

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



The Hong Kong Building and Loan Agency Limited

香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同去年之有關比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	3	47,046	42,224
利息收入		47,046	42,224
利息開支	5	(4,548)	(270)
淨利息收入		42,498	41,954
其他收入	4	72	3,581
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動		14,147	(537)
透過損益賬按公平價值處理之 出售金融資產之(虧損)收益		(426)	8,346
已確認應收貸款之減值虧損		(33,712)	(1,000)
已確認應收貸款利息之減值虧損		(88,729)	(70)
發行購股權認購可換股債券之虧損		-	(13,164)
出售可供出售投資收益		3,240	-
股份基礎付款開支		-	(1,881)
經營開支		(25,235)	(23,871)
融資成本	5	(718)	(218)
除稅前(虧損)溢利		(88,863)	13,140
所得稅開支	7	(2,242)	(2,816)
本年度(虧損)溢利	8	(91,105)	10,324

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他全面(支出)收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平價值收益	-	2,109
於出售可供出售投資時計入損益之 累計收益之重新分類調整(已扣除稅項)	(1,761)	-
有關可供出售投資之公平價值變動之 遞延稅項	-	(348)
	<u> </u>	<u> </u>
本年度其他全面(支出)收益，已扣除所得稅	(1,761)	1,761
	<u> </u>	<u> </u>
本年度全面(支出)收益總額	<u>(92,866)</u>	<u>12,085</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(91,105)</u>	<u>10,324</u>
本公司擁有人應佔全面(支出)收益總額	<u>(92,866)</u>	<u>12,085</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	港仙	港仙
每股(虧損)盈利	10	
— 基本	<u>(20.88)</u>	<u>2.37</u>
— 攤薄	<u>(20.88)</u>	<u>2.34</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,141	51
按揭貸款	11	7,000	7,419
應收貸款	12	60,487	40,500
收購一間附屬公司支付的按金		10,000	–
可供出售投資		259	3,157
		<u>78,887</u>	<u>51,127</u>
流動資產			
按揭貸款	11	21,346	25,662
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		92,920	13,981
應收貸款	12	188,016	280,992
預付款項、存款及其他應收款項		10,483	72,148
可退回稅項		2,302	903
銀行結餘及現金		3,979	8,347
		<u>319,046</u>	<u>402,033</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		15,052	17,722
借貸		5,000	5,000
		<u>20,052</u>	<u>22,722</u>
流動資產淨值		<u>298,994</u>	<u>379,311</u>
總資產減流動負債		<u>377,881</u>	<u>430,438</u>
非流動負債			
不可換股債券		50,000	30,000
可換股債券		4,563	–
		<u>54,563</u>	<u>30,000</u>
資產淨值		<u>323,318</u>	<u>400,438</u>
股本及儲備			
股本	13	54,059	43,515
儲備		269,259	356,923
總權益		<u>323,318</u>	<u>400,438</u>

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

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

本集團之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

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

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

* 國際財務報告詮釋委員會(IFRIC)指國際財務報告詮釋委員會

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

香港財務報告準則第13號公平值計量

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

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

香港財務報告準則第13號要求採用未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性規定，本集團及本公司並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何額外披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無於綜合財務報表中確認的金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本其他全面收入項目之呈列

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

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

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

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

¹ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

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

⁴ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進

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

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

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

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

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

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

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

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

二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

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

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

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

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

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

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

香港財務報告準則第9號金融工具

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

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時，按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收入呈報股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致金融負債公平價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

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

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

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

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

報告實體須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

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

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

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

香港會計準則第32號修訂本抵銷金融資產及金融負債

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

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

香港會計準則第36號修訂本非財務資產的可收回值披露

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

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

3. 收益

收益指來自貸款融資及財務投資的利息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

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

4. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已收貸款減值撥備	-	1,000
就已收貸款利息撥回減值虧損	70	2,248
其他	2	333
	<u>72</u>	<u>3,581</u>

5. 融資成本

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

6. 分部資料

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

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

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

於本年及上年度內，並無分部間之交易。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

分部(虧損)溢利即在未分配中央行政成本(譬如若干其他收入、股份基礎付款開支、發行期權以認購可換股債券之虧損、董事酬金、員工薪酬、營業租約付款及若干法律及專業費用)之情況,各分部(所產生)所賺取之除稅前(虧損)溢利。此為向本公司董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

分部資產指分配至可呈報及經營分部之資產(不包括若干物業、廠房及設備、就收購一間附屬公司支付的按金、預付款項及可退回稅項及若干其他應收款項)。

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

計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額:

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

經常向主要營運決策者提供但不計及分部溢利或虧損或分部資產之數額並不重大。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。本集團所有非流動資產均基於香港。

