

年報 2011



**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

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

吳卓凡先生  
楊偉雄先生  
林兆昌先生

### 審核委員會

吳卓凡先生 (主席)  
林國興先生  
楊偉雄先生  
林兆昌先生

### 提名委員會

吳卓凡先生 (主席)  
林國興先生  
楊偉雄先生  
林兆昌先生

### 薪酬委員會

吳卓凡先生 (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

王培芬律師事務所  
肯尼狄律師行

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26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
董事會報告	10
企業管治報告	23
獨立核數師報告	37
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
財務狀況表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	45
財務資料摘要	104

## 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38百萬港元，較去年的18.9百萬港元增加約101.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為49.3百萬港元（二零一零年：約33.7百萬港元）。

總收益當中約38百萬港元（二零一零年：約18.9百萬港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約34.3百萬港元（二零一零年：約18.6百萬港元）。相關溢利增幅主要有賴應收貸款利息收入增加推動。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部虧損約為42.6百萬港元，而去年則約為45.2百萬港元。

### 資產總值

於二零一一年十二月三十一日，資產總值減少至約381.6百萬港元（二零一零年：約397.1百萬港元）。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。

於二零一一年十二月三十一日，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6.6百萬港元（二零一零年：約16.7百萬港元）及20.6百萬港元（二零一零年：約28.2百萬港元）。可供出售之投資代表於香港一間上市實體的股本投資於二零一一年十二月三十一日的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及五項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約11.9百萬港元（二零一零年：約129.5百萬港元）及約280.7百萬港元（二零一零年：約124百萬港元）。

## 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。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達18百萬港元（二零一零年：約77.1百萬港元）。於二零一一年十二月三十一日本集團並無銀行借貸（二零一零年：無）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總權益計算之資本負債比率為零（二零一零年：零）。

### 資本結構

於二零一一年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為435,148,866.70港元，分為4,351,488,667股每股面值0.10港元之股份（「股份」）（二零一零年十二月三十一日：399,470,035.80港元，分為3,994,700,358股股份）。

根據本公司於二零一零年進行的公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行合共449,999,997份選擇權（「選擇權」）。選擇權持有人有權於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間（「行使期」），以現金認購於二零一二年十二月三十一日到期之本公司零息率可換股債券（統稱「可換股債券」）。

於本年度，本公司於346,982,249份選擇權所附之認購權獲行使後，發行本金總額為34,698,225港元之可換股債券，籌得所得款項淨額約34,678,831港元；而於本金總額為34,678,831港元之可換股債券所附之認購權獲行使後，本公司發行346,788,309股新股份。於行使期屆滿後，55,224,130份尚未行使之選擇權已告失效。於二零一一年十二月三十一日，本公司的未償還可換股債券本金總額為78,720港元，倘有關債券按初步兌換價每股兌換股份0.10港元（可予調整）悉數兌換，將會導致進一步發行最多787,200股新股份。

於二零一一年十二月三十一日，本公司有552,000,000份未行使非上市認股權證（「認股權證」）。於回顧年度內，本公司於10,000,000份認股權證所附之認股權獲行使後，按初步行使價0.147港元發行10,000,000股新股份，籌得所得款項淨額約1.47百萬港元。

根據於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，於二零一一年六月二十四日，本公司之法定股本由500,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）增至3,000,000,000港元（分為30,000,000,000股股份）。

### 本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一一年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債。

## 管理層討論及分析

### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

### 重大收購

本公司全資附屬公司進萬有限公司（「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「賣方」）、王豪源先生及吳剛先生（「恆浩科技擔保人」）以及本公司（作為買方之擔保人）於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議（經修訂）（「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（「代價」，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代價付款）（統稱「收購事項」）。

益浩科技持有日滔貿易（上海）有限公司之全部股權，日滔貿易（上海）有限公司為一家於中華人民共和國（「中國」）成立之外商獨資企業（「外商獨資企業」）（益浩科技連同外商獨資企業稱為「益浩集團」）。根據外商獨資企業之營業執照，外商獨資企業之業務範疇計有（其中包括）製冷設備、機電產品、建築及裝潢材料（水泥及鋼材除外）、建築物屋面金屬製品之批發以及建築物節能及顧問服務。據賣方所述，外商獨資企業將為商廈、工廠、購物商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，以及以其專利超高效能機房控制系統（「UPPC」）及其他配件提升中央空調系統之整體能源效率。

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。買賣協議獲股東於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過。其後，第三份補充協議及第四份補充協議分別於二零一一年七月二十日及二零一一年十月六日訂立，據此，買賣協議之最後完成日期已延遲至二零一一年十二月三十日。

於二零一一年十二月二十二日，買賣協議各訂約方（「非常重大收購事項訂約方」）訂立第五份補充協議（「第五份補充協議」），以修訂買賣協議之若干條款及條件（「建議修訂」），及延遲最後完成日期至二零一二年一月三十一日。

## 管理層討論及分析

### 重大收購 (續)

此外，於二零一一年十二月二十二日，配售代理、本公司及買方訂立補充配售協議（「**補充配售協議**」），以修訂第二份配售協議若干條款及條件（詳情載於下文「集資活動」一段）。

香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市科在批閱本公司就第五份補充協議及補充配售協議擬備的公佈初稿的過程中，認為建議修訂按聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第14.36條界定屬於對買賣協議的條款及收購事項的重大變動，而上市科裁定本公司應就第五份補充協議重新遵守上市規則第14章對一項非常重大收購事項的全部適用規定，包括第五份補充協議須經股東於股東大會上批准後方可作實（「**該裁定**」）。雖然董事會不同意該裁定，惟本公司最終決定不繼續尋求覆審該裁定。

於二零一二年一月三十一日後，非常重大收購事項訂約方繼續商討可能進一步延遲最後完成日期。非常重大收購事項訂約方皆有意願完成收購事項，而且非常重大收購事項訂約方之間亦從未中斷商討。然而，鑑於有關裁定引致於現有架構下執行收購事項出現不明確之狀況，於二零一二年二月二十九日，非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲最後完成日期，取而代之，彼等磋商執行收購事項的方法，包括根據一個適合及／或經修訂的架構執行（「**經修訂架構**」）。因此，在簽立進一步補充協議（列載（其中包括）收購事項或經修訂架構的條款及條件）之前提下，非常重大收購事項訂約方可能執行收購事項或經修訂架構，儘管買賣協議（經第五份補充協議補充）已於二零一二年二月二十九日失效。

本公司將就執行收購事項或經修訂架構的合法性及有效性徵求律師意見，而倘進一步補充協議的條款及條件構成對買賣協議及／或收購事項的重大變動，本公司將據此遵守上市規則的規定。雖然於本報告日期未有任何最終決定，董事對商討的結果持樂觀態度。

欲知其他詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

## 管理層討論及分析

### 集資活動

本公司預期對資金的需求，以作為現金代價、供滿足益浩科技有限公司之業務發展及營運資金需求及／或本集團日後其他潛在投資及業務機遇，於二零一一年六月九日訂立一份配售協議（經修訂）（「**配售協議**」），以配售最多6,250,000,000股配售股份（「**配售事項**」）。由於其時全球金融市場波動，配售事項未能於配售完成日期二零一一年九月三十日完成，因此，配售協議已失效。其他詳情請分別參閱本公司日期為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函。

於二零一一年十月十八日，本公司與富通證券有限公司（「**配售代理**」）訂立第二份配售協議，配售6,500,000,000股配售股份，以取代配售協議（統稱「**第二份配售協議**」）。於二零一一年十二月二十二日，補充配售協議已訂立，以修訂第二份配售協議。隨著上文所述買賣協議於二零一二年二月二十九日失效，據補充配售協議擬進行之配售事項（「**經修訂配售事項**」）未能按補充配售協議下界定之架構繼續。本公司與配售代理已於二零一二年三月二十一日訂立協議，無條件終止經修訂配售事項。其他詳情請分別參閱本公司日期為二零一一年十月十八日、二零一一年十一月三十日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年十一月十五日之通函。

此外，誠如上文「股本架構」一節所申報，於本年度，因行使選擇權及於10,000,000份認股權證所附之認購權獲行使時發行10,000,000股新股份，分別籌得所得款項淨額約34.7百萬港元及1.47百萬港元。該等所得款項淨額已按計劃悉數用作本集團之一般營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，尚有552,000,000份認股權證未行使，每份認股權證賦予持有人權力認購一股股份，初步認股權證行使價為每股0.147港元（可予調整），行使期為二十四個月，至二零一二年六月二十一日為止。據此計算，日後可於該等認股權證所附之認購權獲悉數行使（倘落實）時發行新股份，進一步募集最多約81百萬港元。

## 管理層討論及分析

### 所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

### 員工及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有10名（二零一零年：11名）僱員，而本年度之員工成本總額為約2.9百萬港元（二零一零年：約3.8百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

### 報告期後事項

於二零一二年三月十四日，建屋貸款（亞洲）有限公司（本公司全資附屬公司）就清償一筆本金額為200,712,328.77港元之貸款連同當中應計利息，向香港高等法院提交一份清盤呈請書。該法律程序仍在進行中。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日之公佈。

誠如上文，「集資活動」所述，於二零一二年三月二十一日，第二次配售事項訂約各方訂立協議，無條件終止經修訂配售事項。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈。

