

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績

未經審核綜合業績

由於下文「未經審核全年業績之審閱」所述之原因，故未能完成香港建屋貸款有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的全年業績之審核程序。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

未經審核綜合損益及其他全面收益表 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益	5	41,272	50,506
經營成本		(34,991)	(35,606)
毛利		6,281	14,900
其他收入	6	5,155	7,384
應收賬款及應收融資租賃款項 之預期信貸虧損撥備淨額		(13,125)	(289)
提早結算應收融資租賃款項之虧損		(9,717)	—
出售附屬公司之虧損	15	(5,593)	—
商譽之減值虧損		—	(432,403)
無形資產之減值虧損		(43,435)	(541,453)
無形資產攤銷		(8,565)	(54,484)
重新計量可換股債券負債部分之虧損		—	(403,694)
銷售開支		(2,281)	(2,515)
行政及經營開支		(20,144)	(22,047)

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
經營活動虧損		(91,424)	(1,434,601)
融資成本	7	<u>(23,560)</u>	<u>(99,123)</u>
除稅前虧損	8	(114,984)	(1,533,724)
稅項	9	<u>7,800</u>	<u>161,986</u>
本年度虧損		<u>(107,184)</u>	<u>(1,371,738)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項 將不會重新分類至損益之項目：			
透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產公平價值變動		<u>6,522</u>	<u>(2,481)</u>
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外投資之匯兌差異		<u>435</u>	<u>(6,430)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項		<u>6,957</u>	<u>(8,911)</u>
本年度全面虧損總額，已扣除稅項		<u>(100,227)</u>	<u>(1,380,649)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(107,184)</u>	<u>(1,371,738)</u>
本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u>(100,662)</u>	<u>(1,380,649)</u>
		港仙	港仙
每股虧損			
—基本及攤薄	11	<u>(4.18)</u>	<u>(59.47)</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
非流動資產			
無形資產	12	49,000	101,000
物業、廠房及設備		116	367
使用權資產		374	–
在建工程		2,130	19,614
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		–	8,811
應收賬款	13	4,799	13,130
應收融資租賃款項		64,973	68,160
		<u>121,392</u>	<u>211,082</u>
流動資產			
存貨		562	597
應收賬款及票據	13	45,784	34,084
預付款項、按金及其他應收款項		1,183	1,784
應收融資租賃款項		12,890	10,707
現金及銀行結餘		11,076	22,986
		<u>71,495</u>	<u>70,158</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	17,705	51,991
租賃負債		376	–
其他借貸		22,318	22,532
可換股債券		–	945,158
承兌票據		–	127,400
		<u>40,399</u>	<u>1,147,081</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>31,096</u>	<u>(1,076,923)</u>
總資產減流動負債		<u>152,488</u>	<u>(865,841)</u>

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>7,350</u>	<u>15,150</u>
	<u>7,350</u>	<u>15,150</u>
資產／(負債)淨值	<u>145,138</u>	<u>(880,991)</u>
股本及儲備		
股本	3,148,629	1,344,398
儲備	<u>(3,003,491)</u>	<u>(2,225,389)</u>
總權益	<u>145,138</u>	<u>(880,991)</u>

未經審核綜合財務報表附註

截至二零一九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告士打道39號夏慤大廈1801-4室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為財務投資、提供貸款融資以及設計及提供節能解決方案。

未經審核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」)

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合資公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現以及綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團選用可行權宜方案，對過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃所識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而對過往並非識別為包含租賃之合約則不會應用此準則。因此，本集團並無重新評估在初始應用日期之前已經存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約，本集團應用按照香港財務報告準則第16號所載規定為租賃之定義去評估一項合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於經任何預付或應計的租賃付款調整的相關租賃負債。於首次應用日期之任何差額均會於期初保留盈利中確認，惟並無重列比較資料。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租約之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自之租賃合約相關範圍內應用以下權宜方案：

