



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

(股份代號:145)

年報
2017



公司資料

董事會

執行董事

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事

楊偉雄先生
蔡曉輝先生
黃立志先生

審核委員會

蔡曉輝先生 (主席)
楊偉雄先生
黃立志先生

提名委員會

蔡曉輝先生 (主席)
楊偉雄先生
黃立志先生

薪酬委員會

蔡曉輝先生 (主席)
楊偉雄先生
黃立志先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行
上海浦東發展銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

長盛國際律師事務所
徐沛雄律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

股份代號

145

網站

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



目錄

	頁次
管理層討論及分析	3
董事履歷	11
董事會報告	13
企業管治報告	27
環境、社會及管治報告	45
獨立核數師報告	52
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	65
財務資料摘要	158



管理層討論及分析

業務回顧

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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益約80,719,000港元，較去年的22,080,000港元增加約265.6%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為193,233,000港元（二零一六年：虧損約201,928,000港元），主要由於(i)商譽減值約66,176,000港元（二零一六年：110,381,000港元）；(ii)本公司無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一六年：54,484,000港元）；及(iii)由於可換股債券及承兌票據之利息攤銷所產生的融資成本約87,764,000港元（二零一六年：81,940,000港元）；以及為本集團經營項目提供資金而籌集其他借貸之約925,000港元（二零一六年：無）所致。本公司擁有人應佔虧損減少乃主要由於商譽減值減少44,205,000港元所致；被截至二零一六年十二月三十一日止年度內出售附屬公司之一次性收益減少約43,019,000港元所抵消，而截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無出售附屬公司。

就設計及提供節能解決方案分部而言，截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約112,849,000港元（二零一六年：約166,767,000港元）。分部虧損主要由於商譽減值約66,176,000港元（二零一六年：110,381,000港元）及無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一六年：54,484,000港元）所致。商譽減值代表於二零一四年收購益浩科技有限公司及其附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司（統稱「益浩集團」）（「收購事項」）引致之商譽減值。本公司委聘獨立合資格估值師，以評估益浩集團於二零一七年十二月三十一日之使用價值，並出具估值報告，其用於釐定上述減值金額，並於估值過程中經考慮(i)中國之經濟發展；(ii)節能行業之發展；及(iii)節能業務之預期業務流及發展計劃。分部虧損減少乃由於(i)訂立一項符合以大型企業及綜合型大型企業為重點之策略之大型項目而致使收益及毛利較上一年度分別增加58,639,000港元及11,424,000港元；及(ii)商譽減值虧損減少44,205,000港元所致。於扣除無形資產攤銷及商譽減值虧損前，益浩集團已為本集團產生分部溢利約6,886,000港元（二零一六年：分部虧損約1,902,000港元）。

就貸款融資業務分部而言，約4,000港元來自本集團的貸款融資業務，截至二零一六年十二月三十一日止年度該業務帶來分部收益約4,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於市況反覆，本集團未能按目標風險及回報水平，物色到新貸款項目，以補充本集團的貸款組合。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

就財務投資分部而言，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內錄得分部虧損約2,181,000港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度財務投資分部所錄得的虧損，主要是由於持作投資的股本證券的股價下降。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等持作買賣投資被透過出售一間附屬公司而出售。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購事安資本管理有限公司（「事安資本」）450,000股股份，相當於事安資本全部已發行股本的約9%，代價約為835,000港元。是項投資已於綜合財務狀況表中列入「可供出售金融資產」。事安資本為於香港進行香港證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團。本公司已將事安資本識別為擴大本集團於資產管理市場業務的理想平台。

資產總值及負債總額

於二零一七年十二月三十一日，資產總值增加至約1,329,455,000港元（二零一六年：約1,326,885,000港元）。略微增加乃主要由於(i)在建工程增加約22,515,000港元（二零一六年：約2,201,000港元）；(ii)應收融資租賃款項增加約46,389,000港元（二零一六年：約23,288,000港元）；(iii)應收賬款及票據增加約58,830,000港元（二零一六年：2,271,000港元）；被(iv)商譽減值約66,176,000港元（二零一六年：110,381,000港元）抵銷所致。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有無形資產約696,937,000港元（二零一六年：約751,421,000港元）。無形資產指節能解決方案業務使用之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）之七項相關專利權。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項約46,389,000港元（二零一六年：約23,288,000港元）。



管理層討論及分析

資產總值及負債總額 (續)

於二零一七年十二月三十一日，負債總額增加至約827,636,000港元（二零一六年：約772,582,000港元）。負債總額主要指賬面值約為491,008,000港元（二零一六年：約466,056,000港元）之可換股債券；賬面值約為110,395,000港元（二零一六年：約95,660,000港元）之承兌票據；約25,092,000港元（二零一六年：約11,447,000港元）之應付賬款及其他應付款項及其他借貸約23,965,000港元（二零一六年：無）。

負債總額增加乃主要由於(i)可換股債券及承兌票據之賬面值支出推算利息約87,764,000港元（二零一六年：約81,940,000港元）；(ii)為本集團經營項目提供融資而籌集其他借貸約23,965,000港元（二零一六年：無），該借貸以本公司提供之擔保作抵押，並按12%之年利率計息；被(iii)於到期時贖回本金額合共33,000,000港元之可換股債券所抵銷。有關進一步詳情請參閱本報告「資本結構」一節。

外匯風險

本集團主要於中國及香港進行業務交易。本集團之資產主要以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）計值。港元為本集團之呈報貨幣。於本年度內，本集團之收益、經營成本及經營開支主要以人民幣計值。因此，本集團面對人民幣兌港元波動產生的潛在外匯風險。本集團並無訂立任何重大外匯合約。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約達57,111,000港元（二零一六年：約34,360,000港元），未償還可換股債券約491,008,000港元（二零一六年：約466,056,000港元）及承兌票據約110,395,000港元（二零一六年：約95,660,000港元）。本集團之資產淨值約501,819,000港元（二零一六年：約554,303,000港元）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約193,233,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約50,690,000港元；及



管理層討論及分析

流動資金及財務資源 (續)

本集團擁有承兌票據約110,395,000港元及其他借貸約23,965,000港元，其於二零一七年十二月三十一日之後之未來十二個月內到期。本公司董事採用持續經營基準編製綜合財務報表，並實施以下措施以提升本集團之營運資本及流動資產以及現金流狀況：

(i) 替代資金來源

本集團正積極考慮透過進行集資活動（包括但不限於供股、公開發售及配售新股份）籌集新資本。

(ii) 就公司融資計劃進行磋商

管理層表示，本集團現正就集資與一名獨立潛在投資者磋商公司融資計劃，本集團與潛在投資者均已委聘其財務顧問及相關專業人士進行盡職調查。本集團及潛在投資者雙方仍處於交換對集資活動架構之意見之階段。因此，鑑於本階段尚未接獲來自潛在投資者之承諾或決定，故管理層認為毋須作出公開披露或公佈。

(iii) 經營成本控制政策

本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。

(iv) 節能業務之經營改善

本集團之節能業務於年內持續改善，於扣除有關本分部之無形資產攤銷及商譽減值前已開始為本集團貢獻利潤。管理層預期各項業務於將來會有正面表現。

本公司董事認為，鑑於報告期末後推行之各項措施／安排，本集團將具備充足營運資本應付其現時所需，並可合理預期本集團可繼續以符合商業利益之基準經營。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。

倘本集團無法繼續按持續基準營運，則須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並未於綜合財務報表反映。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源 (續)

於二零一七年十二月三十一日，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53%（二零一六年：49%）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之其他借貸約23,965,000 港元（二零一六年：無）以本公司授出之公司擔保作抵押。

資本結構

於二零一七年一月二十日，本公司以每股0.36港元的配售價完成配售384,416,000股新股份。更多詳情，請參閱本報告「集資活動」一節。

於二零一七年六月十四日，本公司有本金額33,000,000港元之二零一五年可換股債券（「二零一五年可換股債券」）尚未償還，已於到期日加應計利息贖回。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無因轉換二零一五年可換股債券而發行新股份。

於二零一七年十二月三十一日，本公司有本金額為305,545,700港元之可換股債券A（「可換股債券A」）尚未償還，其可轉換為381,932,124股股份，每股轉換價為0.80港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無因轉換可換股債券A而發行新股份。

於二零一七年十二月三十一日，本公司有本金額為639,612,430港元之可換股債券B（「可換股債券B」）尚未償還，其可轉換為799,515,538股股份，每股轉換價為0.80港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無因轉換可換股債券B而發行新股份。

於二零一七年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股數為2,306,502,816股（「股份」）（二零一六年：1,922,086,816股股份）。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一六年：無）。



管理層討論及分析

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為23,471,000港元（二零一六年：約52,000港元）。

重大投資、收購及出售

除「業務回顧」一節所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何對附屬公司之重大投資、收購或出售。

集資活動

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

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

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



管理層討論及分析

集資活動 (續)

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

	日期為			
	二零一七年 十月十八日之 公佈披露之 變化後經 修訂分配		截至 二零一七年 十二月三十一日 已動用金額	
所得款項 淨額原分配	千港元	千港元	千港元	於二零一七年 十二月三十一日 之結餘 千港元
本集團之一般營運資金	48,920	96,085	(96,085)	-
償還現有債務	34,980	34,980	(34,980)	-
可能投資	50,000	2,835	(835)	2,000
	133,900	133,900	(131,900)	2,000

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一七年一月十一日、二零一七年一月二十日、二零一七年八月十八日及二零一七年十月十八日之公佈。

員工及薪酬

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有39名（二零一六年：41名）僱員，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之員工成本總額為約11,026,000港元（二零一六年：約13,236,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。



管理層討論及分析

展望及前景

年內，中國節能行業面對之競爭加劇，尤其是小中型項目。

由於節能社會責任意識日益提高以及減少碳排放量之決心，節能及環保仍將為中國政府之重心。繼實施以大型企業及綜合型大企業為重點之策略後，益浩集團年內成功獲得契合此策略的項目。若干該等項目已於年內完成，而餘下為持續項目，正在實施中或處於建設階段。預期該等項目將於未來年度完成及確認收益，視乎進度而定。益浩集團將繼續以該等大型項目為重點，以加強其市場地位。

益浩集團將繼續以大型企業及綜合型大型企業為目標，以獲得更多穩定及具規模的儲備項目，在現有UPPC系統及空調解決方案的基礎上同時加強本公司節能解決方案的組合，盡量挖掘客戶的潛能。

年內，本公司收購事安資本（一間持牌法團）約9%股權，作為探索及拓展資產管理市場的第一步。此外，本集團將繼續尋求風險及回報水平合適的不同投資機會。本集團將繼續拓展不同的融資渠道，包括項目融資、債務融資及／或股本集資，以為本集團的業務發展提供資金。



董事履歷

執行董事

李愛國博士（「李博士」），40歲，於二零一四年九月十日獲委任為本公司執行董事。彼為本公司全資附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司之董事及科技總監。李博士亦為本公司若干附屬公司之董事。李博士於一九九六年在哈爾濱工業大學就讀，並先後於二零零零年、二零零三年及二零零七年完成供熱、供燃氣、通風及空調工程與計算機應用科學學士、碩士及博士學位。

張國龍先生（「張先生」），54歲，於二零一五年十月一日獲委任為本公司執行董事。張先生亦獲委任為本公司若干附屬公司之董事。張先生於亞太地區跨國公司積累逾23年高級管理層經驗，其中13年身處中國。張先生的管理專業知識涉及地區及國家層面的銷售與營銷及渠道開發，主要負責銷售與營銷、業務策略及渠道發展。加入本公司前，張先生為一間出色的上海數碼解決方案及媒體網絡公司的執行事務合夥人。由二零零九年六月至二零一三年四月，張先生為PC-Ware (Beijing) Commercial Co., Ltd.之董事總經理，而該公司之母公司PC-Ware GmbH為歐洲第二大軟件分銷及資訊科技解決方案公司。由二零零六年二月至二零零九年四月，張先生於Ingram Micro Asia Holdings Limited（一間B2B技術公司）任職總經理（軟件部）及高級業務拓展總監（中國）。由一九九六年至二零零六年，張先生任職於惠普亞太有限公司，主要負責中國、南亞和東南亞市場的渠道發展。張先生於一九八八年畢業於新加坡國立大學，取得工程（機械工程）學士學位，並於一九九三年取得澳洲墨爾本蒙納許大學的工商管理碩士學位，以及於一九九五年成為澳洲會計師公會會員。

庄苗忠先生（「庄先生」），49歲，於二零一七年一月十六日獲委任為本公司執行董事。庄先生亦獲委任為本公司若干附屬公司之董事。庄先生為中國華信能源有限公司的獨立董事、香港華信國際控股有限公司的董事總經理、中華能源基金會的執行董事及中信國際資產管理有限公司的董事。彼於石油化工行業擁有逾15年的經驗，包括先後曾於中國國企、海外企業及大型企業任職。庄先生在石油化工行業擁有廣博知識及人脈關係。



董事履歷

獨立非執行董事

蔡曉輝先生（「蔡先生」），40歲，於二零一六年七月八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦於二零一七年十一月一日同時獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會各自之主席。彼擁有逾18年於香港會計師事務所（包括一間四大會計師事務所之一）之工作經驗。蔡先生於二零零零年畢業於香港大學，持有工商管理學位。彼亦為香港會計師公會、香港稅務學會及美國註冊會計師協會之會員。

蔡先生現時獲委任擔任榮豐集團亞洲有限公司（股份代號：8526，一間於聯交所GEM上市之公司）之獨立非執行董事。

楊偉雄先生（「楊先生」），60歲，於二零一一年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會之成員，均由二零一一年二月一日起生效。楊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。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。彼為一名香港高等法院律師。楊先生成為執業律師超過29年，並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。楊先生目前亦擔任聯交所GEM上市公司華人飲食集團有限公司（股份代號：8272）及訊智海國際控股有限公司（股份代號：8051）之獨立非執行董事。

黃立志先生（「黃先生」），66歲，於二零一四年八月七日獲委任為本公司非執行董事及後於二零一七年九月一日獲調任為獨立非執行董事。黃先生亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會各自之成員。彼為中信國際資產管理有限公司（「中信國際資產」）之顧問。加入中信國際資產之前，黃先生曾任多個職務，包括擔任中華人民共和國（「中國」）最高人民檢察院副局長逾十九年。黃先生於中國累積豐富經驗，特別是在環保業務投資方面。



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集團截至二零一七年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事財務投資、提供貸款融資，以及設計及提供節能解決方案。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37。

分部資料

本集團於本年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業務回顧及評論

財務業績

本集團本年度之財務業績及業務回顧載於本年報第3至10頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多個風險及不確定因素所影響。以下為本集團所識別的主要風險及不確定因素。除下文所述者外，可能尚有不為本集團所知或現時可能並非重大但或會於將來變為重大的其他風險及不確定因素。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員及制度不足或缺失，或因外部事件導致的損失風險。管理營運風險的責任基本上由各個功能的部分及部門肩負。本集團確認，營運風險不能完全消除，且消除營運風險於很多時候不可達成成本效益。

本集團的主要功能經由本身的標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。該等功能（但不限於內部審計及內部監控）負責就內部監控框架提供保證。主要營運風險將儘早向高級管理人員匯報，以便採取適當風險應對措施。



董事會報告

業務回顧及評論 (續)

市場風險

中國政府政策

節能行業為中國政府指定及支持的重點產業之一，中國政府將繼續致力減少單位GDP二氧化碳排放量，目標是在其後五年削減耗能。儘管中國政府繼續支持節能及環保範圍，概不保證中國政府將繼續推出有利節能產業的政策，或其利好政策將不會在日後改變，而改變方式不利我的業務。鑑於益浩集團倚賴政府對其業務之支持及鼓勵，中國政府關於節能產業之政策有任何修訂、變更或廢止，可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟下滑