誠如上文「重大收購」所述，於二零一二年二月二十九日，非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲最後完成日期，取而代之，彼等磋商執行收購事項的方法，包括依照或根據經修訂架構執行。因此，在簽立進一步補充協議之前提下，非常重大收購事項訂約方可能執行收購事項或經修訂架構，儘管買賣協議（經第五份補充協議補充）已於二零一二年二月二十九日失效。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 展望及前景

本集團之業務策略為積極物色可為本公司股東增值的潛在投資機會。就此而言，本公司選定益浩集團為本集團合適的收購目標，並認為收購事項將令本集團可將其經營範圍向具有重大增長潛力的新業務拓展。

根據上文「重大收購」所述，非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲買賣協議最後完成日期（已於二零一二年二月二十九日失效），取而代之，彼等磋商執行收購事項的方法，包括依照或根據經修訂架構執行。因此，在簽立進一步補充協議之前提下，買賣協議訂約方可能執行收購事項或經修訂架構。本公司將就執行收購事項或經修訂架構的合法性及有效性尋求律師意見，而倘進一步補充協議的條款及條件構成對買賣協議及／或非常重大收購事項的重大變動，本公司將據此遵守上市規則的規定。

雖然於本報告日期還未有任何最終決定，董事對商討的結果持樂觀態度，而彼等將盡最大努力與非常重大收購事項訂約方合作，儘快執行收購事項或經修訂架構。

同時，本公司獲收購事項之賣方告知，自本公司於二零一一年五月三十一日就收購事項刊發通函以來，益浩集團已跟多名客戶簽立多項協議，該等客戶包括但不限於政府機關、房地產發展商、酒店連鎖集團、綜合性半導體企業及綜合性汽車企業，涉及現有樓宇之改善工程項目及／或新樓宇建造工程之UPPC系統裝設。

本公司將於適當時候另行發表公佈，向本公司股東提供最新情況，尤其有關收購事項或經修訂架構，或當進行進一步配售活動，或本集團發展之任何重大進展。

## 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**」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本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29。

本年度內本集團主要業務之性質並無重大變動。

### 分部資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註6。

### 業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第39頁的綜合全面收益表。

董事會建議不派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。本年度並無宣派任何中期股息。

### 財務資料摘要

本集團截至二零一一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104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23。

### 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42頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註26。

## 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29。

### 董事

於本年度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（於二零一二年三月一日獲委任）  
區田豐先生（於二零一一年九月十五日辭任）  
宋國明先生（於二零一一年十二月一日辭任）  
陳振威先生（於二零一一年二月一日辭任）

#### 非執行董事：

林國興先生（於二零一一年十月二十一日由獨立非執行董事調任為非執行董事）

#### 獨立非執行董事：

吳卓凡先生  
楊偉雄先生（於二零一一年二月一日獲委任）  
林兆昌先生（於二零一二年二月十七日獲委任）  
陳志遠先生（於二零一一年二月一日辭任）

按照本公司章程細則（「章程細則」）第110條之規定，林兆昌先生及楊國良先生（分別於二零一二年二月十七日及二零一二年三月一日獲董事會委任）將於應屆股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任。

按照章程細則第120條之規定，蘇遠進先生及吳卓凡先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

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。

#### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

## 董事會報告

### 董事簡歷詳情

#### 執行董事

**蘇遠進先生**，40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17年經驗。彼目前為Chinese Global Investors Group Limited（股份代號：5CJ.SI）（本公司股東，於新加坡證券交易所凱利板上市）執行董事。

**楊國良先生**，38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15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。楊先生現時為星晨集團有限公司（股份代號：542）（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）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**，52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委員會、提名委員會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。

## 董事會報告

### 董事簡歷詳情 (續)

#### 非執行董事 (續)

林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」) 上市公司國藝控股有限公司 (股份代號: 8228) 之非執行副主席兼非執行董事; 以及聯交所主板上市公司滙盈控股有限公司 (股份代號: 821) 及必美宜集團有限公司 (股份代號: 379) 之獨立非執行董事。

#### 獨立非執行董事

吳卓凡先生, 50歲, 於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事。吳先生亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席。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。吳先生於企業發展、公司重組、會計及管理方面擁有逾21年經驗。彼目前為佑威國際控股有限公司 (股份代號: 627) 之執行董事以及中國富強集團有限公司 (「中國富強」, 股份代號: 290) 之董事總經理 (該兩間公司均於聯交所主板上市)。吳先生於二零一零年八月至二零一一年五月期間為新環保能源控股有限公司 (股份代號: 3989) 之執行董事, 並於二零零九年九月至二零一一年九月期間擔任昊天能源集團有限公司 (股份代號: 474) 之執行董事 (該兩間公司均於聯交所主板上市)。

楊偉雄先生, 54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委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員, 均由二零一一年二月一日起生效。楊先生持有英國倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑。彼為一名香港高等法院律師。楊先生成為執業律師超過22年, 並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。彼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 (前稱ROJAM Entertainment Holdings Limited) (股份代號: 8075) 之獨立非執行董事。

## 董事會報告

### 董事簡歷詳情 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

林兆昌先生，46歲，於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，均自二零一二年二月十七日起生效。林先生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。林先生於業務發展及企業融資方面擁有20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。林先生現時為中國農業生態有限公司(股份代號：8166)之副行政總裁及華人飲食集團有限公司(股份代號：8272)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。彼於二零零八年一月至二零一零年九月期間曾任中國東方文化集團有限公司(股份代號：2371)(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦於二零零八年十二月至二零零九年六月期間曾任中國鐵路貨運有限公司(股份代號：8089)之獨立非執行董事及於二零零八年六月至二零零九年六月期間曾任中國生物醫學再生科技有限公司(股份代號：8158)之獨立非執行董事，該兩間公司均於創業板上市。

### 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

於二零一一年十二月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條規定備存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市公司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及淡倉。

## 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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度（「本年度」），概無購股權因購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效；而於本年度開始及終結時，亦並無尚未行使之購股權。

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。

購股權持有人之有效期及生效期為十年，由二零零八年五月二十二日開始直至二零一八年五月三十一日結束，惟按本公司股東大會上通過之決議案或根據購股權計劃之條文以其他方式予以終止則除外。於二零零八年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會上，本公司獲授權於根據購股權計劃可授出之購股權獲行使後，發行最多22,500,000股新股份（「一般授權」）。儘管如此，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而仍未獲行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份數目之30%。於本報告日期，概無根據一般授權授予購股權，因此購股權計劃下可供發行之股份數目，最高為22,500,000股股份。

### 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，於年內任何時間，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

於二零一一年十二月三十一日，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	股份及相關股份總數	佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註1)
CGI (HK) Limited (附註3)	實益擁有人	388,000,000 (L)	-	388,000,000 (L)	8.92%
CGI (Offshore) Limited (附註3)	控股企業權益	388,000,000 (L)	-	388,000,000 (L)	8.92%
華人環球投資集團有限公司 (附註3)	控股企業權益	388,000,000 (L)	-	388,000,000 (L)	8.92%
梁柱蓮 (附註4)	控股企業權益	273,125,000 (L)	43,700,000 (L)	316,825,000 (L)	7.28%
Express Advantage Limited (「Express Advantage」) (附註4)	控股企業權益	273,125,000 (L)	43,700,000 (L)	316,825,000 (L)	7.28%
Best Leader Investment Limited (「Best Leader」) (附註4)	控股企業權益	273,125,000 (L)	43,700,000 (L)	316,825,000 (L)	7.28%
Newmargin Partners Ltd. (「Newmargin」) (附註5)	實益擁有人	375,000,000 (L)	1,031,250,000 (L)	1,406,250,000 (L)	32.32%
莊岩 (附註5)	控股企業權益	375,000,000 (L)	1,031,250,000 (L)	1,406,250,000 (L)	32.32%
Cross Cone Holdings Limited (「Cross Cone」) (附註6)	實益擁有人	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
徐燁東 (附註6)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
恆浩科技有限公司 (「恆浩科技」) (附註7)	實益擁有人	1,575,000,000 (L)	4,331,250,000 (L)	5,906,250,000 (L)	135.73%
沃昇控股有限公司 (「沃昇控股」) (附註7及8)	控股企業權益	1,575,000,000 (L)	4,331,250,000 (L)	5,906,250,000 (L)	135.73%
吳剛 (附註7)	控股企業權益	1,575,000,000 (L)	4,331,250,000 (L)	5,906,250,000 (L)	135.73%
王豪源 (附註7及8)	控股企業權益	1,575,000,000 (L)	4,331,250,000 (L)	5,906,250,000 (L)	135.73%
莊茵翎 (附註7及8)	控股企業權益	1,575,000,000 (L)	4,331,250,000 (L)	5,906,250,000 (L)	135.73%
駿諾有限公司 (「駿諾」) (附註9)	實益擁有人	862,500,000 (L)	2,371,875,000 (L)	3,234,375,000 (L)	74.33%
鄭聿恬 (附註9)	控股企業權益	862,500,000 (L)	2,371,875,000 (L)	3,234,375,000 (L)	74.33%

## 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	股份及相關股份總數	佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註1)
卡瑞投資有限公司(「卡瑞」)(附註10)	實益擁有人	562,500,000 (L)	1,546,875,000 (L)	2,109,375,000 (L)	48.47%
中國節能環保(香港)投資有限公司(附註10)	實益擁有人	562,500,000 (L)	1,546,875,000 (L)	2,109,375,000 (L)	48.47%
中國節能環保集團公司(附註10)	實益擁有人	562,500,000 (L)	1,546,875,000 (L)	2,109,375,000 (L)	48.47%
Season Best Investments Limited (「Season Best」)(附註11)	受託人(除被動受託人外)	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
建銀國際資產管理有限公司(附註11)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
建銀國際(控股)有限公司(附註11)	實益擁有人	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
建行金融控股有限公司(附註11)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
建銀國際集團(控股)有限公司(附註11)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
中國建設銀行股份有限公司(附註11)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%
中央滙金投資有限責任公司(附註11)	控股企業權益	187,500,000 (L)	515,625,000 (L)	703,125,000 (L)	16.16%