- (i) 選擇對租期在初始應用日期12個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債；
- (ii) 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- (iii) 就剩餘租期相近之類似經濟環境之類似級別相關資產之租賃組合應用單一折現率；
- (iv) 根據於首次應用日期之事實及情況，以事後方式釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租賃期；及
- (v) 以評估租賃是否虧損為依據，採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱之替代方案。

當就過往分類為經營租約之租賃確認租賃負債時，本集團應用相關集團實體於初始應用日期之遞增借款利率。應用之加權平均遞增借貸利率為9.65%。

二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與二零一九年一月一日之租賃負債對賬如下：

	於 二零一九年 一月一日 千港元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	1,094
減：未來利息開支總額	<u>(67)</u>
使用遞增借款利率貼現之餘下租賃付款之現值及 於二零一九年一月一日確認之租賃負債	1,027
減：確認豁免—並無確認為負債之短期租賃	<u>(180)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>847</u>
分析為：	
非流動	380
流動	<u>467</u>
	<u>847</u>

於二零一九年一月一日，本集團確認約847,000港元之租賃負債及約847,000港元之使用權資產。

於二零一九年一月一日，作自用的使用權資產之賬面值包括以下各項：

	千港元
與應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃 有關之使用權資產(附註a)	<u>847</u>
按類別	
—辦公室物業	<u>847</u>

附註：

- (a) 與先前分類為經營租賃的租賃有關之使用權資產已按相等於就餘下租賃負債所確認之金額予以確認，並按於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認與該租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中之影響。並無受變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報的 賬面值 千港元	調整 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第16號的 賬面值 千港元 (未經審核)
非流動資產			
使用權資產	-	847	847
流動負債			
租賃負債	-	(467)	(467)
非流動負債			
租賃負債	-	(380)	(380)

附註：

- (1) 就過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租金應用香港財務報告準則第16號導致於首次採納香港財務報告準則第16號時確認約847,000港元之使用權資產及約847,000港元之租賃負債。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義 ¹
香港會計準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 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	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行之業務合併及資產收購。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

除上文之新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂香港財務報告之概念框架於二零一八年頒佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述之修訂將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。本公司董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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，無論該價格為直接可觀察或採用其他估值技術估計。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。在該等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，惟香港財務報告準則第2號「股份支付」範圍內之股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)入賬之租賃交易及與公平價值類似但並非公平價值之計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，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：

- 第一級輸入數據為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)；
- 第二級輸入數據為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
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

持續經營基準

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約107,184,000港元(二零一八年：約1,371,738,000港元)及經營活動現金流出淨額約13,007,000港元(二零一八年：約27,269,000港元)。本公司董事於編製綜合財務報表時已採納持續經營基準，並實施以下措施，以改善本集團之營運資金及流動性以及現金流量狀況。

(i) 替代資金來源

本公司正積極考慮透過進行集資活動籌集新資金，包括但不限於供股、公開發售及配售新股份。

(ii) 經營成本的控制措施

本集團將實施經營計劃，以控制成本及為本集團營運產生足夠現金流量。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問，故本集團可能於一般業務過程期間未能變現本集團之資產及解除本集團之負債。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間。本公司董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團於報告期末起不少於十二個月內將具備足夠營運資金撥付其營運及於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬合適。

倘本集團未能以持續經營基準營運，將須作出調整以分別將資產的價值撇銷至其可收回金額、為任何可能產生的未來負債計提撥備以及將非流動資產及負債重新分類至流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

4. 分部資料

各董事(即主要營運決策人(「主要營運決策人」))根據所交付或提供之貨品或服務的資料，作為資源分配、分部表現評估及本集團組織之基礎。於達致本集團之業務分部時，並無合計主要營運決策人識別之經營分部。

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團運營一個經營分部(即提供設計及提供節能解決方案)。一支管理團隊向全面管理全部業務的本集團董事(即主要營運決策人)作出呈報。因此，本集團並無單獨呈列分部資料。