益浩集團之收益主要來自銷售其產品予中國商業及工業樓宇。對益浩集團產品之需求，取決於商業及工業樓宇對節能的資本開支及現有服務要求。中國出現任何期間之經濟不景氣，將削減對能源管理系統之市場需求，而市場需求長期下挫，會對本集團之業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

市場競爭

益浩集團面臨來自其他節能服務供應商的競爭。故此不保證益浩集團在面對其目前及未來競爭對手時，將可成功競爭。

財務風險

於其業務活動過程中，本集團須承受多種財務風險，包括市場、流動資金及信貸風險。貨幣環境、利率週期及按市價計值的投資證券均可能對本集團的財務狀況、經營業績及業務構成重大風險。本集團的財務風險管理目標及政策可於綜合財務報表附註5查閱。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團深諳與其僱員、客戶及供應商維持良好關係之重要性，以達成其業務目標。於本年度，本集團與其僱員、客戶及供應商之間概無任何重大糾紛。



董事會報告

業務回顧及評論 (續)

環境政策及表現

本集團不遺餘力貫徹環境保護政策，同時培養並提高僱員對環境保護的認知，落實綠色辦公室的理念，包括雙面打印及影印、推廣使用環保紙及關閉閒置照明及電子設備以降低本集團辦公室的能源消耗等。

管理層將不時檢討本集團的環保常規，並將考慮在營運中進一步實施對環境有益的措施及常規，以促進環境保護及可持續發展。

遵守法律及法規

本年度內，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

按公司條例附表5規定之該等業務之進一步討論及分析（包括對本集團未來業務可能發展之預測及本集團環境政策及表現之討論），可參閱本年報中「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「環境、社會及管治報告」及「財務資料摘要」節段。上述節段構成本董事會報告之一部分。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第59頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議不派付本年度之末期股息（二零一六年：無）。本年度內並無宣派任何中期股息。

捐贈

本年度內本集團概無作出任何慈善捐款（二零一六年：無）。

財務資料摘要

本集團於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158頁。

物業、廠房及設備

本年度內本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註19。



董事會報告

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

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62頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註37。

董事

於本年度內及截至本報告日期為止，董事如下：

執行董事：

李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生（於二零一七年一月十六日獲委任）
蘇遠進先生（於二零一八年一月一日辭任）

非執行董事：

林國興先生（於二零一七年十月二十一日辭任）

獨立非執行董事：

蔡曉輝先生
楊偉雄先生
黃立志先生（於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事）
袁慧敏女士（於二零一七年十一月一日辭任）
朱何妙馨女士（於二零一七年七月二十九日辭任）



董事會報告

董事 (續)

按照章程細則第120條之規定，張國龍先生及楊偉雄先生將輪值退任，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

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不作出賠償（法定賠償除外）而可予以終止之未到期之服務合約。

董事之服務合約

李愛國博士及庄苗忠先生各自己與本公司訂立為期兩年之服務合約／委任函。張國龍先生已與本公司訂立期限為期一年之委任函。

楊偉雄先生已與本公司訂立為期一年之固定期限委任函，而蔡曉輝先生及黃立志先生各自己與本公司訂立為期三年之委任函。



董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	於二零一七年 十二月三十一日	
			所持相關 股份數目	佔已發行股份 數目的百分比
蘇遠進先生（自二零一八年 一月一日起辭任）	實益權益	4,351,200	-	0.18%

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



董事會報告

購股權計劃

本公司設有一項由本公司股東（「股東」）於二零零八年五月二十二日採納的購股權計劃（「購股權計劃」），該計劃自採納日期起計十年內有效。因此，購股權計劃將於二零一八年五月二十二日屆滿。

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）獲行使時，已發行或將予發行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）獲行使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。

儘管如上所述，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權獲行使後將予發行股份總數最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。

所有購股權獲行使後可配發及發行之股份數目上限，合共不得超過股東批准更新限額當日已發行股份之10%（「計劃授權限額」），及現有計劃授權限額已獲股東於本公司於二零一五年六月二十六日舉行之股東週年大會上通過，而現有計劃授權限額下可發行之未行使購股權數目為146,368,809份，佔本報告日期已發行股份之6.35%。

待於應屆股東週年大會上獲得股東批准及聯交所批准根據購股權獲行使而可能將予配發及發行之本公司該等數目股份上市及買賣後，本公司將採納新購股權計劃，以便本公司可在購股權計劃到期後透過授出購股權之方式繼續向參與者提供激勵及／或獎勵。



董事會報告

購股權計劃 (續)

本年度內購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出購股權日期	於 二零一七年 一月一日 尚未行使	購股權數目				於 二零一七年 十二月三十一日 尚未行使	購股權有效期	行使價
			於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷			
僱員	22.01.2015	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	22.01.2016至 21.01.2018	HK\$0.900
	22.01.2015	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	22.01.2017至 21.01.2019	HK\$1.500
總計		8,000,000	-	-	-	-	8,000,000		

購入股份或債務證券之安排

除上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」分節所披露者外，於本年度內任何時間，概無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及現正生效之安排，其目的或目的之一為令董事透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

附屬公司之董事

於本年度及截至本報告日期，張國龍先生、李愛國博士及庄苗忠先生為本公司若干附屬公司之董事。



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

於二零一七年十二月三十一日，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或淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	相關股份數目	佔已發行 股份數目的 概約百分比 (附註1)
中國中信集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	911,251,162 (L)	43.95%
中國中信股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	911,251,162 (L)	43.95%
中信銀行股份有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	911,251,162 (L)	43.95%
中信國際金融控股有限公司(附註2)	受控制法團權益	102,552,205 (L)	911,251,162 (L)	43.95%
中信國際資產管理有限公司 (「中信國際資產」)(附註2)	實益擁有人	102,552,205 (L)	911,251,162 (L)	43.95%
劉全輝(「劉先生」)(附註3)	受控制法團權益	454,268,172 (L)	113,665,537 (L)	24.62%
牛芳(「牛女士」)(附註3)	受控制法團權益	454,268,172 (L)	113,665,537 (L)	24.62%
國能香港有限公司(「國能」)(附註3)	實益擁有人	454,268,172 (L)	113,665,537 (L)	24.62%
香港孟載物資有限公司	實益擁有人	384,416,000 (L)	-	16.66%

(L) 表示持有股份之好倉



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：

- (1) 於二零一七年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為2,306,502,816股。
- (2) 該等股份由(i)中信國際資產持有之102,552,205股股份；及(ii)因根據於二零一三年十月三十一日之買賣協議發行予中信國際資產之可換股債券所附兌換權獲行使而須向中信國際資產配發及發行之911,251,162股轉換股份組成。中信國際資產由中信國際金融控股有限公司擁有40%權益，而中信國際金融控股有限公司為中信銀行股份有限公司之全資附屬公司，中信銀行股份有限公司由中國中信股份有限公司擁有逾60%權益，中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司擁有58.13%權益。根據證券及期貨條例，中信國際金融控股有限公司、中信銀行股份有限公司、中國中信股份有限公司及中國中信集團有限公司被視為於中信國際資產持有之股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由(i)國能持有之454,268,172股股份及(ii)將配發及發行予國能之113,665,537股轉換股份組成。劉先生及牛女士於國能擁有權益。根據證券及期貨條例，劉先生及牛女士被視為於國能持有之股份中擁有權益。

董事在構成競爭業務中之權益

本年度內，根據上市規則，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

董事於交易、安排或合約之權益

除其他地方披露者外，概無涉及本集團業務而本公司或其附屬公司為訂約方及本公司董事或其核心關連人士有重大權益（不論直接或間接）之重大交易、安排及合約於年內或年終存續。



董事會報告

股票掛鈎安排

除分別於本公司綜合財務報表附註32及附註42較詳盡披露發行之可換股債券及授出之購股權外，年內概無而於二零一六年十二月三十一日存在之其他股票掛鈎安排。

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14及15。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

董事之薪酬由薪酬委員會建議並由董事會批准，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

購買、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買、出售或贖回本公司之任何上市證券。



董事會報告

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90.6%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之52.4%。據董事所知，董事、彼等各自之緊密聯繫人士或本公司任何股東（據董事所知，其擁有本公司已發行股份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41。

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。

董事彌償

為彌償董事所招致法律責任的獲准許彌償條文現正生效，並於本年度內一直有效。



董事會報告

核數師

國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)退任，於應屆股東週年大會上將提呈一項有關續聘國衛為本公司核數師之決議案。於過去三年，本公司核數師概無變動。

代表董事會

執行董事

張國龍

香港，二零一八年三月二十八日



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。

企業管治守則

於本年度整個期間，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

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

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故本年度並無舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干董事缺席本公司於二零一七年六月二十三日舉行的上屆股東週年大會，因為彼等須於相關時間處理其他重要事務。

董事進行證券交易

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」，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本年度已全面遵照標準守則所載之規定標準。



企業管治報告

董事會

董事會目前由六位董事組成，包括三名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： 李愛國博士
張國龍先生
庄苗忠先生

獨立非執行董事： 蔡曉輝先生
楊偉雄先生
黃立志先生（於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事）

董事之簡歷詳列於第11頁至12頁之「董事履歷」一節內。除本年報所披露者外，概無董事與董事會其他成員有任何其他財務、業務、家庭或其他重大或相關關係。

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識和經驗。彼等已積極參與董事會和委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷。彼等亦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不少於三分之一。其中一位獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所列之適當的專業資格或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，及認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。

於披露本公司董事姓名之所有企業傳訊及網站內，均會明確識別獨立非執行董事之身份。獨立非執行董事有固定委任期，並須遵守組織章程細則有關輪席退任及膺選連任的規定。



企業管治報告

董事會 (續)

除召開會議審閱和批核本集團之年度及中期業績之外，董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現。

本年度內，共舉行十一次董事會會議及一次股東週年大會。董事出席詳情如下：

	出席次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事：		
李愛國博士	10/11	0/1
張國龍先生	11/11	1/1
庄苗忠先生 (於二零一七年一月十六日獲委任)	9/9	0/1
蘇遠進先生 (於二零一八年一月一日辭任)	10/11	1/1
非執行董事：		
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	9/9	1/1
獨立非執行董事：		
蔡曉輝先生	11/11	1/1
楊偉雄先生	11/11	1/1
黃立志先生 (於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事)	11/11	0/1
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	8/9	1/1
朱何妙馨女士 (於二零一七年七月二十九日辭任)	6/6	0/1

經董事會決定或考慮的事宜主要包括本集團整體策略、年度營運預算、財務表現、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。



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。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何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。



企業管治報告

獨立非執行董事／非執行董事

所有獨立非執行董事及非執行董事有特定任期，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，於每屆股東週年大會上，屆時三分之一之董事（或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一）須輪值退任。此外，任何獲委任以填補臨時空缺之董事僅可任職至下一次本公司股東大會為止，而任何獲委任加入董事會之新增董事可任職至下一屆股東週年大會。在此兩種情況下，此等董事屆時均可於有關會議上膺選連任。每一位董事須至少每三年輪值退任一次。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即本公司提名委員會（「**提名委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及審核委員會（「**審核委員會**」）。各委員會均以書面具體列明其職權範圍或指引。所有會議之會議記錄及委員會之決議案副本均由公司秘書保存，並供委員會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序和安排（於上文第28頁至30頁「董事會」一節提述）已於可行情況下在每次委員會會議上採納。

提名委員會

提名委員會已自二零零五年六月成立，於本報告日期，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，包括蔡曉輝先生（提名委員會主席）、楊偉雄先生及黃立志先生。



企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 至少每年審閱董事會的結構、人數、組成及成員多元化（包括但不限於技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗），並就董事會任何的擬定變動提出建議，以配合本公司的企業戰略；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的適當人選，並選擇提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。委員會於物色合適人士時，應考慮有關人士的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事的委任或重新委任和董事（尤其是董事會主席及本公司之行政總裁）繼任規劃向董事會提出建議；
- (e) 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度，以及每年在《企業管治報告》內披露檢討結果；
- (f) 在享有充足資源的情況下履行其職責，並且可於有需要的情況下尋求獨立專業意見，費用將由本公司全數支付；
- (g) 作出任何事宜，以使委員會履行董事會對其所賦予的權力和職能；及
- (h) 遵守董事會可能不時規定或本公司章程所載或通過立法施加的任何要求、指示和規例。



企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

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

董事會已採納一項董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化之方法。據此，在甄選董事會候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並充分考慮本公司本身之業務模式及不時之具體需要。由於現有董事會成員來自各種不同行業及專業背景，本公司認為董事會擁有均衡技能、經驗、專業知識及多元化觀點，以配合本公司之業務要求。

本年度內，提名委員會共舉行兩次會議，以就委任及重新委任董事、檢討董事會之現有架構、規模、組成及多元化、重選退任董事以及獨立非執行董事之獨立性向董事會作出推薦意見。

各提名委員會成員的出席次數如下：

提名委員會成員	出席／合資格 出席提名 委員會 會議之次數
蔡曉輝先生 (於二零一七年十一月一日成為提名委員會主席及成員)	不適用
楊偉雄先生	2/2
黃立志先生 (於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事及於二零一七年十月二十一日成為提名委員會成員)	不適用
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	2/2
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	2/2
朱何妙馨女士 (於二零一七年七月二十九日辭任)	2/2



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。於本報告日期，薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，包括蔡曉輝先生（薪酬委員會主席）、楊偉雄先生及黃立志先生。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (ii) 就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，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；



企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

- (v) 審閱和批准執行董事及高級管理層因失去或終止任何職務或委任而向彼等應付的賠償，以確保有關賠償與合約條款相符一致，且在其他方面屬公平，而並非過度的賠償；
- (vi) 審閱和批准有關董事因行為失當而被解僱或免除的補償安排，以確保有關補償安排與合約條款相符一致，並在其他方面屬合理和適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬的釐定；
- (viii) 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- (ix) 確保本公司於年報中披露應付予高級管理層的薪酬詳情。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納並於二零一三年三月修訂，及已登載於聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。本年度內，薪酬委員會共舉行兩次會議，以檢討董事會的薪酬方案，以及就新委任董事建議薪酬方案及續聘執行董事。



企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會各成員之出席次數如下：

薪酬委員會成員	出席／合資格 出席薪酬委員會 會議之次數
蔡曉輝先生 (於二零一七年十一月一日成為提名委員會主席及成員)	不適用
楊偉雄先生	2/2
黃立志先生 (於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事及於二零一七年十月二十一日成為提名委員會成員)	不適用
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	2/2
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	2/2
朱何妙馨女士 (於二零一七年七月二十九日辭任)	2/2

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14。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即蔡曉輝先生 (審核委員會主席)、楊偉雄先生及黃立志先生。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。

本年度，審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期財務報告，包括本集團採納之會計原則及常規。



企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

本年度的經審核業績已由審核委員會審閱。

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) 檢討本公司之財務匯報系統、風險管理及內部監控制度；



企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (vi) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的系統；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歷和經驗、培訓計劃及預算；
- (vii) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及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二零一五年十一月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於本年度內，審核委員會共舉行三次會議。



企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

本年度內，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘本集團本年度之核數師；
- (ii) 審議截至二零一六年十二月三十一日止年度之聲明函件及財務報表，並建議董事會批准該等函件及財務報表；
- (iii) 審閱截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表及推薦董事會批准；
- (iv) 討論本集團整體內部監控及風險管理系統之有效性，包括財務、經營及合規管控；
- (v) 就本集團之環境、社會及管治報告討論委聘專業人士；及
- (vi) 就有關編製本年度經審核之財務報表的預先審核事項與本公司之核數師會面。