(L) 表示持有股份及/或相關股份之好倉

附註：

- (1) 以於二零一一年十二月三十一日本公司已發行每股0.1港元之4,351,488,667股股份(「股份」)為基準。
- (2) 上表附註所述之「代價股份」、「換股股份」及「可換股票據」,原本以根據二零一一年二月二十三日之買賣協議(經修訂)(統稱「買賣協議」),進行收購益浩科技有限公司全部已發行股本之非常重大收購事項(「非常重大收購事項」),擬由本公司發行予賣方。買賣協議於二零一二年二月二十九日失效,因此,於本報告日期,下文附註5至附註11所指之各方並不是股東。

## 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)

(2) (續)

於二零一二年二月二十九日，買賣協議之訂約方已就彼等執行非常重大收購事項進行之磋商達成共識，包括依照或根據一個適當／或經修訂架構（「經修訂架構」）作出。倘訂立任何協議，則可根據經修訂架構執行非常重大收購事項。詳情請參閱本公司分別於二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈及本公司二零一一年五月三十一日之通函。

- (3) Chinese Global Investors Group Limited (前稱Auswin Holdings Limited) 因其實益擁有CGI (Offshore) Limited 100%權益，而被視為於388,000,000股股份中擁有權益。CGI (Offshore) Limited因其實益擁有CGI (HK) Limited 100%權益，被視為於388,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 該等316,825,000股股份包括(i) 273,125,000股股份；及(ii)非上市實物結算衍生工具，可轉換為最多43,700,000股股份。Express Advantage由Best Leader實益擁有80%，而Best Leader則由梁桂蓮全資擁有。因此，Best Leader及梁桂蓮分別被當作於Express Advantage擁有權益之本公司證券中擁有權益。
- (5) 該等1,406,250,000股股份包括(i) 375,000,000股代價股份，佔本公司已發行股份約8.62%；及(ii)可換股票據，本金總額為165,000,000港元，可轉換為最多1,031,250,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約23.70%，可由本公司根據買賣協議發行予Newmargin。Newmargin由莊岩全資擁有。據此，莊岩被當作於Newmargin擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，Newmargin不是上文附註(2)所說明之股東。
- (6) 該等703,125,000股股份包括(i) 187,500,000股代價股份，佔本公司總已發行股本約4.31%；及(ii)可換股票據，本金總額為82,500,000港元，可轉換為最多515,625,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約11.85%，可由本公司根據買賣協議發行予Cross Cone。Cross Cone由徐燁東全資擁有。據此，徐燁東被當作於Cross Cone擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，Cross Cone不是上文附註(2)所說明之股東。

## 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5,906,250,000股股份包括(i) 1,575,000,000股代價股份，佔本公司總已發行股本約36.19%；及(ii)可換股票據，本金總額為693,000,000港元，可轉換為最多4,331,250,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約99.53%，可由本公司根據買賣協議發行予恆浩科技。恆浩科技分別由沃昇控股及吳剛擁有52.5%及30.5%。據此，沃昇控股及吳剛分別被當作於恆浩科技擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，恆浩科技不是上文附註(2)所說明之股東。
- (8) 沃昇控股分別由王豪源及莊茵翎擁有60%及40%權益。據此，王豪源及莊茵翎分別被當作於沃昇控股擁有權益之本公司證券擁有權益。於本報告日期，沃昇控股不是上文附註(2)所說明之股東。
- (9) 該等3,234,375,000股股份包括(i) 862,500,000股代價股份，佔本公司已發行股份約19.82%；及(ii)可換股票據，本金總額為379,500,000港元，可轉換為最多2,371,875,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約54.51%，可由本公司根據買賣協議發行予駿諾。駿諾由鄭聿恬擁有60.88%。據此，鄭聿恬被當作於駿諾擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，駿諾不是上文附註(2)所說明之股東。
- (10) 該等2,109,375,000股股份包括(i) 562,500,000股代價股份，佔本公司已發行股份約12.93%；及(ii)可換股票據，本金總額為247,500,000港元，可轉換為最多1,546,875,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約35.55%，可由本公司根據買賣協議發行予卡瑞。卡瑞由中國節能環保(香港)投資有限公司全資擁有，而中國節能環保(香港)投資有限公司由中國節能環保集團公司全資擁有。因此，中國節能環保(香港)投資有限公司及中國節能環保集團公司分別被當作於卡瑞擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，卡瑞不是上文附註(2)所說明之股東。

## 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)

(11) 該等703,125,000股股份包括(i) 187,500,000股代價股份，佔本公司已發行股份約4.31%；及(ii)可換股票據，本金總額為82,500,000港元，可轉換為最多515,625,000股兌換股份，佔本公司已發行股份約11.85%，可由本公司根據買賣協議發行予Season Best。Season Best由建銀國際資產管理有限公司全資擁有，建銀國際資產管理有限公司由建銀國際(控股)有限公司全資擁有，建銀國際(控股)有限公司由建行金融控股有限公司全資擁有，建行金融控股有限公司由建行國際集團控股有限公司全資擁有，建行國際集團控股有限公司由中國建設銀行股份有限公司全資擁有，中國建設銀行股份有限公司則由中央匯金投資有限責任公司擁有約57.09%。因此，建銀國際資產管理有限公司、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被視作於Season Best擁有權益之本公司證券中擁有權益。於本報告日期，Season Best不是上文附註(2)所說明之股東。

### 董事在構成競爭業務中之權益

於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，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。

### 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。

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。

## 董事會報告

### 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94%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之74%。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，其擁有本公司股本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36。

### 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39。

### 核數師

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。年內，德勤•關黃陳方會計師行於二零一一年十一月二十九日辭任本公司核數師，而中磊獲董事會委任填補因而產生的臨時空缺。本公司於過去三年並無更換核數師。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，二零一二年三月二十三日

## 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

於截至二零一一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，惟一下文相關段落所述，偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條及未能遵守上市規則第3.10(1)條除外。

### 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整個年度內已遵照標準守則所載之規定標準。

### 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：** 吳卓凡先生  
楊偉雄先生  
林兆昌先生

董事之簡歷詳列於第12頁至14頁之「董事簡歷詳情」一節內。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

上市規則第3.10(1)條規定，各上市發行人之董事局必須包括至少三名獨立非執行董事。由於林國興先生於二零一一年十月二十一日由獨立非執行董事調任為非執行董事，獨立非執行董事人數其後減至兩名，因此本公司未能符合上市規則第3.10(1)條之規定。就此而言，本公司已即時知會聯交所，並對其公佈所載相關詳情及本公司未能符合規定之原因作出適當披露。於二零一二年二月十七日，本公司委任林兆昌先生為獨立非執行董事，因此得以遵守上市規則第3.10(1)條的規定。

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

	出席／ 合資格出席 董事會 會議之次數
<b>執行董事：</b>	
蘇遠進先生	17/17
楊國良先生 (於二零一一年三月一日獲委任)	不適用
區田豐先生 (於二零一一年九月十五日辭任)	13/17
宋國明先生 (於二零一一年十二月一日辭任)	11/15
陳振威先生 (於二零一一年二月一日辭任)	1/1
<b>非執行董事：</b>	
林國興先生 (於二零一一年十月二十一日由獨立非執行董事調任為非執行董事)	16/17
<b>獨立非執行董事：</b>	
吳卓凡先生	16/17
楊偉雄先生 (於二零一一年二月一日獲委任)	15/16
林兆昌先生 (於二零一二年二月十七日獲委任)	不適用
陳志遠先生 (於二零一一年二月一日辭任)	不適用

經董事會決定或考慮的事宜主要包括本集團整體策略、年度營運預算、財務表現、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。目前董事會已將日常營運及行政事務委派予借貸委員會及／或投資委員會處理。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

每年，董事會會議會預定日期，有助達至最高之董事出席率，會議大概每季及按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。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。

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。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

根據企業管治常規守則之守則條文第A.2.1條，主席（「**主席**」）及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。主席及行政總裁之職能應以書面形式清楚區分。年內，本公司並無委任主席或行政總裁。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。

### 委任及重選董事

#### 提名委員會

本公司之提名委員會（「**提名委員會**」）已於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，包括吳卓凡先生、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 最少每年檢討董事會之架構、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以配合本公司企業策略；
- (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（尤其董事會主席及本公司行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；
- (v) 作出任何事宜，以使提名委員會履行董事會對其所賦予的權力和職能；及
- (vi) 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規定、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二零一二年三月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

## 企業管治報告

### 委任及重選董事 (續)

#### 提名委員會 (續)

年內，舉行了一次提名委員會會議，各成員之出席情況如下：

提名委員會成員	出席／ 合資格出席 提名委員會 會議之次數
吳卓凡先生 (主席)	1/1
林國興先生	1/1
楊偉雄先生 <sup>1</sup>	1/1
林兆昌先生 <sup>2</sup>	不適用
陳志遠先生 <sup>3</sup>	不適用