地區資料

本集團於三個主要地區經營—香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
中國	41,272	50,506	121,392	202,271
台灣	—	—	—	8,811
	<u>41,272</u>	<u>50,506</u>	<u>121,392</u>	<u>211,082</u>

有關主要客戶之資料

本集團之收益約41,272,000港元(二零一八年：50,506,000港元)中包括來自設計及提供節能解決方案業務的兩名(二零一八年：三名)客戶之收益約34,608,000港元(二零一八年：48,075,000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：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
客戶A	21,418	24,615
客戶B(附註(a))	-	18,095
客戶C(附註(b))	13,190	-
客戶D(附註(a))	-	5,365

附註：

- (a) 概無就該等客戶披露截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益資料，乃由於彼等概無對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益貢獻10%或以上。
- (b) 概無就該客戶披露截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益資料，乃由於彼等概無對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益貢獻10%或以上。

5. 收益

收益乃來自第三方之已收及應收款項以及設計及提供能源解決方案之收入總額。於年內確認之收益如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
客戶合約收益分類		
隨時間確認		
節能解決方案收入	25,099	6,452
於某一時間點確認		
維修及保養服務收入	778	472
客戶合約收益	25,877	6,924
來自其他來源之收益		
融資租賃項下之節能解決方案收入	15,395	43,582
	41,272	50,506

6. 其他收入

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
銀行利息收入	80	173
應收融資租賃款項之利息收入	2,808	3,865
經延長應收賬款之利息收入	2,122	3,299
政府補助	60	36
其他	85	11
	<u>5,155</u>	<u>7,384</u>

7. 融資成本

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
其他借貸之利息開支	3,812	3,307
租賃負債之利息開支	55	–
承兌票據之推算利息	–	17,005
可換股債券之推算利息	19,693	78,811
	<u>23,560</u>	<u>99,123</u>

8. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除／(計入)：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
員工成本(包括董事酬金)		
– 董事袍金	1,800	1,701
– 薪金、花紅及工資	7,303	7,424
– 退休福利計劃供款	808	841
	<u>9,911</u>	<u>9,966</u>
無形資產之攤銷	8,565	54,484
物業、廠房及設備折舊	249	293
使用權資產折舊	467	–
已售存貨成本	34,991	35,606
核數師酬金	900	890
經營租賃付款	–	1,455
與短期租賃有關之開支	448	–
匯兌虧損	1,476	2,744
無形資產之減值虧損	43,435	541,453
商譽之減值虧損	–	432,403
重新計量可換股債券負債部分之虧損	–	403,694
應收賬款及應收融資租賃款項 之預期信貸虧損撥備淨額		
– 應收賬款之預期信貸虧損撥備	11,289	770
– 應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備	2,172	–
– 應收賬款之預期信貸虧損撥備撥回	(1)	(1)
– 應收融資租賃款項之預期信貸虧損撥備撥回	(335)	(480)
	<u>13,125</u>	<u>289</u>

9. 稅項

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
遞延稅項		
年內抵免	<u>(7,800)</u>	<u>(161,986)</u>

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

(i) 香港利得稅

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊憲。

根據兩級制利得稅率制度，合資格企業的首2,000,000港元之應課稅溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超出2,000,000港元之應課稅溢利將按16.5%之稅率徵稅。不適用兩級制利得稅率制度之企業應課稅溢利將繼續按16.5%之統一稅率徵稅。於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，兩級制利得稅率制度適用於本集團。

本公司董事認為，於實行兩級制利得稅率制度後所涉及之金額對綜合財務報表而言不屬重大。

由於兩個年度概無應課稅溢利，故並無計提利得稅。

(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。

10. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：無)。

11. 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：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
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	<u>(107,184)</u>	<u>(1,371,738)</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,566,881</u>	<u>2,306,502</u>