各審核委員會成員的出席次數如下：

審核委員會成員	出席／合資格 出席審核委員會 會議之次數
蔡曉輝先生 (於二零一七年十一月一日成為提名委員會主席及成員)	1/1
楊偉雄先生	3/3
黃立志先生 (於二零一七年九月一日由非執行董事獲調任為獨立非執行董事及於二零一七年十月二十一日成為提名委員會成員)	1/1
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	2/2
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	2/2



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。於編製本年度之綜合財務報表時，已採納香港公認會計原則，並遵守香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港會計準則及詮釋）之規定以及上市規則及《公司條例》之適用披露規定。財務報表乃按持續經營基準編製。

本公司外聘核數師國衛之申報責任載於第52頁至58頁之獨立核數師報告內。

內部監控及風險管理系統

董事會整體負責評估及釐定本集團為達成戰略目標所願承擔的風險的性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會審閱對本集團之持續經營屬重大之風險管理及內部監控。審核委員會考慮本集團會計、內部審計及財務匯報職能部門之員工及外部顧問之資源、資歷及經驗以及培訓之充足度。

本集團管理層負責設計、維持、實施及監督風險管理及內部監控制度，以確保配置有充足的監控，以便保護本集團之資產及持份者之利益。

本集團已設立風險管理程序，以應對及處理與本集團業務相關之所有重大風險。董事會對業務環境之任何重大變化進行年度審閱，並設立程序以對因業務環境之重大變化引致之風險作出反應。風險管理及內部監控制度之制定乃為盡量降低業務之潛在損失。



企業管治報告

問責和審核 (續)

內部監控及風險管理系統 (續)

管理層透過考慮內部及外部因素及事件(包括政治、經濟、科技、環境、社會及員工方面)識別與本集團業務相關之風險。各類風險已獲評估並根據彼等之相關影響及出現的可能性獲按優先程度以先後次序排好。根據評估結果,將相關風險管理策略應用於各類風險,風險管理策略類型呈列如下:

- 風險保留及降低: 接受風險影響或本集團採取行動降低風險之影響;
- 風險避免: 改變業務程序或目標, 以便避免風險;
- 風險分擔及分散: 分散風險之影響或將其分配至不同地區或產品或市場。
- 風險轉移: 轉移所有權及責任予第三方

內部監控制度之設置及實施乃為降低為本集團所接受與業務有關之風險, 及盡量減少該等風險導致之不利影響。風險管理及內部監控制度之設置乃為管理而非完全消除未能達成業務目標之風險, 及僅可對消除重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本年度, 本集團已委聘外部顧問公司承擔內部審計職能, 以確保本集團風險管理及內部監控制度之效力及效率。本年度, 外部顧問公司概無識別內部監控制度存在任何重大缺陷及缺點。

董事會認為, 本年度, 本集團之風險管理及內部監控制度及程序(覆蓋所有重要監控, 包括財務、營運及合規監控及風險管理職能方面)合理有效並充足。

本公司按行為守則所載監管內幕消息之處理及發佈, 以確保內幕消息在該等消息獲妥善批准以及該等消息獲有效及一致發佈前一直保持機密。

外聘核數師之酬金

年內, 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

	應付費用 千港元
核數服務	890

企業管治報告

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載的企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告內披露的資料。

本年度內，董事會已審閱本公司之企業管治政策及企業管治報告。

董事培訓

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

於董事會定期會議上，本公司會就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展，為董事提供定期更新的資料及簡報。

董事致力遵守企業管治守則內有關董事培訓的守則條文第A.6.5條及全體董事已參與持續專業發展，以培育及增進知識及技能，並已向本公司提供於本年度所接受培訓的紀錄。



企業管治報告

董事培訓 (續)

本年度內，各董事的個別培訓記錄概述如下：

董事	持續專業發展計劃的種類
李愛國博士	B
張國龍先生	B
庄苗忠先生	B
蔡曉輝先生	A、B
楊偉雄先生	A、B
黃立志先生	B
蘇遠進先生 (於二零一八年一月一日辭任)	A、B
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	A
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	A、B
朱何妙馨女士 (於二零一七年七月二十九日辭任)	B

附註：

A：出席關於業務或董事職責的研討會／論壇／工作坊／會議

B：閱覽監管條例更新資料

公司秘書

自二零一一年三月二十六日起，蘇遠進先生獲委任為公司秘書，任職至二零一七年十二月三十一日為止。於本年度內，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。自二零一八年一月一日起，白偉強先生已獲委任為公司秘書，來年將接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求當日持有不少於二十分之一之本公司繳足股本（其附帶於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司之註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書。

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人或持有所有提出請求者之過半數總投票權之任何提出請求人，可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於提出請求當日起計三個月屆滿後舉行。

企業管治報告

股東權利 (續)

向董事會作出查詢的權利

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

於股東大會提出議案之權利

根據香港法例第622章公司條例第615條，本公司股東可要求本公司向有權收到該股東週年大會通告的本公司股東，發出關於可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案的通知。該要求可用印本形式或電子檔案形式送交本公司，並須指明待發出通告所關乎的決議案，須經所有提出該要求的人認證，並須於該要求所關乎的股東週年大會舉行六個星期前，或（如在上述時間之後送抵本公司的話）於該大會通告發出之時送抵本公司。

倘本公司接獲股東要求就某項決議案寄發通知，而彼等(a)佔全體有權就該要求所關乎決議案表決的股東總表決權最少2.5%；或(b)最少有五十人並具相關權利就該要求所關乎決議案表決，本公司將寄發通知。

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。

本集團一向強調與股東聯繫透明度的重要性。本集團高級管理層將不時採取一切合理措施，以確保內幕消息披露遵守所有適用法律法規的規定。

股東週年大會乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。若干董事參與了二零一七年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一七年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容及其他相關資料。

本公司之憲章文件於本年度並無重大變動。

提升企業管治水平

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

環境、社會及管治報告

1. 緒言

本集團視企業社會責任為實現其業務營運可持續發展的核心價值之一，因此本集團致力於以符合經濟、社會及環保要求的方式經營其業務。本集團深明在其業務目標與自然環境的管理、滿足市場對資源的需求及建設更加繁榮及可持續發展社會之間尋找平衡的重要性。

本環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》編製，已由本公司董事會審閱及批准。本報告旨在均衡呈列本集團就環境保護及社會責任付出的努力，內容涵蓋本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）的主要經營活動，包括財務投資、提供貸款融資、設計及提供節能解決方案。

2. 持份者參與

本集團努力為其持份者創造可持續增長及長期價值，持份者包括本集團的僱員、投資者、承包商、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及收集彼等的反饋。我們與持份者的溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、員工會議及承包商會議。

3. 環境

本集團的業務主要專注於提供涉及設計、安裝及實施「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「**UPPC系統**」）的節能解決方案。該等業務對環境及自然資源並無重大影響，因此本集團於本年度有關氣體、溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的排放量極低。UPPC系統旨在優化客戶的能源效率（包括但不限於辦公室及生產廠房），有助於保護環境及自然資源。



環境、社會及管治報告

3. 環境 (續)

3.1 能源消耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

能源消耗	概覽		
	二零一七年	二零一六年	變動增加/ (減少)
電力(千瓦時)	21,725	27,453	(21%)
能源消耗強度(千瓦時/僱員人數)	530	704	(25%)

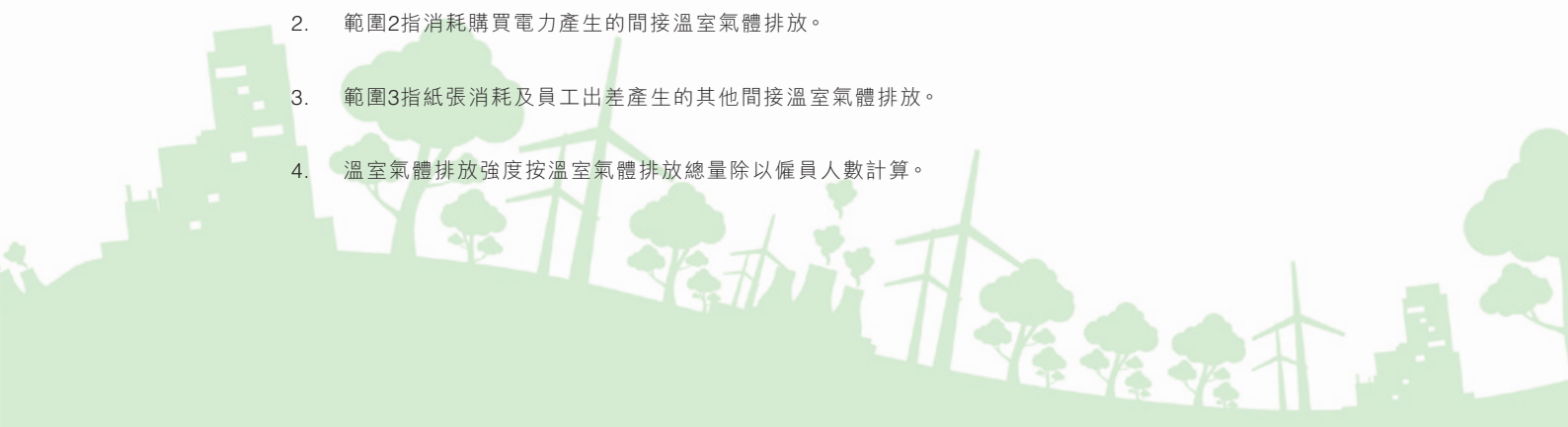
附註：

1. 能源消耗強度按能源消耗總量除以僱員人數計算。於二零一六年及二零一七年，僱員人數分別為39及41。

溫室氣體排放	碳排放量概覽		
	二零一七年	二零一六年	變動增加/ (減少)
範圍2：間接排放			
— 二氧化碳(每噸二氧化碳當量)	15	19	(21%)
範圍3：其他間接排放			
— 二氧化碳(每噸二氧化碳當量)	167	143	17%
溫室氣體排放總量			
— 二氧化碳(每噸二氧化碳當量)	182	162	12%
溫室氣體排放強度 (每噸二氧化碳當量/僱員人數)	4.4	4.2	5%

附註：

1. 以上數據乃根據環境保護署提供的參考及工具計算。<https://www.carbon-footprint.hk/node/52>
2. 範圍2指消耗購買電力產生的間接溫室氣體排放。
3. 範圍3指紙張消耗及員工出差產生的其他間接溫室氣體排放。
4. 溫室氣體排放強度按溫室氣體排放總量除以僱員人數計算。



環境、社會及管治報告

3. 環境 (續)

3.1 能源消耗及溫室氣體(「溫室氣體」)排放 (續)

本集團的業務營運並不產生直接溫室氣體排放，本集團主要的溫室氣體排放來源是工作場所用電及僱員出差。因此，本集團已通過鼓勵僱員將辦公室室內溫度保持在24至26攝氏度及於閒置時關閉照明及其他辦公設備，監察用電情況。本集團亦鼓勵員工在一切非緊急情況下乘坐公共交通。因此，本集團的用電量由二零一六年的27,453千瓦時減少21%至本年度的21,725千瓦時，相關溫室氣體排放量由二零一六年的19噸二氧化碳當量減少至本年度的15噸二氧化碳當量。

3.2 廢棄物管理

本集團堅持符合中國人民共和國環境保護法及其他適用環保法律及法規的廢棄物管理原則。於本年度並無發現本集團產生任何有害廢棄物，本集團業務營運中產生的無害廢棄物列示如下：

無害廢棄物	二零一七年	二零一六年	變動增加／ (減少)
紙(張)	19,355	20,375	(5%)
紙張消耗強度(張／僱員人數)	472	522	(10%)

附註：

1. 紙張消耗強度按紙張數除以僱員人數計算。

廢紙是本集團業務營運中已識別的主要廢棄物。本集團鼓勵僱員盡量使用電子檔代替紙質檔，以創造無紙化環境。因此，紙張消耗由二零一六年的20,375張減少5%至本年度的19,355張，僱員人均紙張消耗減少10%至本年度的472張。



環境、社會及管治報告

3. 環境 (續)

3.3 資源使用

作為一間環保及節能服務提供商，本集團致力於以最有效益及效率的方式使用資源。於本年度，電及材料為本集團所使用的主要資源。因此，本集團就其業務營運在工作場所採用以下主要政策：

- 為安裝UPPC系統時使用的材料制定標準；
- 在可能情況下使用廢料；
- 在工作場所使用最理想的溫度及光線控制；
- 辦公室閒置時關閉照明及空調；及
- 在可能及適宜情況下使用回收紙及雙面打印。

此外，本集團的主要活動並非生產，因此用水量極少。本集團將繼續鼓勵僱員在整體環境管理議程下減少能源消耗。

本集團並不知悉任何有關氣體及溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢物，不遵守法律及法規而對本集團造成重大影響的事件。

4. 社會

4.1 僱傭

本集團視僱員為其最寶貴的資產及實現長期增長及繁榮的關鍵。本集團致力提供健康、安全及友好的工作環境。本集團已制定若干非歧視政策，以確保各性別、民族、種族、年齡及宗教享有平等機會。

管理層定期參考市場標準審閱本集團的薪酬及福利政策，並致力保障員工的權利及利益。本集團根據僱員個人表現、貢獻及市況按年度基準調整及檢討薪酬及福利。



環境、社會及管治報告

4. 社會 (續)

4.1 僱傭 (續)

僱傭合約中清楚說明僱傭權利，如補償及解僱、招募及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及福利及其他福利，以保護員工的權益。

本集團鼓勵工作與生活平衡，以創育團隊精神及促進與僱員的良好關係。本集團為員工組織年會等活動，以培育及提升員工滿意度。

於本年度，本集團並不知悉有任何不遵守僱傭及勞工準則相關法律及法規的重大不合規行為。

4.2 健康與安全

本集團致力為員工維持高標準的健康與安全。於本年度，本集團就本集團的健康與安全規定全面遵守所有相關法律及法規。

為盡量減少職業意外事故及提供安全有保障的工作環境，本集團利用視覺教具及圖表說明安全規則。我們要求所有僱員遵守所有安全規則及規例，並隨時利用適用保護措施以避免事故。

於本年度，並未識別有關違反法律法規而已或可能會對本集團造成重大影響的職業安全事件。

4.3 發展及培訓

本集團堅信，僱員成長仍是我們保持市場領先地位的關鍵。在集團內培養學習文化及鼓勵繼續教育及發展以令僱員充分準備及有能力向客戶交付優質服務及產品、以及提高僱員的職業安全意識實屬必要。

本集團的培訓可歸類為三個方面：

- 新入職員工計劃；
- 在職培訓計劃；及
- 外部培訓



環境、社會及管治報告

4. 社會 (續)

4.3 發展及培訓 (續)

我們向新僱員提供在船培訓，以熟悉本集團的文化、業務及營運。同時，就技術崗位（如技術支持）而言，我們向每一名新受僱僱員提供崗前技術培訓，以提高彼等的專業技能。

本集團歡迎每一位員工根據彼等各自的工作職責及職位參加培訓計劃。本集團人力資源部將審閱所有員工申請，並為每一名員工分配最合適的培訓及發展計劃。

4.4 勞工準則

本集團尋求提供具有平等機會及多元化人力資源的工作環境。本集團的員工招聘指引及避免違法僱傭政策概述了本集團作為負責任的僱主的責任，以及為確保所有候選人得到平等對待及僱傭符合地方法律及法規所必需的程序。

