	20,574	119,908
		<b>172,802</b>	190,470
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		1,289	1,673
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>171,513</b>	188,797
<b>236,932</b>			
<b>228,386</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	225,000	225,000
儲備	21	11,932	3,386
		<b>236,932</b>	228,386

## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			
	股本 千港元	投資重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	225,000	90	4,170	229,260
本年度虧損	-	-	(1,465)	(1,465)
本年度其他全面收益	-	785	-	785
本年度全面收益(開支)總額	-	785	(1,465)	(680)
於二零零九年一月一日	<b>225,000</b>	<b>875</b>	<b>2,705</b>	<b>228,580</b>
本年度溢利	-	-	<b>3,384</b>	<b>3,384</b>
本年度其他全面開支	-	<b>(875)</b>	-	<b>(875)</b>
本年度全面(開支)收益總額	-	<b>(875)</b>	<b>3,384</b>	<b>2,509</b>
於二零零九年十二月三十一日	<b>225,000</b>	-	<b>6,089</b>	<b>231,089</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	3,423	(1,380)
調整項目：		
股息收入	(30)	(424)
折舊	52	47
(撥回)扣除按揭貸款減值撥備	(52)	24
可供出售投資之已變現收益	(1,574)	(22)
金融資產之未變現匯兌虧損	—	333
	<b>1,819</b>	(1,422)
未計營運資金變動之經營業務現金流量		
按揭貸款增加	(59,770)	(2,704)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產增加	(69,685)	(32,464)
應收貸款增加	(10,000)	—
預付款項及其他應收款項增加	(1,050)	(14,614)
其他應付賬款及應計費用減少	(352)	(75)
	<b>(139,038)</b>	(51,279)
已收股息	30	424
已付所得稅	(251)	—
	<b>(139,259)</b>	(50,855)
<b>投資業務產生之現金</b>		
購置機器及設備	(122)	(18)
可供出售投資之本金償還	6,423	4,185
出售可供出售投資所得銷售款項淨額	33,455	—
	<b>39,756</b>	4,167
<b>現金及現金等價物減少</b>	<b>(99,503)</b>	(46,688)
於一月一日之現金及現金等價物	122,507	169,198
滙率變動對持有外幣現金結餘之影響	—	(3)
	<b>23,004</b>	122,507
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
銀行結餘	23,004	122,507

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

就董事之意見而言，本公司之直接控股公司為Island New Finance Limited，而本公司之最終控股公司為Hyde Park Group Limited，兩間公司均於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用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」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽出金融工具及因清盤產生的責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	內含衍生金融工具
— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務的淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則改進

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

本集團採納之香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動(包括修訂財務報表之標題),因而改變了財務報表的格式及內容。

#### 香港財務報告準則第8號經營分部

本集團採納香港財務報告準則第8號,該準則為有關披露之準則,規定經營分類就分類間分配資源及評估其表現與內部呈報財務資料之基準劃分相同。與根據香港會計準則第14號所釐定之基本應呈報分類(見附註6)比較,應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分類須重整。

#### 改善有關金融工具之披露(香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具:披露)

本集團採納香港財務報告準則第7號之修訂本,該修訂本擴大以公平價值計量之金融工具公平值計量所需之披露。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險所需披露。根據該等修訂本所載之過渡條文,本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度本集團呈報業績及財務狀況並無重大影響。因此,無需對過往年度作出調整。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本為部份， 二零零八年之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	二零零九年之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採用者之額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較 資料之有限豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算之股份支付款項交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求預付款 <sup>6</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 修訂本於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日 (如適用) 或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) 可能影響本集團對業務合併 (收購日期於二零一零年一月一日或之後) 之會計處理。香港會計準則第27號 (經修訂) 將影響本集團於附屬公司之擁有人權益變化之會計處理。



## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團採納香港財務報告準則第9號金融工具，該準則引進財務資產分類與計量之新規定，於二零一三年一月一日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產須按攤銷成本或公平價值計量，尤其是，(i)根據目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流僅為一般按攤銷成本計量之未償還本金及利息之債務投資。所有其他債務投資及權益投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類與計量。