所用分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損所用作計算之分母均相同。

附註：因假定轉換該等可換股債券及行使該等購股權具有反攤薄影響，故截至二零一八年及二零一九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。

12. 無形資產

專利權
千港元

成本

於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、
二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日 889,901

累計攤銷及減值

於二零一八年一月一日 192,964
攤銷開支 54,484
年內減值 541,453

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 788,901
攤銷開支 8,565
年內減值 43,435

於二零一九年十二月三十一日 840,901

賬面值

於二零一九年十二月三十一日(未經審核) 49,000

於二零一八年十二月三十一日(經審核) 101,000

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11.8年(二零一八年：16.3年)。
- (c) 本集團對專利權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。年內確認分配至節能解決方案業務的無形資產的減值虧損約43,435,000港元(二零一八年：541,543,000港元)。

13. 應收賬款及票據

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
應收賬款		
—獲正常信貸期	27,063	22,262
—獲延長信貸期	<u>25,126</u>	<u>24,487</u>
	52,189	46,749
減：信貸虧損撥備	<u>(11,977)</u>	<u>(770)</u>
	40,212	45,979
減：獲延長信貸期的應收賬款之非即期部分， 經扣除預期信貸虧損的撥備	<u>(4,799)</u>	<u>(13,130)</u>
應收賬款之即期部分	35,413	32,849
應收票據	<u>10,371</u>	<u>1,235</u>
	<u>45,784</u>	<u>34,084</u>

應收賬款根據發票日期之賬齡分析(扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	延長信貸期		正常信貸期		總計	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
0至90日	-	-	715	900	715	900
91至180日	-	-	-	-	-	-
180日以上	<u>20,315</u>	<u>24,487</u>	<u>19,182</u>	<u>20,592</u>	<u>39,497</u>	<u>45,079</u>
	<u>20,315</u>	<u>24,487</u>	<u>19,897</u>	<u>21,492</u>	<u>40,212</u>	<u>45,979</u>

附註：本公司董事認為，該等結餘可悉數收回。

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
應付賬款	6,416	1,422
收購一間附屬公司之應計服務費	3,871	3,871
應計開支	2,356	3,588
應付利息	4,292	42,532
其他應付款項	770	578
	<u>17,705</u>	<u>51,991</u>

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
0至90日	4,655	181
91至180日	875	7
181至365日	20	380
365日以上	866	854
	<u>6,416</u>	<u>1,422</u>

應付賬款為免息，一般於交付時結付。購買商品之平均信貸期為90日。

15. 出售附屬公司

於二零一九年九月十一日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售其於Blossom Ally Limited之100%權益，現金代價約為4,500,000港元。出售事項已於二零一九年十二月二十四日完成。出售事項之影響概要如下：

	千港元 (未經審核)
已出售資產淨值：	
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	15,333
現金及銀行結餘	<u>4</u>
	<u>15,337</u>
出售附屬公司的虧損	
	千港元 (未經審核)
已收代價	4,500
解除透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	5,244
已出售資產淨值	<u>(15,337)</u>
出售虧損	<u>(5,593)</u>
出售附屬公司產生的現金流入淨額	
	千港元 (未經審核)
以現金及現金等價物形式收取的代價	4,500
減：已出售現金及銀行結餘	<u>(4)</u>
出售附屬公司產生的現金流入淨額	<u>4,496</u>