以僱員所在國語言提供的書面僱員手冊內清楚載明工作時間表、薪資及績效事宜、福利政策、培訓、休假及紀律程序以及可能處罰的資料。

於本年度，本集團並無使用童工或強制勞工，因為就僱傭管理而言，本集團根據香港特別行政區僱傭條例及中華人民共和國勞動合同法行事。

4.5 供應鏈管理

維持有效及公平的供應鏈乃本集團確保穩定及優質供應的議程之一。

為此，本集團與持份者就供應鏈密切協作，以提升整體的環境、社會及管治表現及確保所有供應鏈管理流程符合採納的最佳慣例。



環境、社會及管治報告

4. 社會 (續)

4.6 產品責任

保持我們產品及服務的高質量及高標準對本集團的成功及可持續發展至關重要。因此，保持質量一貫及產品精確乃本集團的首要任務。本集團的每個UPPC系統在提供予客戶前均須經過嚴格的質量檢測。本集團亦提供保養服務、電郵及電話支持等售後服務。

於本年度，本集團並不知悉任何不遵守有關產品及服務安全方面的相關法律、規則及規例而已或可能會對本集團造成重大影響的情況。

4.7 反貪污

反貪污措施及法律在本集團的業務範圍內強制執行。本集團致力於維持高道德標準及誠信，透過在本集團的行為守則中載列指引禁止任何形式的貪污。舉報政策鼓勵報告任何不當行為，是本集團遵循反貪污、反詐騙及反舞弊政策的好例子。於本年度，並無針對本集團或任何員工的貪污投訴。

4.8 社區投資

本集團認為，可持續發展社區在其長期增長及成功中發揮重要作用。因此，本集團透過與其經營所在地方社區合作及滿足社區的需要，對社會進步貢獻作出巨大努力。

本集團亦鼓勵僱員投入時間及積極參與社區活動及慈善工作。

未來，本集團將：

- 尋求機會與慈善組織合作，參與不同社區項目及貢獻社會；及
- 透過組織及參與體育及健身活動，促進僱員及客戶的健康。



獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致香港建屋貸款有限公司全體成員
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第59至157頁香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表,以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、以及綜合權益變動表及綜合現金流量表,包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港公司條例妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告內「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定因素

我們務請垂注綜合財務報表附註3(b),其顯示截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團產生淨虧損約193,233,000港元,而截至該日 貴集團之流動負債高於其流動資產約50,690,000港元。誠如綜合財務報表附註3(b)所述,該等事件或情況連同附註3(b)所述其他事宜顯示存在可能對 貴集團持續經營之能力產生重大質疑之重大不確定因素。我們並無對該事項發出保留意見。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審核綜合財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。除「有關持續經營的重大不確定因素」一節所述事項外，吾等釐定下述事項作為吾等在報告中將予傳達的關鍵審核事項。

關鍵審核事項

有關節能解決方案業務的減值評估

請參閱綜合財務報表附註18及21

於二零一七年十二月三十一日，貴集團有與設計及提供節能解決方案分部有關的無形資產及商譽分別約696,937,000港元及約432,403,000港元。

管理層對設計及提供節能解決方案進行減值評估並作出結論，年內就商譽確認減值虧損約66,176,000港元。該結論乃基於使用價值模式，該模式要求管理層就貼現率及相關現金流量（尤其是未來收益增長率及資本開支）作出重大判斷。為支持管理層的估計，已獲得獨立外部估值。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就有關管理層的減值評估的程序包括：

- 評估獨立估值師的權限、能力及客觀性；
- 根據我們對相關行業知識評估所用方法及關鍵假設的適當性，並利用我們的估值專家；
- 根據我們對業務及行業知識，質疑關鍵假設是否合理性；及
- 抽樣檢查所用輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，關鍵假設得到可獲得憑證的支持。



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

應收融資租賃款項之估值

請參閱綜合財務報表附註26。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有應收融資租賃款項約46,389,000港元，及本年度內並無作出減值虧損。評估及釐定應收融資租賃款項的可收回性須管理層作出判斷。

判斷主要包括根據歷史結算記錄及對應收融資租賃款項的可收回性的個別評估估計及評估對客戶的預期未來現金收款。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就處理應收融資租賃款項之估值的程序包括：

- 理解及評估管理層作出的減值評估；
- 與管理層討論本集團有關給予客戶的信貸限額及信貸期的程序；
- 與管理層評估、驗證及討論，並評估彼等對應收融資租賃款項的可收回性的評估；及
- 抽樣檢查應收融資租賃款項的減值評估的資料的準確性及相關性。

我們認為管理層的結論與可得資料相一致。



獨立核數師報告

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括載於年報的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告（「其他信息」）。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任為閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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，擬備真實而中肯的綜合財務報表並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺騙或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項。除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）按照香港公司條例第405條報告，除此之外，報告並無其他目的。我們概不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃包括的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別的內部控制的任何重大缺失。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為石磊。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零一八年三月二十八日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	8	80,719	22,080
經營成本		(61,918)	(14,703)
毛利		18,801	7,377
其他收入	9	2,202	2,393
其他收益及虧損	10	419	(201)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損淨額		—	(2,181)
出售附屬公司之收益		—	43,019
商譽之減值虧損	21	(66,176)	(110,381)
銷售開支		(2,200)	(1,457)
行政及經營開支		(77,664)	(77,609)
經營活動虧損		(124,618)	(139,040)
融資成本	11	(88,689)	(81,940)
除稅前虧損	13	(213,307)	(220,980)
稅項	12	20,074	19,052
本年度虧損		(193,233)	(201,928)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售金融資產重新估值之收益		245	958
換算海外業務之匯兌差異		6,604	(2,164)
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項		6,849	(1,206)
本年度全面虧損總額，已扣除稅項		(186,384)	(203,134)
本公司擁有人應佔年度虧損		(193,233)	(201,928)
本公司擁有人應佔全面虧損總額		(186,384)	(203,134)
每股虧損		港仙	港仙
基本及攤薄	17	(8.45)	(10.51)

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
無形資產	18	696,937	751,421
物業、廠房及設備	19	659	1,143
在建工程	20	22,515	2,201
商譽	21	432,403	498,579
可供出售金融資產	22	12,127	11,047
應收賬款	24	22,400	–
應收融資租賃款項	26	33,612	14,291
		1,220,653	1,278,682
流動資產			
存貨	23	632	648
應收賬款及票據	24	36,430	2,271
預付款項、按金及其他應收款項	25	991	1,234
應收融資租賃款項	26	12,777	8,997
應收建築合約客戶款項	27	861	693
現金及銀行結餘	28	57,111	34,360
		108,802	48,203
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	29	25,092	11,447
應付股東款項	30	40	1,790
其他借貸	31	23,965	–
可換股債券	32	–	30,883
金融負債衍生工具	32	–	419
承兌票據	33	110,395	–
		159,492	44,539
		(50,690)	3,664
總資產減流動負債		1,169,963	1,282,346

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動負債			
可換股債券	32	491,008	435,173
承兌票據	33	–	95,660
遞延稅項負債	34	177,136	197,210
		668,144	728,043
資產淨值			
		501,819	554,303
股本及儲備			
股本	35	1,344,398	1,210,498
儲備		(842,579)	(656,195)
		501,819	554,303

於二零一八年三月二十八日獲董事會授權及批准刊發，並由以下董事代表簽署：

李愛國博士
董事

張國龍先生
董事

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	儲備						總計 千港元
	股本 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一六年一月一日	1,210,498	471	681,228	-	(21)	(1,134,875)	757,301
本年度虧損	-	-	-	-	-	(201,928)	(201,928)
本年度其他全面收益/(虧損)	-	-	-	958	(2,164)	-	(1,206)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	958	(2,164)	(201,928)	(203,134)
以權益結算購股權安排(附註42)	-	136	-	-	-	-	136
贖回可換股債券(附註32)	-	-	(3,868)	-	-	3,868	-
於二零一六年十二月三十一日	1,210,498	607	677,360	958	(2,185)	(1,332,935)	554,303
於二零一七年一月一日	1,210,498	607	677,360	958	(2,185)	(1,332,935)	554,303
本年度虧損	-	-	-	-	-	(193,233)	(193,233)
本年度其他全面收益	-	-	-	245	6,604	-	6,849
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	245	6,604	(193,233)	(186,384)
配售股份(附註35)	133,900	-	-	-	-	-	133,900
贖回可換股債券(附註32)	-	-	(4,729)	-	-	4,729	-
於二零一七年十二月三十一日	1,344,398	607	672,631	1,203	4,419	(1,521,439)	501,819



綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(213,307)	(220,980)
就下列各項作出調整：			
融資成本	11	88,689	81,940
物業、廠房及設備之折舊	19	462	714
贖回可換股債券之虧損		—	1,652
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損淨額		—	2,181
金融負債衍生工具之公平價值變動		(419)	(1,451)
出售物業、廠房及設備之虧損		94	37
銀行利息收入		(101)	(77)
商譽之減值虧損	21	66,176	110,381
以股份為基礎之付款開支		—	136
無形資產攤銷	18	54,484	54,484
出售附屬公司之收益	38	—	(43,019)
營運資金變動前之經營虧損		(3,922)	(14,002)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少		—	819
應收貸款減少		—	26
預付款項、按金及其他應收款項減少		243	105
應收建築合約客戶款項增加		(168)	(252)
應收賬款及票據增加		(56,559)	(2,148)
應收融資租賃款項(增加)/減少		(23,101)	1,158
存貨減少		16	166
在建工程(增加)/減少		(20,313)	4,429
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		179	(5,248)
應付股東款項(減少)/增加		(1,751)	247
經營業務所用之現金		(105,376)	(14,700)
已付利息		(2,536)	(2,817)
經營業務所用之現金淨額		(107,912)	(17,517)



綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自投資業務之現金流量			
購買可供出售金融資產		(835)	–
購置物業、廠房及設備		(8)	(77)
已收銀行利息收入		101	77
出售附屬公司之現金流量淨額	38	–	1,257
投資業務(所用)／所得之現金淨額		(742)	1,257
來自融資業務之現金流量			
贖回可換股債券之付款		(33,000)	(27,000)
其他借貸所得款項		23,965	–
配售時發行股份之所得款項	35	133,900	–
已抵押銀行存款減少		–	236
融資業務所得／(所用)之現金淨額		124,865	(26,764)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		16,211	(43,024)
年初之現金及現金等價物		34,360	79,474
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		6,540	(2,090)
年末之現金及現金等價物		57,111	34,360
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		57,111	34,360

相關附註組成該等綜合財務報表的一部分。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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

本公司註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓23樓2305室。

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

本綜合財務報表以港元(「港元」)列值，其與本公司之功能貨幣相同，除非另有指明，否則約至最接近千元(千港元)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，其於本集團二零一七年一月一日或之後開始之財政年度生效。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表中所載披露概無重大影響。

香港會計準則第7號之修訂本披露計劃

本集團已於本年度首次應用此等修訂。有關修訂規定實體須披露所需資料令財務報表使用者得以衡量融資活動所產生負債變動(包括現金及非現金變動)。此外，有關修訂亦規定，倘來自金融資產的現金流或未來現金流將列作融資活動的現金流，則須披露有關金融資產的變動。



綜合財務報表附註

截至二零一七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7號之修訂本披露計劃（續）

具體而言，有關修訂規定須披露以下事項：(i)融資現金流的變動；(ii)因取得或喪失附屬公司控制權或其他業務而出現的變動；(iii)匯率變動的影響；(iv)公平值的變動；及(v)其他變動。

應用該等修訂並無對本集團的綜合財務報表造成任何影響。

除本集團綜合財務報表所作出之其他披露外，本集團並未於綜合財務報表內提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

截至本報告日期，本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基準付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前付款特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

綜合財務報表附註

截至二零一七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）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用
- 2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用
- 3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。允許提早應用
- 4 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計法及金融資產的減值規定之新規定。

有關本集團之香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 於香港會計準則第39號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，一般於後續報告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負債之計量而言，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。



綜合財務報表附註

截至二零一七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（續）

- 就金融資產減值而言，相對香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該會計處理向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非財務項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及以「經濟關係」之原則取代，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

基於本集團於二零一七年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事預計初始應用香港財務報告準則第9號將產生以下潛在影響：

減值

一般而言，本公司董事亦預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。然而，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式不會對於二零一八年一月一日之期初累計虧損產生重大影響。

除上述者外，根據對本集團於二零一七年十二月三十一日之金融工具之分析，本公司董事預計日後採用香港財務報告準則第9號將不會對就本集團金融資產及金融負債所呈報之金額造成其他重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一七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15號客戶合約收益

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約。
- 第二步：識別合約中的履約責任。
- 第三步：釐定交易價格。
- 第四步：將交易價格分攤至合約中之履約責任。
- 第五步：於（或當）實體完成履約責任時確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，實體於（或當）完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

香港財務報告準則第15號亦引入大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

香港財務報告準則第15號於生效後，將取代現時之收益確認指引（包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋）。



綜合財務報表附註

截至二零一七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15號客戶合約收益（續）

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。根據香港財務報告準則第15號，實體於（或當）完成履約責任時（即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。基於本公司之現有業務，董事預計應用香港財務報告準則第15號不會對日後本集團財務報表內所報告之金額及所作出之披露產生重大影響。於採用香港財務報告準則第15號後將作出額外披露。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括如承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或不行使選擇權而終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

誠如附註40所載，於二零一七年十二月三十一日，本集團有關其辦公物業的經營租賃承擔總額為1,037,000港元。本公司董事預期，相對現行會計政策，採用香港財務報告準則第16號不會對本集團業績有重大影響，惟預期須將一定比例的租賃承擔於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債。除此之外，在本集團進行詳盡審閱前對有關影響作出合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務表現產生重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，該等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露。

(b) 編製基準

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

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

公平價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平價值作出估計時，本集團將於計量日期考慮該等特質。在本綜合財務報表中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號範圍內的股份基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平價值類似但並非公平價值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量乃根據公平價值之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(b) 編製基準 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約193,233,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約50,690,000港元；及

本集團擁有承兌票據約110,395,000港元及其他借貸約23,965,000港元，其於二零一七年十二月三十一日之後之未來十二個月到期。本公司董事採用持續經營基準編製綜合財務報表，並實施以下措施以提升本集團之營運資本及流動資產以及現金流狀況。

(i) 替代資金來源

本集團正積極考慮透過進行集資活動（包括但不限於供股、公開發售及配售新股份）籌集新資本。

(ii) 就公司融資計劃進行磋商

管理層表示，本集團現正就集資與一名獨立潛在投資者磋商公司融資計劃，本集團與潛在投資者均已委聘其財務顧問及相關專業人士進行盡職調查。本集團及潛在投資者雙方仍處於交換對集資活動架構之意見之階段。因此，鑑於本階段尚未接獲來自潛在投資者之承諾或決定，故管理層認為毋須作出公開披露或公佈。

(iii) 經營成本控制政策

本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。

(iv) 節能業務之經營改善

本集團之節能業務於年內持續改善，於扣除有關本分部之無形資產攤銷及商譽減值前已開始為本集團貢獻利潤。管理層預期各項業務於將來會有正面表現。

本公司董事認為，鑑於報告期末後推行之各項措施／安排，本集團將具備充足營運資本應付其現時所需，並可合理預期本集團可繼續以符合商業利益之基準經營。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(b) 編製基準 (續)

倘本集團無法繼續按持續基準營運，則須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

(c) 合併基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及本公司及其附屬公司控制的結構實體之財務報表。倘本公司符合以下條件，則擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對因參與投資對象之業務所得之可變回報而承受風險或擁有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括先前股東大會上之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(c) 合併基準 (續)