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

### 3. 主要會計政策

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

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

#### 綜合基準

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

於年內所收購之附屬公司之業績乃自收購日期起載入綜合全面收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於附屬公司之權益

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

#### 收益確認

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

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

#### 設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

設備項目之折舊按其估計可使用之年期並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。

設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算）乃計入於該項目不再確認時之年度之損益賬內。

## 財務報表附註

截至二零零九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以各自功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境之貨幣）予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按當日通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

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

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時列作開支。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討,並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部份資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債償還或資產變現時之期間適用之稅率(以報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項之計算反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益賬確認,惟當其與其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關(於該情況下,遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

#### 非金融資產之減值

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 非金融資產之減值 (續)

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認。

#### 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。財務狀況及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除（如適用）。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產（「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」）、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

#### 實際利率法

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

債務工具乃按實際利率基準確認收入。

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產 (續)

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

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

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

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平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。

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

#### 貸款及應收款項

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期日投資之非衍生工具。本集團將債務證券投資分類為可供出售金融資產。

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

##### 金融資產之減值

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

就所有金融資產而言，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
- 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。

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

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融資產之減值 (續)

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

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

就可供出售債務投資而言，倘若投資公平價值之增加能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損其後予以撥回。

##### 金融負債及股本

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

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般被分類為其他金融負債。

##### 實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或（倘適用）初步確認賬面值的較短期間實際貼現估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認。



## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 其他金融負債

其他金融負債指其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量之其他應付賬款。

##### 股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

##### 不再確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已轉讓金融資產之絕大部份風險及所有權回報時，金融資產不再予以確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及直接於其他全面收益內確認之累積盈利或虧損之總和間之差額乃於損益賬內予以確認。

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

##### 營業租約

該等營業租約之應付租金按租期以直線法確認為開支。以作獎勵訂立一項營業租約之已收及應收福利，乃以直線法按租約年期確認為租金支出之減少。

### 4. 估計不確定性之主要來源

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

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不確定性之主要來源 (續)

#### 稅項

於二零零九年十二月三十一日，由於未來應課稅溢利來源之不可預測性，並無有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已於本集團及本公司之財務狀況表內確認。本集團及本公司之估計未使用稅務虧損分別為56,812,000港元及50,597,000港元（二零零八年：分別為53,690,000港元及53,690,000港元）。倘若未來應課稅溢利實際高於預期，可能產生遞延稅項資產，該項確認將於確認發生之期間內在損益賬內確認。

#### 按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款撥備（載於財務報表附註15）包括個別減值撥備及整體減值撥備。

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

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

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

於二零零九年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於附註14及18披露。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不確定性之主要來源 (續)

#### 非流動金融工具之公平價值

金融資產(即估值分別約為26,000,000港元及19,500,000港元之場外交易結構性抵押貸款及可換股債券)並無活躍市場。因此,其公平價值乃採用估值技巧釐定。在可行範圍內,管理層會採用一般接納價格模式,根據已貼現現金流量分析及購股權價格模式釐定其公平價值。倘該等方法採用之假設出現變動,該等金融工具之呈報公平價值可能會受到影響。

### 5. 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貸款融資:		
按揭貸款利息	1,579	1,779
應收貸款利息	115	-
財務投資:		
銀行存款利息	454	3,111
可供出售投資之利息	1,422	2,230
持作買賣投資之利息	43	9
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	202	-
於香港上市之股本證券之股息收入	30	424
	<b>3,845</b>	<b>7,553</b>

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定，營運分部須按有關本集團組成部份之內部報告為基準而予以劃分，而有關內部報告是由主要營運決策者（即董事會）為分配資源予分部及評估分部表現而定期審閱。與根據香港會計準則第14號釐定之主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整。採納香港財務報告準則第8號亦未改變分部溢利或虧損的計量基準

本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料 (續)