主要客戶之資料

相關年度客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益錄得超過10%之利息收入如下：

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

* 相關收入佔本集團於有關年度總收入少於10%。

7. 所得稅開支

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

兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

8. 年度(虧損)溢利

本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：

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

9. 股息

截至二零一三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(二零一二年：零港元)。

10. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本公司 擁有人應佔年度(虧損)溢利	<u>(91,105)</u>	<u>10,324</u>
	股數	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	436,231	435,149
攤薄潛在普通股之影響：		
可認購可換股債券之期權(附註)	<u>-</u>	<u>6,701</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>436,231</u>	<u>441,850</u>

所用分母與計算上文詳述之每股基本及攤薄(虧損)盈利所用者相同。

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

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

11. 按揭貸款

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

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

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日未償還按揭貸款乃以港元計值。

於報告期末，該等按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

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

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款約28,346,000港元（二零一二年：33,081,000港元）已準時償付本金及利息。

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

12. 應收貸款

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

附註：

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

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

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

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

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

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

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

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

- iv) 於二零一三年十二月三十一日，定息應收貸款所述之貸款）包括約4,680,000港元、20,000,000港元、56,200,000港元及零港元（二零一二年：4,680,000港元、10,000,000港元、40,000,000港元及500,000港元）分別以非上市公司之普通股、物業、企業擔保及私家車作抵押。該等貸款按固定年利率介乎6%至20.5%（二零一二年：6%至20.5%）計息。
- v) 該筆應收貸款約1,623,000港元（二零一二年：6,600,000港元）為無抵押及按固定年利率介乎9%至20%（二零一二年：9%至20%）計息。

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

- 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：

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

應收貸款的累計減值撥備的變動：

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

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

13. 股本

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

附註：

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

14. 資本承擔

本公司之全資附屬公司Total Global Holdings Limited (「TotalGlobal」)與(i)中信國際資產管理有限公司；(ii) Ample Richness Investments Limited；(iii)駿諾有限公司；(vi) Newmargin Partners Limited；(vii)卡瑞投資有限公司；及(viii) Season Best Investments Limited (統稱「賣方」)訂立有條件之買賣協議(「買賣協議」)，據此，Total Global同意向賣方收購益浩科技有限公司(「益浩科技」，於香港註冊成立的之公司)全部股本，代價為2,476,000,010港元(「收購事項」)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已就收購事項支付10,000,000港元之可退還按金。

於各報告日期末，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購一間附屬公司	<u>2,466,000</u>	<u>-</u>

15. 報告期後事項

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

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

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

股息

董事會不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

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

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

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

資產總值及外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，資產總值減少至約397.9百萬港元（二零一二年：約453.2百萬港元）。所有資產均以港元定值，惟以美元定值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

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

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

流動資金及財務資源

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

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

資本結構

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

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

於二零一三年十二月三十一日，本公司有4,050,000港元之可換股債券二尚未行使。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於轉換可換股債券二時，已按0.135港元之行使價發行100,000,000股新股。尚未行使可換股債券二可按轉換價0.135港元轉換為30,000,000股股份。

本集團資產抵押及或然負債

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

資本承擔

詳情載於綜合財務報表附註14。

重大收購

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

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

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

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

積極開發以UPPC系統為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍，其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

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

更多詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日、二零一三年十二月三十日、二零一四年一月二十九日、二零一四年二月二十一日及二零一四年三月二十四日之公佈。相關通函將在切實可行情況下盡快寄出。

集資活動

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

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

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

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

報告期後事項

詳情載於綜合財務報表附註15。

展望及前景

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

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。

企業管治常規守則

於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。年內，本公司並無委任任何主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故截至二零一三年十二月三十一日止年度並無就此舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干本公司董事缺席本公司於二零一三年六月二十八日舉行的上屆股東週年大會，以及本公司於二零一三年十一月五日舉行的股東特別大會，原因是彼等須於相關時間處理其他重要事務。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於年內已全面遵照標準守則所載之規定標準。

審核委員會之審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）成員包括三位獨立非執行董事，即袁慧敏女士（審核委員會主席）、楊偉雄先生及林兆昌先生，以及一位非執行董事林國興先生。

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

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核全年業績已經審核委員會審閱。

中磊（香港）會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本集團業績的初步公佈所列數字，已經由本集團核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司將其與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所列數額進行核對。中磊（香港）會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約服務準則所進行的核證工作，因此中磊（香港）會計師事務所有限公司概不會就初步公佈發表任何保證。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進

香港，二零一四年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇遠進先生及楊國良先生；非執行董事林國興先生；及獨立非執行董事楊偉雄先生、林兆昌先生及袁慧敏女士。