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、提供貸款融資以及設計及提供節能解決方案。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據未經審核財務資料，本集團錄得收益約41,272,000港元，較去年的50,506,000港元減少約18.3%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為107,184,000港元(二零一八年：虧損約1,371,738,000港元)，主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：54,484,000港元)；(iii)融資成本約23,560,000港元(2018年：99,123,000港元)，包括可換股債券之利息開支約19,693,000港元(2018年：28,355,000港元)及就本集團項目融資籌集的其他借貸之利息開支約3,812,000港元(2018年：3,307,000港元)；(iv)應收賬款及應收融資租賃款項之預期信貸虧損以及提早結算應收融資租賃款項的虧損撥備淨額約22,842,000港元(二零一八年：289,000港元)；及(v)出售附屬公司之一次性虧損約5,593,000港元(二零一八年：零)所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，重新計量可換股債券的負債部分產生一次性虧損約403,694,000港元；並錄得商譽減值約432,403,000港元；以及可換股債券及承兌票據之估算利息67,461,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度並無產生有關開支。

節能解決方案業務

本公司於二零一四年六月完成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」)，益浩集團主要從事設計及提供節能解決方案業務。

就設計及提供節能解決方案分部而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約74,840,000港元(二零一八年：約1,025,904,000港元)。分部虧損主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：約541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：約54,484,000港元)；及(iii)應收賬款及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備淨額以及提早結算應收融資租賃款項的虧損約22,842,000港元(二零一八年：289,000港元)所致。無形資產攤銷乃按照「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」(「UPPC系統」)七項專利權之可使用年期計算。截至二零一九年十二月三十一日止年度，商譽並無減值(二零一八年：432,403,000港元)。

商譽及無形資產減值代表於二零一四年收購引致之商譽減值及益浩集團所持有之無形資產減值。本公司委聘獨立合資格估值師，以評估益浩集團於二零一九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量及發展計劃。於本公佈日期，估值報告尚未落實，而估值結果乃基於目前可得資料。董事會及本集團核數師進一步審閱及落實本集團之經審核賬目後可能出現變動或調整。

估值減少乃主要由於以下因素：(i)中國經濟放緩(包括但不限於中美貿易戰及新型冠狀病毒(COVID-19)(「該病毒」))導致市場需求疲軟；(ii)節能業務競爭激烈；(iii)節能行業獲取融資困難；及(iv)政府補助持續減少。如上所述，因而導致節能業務的整體市場反應不佳。

截至二零一九年十二月三十一日止期間，益浩集團專注於完成往年簽訂的項目。項目的完成受若干因素的影響：如(i)適合系統調試及／或試運行的天氣狀況以確保系統穩定及節能水平；(ii)客戶相關因素(包括客戶所提供項目地點的條件及／或準備情況)；及(iii)因客戶所要求的項目範圍或安排變動而推測的變化。益浩集團主要專注於自潛在客戶或透過現有客戶的二次銷售尋求買斷項目機遇。由於中國經濟及商業活動放緩，現有及潛在客戶之能源消耗減弱。鑒於經濟放緩，益浩集團已採取審慎方針，包括與現有客戶磋商提早結算以及就應收賬款及應收融資租

貸款項計提預期信貸虧損撥備淨額合共22,842,000港元。於扣除無形資產攤銷及相關遞延稅項變動前，益浩集團已為本集團產生分部虧損約30,640,000港元(二零一八年：分部溢利約2,436,000港元)。

貸款融資及財務投資業務

就貸款融資及財務投資業務分部而言，本公司正在尋找貸款融資及財務投資分部的機會。然而，並未發現有適合本公司的理想機會。本公司將繼續於該市場探索可讓本集團發展業務的商機。

資產總值及負債總額

於二零一九年十二月三十一日，資產總值減少至約192,887,000港元(二零一八年：約281,240,000港元)。該減少乃主要由於(i)無形資產減值約43,435,000港元(二零一八年：約541,453,000港元)；(ii)無形資產攤銷約8,565,000港元(二零一八年：約54,484,000港元)；(iii)在建工程減少約17,484,000港元至約2,130,000港元(二零一八年：約19,614,000港元)；及(iv)透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產因出售附屬公司而減少約8,811,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有無形資產約49,000,000港元(二零一八年：約101,000,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項約77,863,000港元(二零一八年：約78,867,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，負債總額減少至約47,749,000港元(二零一八年：約1,162,231,000港元)。負債總額主要指應付賬款及其他應付款項約17,705,000港元(二零一八年：約51,991,000港元)；及其他借貸約22,318,000港元(二零一八年：約22,532,000港元)。負債總額大幅減少，乃主要由於在二零一九年十月二十五日完成安排計劃。合共1,418,478,995股股份已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予