	二零零八年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	1,779	5,774	7,553
分部溢利	1,361	3,356	4,717
中央行政成本			(6,097)
除稅前虧損			(1,380)
稅項			(85)
本年度虧損			(1,465)
分部資產	12,541	217,268	229,809
未分配資產			555
總資產			230,364
其他資料：			
利息收入	1,779	5,350	7,129
按揭貸款減值撥備	(24)	-	(24)
滙兌虧損淨額	-	(333)	(333)
稅項	85	-	85
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 公平價值變動	-	(2,106)	(2,106)

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料 (續)

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

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

分部資產指分配至報告分部之資產（固定資產、預付款項、可退回稅項及若干銀行結餘除外）。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日並無分部負債。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

### 7. 除稅前溢利（虧損）

除稅前溢利（虧損）已扣除（計入）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
僱員福利開支（包括董事酬金（附註9））：		
工資、薪金及花紅	4,603	2,794
退休福利成本（附註28）	43	34
	<b>4,646</b>	2,828
折舊	52	47
核數師酬金	380	460
營業租約付款	922	85
（撥回）扣除按揭貸款減值撥備	(52)	24
法律及專業費用	2,603	1,365

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 8. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港		
— 即期稅項	33	85
— 過往年度撥備不足	6	—
本年度開支	<b>39</b>	85

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括二零零八年／二零零九年評稅年度有效之企業利得稅自17.5%調低至16.5%，故兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利（虧損）	<b>3,423</b>	(1,380)
以本地所得稅稅率16.5%計算之稅項	565	(228)
毋需課稅之收入之稅務影響	(1,331)	(1,310)
不可扣稅開支之稅務影響	284	82
動用先前未確認之稅項虧損	(510)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	1,025	1,541
過往年度撥備不足	6	—
本年度稅項開支	<b>39</b>	85

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金

支付或應付予13名(二零零八年:7名)董事之酬金如下:

二零零九年	John Zwaanstra 先生*	John Pridjian 先生**	Todd David Zwaanstra 先生*	Jonathon Jarrod Lawless 先生*	Alan Howard Smith 太平紳士***	Stephen King Chang-Min 先生**	Patrick Smulders 先生**	潘毓銳先生**	區田豐先生***	陳振威先生**	劉裕豐先生**	陳志遠先生**	余錦基先生*	合計 千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	119	11	-	-	49	33	212
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	100	129	129	-	-	358
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	-	9
退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	-	-	-	-	-	-	-	119	114	132	132	49	33	579
向前任董事支付離職補償	-	249	-	-	200	200	200	-	-	-	-	-	-	849
	-	249	-	-	200	200	200	119	114	132	132	49	33	1,428

  

二零零八年	John Zwaanstra 先生*	John Pridjian 先生#	Todd David Zwaanstra 先生*	Jonathon Jarrod Lawless 先生*	Alan Howard Smith 太平紳士***	Stephen King Chang-Min 先生**	Patrick Smulders 先生**	合計 千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	300
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	-	-	-	-	-	-	-	300
	-	-	-	-	-	-	-	300

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

\* 該等董事已於二零零九年內辭任。

\* 董事於二零零九年內委任。

\*\*\* 區田豐先生於二零零九年十月二日獲委任為獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為執行董事。

# 本公司就John Pridjian先生終止為本公司服務向其支付249,000港元。

\*\* 就董事離任而言，本公司向每各前任獨立非執行董事支付200,000港元。



## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零零八年:兩位)本公司董事,其酬金詳情見上文附註9。其餘三位(二零零八年:三位)人士之酬金如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金、紅利、津貼及實物利益	2,601	2,401
退休福利計劃供款	27	33
	<b>2,628</b>	2,434

彼等之酬金介乎以下組別:

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	–	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	–

### 11. 股息

二零零九年度並無支付或擬派任何股息,自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零零八年:無)。

### 12. 每股盈利(虧損) – 基本

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)3,384,000港元(二零零八年:虧損1,465,000港元)及本年度內已發行普通股2,250,000,000股(二零零八年:2,250,000,000股)並經調整本公佈綜合財務報表附註30所述之分拆股份影響後計算。