附註：

- <sup>1</sup> 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事及提名委員會成員。
- <sup>2</sup> 林兆昌先生於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事及提名委員會成員。自其獲委任後並無召開提名委員會會議。
- <sup>3</sup> 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任其於本公司所擔任之全部職務。本年度於其任內，並無召開提名委員會會議。

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。至於有關已辭任董事方面，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)

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

林國興先生於二零一一年十月二十一日由獨立非執行董事調任為非執行董事及彼與本公司訂立固定年期服務協議，自其獲委任當日起計三年。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

除提名委員會外，董事會已成立兩個委員會，即本公司薪酬委員會（「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25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。

## 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，包括吳卓凡先生、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) 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；或就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，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；
- (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二零一二年三月修訂，及已登載於聯交所網站及本公司網站。

## 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。於二零一一年已召開一次薪酬委員會會議，以審議(i)董事及高級管理層之現行薪酬政策及架構；(ii)全體執行董事及管理層要員之薪酬方案；及(iii)非執行董事及獨立非執行董事之薪酬。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
吳卓凡先生 (主席)	1/1
林國興先生	1/1
楊偉雄先生 <sup>1</sup>	1/1
林兆昌先生 <sup>2</sup>	不適用
陳志遠先生 <sup>3</sup>	不適用

附註：

<sup>1</sup> 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

<sup>2</sup> 林兆昌先生於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。自其獲委任後並無召開薪酬委員會會議。

<sup>3</sup> 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任本公司所有職務。於本年度其任期內並無召開薪酬委員會會議。

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

年內，薪酬委員會就下列事項向董事會提供建議：

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

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會

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，即吳卓凡先生、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；
- (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；

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

- (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二月獲修訂，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：

審核委員會成員	出席／ 合資格出席 審核委員會 會議之次數
吳卓凡先生 (主席) <sup>1</sup>	3/3
林國興先生	3/3
楊偉雄先生 <sup>2</sup>	3/3
林兆昌先生 <sup>3</sup>	不適用
陳志遠先生 <sup>4</sup>	不適用

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

附註：

- <sup>1</sup> 吳卓凡先生於二零一一年三月二十三日獲委任為審核委員會主席。
- <sup>2</sup> 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。
- <sup>3</sup> 林兆昌先生於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。自其獲委任後並無召開審核委員會會議。
- <sup>4</sup> 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任本公司所有職務。於本年度其任期內並無召開審核委員會會議。

於二零一一年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘及罷免本集團截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月之核數師；
- (ii) 審議及建議董事會批准德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)就確認與委聘其擔任本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一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) 審議及建議董事會批准中磊就確認與委聘其擔任本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之核數師相關之事項所發出之聘用書；
- (iv) 審議截至二零一零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；
- (v) 審閱截至二零一一年六月三十日止六個月之聲明函件及未經審核中期財務資料，並建議董事會批准該等函件及該財務資料；及
- (vi) 審議核數師就截至二零一一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。

## 企業管治報告

### 問責和審核

#### 財務匯報

於會計部之協助下，董事確認彼等編製本集團綜合財務報表之責任。於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，已採納香港公認會計原則，並遵守香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港會計準則及詮釋）之規定以及上市規則及《公司條例》之適用披露規定。

本公司外聘核數師中磊之申報責任載於第37頁至38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。於二零一一年，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	350
非核數服務（包括稅務顧問服務費、中期審閱）	311
總計	661

## 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。董事參與了二零一一年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一一年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容及其他相關資料。

### 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守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，二零一二年三月二十三日

## 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

（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39頁至103頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司的財務狀況表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責編製綜合財務報表並確保該等財務報表遵循香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》作出真實與公平的反映，由此董事確認必須採納內部監控以確保編製綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

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

## 獨立核數師報告

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一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

執業證書編號：P05256

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓313-317室

二零一二年三月二十三日

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收益</b>	5a	<b>37,995</b>	18,850
利息收入		<b>37,995</b>	18,850
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動		<b>(42,562)</b>	(44,621)
其他收入	5b	<b>7</b>	1,644
經營開支		<b>(42,801)</b>	(11,197)
有關可供出售投資確認的減值虧損		<b>(241)</b>	–
交易賬戶之利息開支		–	(624)
出售附屬公司之收益		–	553
<b>除稅前虧損</b>		<b>(47,602)</b>	(35,395)
所得稅(開支)抵免	7	<b>(1,703)</b>	1,668
<b>本年度虧損</b>	8	<b>(49,305)</b>	(33,727)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
可供出售投資之公平價值變動		<b>(10,320)</b>	10,320
有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項		<b>1,703</b>	(1,703)
本年度其他全面(開支)收益除去所得稅		<b>(8,617)</b>	8,617
<b>本年度全面開支總額</b>		<b>(57,922)</b>	(25,110)
<b>本公司持有人應佔本年度虧損</b>		<b>(49,305)</b>	(33,727)
<b>本公司擁有人應佔全面開支總額</b>		<b>(57,922)</b>	(25,110)
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	12		
— 基本		<b>(1.17)</b>	(1.18)
— 攤薄		<b>(1.17)</b>	(1.18)

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	369	134
按揭貸款	14	11,235	128,295
應收貸款	16	—	64,000
收購附屬公司之已付按金	17	10,000	—
可供出售投資	18	6,619	16,680
		<b>28,223</b>	209,109
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	654	1,245
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	19	20,626	28,243
應收貸款	16	280,712	60,000
預付款項、存款及其他應收款項	20	33,383	21,476
可退回稅項		35	—
銀行結餘	21	17,994	77,055
		<b>353,404</b>	188,019
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	22	9,024	2,769
稅項負債		—	2
		<b>9,024</b>	2,771
<b>流動資產淨值</b>		<b>344,380</b>	185,248
<b>資產淨值</b>		<b>372,603</b>	394,357
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	435,149	399,470
儲備		(62,546)	(5,113)
<b>總權益</b>		<b>372,603</b>	394,357

第39至103頁之綜合財務報表經董事會於二零一二年三月二十三日批准及授權刊發，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

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	13	82	134
按揭貸款	14	–	16
收購附屬公司之已付按金	17	10,000	–
附屬公司欠款	30	–	191,000
於附屬公司之投資	29	390	152
		<b>10,472</b>	191,302
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	14	10	62
預付款項、存款及其他應收款項	20	3,596	15,399
附屬公司欠款	30	365,235	116,817
銀行結餘	21	2,643	72,972
		<b>371,484</b>	205,250
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	22	8,064	2,741
應付附屬公司款項	31	383	113
		<b>8,447</b>	2,854
<b>流動資產淨值</b>		<b>363,037</b>	202,396
<b>資產淨值</b>		<b>373,509</b>	393,698
<b>股本及儲備</b>			
股本	23	435,149	399,470
儲備	26	(61,640)	(5,772)
<b>總權益</b>		<b>373,509</b>	393,698

第39至103頁之財務報表經董事會於二零一二年三月二十三日批准及授權刊發，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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	投資重估儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	225,000	-	-	-	-	-	6,089	231,089
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(33,727)	(33,727)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	10,320	-	10,320
有關可供出售投資之公平價值 變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	(1,703)	-	(1,703)
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	8,617	(33,727)	(25,110)
發行普通股及可換股債券選擇權 (附註23c)	56,250	-	-	51,763	-	-	(51,763)	56,250
兌換可換股債券選擇權時發行 可換股債券(附註24)	-	-	10,277	(5,498)	-	-	-	4,779
兌換可換股債券時發行股份 (附註24)	4,720	5,429	(10,149)	-	-	-	-	-
發行認股權證(附註25)	-	-	-	-	5,620	-	-	5,620
以配售發行普通股(附註23d)	113,500	11,350	-	-	-	-	-	124,850
發行股份應佔交易成本	-	(3,121)	-	-	-	-	-	(3,121)
於二零一零年十二月三十一日	399,470	13,658	128	46,265	5,620	8,617	(79,401)	394,357
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(49,305)	(49,305)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	(10,320)	-	(10,320)
有關可供出售投資之公平價值 變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	1,703	-	1,703
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(8,617)	(49,305)	(57,922)
可換股債券選擇權失效 (附註24)	-	-	-	(6,352)	-	-	6,352	-
兌換可換股債券時選擇權發行 可換股債券(附註24)	-	-	74,611	(39,913)	-	-	-	34,698
兌換可換股債券時發行股份 (附註24)	34,679	39,891	(74,570)	-	-	-	-	-
兌換認股權證時發行股份 (附註25)	1,000	570	-	-	(100)	-	-	1,470
於二零一一年十二月三十一日	435,149	54,119	169	-	5,520	-	(122,354)	372,603

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	<b>(47,602)</b>	(35,395)
調整項目：		
應收利息及其他應收款項之已確認減值虧損	<b>11,448</b>	–
可供出售投資之已確認減值虧損	<b>241</b>	–
利息開支	–	624
折舊	<b>97</b>	76
股份發行開支	–	2,420
撥回按揭貸款減值撥備	<b>(45)</b>	(123)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產 公平價值變動	<b>42,562</b>	44,621
出售附屬公司之收益	–	(553)
應收貸款之已確認減值	<b>1,000</b>	–
營運資金變動前之經營現金流量	<b>7,701</b>	11,670
按揭貸款(減少)增加	<b>117,696</b>	(59,587)
其他應付賬款及應計費用增加	<b>6,255</b>	1,458
應收貸款增加	<b>(157,712)</b>	(114,000)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產(增加)減少	<b>(34,945)</b>	27,904
預付款項、存款及其他應收款項(增加)減少	<b>(23,855)</b>	7,574
<b>經營業務所用之現金</b>	<b>(84,860)</b>	(124,981)
已付利息	–	(624)
所得稅(已付)退款	<b>(37)</b>	94
<b>經營業務所用之現金流量淨額</b>	<b>(84,897)</b>	(125,511)

## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>投資業務</b>		
出售一間附屬公司所得現金流量淨額	500	(10)
收購一間附屬公司之已付按金	(10,000)	-
購買可供出售投資	(500)	(6,360)
購置設備	(332)	(26)
<b>投資業務所用之現金流量淨額</b>	<b>(10,332)</b>	(6,396)
<b>融資業務</b>		
因兌換可換股債券發行股份之所得款項	34,698	4,779
因兌換認股權證發行股份之所得款項	1,470	5,620
以配售發行股份所得款項	-	124,850
發行股份及可換股債券選擇權所得款項	-	56,250
股份發行成本	-	(5,541)
<b>融資業務產生之現金流量淨額</b>	<b>36,168</b>	185,958
<b>現金及現金等價物(減少)增加</b>	<b>(59,061)</b>	54,051
於一月一日之現金及現金等價物	77,055	23,004
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
銀行結餘現金	17,994	77,055

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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，亦為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之功能貨幣列值。

本集團之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用香港會計師公會(「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。

香港財務報告準則之修訂 香港會計準則(「香港會計準則」)第24號 (於二零零九年修訂)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連方披露
香港會計準則第32號之修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號之修訂	供股分類 最低資金規定預付款項
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團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構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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」）（續）

#### 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂 （作為於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進）

香港會計準則第1號（修訂本）釐清，實體可選擇於權益變動表或財務報表附註內披露按項目分析其他全面收益。在本年度，本集團就權益各部份而言選擇於綜合權益變動表內呈列。

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：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露—轉讓金融資產 <sup>1</sup> 披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup> 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項—撥回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 （於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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」）（續）

#### 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。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。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定於香港會計準則第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，以於其他全面收益呈報股本投資（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。
- 香港財務報告準則第9號，就金融負債分類及計量而言，最重大影響關乎因金融負債（指定為按公平價值計入損益）之信貸風險變動，而引致該金融負債之公平價值變動之呈列。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，有關金融負債就指定為按公平價值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益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而導致其公平價值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。就本集團之金融資產而言，除非已完成詳細審閱，否則不大可能就該影響作出合理估計。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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」）（續）

#### 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及披露公平價值計量資料之單一指引。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架及有關公平價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及披露公平價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」所述金融工具之三個公平價值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，准予提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第13號將於本集團二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中獲採納，應用該項新訂準則可能影響綜合財務報表之呈報金額，且令綜合財務報表之披露更為全面。

#### 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號（修訂本）保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號之修訂規定於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類之損益之項目。其他全面收益之項目涉及之所得稅須按同一基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當修訂於往後之會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將作出相應更改。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

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

綜合財務報表已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交易代價之公平價值作基準。

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

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

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

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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；
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認；及
- (iv) 顧問服務收入於提供服務時確認。

#### 設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬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設備成本減其於估計可使用年期的殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法乃於各報告期末審閱，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或棄置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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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匯兌差額除外，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確認為開支。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生,則不會確認有關資產及負債。

與附屬公司的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債,惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。

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

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 非金融資產之減值

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

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

#### 金融工具

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

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

#### 金融資產

本集團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。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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。

債務工具利息收入以實際利息基準確認。

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值計量，而重新計量產生之公平價值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，並已計入綜合全面收益表「透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動」內。公平價值乃按綜合財務報表附註19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、附屬公司欠款、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列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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。本集團將若干上市及非上市股本證券之投資分類為可供出售金融資產。

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

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減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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，如利息及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（例如應收按揭貸款及貸款）而言，被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗及拖欠還款記錄增加。

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。

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。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

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減值產生期間分類至損益。

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。

可供出售股本投資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直接確認，並於投資重估儲備累計。

#### 金融負債及股本工具

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

#### 股本工具

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

##### 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。

##### 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及應計款項以及應付一間附屬公司款項。

##### 股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

##### 認購可換股債券選擇權及可換股債券

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

可換股債券的兌換選擇權獲行使時，「可換股債券」的結餘將轉至股本及股份溢價。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

##### 不再確認

倘本集團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，本集團會取消確認金融資產。倘本集團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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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營業租約。

#### 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。

### 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，本公司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。

#### 所得稅

於二零一一年十二月三十一日，因未能預測未來應課稅溢利源流，本集團及本公司財務狀況表並無確認未動用稅項虧損之相關遞延稅項資產。本集團及本公司估計未動用稅項虧損分別為71,341,000港元及7,044,000港元（二零一零年：72,996,000港元及32,190,000港元）。倘所產生之實際應課稅溢利較預期高，則可能產生遞延稅項資產，其將於確認期間計入損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 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

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。按揭貸款及應收貸款撥備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。

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虧損經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

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

於二零一一年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於綜合財務報表附註14及16披露。

#### 可供出售投資之減值

為釐定是否有任何客觀證據證明可供出售投資出現減值虧損，本集團定期評估公平價值是否出現重大下降或長期低於其成本值或賬面值，或根據被投資方的財政狀況釐定是否出現減值的其他客觀證據。此舉需要管理層作出重大程度的判斷，因而影響減值虧損的金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 5a. 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,277	13,784
應收貸款利息	36,716	4,968
財務投資：		
銀行存款利息	2	3
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	—	95
	<b>37,995</b>	<b>18,850</b>

### 5b. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
顧問費收入	—	1,500
管理費收入	—	125
其他	7	19
	<b>7</b>	<b>1,644</b>

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，顧問費收入為提供關於集資方面的顧問服務向益浩科技有限公司收取的收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

就管理層而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即貸款融資及財務投資。

該等分部乃本公司董事會（即主要營運決策者）審閱經營業績及財務資料的基準。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	37,993	18,752	2	98	37,995	18,850
分部溢利(虧損)	34,326	18,578	(42,594)	(45,213)	(8,268)	(26,635)
集中行政成本					(39,334)	(10,813)
未分配其他收入					-	1,500
出售附屬公司之收益					-	553
稅前虧損					(47,602)	(35,395)
所得稅(開支)抵免					(1,703)	1,668
年內虧損					(49,305)	(33,727)
分部資產	337,019	263,341	29,888	117,895	366,907	381,236
未分配資產					14,720	15,892
資產總額					381,627	397,128
其他資料：						
利息收入	37,993	18,752	2	98	37,995	18,850
撥回按揭貸款減值撥備	45	123	-	-	45	123
有關應收利息確認之減值虧損	(2,248)	-	-	-	(2,248)	-
有關應收貸款確認之減值虧損	(1,000)	-	-	-	(1,000)	-
匯兌收益(虧損)淨值	-	-	2	(190)	2	(190)
透過損益按公平價值處理之金融資產 公平價值變動	-	-	(42,562)	(44,621)	(42,562)	(44,621)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 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一致，詳見綜合財務報表附註3。

分部溢利／虧損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／虧損之除稅前溢利。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）。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日並無分部負債。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

#### 主要客戶之資料

客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益錄得超過10%之利息收入如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A	不適用 <sup>1</sup>	11,618
客戶B	不適用 <sup>1</sup>	4,790
客戶C	<b>27,962</b>	不適用 <sup>1</sup>
客戶D	<b>5,063</b>	不適用 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 各年相關收益不超過本集團總收益10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 7. 所得稅開支(抵免)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港利得稅		
—本年度撥備	—	35
遞延稅項(附註32)	<b>1,703</b>	(1,703)
本年度所得稅開支(抵免)	<b>1,703</b>	(1,668)

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(抵免)可與綜合全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損	<b>(47,602)</b>	(35,395)
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一零年：16.5%)	<b>(7,854)</b>	(5,840)
非應課稅收入之稅務影響	<b>(9,862)</b>	(31)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>13,418</b>	432
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(4,149)</b>	(3,014)
確認先前未確認的稅項虧損	—	(1,703)
可扣稅暫時差額之稅務影響	<b>1,703</b>	—
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>8,447</b>	8,490
其他	—	(2)
年內所得稅開支(抵免)	<b>1,703</b>	(1,668)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 本年度虧損

本年度虧損已扣除(計入)：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)：		
薪金、花紅及其他福利	2,967	3,718
退休福利計劃供款(附註36)	55	81
	<b>3,022</b>	3,799
折舊	97	76
核數師酬金	350	430
營業租約付款	1,416	758
撥回按揭貸款減值撥備	(45)	(123)
有關應收利息及其他應收款項確認減值虧損	11,448	–
有關應收貸款確認減值虧損	1,000	–
滙兌(收益)虧損淨額	(2)	190
法律及專業費用	16,977	1,833

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金

已付或應付8名(二零一零年: 9名)董事之酬金如下:

二零一一年

	袍金 千港元	薪金、花紅及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
蘇遠進先生(附註i)	—	260	11	271
宋國明先生(附註ii)	—	298	—	298
區田豐先生(附註iii)	—	488	9	497
陳振威先生(附註iv)	—	160	1	161
	—	1,206	21	1,227
<b>非執行董事</b>				
林國興先生(附註v)	19	—	—	19
<b>獨立非執行董事</b>				
林國興先生(附註v)	81	—	—	81
吳卓凡先生(附註vi)	100	—	—	100
楊偉雄先生(附註vii)	92	—	—	92
陳志遠先生(附註viii)	67	—	—	67
	340	—	—	340
<b>總計</b>	<b>359</b>	<b>1,206</b>	<b>21</b>	<b>1,586</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金 (續)