債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額約945,200,000港元、承兌票據約127,400,000港元及就可換股債券的未償還本金額產生之應計利息約62,200,000港元。進一步詳情請參閱本公佈「重大事件」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、財務資源及資本結構

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以內部產生的現金流量及借貸撥付其營運。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為31,096,000港元(二零一八年十二月三十一日：流動負債淨額約1,076,923,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為11,076,000港元(二零一八年：約22,986,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以債務淨額(以借貸總額減現金及現金等價物計算)除以總資金(以總權益加淨債務計算)計算之資本負債比率為7.2%(二零一八年：561%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團約22,318,000港元(二零一八年：22,532,000港元)之其他借貸乃由本公司授出之公司擔保抵押。

於二零一九年十月二十五日，安排計劃經已截止。合共1,418,478,995股股份已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額約945,200,000港元、承兌票據約127,400,000港元及就可換股債券的未償還本金額產生之應計利息約62,200,000港元。進一步詳情請參閱本公佈「重大事件」一節。

本集團之股本僅包括普通股。於二零一九年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股數為3,724,981,811股（「股份」）（二零一八年：2,306,502,816股股份）。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一八年：無）及抵押集團資產（二零一八年：無）。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為5,994,000港元（二零一八年：約6,679,000港元）。

重大投資、收購及出售

於二零一九年九月十一日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售 Blossom Ally Limited 之 100% 股權，現金代價約為 4,500,000 港元。出售事項已於二零一九年十二月二十四日完成。

除本公佈其他部分所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司之重大投資、收購或出售。

員工及薪酬

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有 33 名（二零一八年：34 名）僱員，而截至二零一九年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為 9,911,000 港元（二零一八年：約 9,966,000 港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

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配售代理配售合共最多 384,416,000 股新股份，配售價為每股配售股份 0.36 港元。

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

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

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

	所得款項 淨額之 原先分配 千港元	於日期為 二零一七年 十月十八日之 公佈披露的 變動後之 經修訂分配 千港元	直至 二零一九年 十二月三十一日 已動用之金額 千港元	於 二零一九年 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
	<u>133,900</u>	<u>133,900</u>	<u>(131,900)</u>	<u>2,000</u>

進一步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、二零一七年十月十八日及二零一九年九月二十四日之公佈。

重大事件

於二零一八年年初，本集團就集資與一名獨立潛在投資者磋商企業融資計劃，本集團與潛在投資者均已委聘財務顧問及相關專業人士進行盡職調查。然而，於交流對集資活動架構之意見後，尚未收到潛在投資者的進一步消息。此後，本公司一直與其他投資者及機構進行磋商，以為本集團提供進一步流動資金。

計劃

誠如於二零一九年一月所公佈，本公司建議訂立及執行一項安排計劃（「計劃」），其目的為清償及解除本公司於過往年度就收購事項所發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。管理層認為，於成功執行及完成計劃時清償及解除上述負債將大幅改善本集團的財務狀況並增加吸引潛在投資者於本集團投資的可能性及成功機會。

本集團之未償還債務包括但不限於(i)本金額約為945,200,000港元的可換股債券（「可換股債券」）；(ii)於2019年8月22日（即計劃之生效日期）就可換股債券的未償還本金額所產生之利息約62,200,000港元（「該利息」）；及(iii)本金額約為127,400,000港元的承兌票據（「承兌票據」）。