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀亦然。

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

所有與本集團成員公司交易有關之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動而不會導致本集團失去對該等附屬公司的控制權者會入賬為權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按以下兩者的差額計算得出：(i) 已收代價的公平價值及任何保留權益的公平價值之總和；及(ii) 附屬公司的資產（包括商譽）、負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的所有金額，按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬處理（即按適用的香港財務報告準則所規定／許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平價值將根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量於其後入賬時視作初步確認之公平價值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合資公司之投資成本。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(d) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資計入本公司財務狀況表（按成本減任何可確定累計減值虧損）。附屬公司業績以年內本公司已收及應收股息為基準入賬。

(e) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公平價值計量，而計算方法為下列各項之總和：本集團所轉讓資產於收購日期之公平價值、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權。有關收購之費用通常於產生時於損益內確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按收購日期的公平價值確認，惟下文所述者除外：

- (i) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- (ii) 與被收購方以股份為基礎之付款交易或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- (iii) 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售資產（或出售組別）則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方擁有任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方之股權（如有）之公平價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額後得出之差額計值。經重新評估後，倘所收購之可識別淨資產與所承擔之負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方之權益（如有）之公平價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(e) 業務合併 (續)

屬現時擁有之權益且於清盤時持有人有權按比例分佔實體資產之淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平價值計量並視作業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價之公平價值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（不超過收購日期起計一年）就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平價值變動的其後會計處理取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量，而其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有被收購方之股權會按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平價值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）會於損益內確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，會如以往出售該權益之適當處理方法重新分類至損益。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(e) 業務合併 (續)

倘於已發生業務合併之報告期末就業務合併的初步會計處理尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可於計量期間調整（見上文）或確認額外資產或負債，以反映截至收購日期已取得之事實及情況的新增資料（倘獲知悉）對截至該日已確認金額所帶來的影響。

(f) 商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期（見上文會計政策）所確立之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併之協同效應中獲利之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別）。

每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻繁地進行測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時須計入商譽之應佔金額。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(g) 商譽以外之非金融資產減值

於每個報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否任何跡象顯示出現減值虧損。倘任何該跡象存在，則估計資產之可收回金額，以確定減值虧損（如有）之程度。

無限可使用年期之無形資產以及尚未可供使用之無形資產均至少每年及於顯示資產有可能減值之情況下進行減值測試。

可收回金額乃公平價值減銷售成本及使用價值之較高者。如果無法估計單項資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理及一致之分配基準，亦會將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配之可以識別合理及一致之分配基準之現金產生單位給最小組別。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，以反映估計未來現金流量並未調整之貨幣時值及該資產特定風險之當前市場評估。如果估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則將該資產（或現金產生單位）之賬面值減至其可收回金額。減值虧損於損益即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值（或現金產生單位）予以增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產（或現金產生單位）確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回於損益即時予以確認。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(h) 收益確認

收益按已收或應收之公平價值計量，相當於日常業務過程中就所提供之貨品應收之金額（扣除折扣及銷售相關稅項）。

銷售貨品

銷售貨品收益於交付貨品及轉移所有權時確認，屆時將會達成下列條件：

- 本集團已將貨品擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予買方；
- 本集團對已售貨品不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能可靠地計量。

提供服務

提供服務收益於提供服務時確認。

融資租賃利息收入

融資租賃利息收入乃按累計基準以實際利率法將有關金融工具預計年期內之預計未來現金收入折現至該金融資產之賬面淨值的利率計算。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(h) 收益確認 (續)

利息收入

來自金融資產之利息收入經濟利益在很可能流入本集團，而收入金額能可靠計量時才確認。利息收入按未償還本金額及適用之實際利率以時間比例計算。有關利率指將於初始確認時金融資產之估計未來所收現金在估計可使用年內準確折現至該項資產賬面淨值之利率。

股息收入

投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認（前提是經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能可靠地計量）。

政府補助

倘有合理保證可收到政府補助而本集團亦將會遵行所有附帶條件時，來自政府之補助將會按公平價值於綜合收益表「其他收入」確認。

(i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目於投入使用後產生維修及保養等開支一般於產生期間於損益扣除。

折舊乃以直線法計提撥備，以按物業、廠房及設備之預期使用年期採用下列年率撇銷其成本至可變現價值：

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(i) 物業、廠房及設備 (續)

倘物業、廠房及設備項目部分之使用年期不同，則該項目之成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法會至少於每個財政年度結束時進行檢討及予以調整（倘適用）。

倘物業、廠房及設備項目因被證實終止自用令其用途改變而變為投資物業，該項目賬面值與其於轉變當日的公平價值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉移至保留溢利。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。終止確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額及該項目之賬面值差額計算）計入不再確認該項目之年度損益。

(j) 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均成本法計算。可變現淨值根據估計售價減任何完成銷售產生之估計成本計算。

(k) 建築合約

倘能可靠地估計建築合約的成果，則收入及成本按報告期末的合約活動完成階段確認，按工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量，惟此方法並不能代表完成階段則另作別論。合約工程、索償及獎金的變動，會在能可靠計量前提下按認為可能收取之金額入賬。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(k) 建築合約 (續)

倘不能可靠地估計建築合約的成果，則僅會將所產生而有可能收回的合約成本確認為合約收入。合約成本會於產生期間內確認為開支。

當總合約成本將有可能高於總合約收入時，預期虧損會即時確認為開支。

如果合同累計成本加已確認的利潤減已確認的損失超過工程進度款，則超出部分作為應收合同工程客戶款項。如果工程進度款超過合同累計成本加已確認的利潤減已確認的損失，則超出部分作為應付合同工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃作為一項負債計入綜合財務狀況表之預收賬項。客戶已開發票但尚未支付的款項乃計入綜合財務狀況表的應收賬款及其他應收款項。

(l) 租約

當租約實質上將業權所產生之絕大部份風險及回報轉移給承租人，該等租約分類為融資租約。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項按本集團於該租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入於會計期間攤分，以反映本集團就租賃未償付的投資淨額所產生之定期固定回報率。

本集團作為承租人

根據經營租賃應付的租金按直線法於有關租賃期內於損益中扣除。作為訂立經營租賃獎勵之已收及應收利益，於租期按直線基準確認為租金開支扣減項目。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(m) 外幣兌換

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）進行之交易乃按相關功能貨幣（即實體業務所在主要經濟環境之貨幣）在交易日期通行之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按報告期末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。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本公司海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表之權益中確認。以公平價值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本集團呈報貨幣（即港元），而有關收支按期內平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下，則採用交易日期當日匯率。所產生匯兌差額（如有）於權益（匯兌儲備）獨立確認。有關匯兌差額於出售海外業務之期間於損益確認。

收購海外業務所產生商譽及所購入可識別資產的公平價值調整，視作該海外業務的資產及負債，按於報告期末當時之匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(n) 退休福利成本

- (i) 薪酬、年終花紅、有薪年假、旅行假期及其他本集團之非金錢性質福利於本集團僱員提供相關服務之期間累計。當延遲支付或清償此等利益，令金額將出現重大差別時，相關金額應以其現值列賬。
- (ii) 根據香港強積金計劃條例向強積金退休福利計劃（「強積金計劃」）作出之付款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃規則須予支付時於損益中扣除。
- (iii) 向國家管理退休福利計劃（「中國計劃」）作出之付款於僱員提供服務而享有供款時列支為開支。

(o) 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「除稅前溢利」不同，此乃由於其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目及從未課稅或可扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(o) 稅項 (續)

與附屬公司、聯營公司及於合營公司之權益的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。與該等投資及權益有關的應課稅暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率（及稅法）乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。

遞延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。

就計量按公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

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。倘業務合併初次入賬產生即期及遞延稅項，稅務影響計入業務合併之會計處理。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(p) 無形資產

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產如符合無形資產之定義而其公平價值亦能可靠地計量，則與商譽分開確定及確認。有關無形資產之成本值為其於收購日期之公平價值。

於初步確認後，有限可使用年期之無形資產乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限可使用年期之無形資產乃以直線法就其估計可使用年期進行攤銷。此外，無限可使用年期之無形資產乃按成本值減任何其後產生之累計減值虧損列賬。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期按年審閱，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估自此變動按預先計提基準入賬。

(q) 借貸成本

直接來自收購、建築或生產須耗費大量時間方可實現其擬定用途或銷售之合資格資產之借貸成本，已計入該等資產之成本，直至有關資產實質上可作擬定用途或銷售為止。尚未用於合資格資產之特定借貸暫時投資所得之投資收入由可變現借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認為損益。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）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：透過損益賬按公平價值處理之金融資產、可供出售金融資產（「可供出售金融資產」）以及貸款及應收款項。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。就各類別金融資產採納之會計政策列載如下。

實際利率法

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

債務工具收入以實際利息基準確認，惟分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類作貸款及應收款項、持至到期投資或透過損益賬按公平價值處理之金融資產之非衍生工具。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產 (續)

分類為可供出售金融資產並於活躍市場交易之本集團所持股本及債務證券於各報告期末按公平價值計量。與利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以實際利率法計算，而可供出售股本投資之股息於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動於其他全面收益中確認，並於可供出售重估儲備項下累計。倘投資被出售或釐定為減值，則過往於投資重估儲備中累計之累積盈虧重新分類至損益。

可供出售股本投資之股息乃當本集團收取股息之權利已確定時於損益內確認。

沒有於活躍市場報價且公平價值不能可靠計算之可供出售股本投資，及與該等沒有報價股本投資掛鉤且必須以該等沒有報價股本投資作交收之衍生工具，於各報告期末按成本價扣除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）。

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。貸款及應收款項（包括應收賬款及票據、按金及其他應收款項、應收融資租賃款項、應收建築合約客戶款項、已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘）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）。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 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，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 於初始確認時，金融資產構成本集團及本公司合併管理之已識別金融工具組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

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

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團及本公司既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許整份合併合約（資產或負債）將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值呈列，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收益表內「透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動」內。公平價值乃按綜合財務報表附註5(c)所述之方式釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

金融資產之減值

倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受影響，則金融資產被視為已減值。

就可供出售股本投資而言，該證券的公平價值長期明顯下降至低於其成本值時，即被視為減值的客觀證據。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 違反合約，如利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產（例如應收賬款）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、組合內30日信貸期逾期後拖欠還款記錄增加、與應收款項逾期有關之國家或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損於損益賬確認，並計量為資產賬面值與估計未來現金流量現值（按原有實際利率折現）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。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

金融資產之減值 (續)

除應收賬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。倘若應收賬款被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撤銷。原先已撤銷之款項若其後收回，應計入損益賬。

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

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

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

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及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。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

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。本集團之金融負債分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付股東款項、承兌票據及其他借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項記錄，扣除直接發行成本。

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之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認，惟透過損益賬按公平價值處理之其他金融負債除外。

可換股債券

本公司發行之可換股債券之組成部分乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義，個別分類為金融負債及權益。以定額現金或另一項金融資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之換股期權為股本工具。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

可換股債券 (續)

於發行日期，負債部分之公平價值按類似非可換股工具之現行市場利率估算。該金額按攤銷成本基準以實際利率法作為負債入賬，直至於轉換後或該工具到期日消除為止。

分類為權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公平價值中扣減負債部分金額釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股份溢價。倘換股期權於可換股債券到期日仍未獲行使，權益內確認之結餘將轉入保留溢利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何收益或虧損。

於初始確認時，可換股債券之衍生成份按公平價值計量，並作為衍生金融工具一部分呈報。確認為衍生成份之所得款項超出初始確認之差額確認為負債成份。與發行可換股貸款債券有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本會直接在權益內扣除。與負債部分有關之交易成本則計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款債券年期內採用實際利率法攤銷。

衍生成份其後根據附註3(r)重新計量。負債成份其後按攤銷成本列賬。於負債成份之損益確認之利息開支使用實際利率法計算。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

不再確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓以及本集團已將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，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。

在相關合約所訂明的責任獲免除、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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(r) 金融工具 (續)

不再確認 (續)

抵銷金融工具

當且僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產以償還負債時，金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈報。

(s) 以權益結算並以股份支付的交易

授予僱員的購股權

所接受的服務的公平價值乃參考授予日期授出的購股權的公平價值釐定，當已授出購股權立即歸屬時於授出日期悉數確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

授予顧問的購股權

為換取服務而發行的購股權按收到的服務的公平價值確認，除非有關公平價值無法可靠計量，在此情況下收到的服務參考授出的購股權的公平價值計量。當對手方提供服務時，服務的公平價值確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加，除非服務符合資格確認為資產。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(t) 撥備

倘本集團及本公司因過去事件須承擔現時責任(法定或推定)，而本集團及本公司很可能需要履行該責任，則確認撥備。

經考慮與責任有關之風險及不確定因素後，確認為撥備之金額為於報告期末清償現時責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時值影響屬重大)。

(u) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

(v) 關連人士交易

(a) 如某人士符合以下陳述，則該人士或其近親家庭成員為與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(v) 關連人士交易 (續)

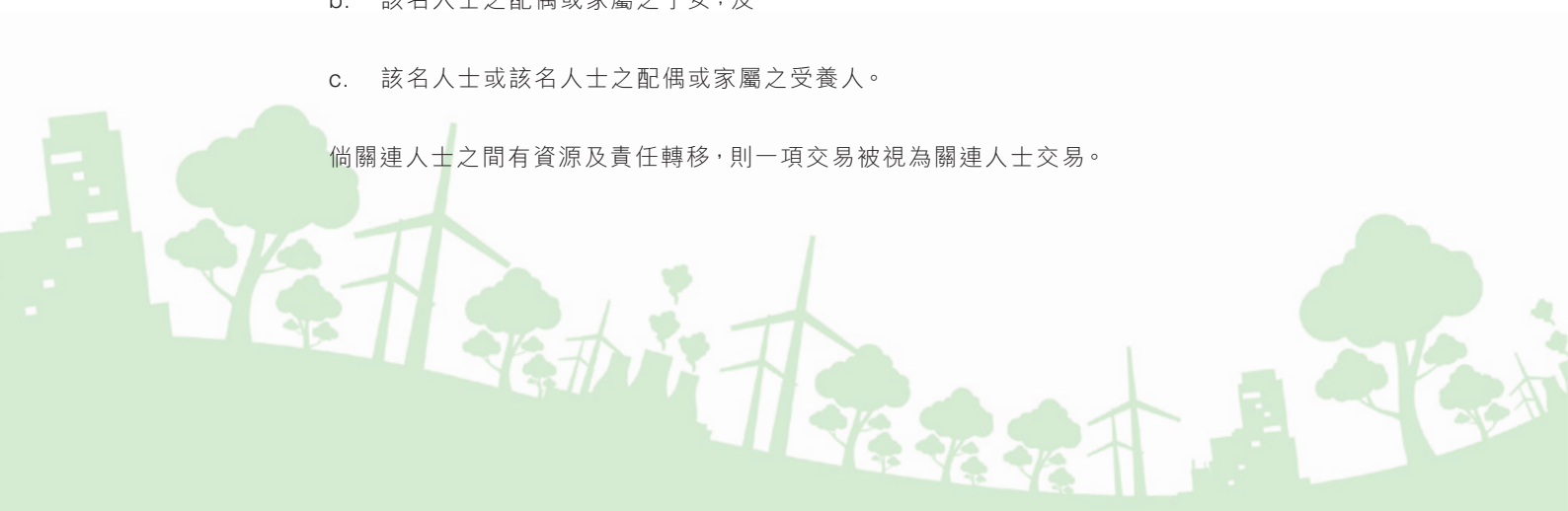
(b) 如符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）；
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制；或
- (vii) 於(a)(i)項所識別對實體有重大影響力的人士，或是該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員指可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士與該實體交易影響的家庭成員及包括：