二零一零年

	袍金 千港元	薪金、花紅及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
蘇遠進先生(附註i)	–	22	1	23
宋國明先生(附註ii)	–	22	1	23
區田豐先生(附註iii)	–	520	12	532
陳振威先生(附註iv)	–	520	12	532
劉裕豐先生(附註ix)	–	440	11	451
	–	1,524	37	1,561
<b>非執行董事</b>				
湯毓銘先生(附註x)	200	–	–	200
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇遠進先生(附註i)	88	–	–	88
陳志遠先生(附註viii)	200	–	–	200
林國興先生(附註v)	8	–	–	8
吳卓凡先生(附註vi)	96	–	–	96
	392	–	–	392
<b>總計</b>	<b>592</b>	<b>1,524</b>	<b>37</b>	<b>2,153</b>

於截至二零一一年及二零一零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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金 (續)

附註：

- i) 蘇遠進先生於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日獲調任為執行董事。
- ii) 宋國明先生於二零一零年十二月一日獲委任，並於二零一一年十二月一日辭任。
- iii) 區田豐先生於二零一一年九月十五日辭任。
- iv) 陳振威先生於二零一一年二月一日辭任。
- v) 林國興先生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獲調任為非執行董事。
- vi) 吳卓凡先生於二零一零年一月十五日獲委任。
- vii) 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任。
- viii) 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任。
- ix) 劉裕豐先生於二零一零年十二月一日辭任。
- x) 湯毓銘先生於二零一零年五月十四日辭任。

### 10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位(二零一零年：三位)本公司董事，其酬金詳情見上文綜合財務報表附註9。其餘兩位(二零一零年：兩位)人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、紅利及其他利益	770	844
退休福利計劃供款	24	24
	<b>794</b>	868

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 10. 僱員酬金 (續)

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一一年 僱員人數	二零一零年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	2

### 11. 股息

截至二零一一年及二零一零年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。

### 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之虧損		
本公司擁有人應佔年度虧損	<b>(49,305)</b>	<b>(33,727)</b>

  

	二零一一年 股份數目 千股	二零一零年 股份數目 千股
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<b>4,209,312</b>	2,848,023

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 12. 每股虧損 (續)

因該等行使或兌換將導致每股虧損減少，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損之計算並不假設行使或兌換本公司可換股債券之尚未行使選擇權、可換股債券或認股權證。

誠如於綜合財務報表附註23a及c所披露，計算截至二零一零年年度每股基本虧損之普通股加權平均數已就二零一零年二月十日之股份分拆及二零一零年五月五日之公開發售之花紅予以調整。

### 13. 設備

	本集團				合計 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	
<b>成本值</b>					
於二零一零年一月一日	13	27	273	–	313
添置	2	18	6	–	26
於二零一零年十二月三十一日	15	45	279	–	339
添置	4	2	3	323	332
於二零一一年十二月三十一日	<b>19</b>	<b>47</b>	<b>282</b>	<b>323</b>	<b>671</b>
<b>累計折舊</b>					
於二零一零年一月一日	5	1	123	–	129
年度撥備	3	8	65	–	76
於二零一零年十二月三十一日	8	9	188	–	205
年度撥備	3	9	47	38	97
於二零一一年十二月三十一日	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>235</b>	<b>38</b>	<b>302</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一一年十二月三十一日	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>47</b>	<b>285</b>	<b>369</b>
於二零一零年十二月三十一日	7	36	91	–	134

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 13. 設備 (續)

	本公司			合計 千港元
	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	
<b>成本值</b>				
於二零一零年一月一日	8	27	266	301
添置	2	18	6	26
於二零一零年十二月三十一日	10	45	272	327
添置	4	2	–	6
於二零一一年十二月三十一日	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>272</b>	<b>333</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一零年一月一日	1	1	116	118
年度撥備	2	8	65	75
於二零一零年十二月三十一日	3	9	181	193
年度撥備	3	9	46	58
於二零一一年十二月三十一日	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>227</b>	<b>251</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一一年十二月三十一日	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>82</b>
於二零一零年十二月三十一日	7	36	91	134

以上設備項目以直線法每年按以下比率折舊：

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
固定利率應收貸款	11,390	1,699
浮動利率應收貸款	499	127,841
	<b>11,889</b>	129,540
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）	654	1,245
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收貸款）	11,235	128,295
	<b>11,889</b>	129,540

於二零一零年十二月三十一日，已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名企業客戶（原有借款人）提供之兩項按揭貸款127,000,000港元。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定，並將於二零一一年一月至五月到期。於二零一一年一月十三日，本集團與原有借款人訂立一項協議，將貸款的還款期延長至二零一二年一月，另額外貸款73,000,000港元。於二零一一年一月二十六日，由於應收貸款及相關利息712,000港元，合計為200,712,000港元，已作出重組，據此，浮動利率上調，而相關借款人改為另一家公司（新借款人），擔保則改為以擔保人（即原有借款人）所有資產（主要包括一項位於香港的住宅物業，屬原有貸款之擔保）之流動押記作為抵押品。按揭貸款據此已於截至二零一一年十二月三十一日止年度重新分類為應收貸款（綜合財務報表附註16）。

上述應收貸款之信貸質素令人滿意，原因為該貸款於二零一零年十二月三十一日以公平價值為430,000,000港元之已抵押物業抵押。本公司董事認為，經計及其他按揭物業後，物業擔保能完全清償未償還貸款。因此，無須作出減值撥備。

按揭貸款約11,889,000港元（二零一零年：約2,540,000港元）乃以按揭物業抵押。於二零一一年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備零（二零一零年：約45,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款 (續)

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

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
到期還款：		
三個月內	159	897
超過三個月但少於一年	495	348
超過一年至但少於五年	11,179	1,169
超過五年	56	126
	<b>11,889</b>	2,540

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11,889,000港元（二零一零年：約1,705,000港元）已準時償付本金及利息。

於報告期末，已扣除減值撥備之按揭貸款（逾期但未減值）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	—	835

本公司董事認為，由於尚未償還貸款以相關按揭物業悉數抵押，故個別減值撥備概無必要。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 按揭貸款 (續)

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
浮動利率應收貸款	10	78
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)	10	62
非流動資產 (自報告期末起十二個月後之應收貸款)	—	16
	10	78

浮動利率應收貸款由按揭物業擔保，並按市場利率計息。

於報告期末，浮動利率按揭貸款扣除減值撥備後之到期情況按其合約到期日之剩餘期限分析如下：

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
到期還款		
三個月內	10	11
超過三個月但少於一年	—	51
超過一年但少於五年	—	16
	10	78

本公司所有按揭貸款均無逾期或減值。

本集團及本公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之所有未償還按揭貸款均以港元計價。

本集團及本公司之按揭貸款之公平價值按使用報告期末適用利率折現之估計未來現金流之現值釐定，並與按揭貸款之賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 15. 按揭貸款減值撥備

	本集團 千港元
<b>集體減值撥備</b>	
於二零一零年一月一日	168
年度撥回	(123)
於二零一零年十二月三十一日	45
年度撥回	(45)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>—</b>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司概無就按揭貸款作出個別減值撥備。

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

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

### 16. 應收貸款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收定息貸款	81,000	124,000
應收浮息貸款	200,712	—
	<b>281,712</b>	124,000
減：應收定息貸款累計減值撥備	<b>(1,000)</b>	—
	<b>280,712</b>	124,000
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）	280,712	60,000
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收款項）	—	64,000
	<b>280,712</b>	124,000

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 16. 應收貸款 (續)

- i) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。
- ii) 於二零一一年十二月三十一日，60,000,000港元之應收貸款(二零一零年：60,000,000港元)乃按9%之固定年利率(二零一零年：8%)計息，並以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。
- iii) 約200,712,000港元之應收貸款(二零一零年：零)乃以擔保人之全部資產(主要包括香港之一項住宅物業)之浮動押記擔保。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。該筆貸款為於截至二零一一年十二月三十一日止年度內由應收按揭貸款重新歸類而得，詳情於綜合財務報表附註14披露。

於二零一一年十二月，本集團發通知要求償還該筆貸款之本金額及相關應計利息。因此，約200,712,000港元之應收貸款已變成須即時償還，詳情於綜合財務報表附註39披露。

於二零一一年十二月三十一日，按照一名獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited於二零一二年三月十二日發出之估值報告(「估值報告」)，擔保人擁有之香港住宅物業(「該物業」)之公平價值為400,000,000港元。向香港高等法院提交的針對擔保人的清盤呈請的影響而言，該物業的公平價值應較估值報告的公平價值有10%範圍的折讓。本公司董事認為，該物業之公平價值超過了該筆貸款之本金額及應收利息之賬面值，故認為毋須要作任何減值撥備。

- iv) 15,000,000港元之應收貸款(二零一零年：零)乃以一間香港上市公司授出之公司擔保作擔保，並按每年9%之固定利率計息。其餘之應收貸款6,000,000港元乃無抵押，並按介乎每年9%至20%之固定利率計息。
- v) 於二零一零年十二月三十一日，64,000,000港元之應收貸款乃以一間香港上市公司發行之承兌票據為抵押，並按每年8%之固定利率計息。該貸款已於本年度悉數償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 16. 應收貸款 (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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	203,712	64,000
超過三個月但少於一年	77,000	60,000
超過一年但少於五年	—	—
	<b>280,712</b>	124,000