由於兩個年度並無潛在已發行普通股,故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 13. 設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零八年一月一日	173
添置	18
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	191
添置	<b>122</b>
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	<b>313</b>
	<hr/>
<b>折舊</b>	
於二零零八年一月一日	30
年度撥備	47
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	77
年度撥備	<b>52</b>
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	<b>129</b>
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零零九年十二月三十一日	<b>184</b>
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	114
	<hr/>

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 13. 設備 (續)

	本公司 傢俬及設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零八年一月一日	161
添置	18
於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日	179
添置	<b>122</b>
於二零零九年十二月三十一日	<b>301</b>
<b>折舊</b>	
於二零零八年一月一日	25
年度撥備	44
於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日	69
年度撥備	<b>49</b>
於二零零九年十二月三十一日	<b>118</b>
<b>賬面值</b>	
於二零零九年十二月三十一日	<b>183</b>
於二零零八年十二月三十一日	110

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
固定利率應收貸款	3,326	7,057
浮動利率應收貸款	66,504	2,951
	<b>69,830</b>	10,008
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告日起十二個月內之應收貸款）	1,562	2,145
非流動資產（自報告日起十二個月後之應收貸款）	68,268	7,863
	<b>69,830</b>	10,008

已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名客戶提供之按揭貸款65,000,000港元。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定。該筆貸款將於二零一一年一月到期。

該筆貸款之信貸質素令人滿意，原因為已抵押物業於報告期間結束時之市值（扣除優先級別較本集團為高之按揭）高於未償還金額。

固定利率應收貸款及其他浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零九年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備約168,000港元（二零零八年：220,000港元）。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款 (續)

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

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
到期還款：		
三個月內	757	937
三個月至一年	805	1,208
一年至五年	67,830	5,998
五年以後	438	1,865
	<b>69,830</b>	10,008

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已準時償付本金及利息。

於報告期末，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	468	563

於報告日期，本集團之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按適用利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款 (續)

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮動利率應收貸款	<b>143</b>	205
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產 (自報告期間結束日起十二個月內之應收貸款)	<b>59</b>	57
非流動資產 (自報告期間結束日起十二個月後之應收貸款)	<b>84</b>	148
浮動利率應收貸款	<b>143</b>	205

浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零九年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備零港元 (二零零八年：零港元)。

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

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
到期還款：		
三個月內	<b>11</b>	10
三個月至一年	<b>48</b>	47
一年至五年	<b>84</b>	148
	<b>143</b>	205

接納任何新客戶前，本公司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已準時償付本金及利息。

於報告期間結束時，並無任何已逾期但未減值之按揭貸款。

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 15. 按揭貸款減值撥備

	本集團		
	減值撥備		
	個別 千港元	整體 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	–	196	196
年度撥備	–	24	24
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	–	220	220
年度撥回	–	(52)	(52)
於二零零九年十二月三十一日	–	<b>168</b>	<b>168</b>
	本公司		
	減值撥備		
	個別 千港元	整體 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	–	40	40
年度撥回	–	(40)	(40)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	–	–	–
年度撥回	–	–	–
於二零零九年十二月三十一日	–	–	–

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

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<u>持作買賣投資：</u>		
於香港上市之股本證券	64,421	3,859
可換股債券	19,520	36,397
	<b>83,941</b>	40,256
<u>指定透過損益賬按公平價值處理：</u>		
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	26,000	–
	<b>109,941</b>	40,256

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<u>持作買賣投資：</u>		
於香港上市之股本證券	–	3,859
可換股債券	19,520	36,397
	<b>19,520</b>	40,256
<u>指定透過損益賬按公平價值處理：</u>		
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	26,000	–
	<b>45,520</b>	40,256

上市股本證券之公平價值乃按香港聯交所報之市場買入價釐定。

於二零零九年十月，本公司已購買由一所於香港聯交所上市公司（「發行人」）發行本金額為10,000,000美元之零息率可換股債券。



## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產 (續)

可換股債券並無上市，而債券持有人可選擇於截至二零一一年二月四日（包括該日）止前隨時轉換為發行人附屬公司之現有股份。

董事認為，於二零零九年十二月三十一日，可換股債券之公平價值與其成本相若，有關交易被視為一宗近期交易。該可換股債券之成本與一家財務機構於二零零九年十二月三十一日提供的參考買入債相若。