- a. 該名人士之子女及配偶或家屬；
- b. 該名人士之配偶或家屬之子女；及
- c. 該名人士或該名人士之配偶或家屬之受養人。

倘關連人士之間有資源及責任轉移，則一項交易被視為關連人士交易。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

(w) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表所呈報的各分部項目之金額取自定期提供予本集團主要營運決策者的財務資料，以就本集團各業務類別及地域位置分配資源及評估表現。

個別重大營運分部不會因財務報告而進行綜合，惟各分部具有類似的經濟性質，以及產品與服務的性質、生產程序的性質、客戶類別及階層、用作分銷產品或提供服務的方法，及監管環境的性質相似的情況除外。個別不屬重大的營運分部倘於該等大部分標準上屬類似，則可能進行綜合。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策（其於綜合財務報表附註3內闡述）之過程中，管理層須作出對未來事件之主要假設，以及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，有關假設及因素可導致下一財政年度內對資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險，現列載如下：

(a) 所得稅

釐定所得稅撥備需要作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額有差異，該等差異將會影響釐定稅務期內的所得稅和遞延稅項撥備。

(b) 可供出售金融資產之公平值及減值虧損

本集團會遵循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資是否減值。該項確定須作出重大判斷。於作出判斷時，本集團會評估（其中包括）投資對象之財務穩健程度及近期業務前景，包括如行業及界別表現以及經營及融資現金流量等因素。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源 (續)

(c) 無形資產減值

釐定無形資產是否減值時需要估計在用價值。計算在用價值需要實體估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。

於報告期末，無形資產之賬面值約為696,937,000港元（二零一六年：751,421,000港元），截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損（二零一六年：無）。

(d) 商譽減值

釐定商譽是否減值時需要估計商譽獲分配之現金產生單位之在用價值。計算在用價值需要本集團估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適當折現率以計算現值。

於報告期末之商譽賬面值約為432,403,000港元（二零一六年：498,579,000港元），本年度已確認減值虧損約66,176,000港元（二零一六年：110,381,000港元）。減值虧損計算詳情載於綜合財務報表附註21。

(e) 應收融資租賃款項

應收融資租賃款項定期進行審閱，以評估是否存在減值虧損。本集團對是否存在任何客觀證據顯示應收融資租賃款項已減值作出判斷。歷史結算記錄基於現時可觀察數據作出調整。管理層定期審閱估計減值虧損所用方法及假設，以削減估計虧損與實際虧損記錄間之任何差額。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性之主要來源 (續)

(f) 持續經營基準

誠如附註3(b)所披露，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表，理由如下：

- (i) 本集團正積極考慮透過進行集資活動（包括但不限於供股、公開發售及配售新股份）籌集新資本。
- (ii) 管理層表示，本集團現正就集資與獨立潛在投資者磋商公司融資計劃，本集團與潛在投資者均已委聘其財務顧問及相關專業人士進行盡職調查。本集團及潛在投資者雙方仍處於交換對集資活動架構之意見之階段。因此，鑑於本階段尚未接獲來自潛在投資者之承諾或決定，故管理層認為毋須作出公開披露或公佈。
- (iii) 本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。
- (iv) 本集團之節能業務於年內持續改善，於扣除有關本分部之無形資產攤銷及商譽減值前已開始為本集團貢獻利潤。管理層預期各項業務於將來會有正面表現。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產		
可供出售金融資產	12,127	11,047
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	163,637	60,943
	175,764	71,990
金融負債		
攤銷成本		
按攤銷成本列賬之其他金融負債	23,187	11,499
其他借貸	23,965	—
承兌票據	110,395	95,660
可換股債券	491,008	466,056
	648,555	573,215
按公平價值		
金融負債衍生工具	—	419



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括透應收賬款及票據、可供出售金融資產、應收融資租賃款項、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘、應付賬款及其他應付款項、其他借貸、應付股東款項、金融負債衍生工具、承兌票據及可換股債券。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

市場風險

本集團之業務活動使彼等主要承受外匯風險、利率風險以及其他價格風險(持作買賣股權投資及可供出售金融資產之價格)之金融風險。

市場風險乃通過敏感度分析計量。本集團承受之市場風險或其管理及計量風險之方式並無變動。

(i) 外匯風險

本集團於香港及中國經營業務，承受不同貨幣產生之外匯風險，主要涉及人民幣(「人民幣」)。外匯風險源自外幣計值之商業交易、資產及負債。本集團並無直接承受重大外匯風險，因為大部分商業交易、資產及負債乃以本集團各實體之功能貨幣之等同貨幣計值。

(ii) 利率風險

本集團亦面臨現金流量利率風險，其主要涉及浮息銀行結餘。本集團所面對的公平價值利率風險主要由其他借貸、承兌票據及可換股債券所導致。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

下述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期末整個期間之未償還結構性貸款尚未償還而編製。期內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。

倘利率已上升／下降100基點，且所有其他變量維持不變，本集團之年內除稅前虧損將減少／增加約277,100港元（二零一六年：零港元）。

(iii) 其他價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險，並於綜合財務狀況表中歸類為可供出售金融資產。管理層透過維持包含不同風險的投資組合，管理價格風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告期末承受之價格風險釐定。

倘股本投資之市價已上升／下降20%，可供出售金融資產股本儲備將因可供出售金融資產公平價值變動而增加／減少約2,260,000港元（二零一六年：1,843,000港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險

倘若交易對手於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團承受之最大信貸風險為綜合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債務。此外，於報告期末，本集團檢討每宗個別蓋應收賬款及應收融資租賃款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團信貸風險大幅降低。

就自設計及提供節能解決方案業務產生的應收賬款及應收融資租賃款項而言，本集團承擔若干個別客戶之集中信貸風險。於各報告期末，最大五宗應收賬款結餘佔應收賬款約99.5%（二零一六年：約100%），而最大一宗應收賬款佔本集團應收賬款總額約81.4%（二零一六年：約54.7%）。於各報告期末，五大應收賬款結餘佔應收融資租賃款項約76.5%（二零一六年：約58.6%），其中最大應收融資租賃款項約佔本集團應收融資租賃款項總額約34.5%（二零一六年：約21.9%）。董事密切監察客戶風險敞口及抵押品，並採取適當措施以保證風險敞口處於可控範圍。董事認為，於二零一七年十二月三十一日，預期應收賬款及應收融資租賃款項之現金流量足以覆蓋應收賬款及應收融資租賃款項之賬面值。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團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。

下表列述根據議定之還款期，本集團財務負債之餘下合約到期期限之詳情。下表根據財務負債之未貼現現金流量（以本集團需要付款之最早日期為依據）編製。倘利率流量為浮動利率，則未貼現金額根據報告期末之利率曲線計算得出。下表包括利息及本金現金流量。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	加權平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零一七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款項	-	23,147	-	-	-	23,147	23,147
應付股東款項	-	40	-	-	-	40	40
其他借貸	12.0	23,965	-	-	-	23,965	23,965
承兌票據	15.40	127,400	-	-	-	127,400	110,395
可換股債券	15.99	28,355	28,355	85,064	973,513	1,115,287	491,008
		202,907	28,355	85,064	973,513	1,289,839	648,555
二零一六年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款項	-	9,709	-	-	-	9,709	9,709
應付股東款項	-	1,790	-	-	-	1,790	1,790
承兌票據	15.40	-	127,400	-	-	127,400	95,660
可換股債券	16.27	49,733	28,355	85,064	1,001,868	1,165,020	466,056
		61,232	155,755	85,064	1,001,868	1,303,919	573,215

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

- (i) 具有標準條款及條件且於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值乃分別參考市場所報買入價及賣出價釐定，及：



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值 (續)

- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平價值乃根據公認定價模型(例如使用可觀察及/或不可觀察輸入數據進行貼現現金流量分析)釐定。

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公平價值：

- (i) 第一級指於活躍市場之同等資產或負債報價(未經調整)得出的公平價值計量。
- (ii) 第二級指除由第一級報價以外,可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的資產或負債相關的輸入數據得出的公平價值計量。
- (iii) 第三級指包含以不可觀察市場數據為依據的資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法得出的公平價值計量。

本集團金融資產及負債之公平價值乃按經常性基準根據公平價值計量。

金融資產/金融負債	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估計方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零一七年十二月三十一日	二零一六年十二月三十一日			
分類為可供出售金融資產之上市股本證券	資產約 11,292,000港元	資產約 11,047,000港元	第一級	於活躍市場所報買入價	不適用
金融負債衍生工具	負債約零港元	負債約 419,000港元	第三級	二項期權定價模式主要輸入數據:貼現率、本公司股價、本公司股份波幅	貼現率:不適用 (二零一六年: 17.24%)



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值 (續)

(i) 按公平價值計量之資產及負債

於二零一七年十二月三十一日之公平價值層級

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
可供出售金融資產				
於台灣上市之股本證券	11,292	–	–	11,292
金融負債				
金融負債衍生工具	–	–	–	–

於二零一六年十二月三十一日之公平價值層級

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
可供出售金融資產				
於台灣上市之股本證券	11,047	–	–	11,047
金融負債				
金融負債衍生工具	–	–	419	419



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 金融工具之公平價值 (續)

(ii) 已披露公平價值之資產及負債：

於二零一七年十二月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
可換股債券	—	—	438,923	438,923
承兌票據	—	—	107,809	107,809
	—	—	546,732	546,732

於二零一六年十二月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
可換股債券	—	—	403,350	403,350
承兌票據	—	—	91,529	91,529
	—	—	494,879	494,879

除上文披露者外，董事認為綜合財務報表內按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化債務及權益結餘使股東獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本結構包含債務（包括應付股東款項、其他借貸、承兌票據及可換股債券），扣除現金及現金等價物及股本總額（包括已發行股本及儲備）。詳情分別於有關附註披露。

本集團使用資產負債比率監察資本，資產負債比率乃按淨債務除以總資本計算。淨債務計算為應付股東款項、其他借貸、承兌票據及可換股債券，扣除現金及現金等價物。總資本計算為綜合財務狀況表中所示的「總權益」，加淨債務。本集團旨在將資產負債比率維持於合理的水平。於報告期末的資產負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付股東款項（附註30）	40	1,790
其他借貸（附註31）	23,965	-
可換股債券（附註32）	491,008	466,056
承兌票據（附註33）	110,395	95,660
減：現金及銀行結餘（包括已抵押銀行存款）	(57,111)	(34,360)
淨債務	568,297	529,146
總權益	501,819	554,303
總資本	1,070,116	1,083,449
資產負債比率	53%	49%



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

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

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資
- 設計及提供節能解決方案

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

分部收益及業績

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		未分配		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額										
外部銷售	-	4	-	-	80,719	22,076	-	-	80,719	22,080
業績										
分部業績	-	4	-	(2,181)	(112,849)	(166,767)	-	-	(112,849)	(168,944)
未分配公司開支							(12,188)	(12,914)	(12,188)	(12,914)
其他收益及虧損							419	(201)	419	(201)
出售附屬公司之收益							-	43,019	-	43,019
融資成本	-	-	-	(795)	(925)	-	(87,764)	(81,145)	(88,689)	(81,940)
除稅前虧損									(213,307)	(220,980)
稅項									20,074	19,052
本年度虧損									(193,233)	(201,928)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

所呈報之收入乃來自外部客戶。年內，並無任何分部間的銷售（二零一六年：無）。

分部業績指各分部產生之溢利／（虧損），而未分配其他收益及虧損、出售附屬公司之收益、集團行政成本，例如若干董事酬金、員工薪金、經營租賃付款、若干法律及專業費用以及融資成本及稅項。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分部表現之計量。

分部資產及負債

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產								
分部資產	-	-	-	-	1,314,647	1,313,283	1,314,647	1,313,283
未分配公司資產							14,808	13,602
							1,329,455	1,326,885
負債								
分部負債	-	-	-	-	29,379	6,466	29,379	6,466
未分配公司負債							798,257	766,116
							827,636	772,582

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

其他分部資料

下表為本集團其他分部資料的分析：

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		未分配		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息收入	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
利息開支分類為：										
— 融資成本	-	-	-	(795)	(925)	-	(87,764)	(81,145)	(88,689)	(81,940)
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之虧損淨額	-	-	-	(2,181)	-	-	-	-	-	(2,181)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	43,019	-	43,019
資本開支—其他	-	-	-	-	(8)	(77)	-	-	(8)	(77)
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(462)	(394)	-	(320)	(462)	(714)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(54,484)	(54,484)	-	-	(54,484)	(54,484)
商譽減值虧損	-	-	-	-	(66,176)	(110,381)	-	-	(66,176)	(110,381)
金融負債衍生工具之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	491	1,451	491	1,451
提前贖回可換股債券之虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,652)	-	(1,652)

地區資料

本集團於三個主要地區經營—香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

地區資料 (續)

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中國	80,719	22,076	1,208,526	1,267,541
香港	-	4	835	94
台灣	-	-	11,292	11,047
	80,719	22,080	1,220,653	1,278,682

有關主要客戶之資料

本集團之收益約80,719,000港元(二零一六年：22,080,000港元)中包括來自設計及提供節能解決方案業務三名(二零一六年：兩名)客戶之收益約71,409,000港元(二零一六年：15,437,000港元)，佔本集團年度收益10%或以上。

來自主要客戶之收益載列如下，彼等各佔本集團收益10%或以上：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
客戶A(附註)	42,259	-
客戶B(附註)	15,425	-
客戶C(附註)	13,725	-
客戶D	-	10,264
客戶E	-	5,173

附註：概無就該等客戶披露截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 收益

收益指來自貸款融資的利息收入及設計及提供節能解決方案。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貸款融資：		
應收貸款利息	—	4
設計及提供節能解決方案：		
銷售貨品	54,127	15,570
根據融資租賃銷售貨品	26,360	6,368
維修及保養服務費收入	232	138
	80,719	22,076
	80,719	22,080

9. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	101	77
應收融資租賃款項之利息收入	2,029	2,304
政府補助	40	—
其他	32	12
	2,202	2,393



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

10. 其他收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融負債衍生工具之公平價值變動	419	1,451
提前贖回可換股債券之虧損	—	(1,652)
	419	(201)

11. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他借貸之利息開支	925	—
承兌票據支出之推算利息	14,735	13,743
可換股債券支出之推算利息	73,029	68,197
	88,689	81,940

12. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項		
年內抵免(附註34)	(20,074)	(19,052)

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

(i) 香港利得稅

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

(ii) 中國企業所得稅

本集團於中國成立之附屬公司一般須根據應課稅收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。由二零一二年一月一日開始，本公司於中國之一間附屬公司獲評為高新科技企業，並可按15%稅率繳納中國企業所得稅。

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利對賬如下：

	二零一七年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(213,307)		(220,980)	
按所屬稅務司法權區				
適用之稅率計算之稅項	(35,195)	(16.5)	(36,462)	(16.5)
非課稅收入之稅務影響	(389)	(0.2)	(25,459)	(11.5)
不可扣減開支的稅務影響	36,742	17.2	59,433	26.8
臨時差額之稅務影響	(20,074)	(9.4)	(19,052)	(8.6)
動用未動用稅項虧損之 稅務影響	(1,162)	(0.5)	–	–
未確認未動用稅項虧損之 稅務影響	4	–	2,488	1.2
年內稅項抵免	(20,074)	(9.4)	(19,052)	(8.6)



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除／（計入）：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
員工成本（包括董事酬金）			
－董事袍金		2,841	2,883
－薪金、花紅及工資		7,440	8,661
－退休福利計劃供款		745	1,692
		11,026	13,236
無形資產之攤銷	18	54,484	54,484
物業、廠房及設備折舊	19	462	714
已售存貨成本		61,918	14,703
核數師酬金		890	850
以權益結算以股份為基礎之付款		—	136
營業租約付款		1,575	2,501
出售物業、廠房及設備虧損		94	37
匯兌虧損		479	2
商譽之減值虧損	21	66,176	110,381