於二零一一年十二月三十一日，已計入定息應收貸款賬面值3,000,000港元之款項為一間香港上市公司所借的無擔保貸款。

應收貸款累計減值撥備的變動：

	本集團 千港元
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	—
年內開支	1,000
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,000</b>

本集團應收貸款的公平價值乃根據報告期末時將估計未來現金流量以適用的利率折現的現值釐定，與應收貸款賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收購附屬公司之已付按金	10,000	—

於二零一一年十二月三十一日，該筆按金指為收購益浩科技有限公司全部股權（「收購事項」）而支付之按金，該款項為免息。

根據本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司（「進萬」）與(i) 卡瑞投資有限公司，(ii) Newmargin Partners Ltd.，(iii) Season Best Investments Limited，(iv) Cross Cone Holdings Limited，(v) 駿諾有限公司及(iv) 恆浩科技有限公司（統稱「賣方」）訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），以收購一間於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司（「益浩科技」）之全部股本，代價為2,800,000,000港元。益浩科技從事提供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) 231,000,000港元以現金支付；(ii) 1,650,000,000港元以發行兌換價為每股兌換股份0.16港元之可換股票據支付；(iii) 319,000,000港元以發行承兌票據支付；及(iv) 600,000,000港元以每股代價股份0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。於二零一零年十二月三十一日，10,000,000港元現金已作為按金支付。

於二零一一年六月二十四日，收購事項已由本公司股東於股東特別大會上批准。於二零一一年十二月二十二日，進萬與賣方訂立補充協議，以延遲買賣協議之最後截止日期。據此，買賣協議並無失效，並將繼續進行。本報告日期後，進萬與賣方達成共識，不再進一步延長買賣協議的最後完成日期，詳情載於綜合財務報表附註39。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 18. 可供出售投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市投資：		
香港上市股本證券	6,360	16,680
非上市投資：		
香港股本證券，按成本值	500	—
減：年內已確認之減值	(241)	—
香港股本證券淨額	259	—
總計	6,619	16,680

香港上市股本證券乃為於報告期末對上市公司全部已發行股份的4.95%所作出的股本投資的公平價值。上市股本證券的公平價值乃參考聯交所於二零一一年十二月三十一日提供的市場競購報價釐定。

非上市投資乃為於報告期末對一間於香港註冊成立的公司全部已發行股份的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已識別減值虧損計量，原因為其公平價值不能可靠地計量。

### 19. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	20,626	28,243

於二零一一年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值乃根據聯交所提供之市場競購報價釐定。

於二零一零年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值14,760,000港元乃按聯交所所報之市場競購報價而釐定，而由於其他上市股本證券之股份自二零一零年十一月三十日至二零一一年一月十七日之暫停買賣，於二零一零年十二月三十一日之公平價值13,483,000港元經參考二零一零年十一月二十九日之收市買入價而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收利息	31,315	5,718
預付款項	1,431	1,794
應收證券經紀款項	2,577	2,519
出售一間附屬公司之應收款項(附註33)	9,200	9,700
其他	308	1,745
	<b>44,831</b>	21,476
減：累計減值儲備	<b>(11,448)</b>	—
	<b>33,383</b>	21,476

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 減值撥備 千港元	其他應收款項 減值撥備 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	—	—	—
年內開支	2,248	9,200	11,448
於二零一一年十二月三十一日	<b>2,248</b>	<b>9,200</b>	<b>11,448</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

於二零一一年十二月三十一日，出售一家附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期並已作出減值撥備9,200,000港元。

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付款項	1,431	1,794
來自證券經紀之應收款項	2,162	2,160
出售一間附屬公司之應收款項(附註33)	9,200	9,700
其他	3	1,745
	<b>12,796</b>	15,399
減：累計減值撥備	<b>(9,200)</b>	—
	<b>3,596</b>	15,399

出售一間附屬公司之應收款項之累計減值撥備變動如下：

	千港元
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	—
本年度開支	9,200
於二零一一年十二月三十一日	<b>9,200</b>

來自證券經紀的應收款項包括下列以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的金額：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	277	277

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 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0.1%至0.2%（二零一零年：0.1%至0.2%）計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。

### 22. 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	7,478	–
應計開支	1,327	2,410
其他應付款項	219	359
	<b>9,024</b>	<b>2,769</b>

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費用	7,478	–
應計開支	367	2,382
其他應付款項	219	359
	<b>8,064</b>	<b>2,741</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 23. 本公司股本

	股份數目	千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零一零年一月一日	300,000,000	300,000
股份分拆(附註a)	2,700,000,000	不適用
增加法定股本(附註a)	2,000,000,000	200,000
於二零一一年一月一日	5,000,000,000	500,000
增加法定股本(附註b)	25,000,000,000	2,500,000
於二零一一年十二月三十一日	<b>30,000,000,000</b>	<b>3,000,000</b>
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	225,000,000	225,000
股份分拆(附註a)	2,025,000,000	不適用
發行普通股(附註c)	562,500,000	56,250
於二零一零年十二月二十三日之股份配售(附註d)	1,135,000,000	113,500
於兌換可換股債券時發行股份(附註24)	47,200,358	4,720
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	3,994,700,358	399,470
於兌換可換股債券時發行股份(附註24)	346,788,309	34,679
行使認股權證(附註25)	10,000,000	1,000
於二零一一年十二月三十一日	<b>4,351,488,667</b>	<b>435,149</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 23. 本公司股本 (續)

附註：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股每股面值0.1港元（「已分拆股份」）之股份（「股份分拆」）。於同一股東特別大會上，於股份分拆後，藉增設額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份將本公司之法定股本由300,000,000港元進一步增至500,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 根據本公司於二零一一年六月二十四日舉行之股東特別大會，本公司之法定股本藉增設額外25,000,000,000股每股面值0.1港元之股份而由500,000,000港元增加至3,000,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (c) 於二零一零年五月五日，本公司按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.1港元向現有合資格股東配發及發行每股面值0.1港元之562,500,000股普通股（「公開發售」）及449,999,997份選擇權，以認購本金額為45,000,000港元之可換股債券，該等可換股債券可按轉換價每股0.1港元兌換為本公司之股份。於選擇權發行日期，經計及本公司普通股的市價後，金額約為51,8百萬港元之可換股債券之選擇權之公平價值於股本中確認推定收取之代價（代價為零）與認購可換股債券的選擇權公平價值之間的差額在保留溢利中扣除。從公開發售所得款項淨額約54百萬港元（扣除發行開支2.2百萬港元後）已用作本集團之一般營運資金。公開發售之詳情載於本公司於二零一零年四月十五日之發售章程。
- (d) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過按每股0.11港元的價格進行配售而配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項總額合共約為124.85百萬港元。配售事項之所得款項淨額（扣除配售佣金及其他相關開支後）約為121.73百萬港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 24. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券

根據綜合財務報表附註23(c)所披露之公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行449,999,997份選擇權，其賦予該等選擇權之持有人於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間任何時間以現金認購本公司每份0.1港元之本金額45,000,000港元之可換股債券之權利。

可換股價格選擇權於發行日期的公平價值乃按下列主要特質以二項模式計算：

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

附註：於綜合財務報表附註23c所述，本公司股價乃為公開發售的影響而調整。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 24. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券 (續)

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

截至二零一一年十二月三十一日內，346,982,249份（二零一零年：47,793,618份）選擇權已由本公司可換股債券之選擇權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為34,698,225港元（二零一零年：4,779,362港元）之可換股債券。

於二零一一年五月四日，55,224,130份購股權於行使期屆滿後失效，而餘額約6,352,000港元已轉至累計虧損。

截至二零一一年十二月三十一日內，本金額34,678,831港元（二零一零年：4,720,036港元）之可換股債券已兌換為本公司每股面值0.1港元之346,788,309股（二零一零年：47,200,358股）普通股。於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有本金額78,720港元（二零一零年：59,326港元）之尚未償還可換股債券及零份（二零一零年：402,206,379份）尚未行使之選擇權。

### 25. 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0.1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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，10,000,000份認股權證（二零一零年：無）已按行使價0.147港元獲行使及10,000,000股股份（二零一零年：無）已獲發行。轉換認股權證的所得款項總額為1,470,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本公司有552,000,000份（二零一零年：562,000,000份）未轉換認股權證，倘該等認股權證獲悉數行使，將進一步發行552,000,000股（二零一零年：562,000,000股）本公司普通股。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 26. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	保留溢利 (累計虧損) 淨額 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	-	-	-	-	11,932	11,932
本年度虧損·代表本年度 全面開支總額	-	-	-	-	(31,612)	(31,612)
發行普通股及可換股債券選擇權 (附註23c)	-	-	51,763	-	(51,763)	-
兌換可換股債券選擇權時 發行可換股債券(附註24)	-	10,277	(5,498)	-	-	4,779
兌換可換股債券時發行股份 (附註24)	5,429	(10,149)	-	-	-	(4,720)
發行認股權證(附註25)	-	-	-	5,620	-	5,620
以配售發行普通股(附註23d)	11,350	-	-	-	-	11,350
發行股份應佔交易成本	(3,121)	-	-	-	-	(3,121)
於二零一零年十二月三十一日	13,658	128	46,265	5,620	(71,443)	(5,772)
本年度虧損·代表本年度 全面開支總額	-	-	-	-	(56,357)	(56,357)
可換股債券選擇權失效 (附註24)	-	-	(6,352)	-	6,352	-
兌換可換股債券選擇權時發行 可換股債券(附註24)	-	74,611	(39,913)	-	-	34,698
兌換可換股債券時發行股份 (附註24)	39,891	(74,570)	-	-	-	(34,679)
兌換認股權證時發行股份 (附註25)	570	-	-	(100)	-	470
於二零一一年十二月三十一日	54,119	169	-	5,520	(121,448)	(61,640)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 27. 資本風險管理