承兌票據已於二零一八年十二月三十一日到期。雖然可換股債券之到期日為二零二三年十二月三十一日，惟於到期日未能償還承兌票據經已導致與可換股債券交叉違約。因此，本公司建議訂立及執行計劃，以清償結欠可換股債券及承兌票據持有人（「債權人」）之上述負債。

本公司向香港高等法院原訟法庭（「法院」）提交申請，尋求命令（「召開會議命令」）及聆訊（「召開會議聆訊」），而審議該命令之聆訊為（其中包括）召開會議（「計劃會議」）以償付及解除本集團向若干債權人已發行可換股債券及承兌票據項下的所有負債。於二零一九年五月十四日，法院頒發召開會議命令，而計劃會議已於二零一九年六月二十八日舉行並獲法定所需之多數債權人批准。計劃已於二零一九年八月二十日舉行之法院聆訊上獲法院批准。批准計劃之法院頒令已於二零一九年八月二十二日（星期四）向公司註冊處處長辦登記。因此，計劃已於二零一九年八月二十二日生效。

計劃之截止日期為二零一九年十月二十五日(「截止日期」)。合共1,418,478,995股股份(「計劃股份」)已按每股股份0.8港元之價格配發及發行予債權人，以相應清償可換股債券之未償還本金額、承兌票據及該利息。

請參閱日期為二零一九年一月十日、二零一九年五月十五日、二零一九年六月四日、二零一九年六月十四日、二零一九年六月二十八日、二零一九年七月四日、二零一九年八月二十日、二零一九年八月二十九日及二零一九年十月二十五日之公佈以及日期為二零一九年七月十一日之通函。

展望及前景

就節能解決方案業務而言，節能意識日益提高、社會責任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。然而，本集團正面臨行業日益加劇的競爭，尤其是中小型項目。宏觀經濟因素亦令市場波動。

展望未來，益浩集團將繼續以買斷項目的潛在客戶為目標，以更短之週轉日數改善益浩集團之現金流量並探索現有客戶之二次銷售，從而在現有UPPC系統及空調解決方案之基礎上同時加強本公司節能解決方案之組合，盡量挖掘客戶之潛能。益浩集團將為客戶探索研發自動或節能系統平台的可行性，而相關產品將需要益浩集團作出相對較低前期之資金部署。

中美貿易戰及該病毒之負面影響預期將影響二零二零年之經濟，為中國之經營環境帶來額外之不確定性。就本集團之業務而言，客戶需求及資本開支之預算預期將會減少；並注意到期內之運輸限制而導致實地視察、會議及項目執行出現營運延誤。本集團將採取可行及必要之措施，以降低經濟放緩構成之影響。然而，管理層對二零二零年仍然抱持審慎態度。

此外，本集團不時審閱其現有營運並將繼續尋求不同的具有適度風險及回報收益的投資機會。本集團將繼續探索多種集資來源，包括項目融資、債務融資及／或股本融資，以為本集團業務的發展提供資金。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

於整個年度內，本公司已應用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)舉行一次並無執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故於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。由於在相關時間須處理其他要務，故若干董事缺席本公司於二零一九年六月三日舉行的上屆股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度已全面遵照標準守則所載之規定標準。

未經審核全年業績之審閱

由於該病毒爆發，故未能完成截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績之審核程序。本公佈所載之未經審核全年業績未按照上市規則第13.49(2)條之規定經本公司核數師同意。當根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則完成審核程序後，一份有關經審核業績之公佈將另行刊發。

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，即吳祺國先生(審核委員會主席)、蔡曉輝先生及黃立志先生。

審核委員會之主要職責為審閱本集團之年報及賬目、半年報告以及內部監控及風險管理系統，並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。

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績已由審核委員會審閱。

本公佈所載有關本集團全年業績之財務資料乃未經審核及未經核數師同意。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務須審核行事。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
張國龍

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事李愛國博士、張國龍先生及庄苗忠先生；及獨立非執行董事蔡曉輝先生、黃立志先生及吳祺國先生。