於報告日後，一半的可換股債券投資以11,661,000港元售出。

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

於發行人之結構性抵押貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。於二零零九年十二月三十一日，僅有貸款本金部份仍未償還。貸款之公平價值與其本金額相若，乃按使用主要來自可觀察市場數據之輸入值之估值方法釐定。

於報告日期後，未償還結構性抵押貸款已獲悉數償還。

於二零零八年十二月三十一日，本公司持有零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股。可換股債券之公平價值按從經紀人獲得之所報市場買價並參考價格服務代理所報價格釐定。於二零零八年十二月三十一日，以美元、新加坡元及中國人民幣元（「人民幣」）計值之可換股債券賬面值分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。上述全部投資已於本年度出售。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 17. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於美國報價之按揭支持證券	-	39,179

於二零零八年十二月三十一日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，到期日為二零三五年二月。可供出售投資已於本年度出售。

### 18. 應收貸款

該金額為以港元計值，固定利率8%之無抵押過渡性貸款，須按要求償還。該貸款已於報告日後悉數償還。

### 19. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，及於購入後三個月內到期且按市場利率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。於二零零九年十二月三十一日，銀行結餘賬面值2,190,000港元（二零零八年：17,545,000港元）以美元計值。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 20. 本公司股本

	二零零九年及 二零零八年 千港元
法定：	
300,000,000股每股面值1.00港元之普通股	300,000
已發行及繳足：	
225,000,000股每股面值1.00港元之普通股	225,000

### 21. 儲備

	本公司		
	投資重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	90	5,160	5,250
本年度虧損	-	(2,649)	(2,649)
直接於權益中確認之可供出售投資 之公平價值變動	807	-	807
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整	(22)	-	(22)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	875	2,511	3,386
本年度溢利	-	<b>9,421</b>	<b>9,421</b>
直接於權益中確認之可供出售投資之 公平價值變動	<b>699</b>	-	<b>699</b>
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整	<b>(1,574)</b>	-	<b>(1,574)</b>
於二零零九年十二月三十一日	-	<b>11,932</b>	<b>11,932</b>

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 22. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

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

### 23. 金融工具

#### (A) 金融工具類別

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	—	39,179
透過損益賬按公平價值處理	<b>109,941</b>	40,256
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	<b>121,958</b>	150,506

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>1,281</b>	1,681

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (A) 金融工具類別 (續)

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	—	39,179
透過損益賬按公平價值處理	<b>45,520</b>	40,256
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	<b>192,141</b>	150,054
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>1,240</b>	1,673

#### (B) 金融風險管理之目標及政策

與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。該等風險包括市場風險 (包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

##### 市場風險

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

##### 外幣風險管理

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

於匯報日期，本集團及本公司之外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	47,822	62,595
新加坡元	—	16,144
人民幣	—	9,001

#### 敏感度分析

本集團及本公司主要承受美元、新加坡元及人民幣波動之影響。

下表詳述本集團及本公司對港元兌新加坡元及人民幣增加／減少5%（二零零八年：5%）之敏感度及港元兌美元增加／減少1%（二零零八年：1%）之敏感度。由於香港聯繫匯率制系統，港元與美元掛鈎，故使用1%美元敏感率。本年度採用5%及1%之敏感率向主要管理人員內部匯報外幣風險，並指管理層對外匯匯率可能合理變動之評估。

敏感度分析包括尚未償還外幣列值之貨幣資產。下列正數表示倘兌新加坡元及人民幣時港元減弱5%（二零零八年：5%），以及兌美元時減弱1%（二零零八年：1%），則除稅前溢利增加（二零零八年：除稅前虧損減少）。倘兌新加坡元及人民幣時港元加強5%（二零零八年：5%），以及兌美元時港元加強1%（二零零八年：1%），則將對除稅前溢利或虧損造成相等及相反影響，而下列結餘將為負數。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

	本集團及本公司	
	二零零九年	二零零八年
敏感率		
美元	1%	1%
新加坡元	5%	5%
人民幣	5%	5%
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
對除稅前溢利／虧損之影響		
美元	478	626
新加坡元	—	807
人民幣	—	450