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

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

### 28. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	6,619	16,680
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	20,626	28,243
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	342,547	350,277
	<b>369,792</b>	395,200
<b>金融負債</b>		
其他按攤銷成本計量之金融負債	9,024	2,769

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	370,053	394,472
<b>金融負債</b>		
其他按攤銷成本計量之金融負債	8,447	2,854

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具 (續)

#### (b) 金融風險管理之目標及政策

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

##### 市場風險

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

##### 外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘及現金及其他應收款項以美元列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

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

##### 利率風險管理

本集團所面臨的利率風險主要由浮息按揭貸款及貸款應收款項所導致。

倘利率已上升／下降100(二零一零年：100)基點，且所有其他變量維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少約1,680,000港元(二零一零年：除稅後虧損減少／增加1,067,000港元)。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具 (續)

#### (b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險。價格風險由本集團管理層監控，將於必要時採取適當行動抵銷風險。

##### 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% (二零一零年：20%)，截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少／增加約4,125,000港元 (二零一零年十二月三十一日：4,717,000港元)。

倘若可供出售股本證券之市價上升／下降20%，則於二零一一年十二月三十一日之投資重估儲備會增加／減少約1,272,000港元 (二零一零年十二月三十一日：2,786,000港元)。

由於上市股本證券公平價值下降，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所減少。

##### 信貸風險

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具 (續)

#### (b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將10,200,000港元(二零一零年：127,000,000港元予一名借款人)的按揭貸款的信貸風險集中予三名借款人，以及將281,712,000港元(二零一零年：124,000,000港元)的貸款應收款項集中予六名(二零一零年：兩名)借款人。本公司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。本公司董事認為，預期貸款按揭及貸款應收款項的現金流足以保障於二零一一年十二月三十一日的貸款按揭及貸款應收款項的賬面值。本集團並無其他高度集中之重大信貸風險，其風險分散至多個香港交易對方之上。

##### 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。

本公司董事認為，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具 (續)

#### (b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

金融工具之公平價值 (續)

	本集團			
	二零一一年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
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	20,626	—	—	20,626
可供出售投資				
上市投資	6,360	—	—	6,360
總額	26,986	—	—	26,986

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

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司概無持有以公平價值計量之任何財務投資。

本公司董事認為，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 29. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	<b>390</b>	152

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
建屋貸款(亞洲)有限公司 (「建屋貸款(亞洲)」)	香港	2港元	100%	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	已被除名 <sup>1</sup>
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	100%	並無營業
Palmy Right Limited	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(「進萬」)	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業 <sup>2</sup>
Total Global Holdings Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	-	並無營業
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業

<sup>1</sup> Winbest Holdings Limited已於二零一一年五月二日被除名。

<sup>2</sup> 除進萬外，所有其他附屬公司均直接由本公司持有。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日或該兩年內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 30. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附屬公司欠款	480,270	363,102
減值虧損累計撥備	(115,035)	(55,285)
	<b>365,235</b>	<b>307,817</b>

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就申報目的分析之賬面值：		
流動資產（於報告期末起計十二個月內應收）	365,235	116,817
非流動資產（於報告期末起計十二個月後應收）	—	191,000
	<b>365,235</b>	<b>307,817</b>

附屬公司欠款合共90,235,000港元（二零一零年：56,817,000港元）為無抵押、免息及無固定償還期，而附屬公司欠款合共275,000,000港元（二零一零年：251,000,000港元）則為無抵押、按介乎7.25%至12.25%之年利率計息（二零一零年：介乎7.25%至11.25%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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	55,285	7,894
本年度開支	59,750	47,391
年終結餘	<b>115,035</b>	<b>55,285</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 31. 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。

### 32. 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
於二零一零年一月一日	-	-	-
計入損益	1,703	-	1,703
列支至其他全面收益	-	(1,703)	(1,703)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	1,703	(1,703)	-
列支至損益	(1,703)	-	(1,703)
計入其他全面收益	-	1,703	1,703
於二零一一年十二月三十一日	-	-	-

於報告期末，本集團之稅務虧損約為71,341,000港元（二零一零年：約72,996,000港元）可用於抵銷未來溢利。

本集團並無就其估計未動用稅項虧損81,661,000港元（二零一零年：62,676,000港元）確認遞延稅項資產，原因為本集團無法確定將有足夠未來溢利可動用該等結餘。未確認稅項虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司之稅務虧損約為7,044,000港元（二零一零年：32,190,000港元），可用於抵銷未來溢利。由於不確定將來是否有足夠溢利可供動用結餘，故並無就本公司之估計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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 出售附屬公司

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

已出售附屬公司之資產淨值載列如下：

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

### 34. 資本承擔

根據本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈，進萬與賣方已訂立買賣協議，以收購益浩科技之全部股本，代價為2,800,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，10,000,000港元現金已作為按金支付。有關詳情載於綜合財務報表附註17。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 資本承擔 (續)

於各報告期末，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：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約	<b>2,790,000</b>	–

於本報告日期後，進萬與賣方達成共識，不會進一步延遲買賣協議的最後完成日期，詳情於綜合財務報表附註39披露。

### 35. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<b>1,538</b>	788
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>771</b>	–
	<b>2,309</b>	788

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<b>64</b>	752
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>17</b>	–
	<b>81</b>	752

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 36. 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約55,000港元（二零一零年：81,000港元）為本集團就本年度應付強積金計劃之供款。

### 37. 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二零一八年五月三十一日認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

根據購股權計劃，於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，並無向本集團任何董事及僱員授出購股權，亦無尚未行使其購股權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 38. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
向本公司一名主要股東之附屬公司支付之服務費	1,375	—

本公司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) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括本公司全體董事，其酬金詳情於綜合財務報表附註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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 報告期後事項

- (1) 於二零一二年三月十四日，建屋貸款（亞洲）（「貸款人」）針對Joy Rich Development Limited（愷富發展有限公司）（「擔保人」）拖欠悉數清償一筆本金額約為200,712,000港元之貸款（「該項貸款」）連同當中應計利息，向香港高等法院提交一份清盤呈請書（統稱「呈請書」）。

貸款人－Greatstep International Limited（「借款人」）及擔保人於二零一一年一月二十六日就該項貸款訂立貸款協議（統稱「貸款協議」）。該項貸款由擔保人的全部資產的浮動押記作為抵押（「浮動押記」）。該項貸款本金額及應收利息的賬面值分別約為200,712,000港元及27,962,000港元，已於二零一一年十二月三十一日分別計入應收貸款（附註16）及其他應收款項（附註20）。

繼借款人及／或擔保人未能應要求償還該項貸款之全部或任何部分，浮動押記已具體化及轉為對借款人及／或擔保人的物業、承擔、權利、收入及資產的固定押記，包括但不限於擔保人所擁有於香港的住宅物業（「抵押物業」），該物業已於二零一二年二月二十九日向土地註冊處註冊登記。待提交呈請書後，於本公佈日期，是項法律程序仍在進行中。

經考慮獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited 所發表之估值報告，於二零一一年十二月三十一日，抵押物業之公平價值超過該項貸款本金額及應收利息之賬面值，因此本公司董事認為毋須作出減值撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 39. 報告期後事項 (續)

- (2) 於二零一一年十二月二十二日，本公司全資附屬公司進萬、(i)卡瑞投資有限公司；(ii) Newmargin Partners Ltd.；(iii) Season Best Investments Limited；(iv) Cross Cone Holdings Limited；(v) 駿諾有限公司及(vi)恆浩科技有限公司、恆浩科技有限公司的擔保人以及本公司訂立第五份補充協議，以延遲二零一一年二月二十五日的公佈提述之買賣協議（「買賣協議」）之最後完成日期至二零一二年一月三十一日，及修訂買賣協議之若干條款及條件。於二零一二年二月二十九日，非常重大收購事項訂約方達成共識，不會進一步延遲最後完成日期，取而代之，彼等磋商執行收購益浩科技有限公司100%股權的方法，包括以一個合適及／或經修訂的架構來執行（「經修訂架構」）。

雖然於綜合財務報表獲核准刊發之時還未有任何最終決定，本公司董事對商討的結果持樂觀態度，彼等將盡最大努力與非常重大收購事項訂約方合作，儘快執行收購事項或經修訂架構。

收購事項詳情已披露於本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

## 財務資料摘要

本集團截至二零一一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				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	<b>37,995</b>	18,850	3,845	7,553	11,556
本公司擁有人應佔年度 (虧損)溢利	<b>(49,305)</b>	(33,727)	3,384	(1,465)	(2,711)
每股(虧損)盈利					
— 基本	<b>(1.17)</b>	(1.18)	0.12	(0.07)	(0.12)
— 攤薄	<b>(1.17)</b>	(1.18)	不適用	不適用	不適用

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	<b>381,627</b>	397,128	232,436	230,364	231,033
負債總額	<b>(9,024)</b>	(2,771)	(1,347)	(1,784)	(1,773)
資產淨值	<b>372,603</b>	394,357	231,089	228,580	229,260