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度已付或應付各董事之酬金：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 為基礎之付款 千港元	總計 千港元
執行董事					
蘇遠進先生 (於二零一七年十二月十三日辭任)	-	421	18	-	439
張國龍先生	1,150	-	-	-	1,150
李愛國博士	240	996	102	-	1,338
庄苗忠先生 (於二零一七年一月十六日獲委任)	230	-	-	-	230
	1,620	1,417	120	-	3,157
非執行董事					
林國興先生 (於二零一七年十月二十一日辭任)	386	-	-	-	386
獨立非執行董事					
蔡曉輝先生	235	-	-	-	235
黃立志先生 (於二零一七年九月一日獲調任)	240	-	-	-	240
楊偉雄先生	120	-	-	-	120
袁慧敏女士 (於二零一七年十一月一日辭任)	100	-	-	-	100
朱何妙馨女士 (於二零一七年七月二十九日辭任)	140	-	-	-	140
	835	-	-	-	835
總計	2,841	1,417	120	-	4,378



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 為基礎之付款 千港元	總計 千港元
執行董事					
蘇遠進先生	-	421	18	-	439
張國龍先生	1,200	-	-	-	1,200
丘培煥女士 (於二零一六年七月五日辭任)	123	-	-	-	123
李愛國博士	240	932	96	-	1,268
	1,563	1,353	114	-	3,030
非執行董事					
林國興先生	480	-	-	-	480
黃立志先生	240	-	-	-	240
	720	-	-	-	720
獨立非執行董事					
蔡曉輝先生 (於二零一六年七月八日獲委任)	120	-	-	-	120
袁慧敏女士	120	-	-	-	120
楊偉雄先生	120	-	-	-	120
朱何妙馨女士	240	-	-	-	240
	600	-	-	-	600
總計	2,883	1,353	114	-	4,350

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，除董事外，本集團並無將任何其他人士分類為行政總裁。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

15. 僱員酬金

(a) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位(二零一六年:四位)董事,彼等之酬金詳情見附註14。其餘兩位(二零一六年:一位)人士包括一位(二零一六年:一位)高級管理層之酬金總額如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、紅利及其他利益	1,746	1,033
退休福利計劃供款	30	16
	1,776	1,049

彼等之酬金介乎以下組別:

港元	人數	
	二零一七年	二零一六年
零至1,000,000	2	—
1,000,001至1,500,000	—	1
	2	1



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

15. 僱員酬金 (續)

(b) 本公司高級管理層

本公司高級管理層之酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
港元		
零至1,000,000	1	–
1,000,001至1,500,000	–	1
	1	1

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或董事離職補償。

16. 股息

董事不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一六年：無）。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	(193,233)	(201,928)
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,285,439	1,922,086

所用分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損所用作計算之分母均相同。

附註： 因假定行使可換股債券及購股權具有反攤薄影響，故截至二零一七年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券及購股權。兩個年度之每股基本虧損及每股攤薄虧損均相同。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18. 無形資產

	專利 千港元
成本	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	889,901
累計攤銷及減值	
於二零一六年一月一日	83,996
攤銷開支	54,484
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	138,480
攤銷開支	54,484
於二零一七年十二月三十一日	192,964
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	696,937
於二零一六年十二月三十一日	751,421

附註：

- (a) 無形資產指其設計及提供節能解決方案業務現金產生單位項下取得及擁有之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）因其新穎且實用於行業而在中國取得七項專利權。
- (b) UPPC系統專利計算攤銷所用之使用年期為16.3年。
- (c) 本集團對專利之可收回金額進行審閱，其分配至節能解決方案業務，以作減值評估。估值方法及就計算可收回金額之在用價值所使用之其他主要假設於綜合財務報表附註21披露。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值：					
於二零一六年一月一日	838	1,113	153	1,966	4,070
添置	-	43	-	34	77
出售	-	-	-	(487)	(487)
出售附屬公司	-	(5)	-	(34)	(39)
匯兌差額	-	(62)	-	(75)	(137)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	838	1,089	153	1,404	3,484
添置	-	-	-	8	8
撇銷	(838)	-	-	-	(838)
出售	-	-	(107)	(81)	(188)
匯兌差額	-	81	-	79	160
於二零一七年十二月三十一日	-	1,170	46	1,410	2,626
累計折舊：					
於二零一六年一月一日	560	224	73	1,303	2,160
年度支出	278	206	21	209	714
出售時對銷	-	-	-	(450)	(450)
出售附屬公司	-	(5)	-	(14)	(19)
匯兌差額	-	(17)	-	(47)	(64)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	838	408	94	1,001	2,341
年度支出	-	212	-	250	462
撇銷	(838)	-	-	-	(838)
出售時對銷	-	-	(48)	(46)	(94)
匯兌差額	-	37	-	59	96
於二零一七年十二月三十一日	-	657	46	1,264	1,967
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	-	513	-	146	659
於二零一六年十二月三十一日	-	681	59	403	1,143

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20. 在建工程

	千港元
於二零一六年一月一日	6,630
添置	8,520
轉入銷售成本	(12,699)
匯兌調整	(250)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	2,201
添置	81,333
轉入銷售成本	(61,892)
匯兌調整	873
於二零一七年十二月三十一日	22,515

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之在建工程主要包括於中國正在建設之節能解決方案項目之原材料及建設成本。

21. 商譽

	千港元
成本	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	1,275,620
累計減值	
於二零一六年一月一日	666,660
年內減值	110,381
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	777,041
年內減值	66,176
於二零一七年十二月三十一日	843,217
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	432,403
於二零一六年十二月三十一日	498,579

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21. 商譽 (續)

商譽減值測試之詳情披露如下：

商譽已分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試用途：

— 設計及提供節能解決方案(「節能業務」)

商譽之減值測試

上述現金產生單位之可收回金額乃按收益法根據使用價值計算釐定。可收回金額乃根據若干假設釐定。使用價值計算使用根據管理層批准之十年期財政預算計算之現金流量預測進行。所用稅前貼現率為每年18.09% (二零一六年：16.93%)。十年期以後的現金流量使用固定增長率每年3%推算。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損約66,176,000港元(二零一六年：110,381,000港元)。管理層委聘獨立專業估值師對益浩集團於二零一七年十二月三十一日之在用價值進行評估，其用於釐定上文所述減值金額，於估值過程中計及(i)中國的經濟發展；(ii)節能行業的發展；及(iii)節能解決方案業務的預期業務流及發展計劃。

由於商譽已削減至其可收回金額，用於計算可收回金額之假設有任何不利變動，將導致進一步之減值虧損。

使用價值計算所用之主要假設如下：

預計市場份額 緊接預算期前之平均市場份額。指派至假設之價值反映過往經驗。

預計毛利 緊接預算期前達致之平均毛利，反映過往經驗。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22. 可供出售金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市香港股本證券淨額，按成本值（附註(i)）	835	—
上市台灣股本證券，按公平價值（附註(ii)）	11,292	11,047
	12,127	11,047

附註：

- (i) 非上市投資代表於二零一七年十二月三十一日對一間於香港註冊成立的公司全部已發行在外股份的9%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，因為其公平價值無法可靠地計量。
- (ii) 該金額代表本集團對上市台灣股本證券的投資。本集團持有Fortune Oriental Company Limited（「Fortune Oriental」）6,100,000股股份。

對上市股本證券之投資之公平價值乃參考於活躍市場之報價釐定。於二零一七年十二月三十一日，於可供出售投資儲備中確認可供出售金融資產公平價值變動之收益約245,000港元（二零一六年：958,000港元）。

23. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
原材料	632	648



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及票據

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收賬款		
— 獲正常信貸期	25,243	1,784
— 獲延長信貸期	33,587	—
	58,830	1,784
減：獲延長信貸期的應收賬款之非即期部分	(22,400)	—
應收賬款之即期部分	36,430	1,784
應收票據	—	487
	36,430	2,271

應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	延長信貸期		正常信貸期		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至90日	33,587	—	22,925	1,784	56,512	1,784
91至180日	—	—	2,082	—	2,082	—
180日以上	—	—	236	—	236	—
	33,587	—	25,243	1,784	58,830	1,784

根據不同客戶之信貸評級，本集團向其客戶提供平均90日之信貸期。以上所披露之應收賬款包括於報告期末已過期的款項，本集團並無就此確認呆賬撥備，原因是信貸質素並無重大變化而該等款項仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及票據 (續)

釐定能否收回貿易應收款項時，本集團考慮貿易應收款項於初步授出信貸之日期至報告期末之任何信貸質素變動。已確認減值虧損代表特定貿易應收款項之賬面值與預期可收回金額現值之差額。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項	545	903
出售附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他應收款項	200	–
租賃按金及其他按金	246	331
	10,191	10,434
減：其他應收款項之累計減值撥備	(9,200)	(9,200)
	991	1,234

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，出售一間附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期，並已於過往年度計提減值撥備9,200,000港元。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度該筆款項概無變動。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 應收融資租賃款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期應收融資租賃款項	12,777	8,997
非即期應收融資租賃款項	33,612	14,291
	46,389	23,288

租賃安排

本集團已根據融資租賃出租若干節能設備。所有租賃均以人民幣計值。所訂立之融資租賃之平均租期介乎五至二十年（二零一六年：介乎五至十年）。

融資租賃項下之應收款項

	最低租金		最低租金之現值	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
不遲於一年	13,857	9,620	12,777	8,997
遲於一年但不遲於五年	34,147	17,994	26,445	14,076
遲於五年	18,193	350	7,167	215
	66,197	27,964	46,389	23,288
減：未賺取之融資收入	(19,808)	(4,676)	—	—
應收最低租金之現值	46,389	23,288	46,389	23,288
不可收回租金撥備	—	—	—	—
	46,389	23,288	46,389	23,288



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 應收融資租賃款項 (續)

租賃附帶之利率於合約日釐定，適用於整個租賃期。截至二零一七年十二月三十一日止年度之平均實際年利率約為8.45%（二零一六年：8.45%）。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無確認應收融資租賃款項之減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

27. 應收工程合約客戶款項

於報告期末進行之合約

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：進展賬單	8,489 (7,628)	6,434 (5,741)
	861	693

28. 現金及銀行結餘／已抵押銀行存款

該款項包括本集團持有之銀行結餘及短期銀行存款，其按市場年利率介乎0.001%至0.33%（二零一六年：0.001%至0.35%）計息。該等資產之公平價值與相應賬面值相若。

本集團擁有人民幣（「人民幣」）計值銀行存款，承受外幣風險。人民幣不可自由轉換為其他貨幣。本集團之人民幣計值貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
人民幣	47,339	9,377

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無已抵押銀行存款（二零一六年：零港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

29. 應付賬款及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付賬款	1,278	1,219
收購一間附屬公司之應計服務費	3,871	3,871
應計開支	2,410	2,562
預收款項	1,945	1,738
應付利息	14,177	1,080
其他應付款項	1,411	977
	25,092	11,447

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至90日	713	585
91至180日	—	17
181至365日	78	71
365日以上	487	546
	1,278	1,219

應付賬款為免息，一般於交付時結付。購買商品之平均信貸期為90日。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

30. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

31. 其他借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須償還賬面值：		
於一年內到期的借貸	23,965	—

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團就本金額約人民幣20,000,000元（相當於約23,965,000港元）之借貸與一名獨立第三方訂立一項貸款協議，該借貸以本公司提供之擔保作抵押，並按12%之固定年利率計息。

32. 可換股債券

(a) 可換股債券A及可換股債券B之詳情：

於二零一四年六月十三日，本公司發行可換股債券，即可換股債券A（「可換股債券A」）及可換股債券B（「可換股債券B」），本金額分別為434,980,000港元及827,520,000港元，作為收購益浩集團之部分代價。兩批可換股債券均於首三年不計息，其後由第四年開始所有餘下年期均按年利率3%計息。可換股債券A由發行日期開始可予轉換，而可換股債券B則由二零一五年七月一日開始可予轉換並可按每股0.8港元轉換為本公司普通股。可換股債券A及可換股債券B均於二零二三年十二月三十一日到期。負債部分於初次確認時之實際年利率為15.99%。

於二零一七年十二月三十一日，可換股債券A之尚未償還本金額約305,546,000港元（二零一六年：305,546,000港元）。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，概無可換股債券A之本金額獲轉換為本公司普通股（二零一六年：無）。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券 (續)

(a) 可換股債券A及可換股債券B之詳情：(續)

可換股債券A之負債及權益部分於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

可換股債券A

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	119,407	222,669	342,076
已收推算利息	19,513	-	19,513
二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	138,920	222,669	361,589
已收推算利息	22,633	-	22,633
已付利息	(4,583)	-	(4,583)
於二零一七年十二月三十一日	156,970	222,669	379,639

於二零一七年十二月三十一日，可換股債券B之尚未償還本金額約639,612,000港元（二零一六年：639,612,000港元）。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，概無可換股債券B之本金額獲轉換為本公司普通股。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券 (續)

(a) 可換股債券A及可換股債券B之詳情：(續)

可換股債券B之負債及權益部分於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

可換股債券B	負債部分	權益部分	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一六年一月一日	255,406	449,962	705,368
已收推算利息	40,847	—	40,847
二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	296,253	449,962	746,215
已收推算利息	47,379	—	47,379
已付利息	(9,594)	—	(9,594)
於二零一七年十二月三十一日	334,038	449,962	784,000

可換股債券A及可換股債券B之利息開支使用負債部分實際利率15.99%按實際利率法計算。達致可換股債券A及可換股債券B之公平價值時乃根據獨立專業估值師於發行日期及報告期末進行之估值。實際利率為每年19.3%。

(b) 二零一五年可換股債券之詳情：

於二零一五年六月十五日，本公司發行本金額60,000,000港元按每年票息率6%計息的可換股債券（「二零一五年可換股債券」）。二零一五年可換股債券將於二零一七年六月十四日到期，並可於發行日期後按每股0.89港元轉換為本公司普通股。

除非先前已贖回、轉換、購買及註銷，否則本公司將以到期日尚未轉換之本金額加應計利息償還到期日尚未轉換之所有可換股債券。債券持有人有權向本公司發出書面通知，要求本公司贖回有關債券持有人持有之全部或部分二零一五年可換股債券，金額為(i)可換股債券未轉換本金額之100%及(ii)所有應計及未付利息。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券 (續)

(b) 二零一五年可換股債券之詳情：(續)