本集團對外幣匯率敏感度乃主要由於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日之結餘、可供出售投資、可換股債券、結構性抵押貸款及以美元列值之應收利息之未了結風險，及截至二零零八年十二月三十一日以新加坡元及人民幣列值之未了結風險。

本集團及本公司對外幣之敏感度已於本年度減弱，主要由於以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券及可供出售投資之淨出售所致。

#### 利率風險管理

公平價值利率風險指金融工具之價值將由於市場利率變動而波動之風險。現金流量利率風險指金融工具之未來現金流量將由於市場利率變動而波動之風險。本集團目前對可換股債券及結構性抵押貸款並無對沖公平價值利率風險之方法。本集團及本公司之公平價值利率風險主要由於市場利率變動而令結構性抵押貸款及可換股債券之公平價值變動所致。本集團及本公司之現金流量利率風險主要由浮動利率按揭貸款產生。利息收入將由於市場利率變動而波動。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告日全年之結構性抵押貸款及浮動利率按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

就公平價值利率風險而言，倘利率已上升／下降100(二零零八年：200)基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將對本集團及本公司而言減少／增加26,000港元／27,000港元(二零零八年：無)。此乃主要由於本集團於其結構性抵押貸款承受利率風險。

就現金流利率風險而言，倘利率已上升／下降100(二零零八年：200)基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將對本集團而言增加／減少665,000港元(二零零八年：除稅前虧損減少／增加59,000港元)，對本公司而言增加／減少1,000港元(二零零八年：除稅前虧損減少／增加4,000港元)。此要由於本集團於其浮動利率按揭貸款承受利率風險。

本集團對利率之敏感度已於本年度增加，主要由於浮動利率按揭貸款(其利息收入對市場利率敏感)增加所致。

##### 價格風險

本集團及本公司透過其於上市股本證券及可換股債券之投資承受股本價格風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團投資於按揭支持證券。管理層透過持有具不同風險狀況之投資組合管理此項風險。此外，價格風險由本集團及本公司管理層監控，將考慮於必要時對沖風險。



## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 敏感度分析

下列敏感度分析已根據於匯報日期承受之價格風險釐定。

倘若上市股本證券之市價已上升／下降20% (二零零八年：就上市股本證券及可換股債券而言為20%)，截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加／減少12,884,000港元 (二零零八年：除稅前虧損減少／增加8,051,000港元)。此主要由於上市股本證券之公平價值變動所致。由於可換股債券並不流通且無法量化影響，故於二零零九年十二月三十一日，並無就可換股債券進行敏感度分析。

倘若按揭支持證券之市價上升／下降10% (二零零八年：10%)，投資重估儲備將增加／減少零港元 (二零零八年：3,918,000港元)，乃由於可供出售投資之公平價值變動所致。

由於購買上市股本證券，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所增加。

##### 信貸風險

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

於二零零九年十二月三十一日，除授予特定借貸人之貸款65,000,000港元外，本集團並無其他高度集中之重大信貸風險，其風險分散至多個交易對方之上。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

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

就截至二零零九年十二月三十一日止投資可換股債券而言(附註16)，本集團及本公司均有單一投資之高度集中信貸風險。可換股債券之信貸質素主要透過發行人(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之信用質素釐定。董事已密切監察可換股債券須承受之風險，並會採取適當行動以確保所承受風險為可接受。董事認為可換股債券之預期未來現金流量能足以補足可換股債券於二零零九年十二月三十一日之賬面值。

就截至二零零八年十二月三十一日止投資可換股債券而言(附註16)，由於其風險分散於中華人民共和國、香港、新加坡及美國之若干獲投資公司，故本集團及本公司並無高度集中之信貸風險。此等可換股債券未由評級代理機構評級。

就截至二零零八年十二月三十一日止投資按揭支持證券而言(附註17)，本集團及本公司於單獨投資及美國地區均有高度集中之信貸風險。按揭支持證券之信貸質素主要透過其相關借貸人之信用質素及住宅按揭抵押品釐定。於二零零八年十二月三十一日，根據Fair Issac Corporation Inc. (「FICO」)之評分法，目前按揭借貸人之加權平均信貸得分被認為良好。

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司並無其他高度集中之信貸風險，其風險分散於多個交易對手。

就此而言，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 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，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

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

##### 金融工具之公平價值

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 23. 金融工具 (續)

#### (B) 金融風險管理之目標及政策 (續)

金融工具之公平價值 (續)

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

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

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 24. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	<b>152</b>	152

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

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

於二零零九年十二月三十一日或於本年度任何時間，附屬公司概無任何債務證券（二零零八年：無）。

### 25. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附屬公司欠款	<b>150,804</b>	19,901
減值虧損撥備	<b>(7,894)</b>	(7,886)
	<b>142,910</b>	12,015

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 25. 附屬公司欠款 (續)

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就申報目的分析之賬面值：		
流動資產 (於報告日期起計十二個月內應收)	<b>77,910</b>	12,015
非流動資產 (於報告日期起計十二個月後應收)	<b>65,000</b>	-
	<b>142,910</b>	12,015

附屬公司之欠款為無抵押、免息及按要求償還。二零零九年十二月三十一日後，本公司與其一間附屬公司訂立協議，以就應收該附屬公司之未償還款項65,000,000港元按年利率11.25%收取利息，由二零一零年一月一日起生效。

#### 減值虧損撥備之變動

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	<b>7,886</b>	7,881
本年度開支	<b>8</b>	5
年終結餘	<b>7,894</b>	7,886

由於貼現現金流量之現值少於其賬面值，因此附屬公司欠款有所減值。

附屬公司欠款 (未逾期及未減值) 有償還能力以處理尚未償還款項。本公司對該等結餘並無持有任何抵押物。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項

於報告期末，本集團之未運用稅務虧損約為56,812,000港元（二零零八年：53,690,000港元）可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就未運用稅務虧損確認遞延稅項資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

於報告期末，本公司之未運用稅務虧損約為50,597,000港元（二零零八年：53,690,000港元）可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就未運用稅務虧損確認遞延稅項資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

### 27. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據於一年內到期之不可撤銷場地營業租約而須於未來支付之最低租賃款項分別為664,000港元及628,000港元（二零零八年：零港元）。

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

### 28. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

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

自損益賬扣除之成本總額43,000港元（二零零八年：34,000港元）為本集團就本會計期間應付計劃之供款。

## 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 29. 有關連人士交易

本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易：

#### (A) 開支項目：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一間有共同主要管理人員之公司支付服務費	532	-

#### (B) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於附註9披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

### 30. 報告期後事項

於二零零九年十二月三十一日後，本集團之重大事項如下：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會，本公司每股本每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股（「分拆股份」）每股面值0.10港元之股份（「已分拆股份」）。
- (b) 於同一股東特別大會上，於分拆股份時，本公司之法定股本由300,000,000港元增至500,000,000港元，此乃創造額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份所致。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份於地位一致。
- (c) 根據日期為二零一零年三月二十四日之公佈，本公司有意按每持有四股股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.1港元公開發售562,500,000股發售股份，股款須於申請時繳足，藉以集資56,250,000港元（未扣除開支及在行使購股權前），並附帶選擇權可按每股0.1港元認購可兌換為本公司股份之可換股債券。假設悉數行使選擇權，將可額外集資45,000,000港元（未扣除開支）。



## 財務資料摘要

本集團截至二零零九年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產與負債摘要如下，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

### 業績

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	<b>3,845</b>	7,553	11,556	12,939	6,293
本公司股東應佔 年度溢利(虧損)	<b>3,384</b>	(1,465)	(2,711)	11,271	1,235
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利(虧損)(經重列)	<b>0.15</b>	(0.07)	(0.12)	0.5	0.05

### 資產及負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	<b>232,436</b>	230,364	231,033	232,758	221,444
負債總額	<b>(1,347)</b>	(1,784)	(1,773)	(877)	(834)
資產淨值	<b>231,089</b>	228,580	229,260	231,881	220,610