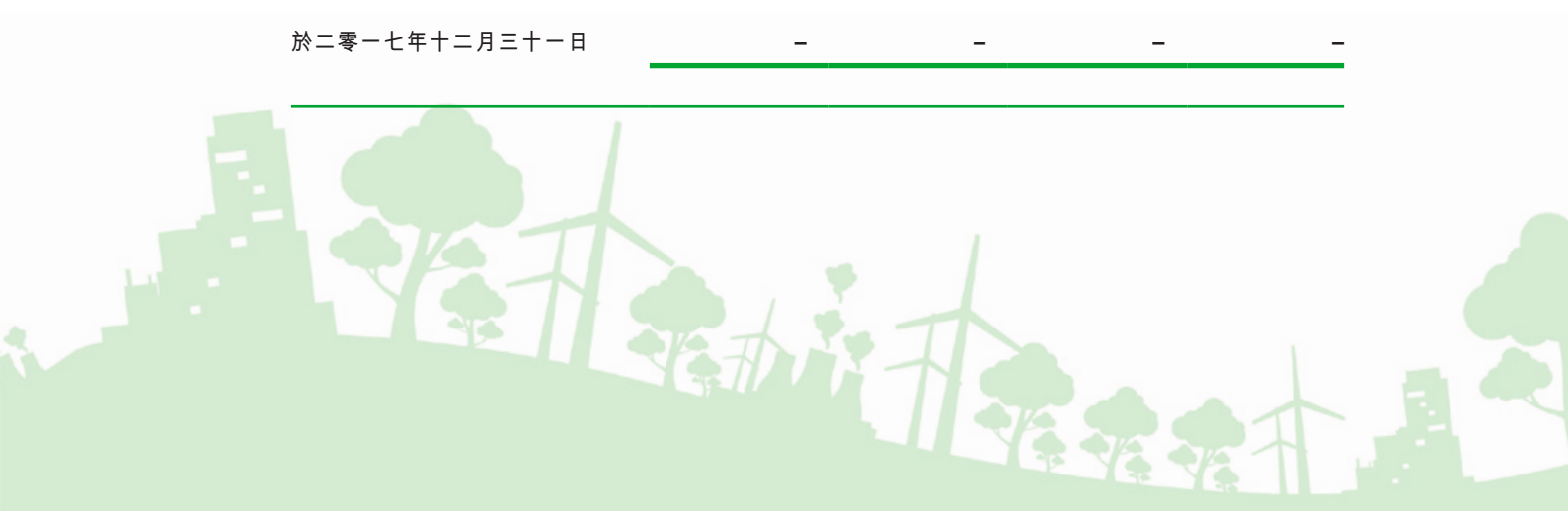
於發行日期，二零一五年可換股債券分為負債、權益及衍生部分。於初步確認時權益部分在權益項下「可換股債券權益儲備」呈列。負債部分於初次確認時之實際年利率為17.81%。贖回選擇權衍生工具按公平價值計量及公平價值變動於綜合損益表確認。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無二零一五年可換股債券之本金轉換為本公司之普通股。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，二零一五年可換股債券中之本金總額27,000,000港元獲贖回。所有餘下尚未償還本金額已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內到期時獲贖回。

二零一五年可換股債券之負債及權益部分於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之變動列載如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	金融負債 衍生工具 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	49,681	8,597	3,400	61,678
贖回	(23,818)	(3,868)	(1,530)	(29,216)
公平價值變動	-	-	(1,451)	(1,451)
已收推算利息	7,837	-	-	7,837
已付利息	(2,817)	-	-	(2,817)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	30,883	4,729	419	36,031
已收推算利息	3,017	-	-	3,017
已付利息	(900)	-	-	(900)
到期時贖回	(33,000)	(4,729)	(419)	(38,148)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券 (續)

(b) 二零一五年可換股債券之詳情：(續)

二零一五年可換股債券之利息開支使用負債部分實際利率20.12%按實際利率法計算。二零一五年可換股債券之公平價值乃根據獨立專業估值師於發行日期及報告期末進行之估值達致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，實際利率為每年17.24%。

33. 承兌票據

承兌票據A及二零一五年承兌票據於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之賬面值變動列載如下：

	承兌票據A 千港元 附註(ii)	二零一五年 承兌票據 千港元 附註(i)	總計 千港元
於二零一六年一月一日	90,454	42,672	133,126
按實際利率(承兌票據A：15.4%/ 二零一五年承兌票據：12%) 計算之已收利息	12,948	795	13,743
出售一間附屬公司(附註38(a))	(7,742)	(43,467)	(51,209)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	95,660	–	95,660
按實際利率(承兌票據A：15.4%) 計算之已收利息	14,735	–	14,735
於二零一七年十二月三十一日	110,395	–	110,395



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 承兌票據 (續)

附註：

- (i) 於二零一五年八月六日、二零一五年八月十七日、二零一五年九月二日、二零一五年九月七日及二零一五年十月二日，本公司全資附屬公司建屋貸款（亞洲）發行五批承兌票據（「二零一五年承兌票據」），本金額分別為11,200,000港元、11,200,000港元、11,200,000港元、1,120,000港元及11,200,000港元。二零一五年承兌票據分別將於二零一六年八月六日、二零一六年八月十七日、二零一六年九月二日、二零一六年九月七日及二零一六年十月二日到期。實際利率為每年12%。二零一五年承兌票據已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內透過出售本集團附屬公司獲出售。詳情請參閱附註38(a)。
- (ii) 於二零一四年六月十三日，本公司發行本金額為474,400,000港元之承兌票據A，作為收購益浩科技有限公司全部已發行股本之部分代價。承兌票據A於二零一四年六月十三日之公平價值約為247,295,000港元。承兌票據A為不計息，並將於二零一八年十二月三十一日到期。於初次確認時之實際年利率為15.4%。承兌票據A之本金額11,623,540港元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內透過出售本集團附屬公司獲出售。詳情請參閱附註38(a)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團承兌票據A之公平價值約為107,809,000港元（二零一六年：91,529,000港元）。承兌票據A之公平價值乃根據獨立專業估值師於發行日期及報告期末進行之估值而達至。實際利率為每年18.17%。

34. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

	無形資產 千港元	可換股債券 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	120,886	95,376	216,262
計入損益（附註12）	(8,173)	(10,879)	(19,052)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	112,713	84,497	197,210
計入損益（附註12）	(8,172)	(11,902)	(20,074)
於二零一七年十二月三十一日	104,541	72,595	177,136

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債 (續)

於報告期末，本集團之估計稅項虧損為約34,685,000港元（二零一六年：42,431,000港元）可用於抵銷未來溢利。由於本集團無法確定將有足夠未來溢利可動用該等結餘，故並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉。

35. 股本

	股份數目		股本	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	1,922,086	1,922,086	1,210,498	1,210,498
配售時發行股份（附註(i)）	384,416	-	133,900	-
於年末	2,306,502	1,922,086	1,344,398	1,210,498



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 股本 (續)

附註：

(i) 配售

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

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

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況報表及儲備

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	–	94
於附屬公司之權益	390	390
	390	484
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	241	–
應收附屬公司款項	1,093,912	1,117,992
現金及銀行結餘	251	260
	1,094,404	1,118,252
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	15,847	2,509
可換股債券	–	30,883
承兌票據	110,395	–
金融負債衍生工具	–	419
應付一名股東款項	–	390
	126,242	34,201
流動資產淨值	968,162	1,084,051
總資產減流動負債	968,552	1,084,535



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況報表及儲備 (續)

		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動負債			
可換股債券		491,008	435,173
承兌票據		—	95,660
遞延稅項負債		—	349
		491,008	531,182
資產淨值		477,544	553,353
股本及儲備			
股本	35	1,344,398	1,210,498
儲備		(866,854)	(657,145)
總權益		477,544	553,353

於二零一八年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

李愛國博士
董事

張國龍先生
董事



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況報表及儲備 (續)

本公司儲備變動

	購股權儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	471	681,228	(1,135,148)	(453,449)
本年度虧損	-	-	(203,832)	(203,832)
以權益結算購股權安排 (附註42)	136	-	-	136
贖回可換股債券 (附註32(b))	-	(3,868)	3,868	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	607	677,360	(1,335,112)	(657,145)
本年度虧損	-	-	(209,709)	(209,709)
贖回可換股債券 (附註32(b))	-	(4,729)	4,729	-
於二零一七年十二月三十一日	607	672,631	(1,540,092)	(866,854)



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 附屬公司

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日本公司主要附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			二零一七年		二零一六年		
			直接	間接	直接	間接	
Total Global Holdings Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
Blossom Ally Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
益浩科技有限公司	香港	1,724港元	-	100%	-	100%	投資控股
Weldtech Technology (Clean Energy) Company Limited (附註(i))	香港	1港元	-	100%	-	-	並無營業
Pride Motto Limited (附註(ii))	英屬處女群島	1美元	100%	-	-	-	投資控股
濠信節能科技(上海)有限公司	中國	繳足股本 8,880,000美元	-	100%	-	100%	設計及提供節能 解決方案
濠信節能科技(宿遷)有限公司 (附註(iii))	中國	繳足股本 2,283,000美元	-	100%	-	-	設計及提供節能 解決方案

上表載列董事認為主要影響本集團年內業績或構成資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致報告過於冗長。

於年末或年內任何時間，概無附屬公司有任何債務證券。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 附屬公司 (續)

附註：

- (i) Weldtech Technology (Clean Energy) Company Limited於二零一七年八月三十日註冊成立。
- (ii) Pride Motto Limited於二零一七年三月一日註冊成立。
- (iii) 濠信節能科技(宿遷)有限公司於二零一七年九月十二日註冊成立。

38. 出售附屬公司

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

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司 (續)

(a) (續)

出售附屬公司之收益

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

出售附屬公司之現金流入淨額

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



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司 (續)

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

	千港元
已出售資產淨值：	
預付款項、存款及其他應收款項	230
現金及銀行結餘	10
應計及其他應付款項	(3)
已出售資產淨值	<u>237</u>

出售附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	188
已出售資產淨額	(237)
出售之虧損	<u>(49)</u>

出售附屬公司之現金流入淨額

	千港元
現金及現金等價物形式之已收代價	188
減：已出售現金及現金等價物結餘	(10)
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>178</u>



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司 (續)

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

	千港元
已出售淨資產：	
已出售淨資產	—

出售附屬公司之收益

	千港元
已收代價	1
已出售淨資產	—
出售收益	1

出售附屬公司之現金流入淨額

	千港元
現金及現金等價物形式之已收代價	1
減：已出售現金及現金等價物結餘	—
出售附屬公司之現金流入淨額	1



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司 (續)

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

	千港元
已出售淨資產：	
預付款項、存款及其他應收款項	47
已出售淨資產	47

出售附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	1
已出售淨資產	(47)
出售之虧損	(46)

出售附屬公司之現金流入淨額

	千港元
現金及現金等價物形式之已收代價	1
減：已出售現金及現金等價物結餘	-
出售附屬公司之現金流入淨額	1



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 資本承擔

於各報告期末，已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
建築合約承擔	23,471	52

40. 經營租約

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,037	470
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	—
	1,037	470

經磋商租約為期一年（二零一六年：一年），並為固定租金。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

41. 退休福利計劃

本集團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，本集團向計劃作出相等於相關薪金成本5%或最多1,500港元之供款，與僱員之供款額相同。

根據中國有關當局的規定，本集團參與中國計劃，據此本集團須向中國計劃供款，為合資格僱員提供退休福利。向中國計劃作出之供款乃按中國法規規定之適用薪酬成本的若干百分比計算。中國有關當局對退休僱員應享退休金承擔全部責任。本集團就中國計劃的唯一責任是支付中國計劃持續要求的供款。

退休福利計劃供款指本集團向中國有關當局經營之中國計劃作出之供款總額。

自損益賬扣除之成本總額約78,000港元（二零一六年：62,000港元）為本集團就本年度已付及應付強積金計劃之供款。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 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；及(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。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之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內可能授予任何個人之購股權所涉及之股份數目，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。授予董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%及價值超過5,000,000港元之購股權必須獲得本公司股東批准。根據購股權計劃授出之購股權將令持有人有權自授出日期起至授出日期起計十年認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

於二零一五年一月二十二日及二零一五年十二月三十一日，本集團董事獲授合共8,000,000份及1,000,000份購股權。二零一五年一月二十二日及二零一五年十二月三十一日授出的購股權之估計公平價值分別約為607,000港元及100,000港元。概無購股權開支於截至二零一七年十二月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收益表內確認（二零一六年：136,000港元）。購股權公平價值乃由中證評估有限公司釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 購股權計劃 (續)

於授出日期，模型的輸入數據如下：

授出日期股價	0.405 – 0.415港元
加權平均股價：	0.414港元
加權平均行使價：	1.156港元
預期波幅：	62.14% – 66.07%
無風險利率：	0.7% – 0.9%
預期股息率：	0%
期權期限：	3 – 4年
每份期權之公平價值	0.0683 – 0.1003港元

預期波幅乃採用本公司股價於預計購股權期限的歷史波幅釐定。該模式之預期使用期限已基於管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及表現因素之影響作出調整。

由於本公司難以可靠地計量已獲得服務之公平價值，以授出購股權換取之所得服務的公平價值，乃參考已授出購股權的公平價值計量。已授出購股權的估計公平價值乃根據二項式期權定價模型計量。購股權的合約年期用作該模式的輸入數據。預期提早行使倍數已納入二項式期權定價模型。

就於年內行使的購股權而言，行使當日之加權平均股價為1.2港元（二零一六年：1.2港元）。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 購股權計劃 (續)

特定類別期權詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零一五年一月二十二日	授出日期起計一年	二零一六年一月二十二日至 二零一八年一月二十二日	0.90港元
二零一五年一月二十二日	授出日期起計兩年	二零一七年一月二十二日至 二零一九年一月二十二日	1.50港元
二零一五年十二月三十一日	授出日期起計一年	二零一七年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	0.80港元

根據購股權計劃所授購股權之條款及變動詳情如下：

二零一七年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一七年 一月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於二零一七年 十二月三十一日 之結餘
董事								
僱員	二零一五年 一月二十二日	0.90港元	二零一八年 一月二十二日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
	二零一五年 一月二十二日	1.50港元	二零一九年 一月二十二日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
				8,000,000	-	-	-	8,000,000
年末可行使								8,000,000
加權平均行使價 (港元)				1.2	-	-	-	1.2
加權平均餘下合約期 (年)								0.1



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 購股權計劃 (續)

二零一六年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	於二零一六年 一月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於二零一六年 十二月三十一日 之結餘
董事								
丘培煥女士 (於二零一六年 七月五日辭任)	二零一五年 十二月三十一日	0.80港元	二零一八年 十二月三十一日	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
僱員								
	二零一五年 一月二十二日	0.90港元	二零一八年 一月二十二日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
	二零一五年 一月二十二日	1.50港元	二零一九年 一月二十二日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
				9,000,000	-	-	(1,000,000)	8,000,000
年末行使								4,000,000
加權平均行使價 (港元)				1.156	-	-	0.8	1.2
加權平均餘下合約期 (年)								1.6



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

43. 重大有關連人士交易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易。

(a) 收入或開支項目：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
向一名股東支付之租金開支	73	52
向一名股東支付之利息開支	925	—

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全體董事，其酬金詳情於綜合財務報表附註14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。

上述關連交易概不符合上市規則第14A章之關連交易或持續關連交易之定義。



綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 融資活動所產生之負債對賬

	其他借貸 千港元	可換股債券 千港元	承兌票據 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日	-	466,056	95,660	561,716
融資現金流變動：				
來自其他借貸之所得款項	23,965	-	-	23,965
贖回可換股債券所付款項	-	(33,000)	-	(33,000)
已付利息	(556)	(1,980)	-	(2,536)
非現金變動：				
財務成本(附註11)	925	73,029	14,735	88,689
應付利息	(369)	(13,097)	-	(13,466)
於二零一七年十二月三十一日	23,965	491,008	110,395	625,368

45. 批准綜合財務報表

董事會已於二零一八年三月二十八日批准及授權刊發綜合財務報表。



財務資料摘要

本集團截至二零一七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				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	80,719	22,080	16,776	16,423	47,046
本公司擁有人應佔年度虧損	(193,233)	(201,928)	(815,428)	(243,371)	(91,105)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股虧損					
— 基本	(8.45)	(10.51)	(52.33)	(29.59)	(20.88)
— 攤薄	(8.45)	(10.51)	(52.33)	(29.59)	(20.88)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產總值	1,329,455	1,326,885	1,554,198	2,431,539	397,933
負債總額	(827,636)	(772,582)	(796,897)	(1,172,414)	(74,615)
資產淨值	501,819	554,303	757,301	1,259,125	323,318

