



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

(股份代號:145)

**中期報告** 

**2018**





## 目錄

|                | 頁次 |
|----------------|----|
| 公司資料           | 2  |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 3  |
| 簡明綜合財務狀況表      | 4  |
| 簡明綜合權益變動表      | 6  |
| 簡明綜合現金流量表      | 7  |
| 簡明綜合財務報表附註     | 8  |
| 管理層討論及分析       | 32 |
| 披露其他資料         | 36 |



## 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

蔡曉輝先生  
黃立志先生  
吳祺國先生

### 審核委員會

吳祺國先生 (主席)  
蔡曉輝先生  
黃立志先生

### 提名委員會

蔡曉輝先生 (主席)  
黃立志先生  
吳祺國先生

### 薪酬委員會

蔡曉輝先生 (主席)  
黃立志先生  
吳祺國先生

### 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

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  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
23樓

### 股份代號

145

### 網站

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

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

|                        | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                        |    | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                     | 4  | <b>6,387</b>           | 4,853                  |
| 經營成本                   |    | <b>(4,701)</b>         | (3,080)                |
| <b>毛利</b>              |    | <b>1,686</b>           | 1,773                  |
| 其他收入                   | 5  | <b>2,201</b>           | 1,147                  |
| 其他收益及虧損                | 6  | -                      | 220                    |
| 銷售開支                   |    | <b>(1,444)</b>         | (1,399)                |
| 行政及經營開支                |    | <b>(37,264)</b>        | (37,061)               |
| <b>經營活動虧損</b>          |    | <b>(34,821)</b>        | (35,320)               |
| 融資成本                   | 7  | <b>(61,910)</b>        | (43,631)               |
| <b>除稅前虧損</b>           | 8  | <b>(96,731)</b>        | (78,951)               |
| 稅項                     | 9  | <b>12,700</b>          | 9,997                  |
| <b>本期間虧損</b>           |    | <b>(84,031)</b>        | (68,954)               |
| 本期間其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項   |    |                        |                        |
| 其後可能重新分類至損益之項目：        |    |                        |                        |
| 重估可供出售金融資產收益／(虧損)      |    | <b>533</b>             | (508)                  |
| 換算海外業務之匯兌差異            |    | <b>2,302</b>           | 1,919                  |
| 本期間其他全面收益，已扣除稅項        |    | <b>2,835</b>           | 1,411                  |
| <b>本期間全面虧損總額，已扣除稅項</b> |    | <b>(81,196)</b>        | (67,543)               |
| 本期間本公司擁有人應佔虧損          |    | <b>(84,031)</b>        | (68,954)               |
| 本期間本公司擁有人應佔全面虧損總額      |    | <b>(81,196)</b>        | (67,543)               |
| <b>每股虧損</b>            | 11 |                        |                        |
| — 基本及攤薄，港仙             |    | <b>(3.64)</b>          | (3.05)                 |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

|                 |    | 於二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                  |                                   |
| 無形資產            | 12 | 669,695                          | 696,937                           |
| 物業、廠房及設備        | 13 | 533                              | 659                               |
| 在建工程            |    | 42,603                           | 22,515                            |
| 商譽              | 14 | 432,403                          | 432,403                           |
| 可供出售之金融資產       | 15 | 12,660                           | 12,127                            |
| 應收賬款            | 17 | 27,473                           | 22,400                            |
| 應收融資租賃款項        | 16 | 35,704                           | 33,612                            |
|                 |    | <b>1,221,071</b>                 | 1,220,653                         |
| <b>流動資產</b>     |    |                                  |                                   |
| 存貨              |    | 639                              | 632                               |
| 應收賬款及票據         | 17 | 28,793                           | 36,430                            |
| 預付款項、按金及其他應收款項  | 18 | 1,946                            | 991                               |
| 應收融資租賃款項        | 16 | 10,981                           | 12,777                            |
| 應收建築合約客戶款項      |    | 501                              | 861                               |
| 現金及銀行結餘         |    | 33,091                           | 57,111                            |
|                 |    | <b>75,951</b>                    | 108,802                           |
| <b>流動負債</b>     |    |                                  |                                   |
| 應付賬款及其他應付款項     | 19 | 39,689                           | 25,092                            |
| 應付股東款項          |    | —                                | 40                                |
| 其他借貸            |    | 24,530                           | 23,965                            |
| 承兌票據            | 20 | 118,593                          | 110,395                           |
|                 |    | <b>182,812</b>                   | 159,492                           |
| <b>流動負債淨值</b>   |    | <b>(106,861)</b>                 | (50,690)                          |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>1,114,210</b>                 | 1,169,963                         |



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

|              |    | 於二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                                  |                                   |
| 可換股債券        | 21 | 529,151                          | 491,008                           |
| 遞延稅項負債       |    | 164,436                          | 177,136                           |
|              |    | <b>693,587</b>                   | 668,144                           |
| <b>資產淨值</b>  |    | <b>420,623</b>                   | 501,819                           |
| <b>股本及儲備</b> |    |                                  |                                   |
| 股本           | 22 | 1,344,398                        | 1,344,398                         |
| 儲備           |    | (923,775)                        | (842,579)                         |
| <b>總權益</b>   |    | <b>420,623</b>                   | 501,819                           |



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

|                   | 股本<br>千港元 | 購股權儲備<br>千港元 | 可換股<br>債券儲備<br>千港元 | 可供出售<br>金融資產儲備<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------|-----------|--------------|--------------------|-----------------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零一七年一月一日(經審核)   | 1,210,498 | 607          | 677,360            | 958                   | (2,185)     | (1,332,935) | 554,303   |
| 本期間虧損             | -         | -            | -                  | -                     | -           | (68,954)    | (68,954)  |
| 本期間其他全面收益/(虧損)    | -         | -            | -                  | (508)                 | 1,919       | -           | 1,411     |
| 本期間全面收益/(虧損)總額    | -         | -            | -                  | (508)                 | 1,919       | (68,954)    | (67,543)  |
| 贖回可換股債券           | -         | -            | (4,729)            | -                     | -           | 4,729       | -         |
| 配售時發行股份(附註22)     | 138,400   | -            | -                  | -                     | -           | -           | 138,400   |
| 配售新股份應佔之交易成本      | (4,500)   | -            | -                  | -                     | -           | -           | (4,500)   |
| 於二零一七年六月三十日(未經審核) | 1,344,398 | 607          | 672,631            | 450                   | (266)       | (1,397,160) | 620,660   |
| 於二零一八年一月一日(經審核)   | 1,344,398 | 607          | 672,631            | 1,203                 | 4,419       | (1,521,439) | 501,819   |
| 本期間虧損             | -         | -            | -                  | -                     | -           | (84,031)    | (84,031)  |
| 本期間其他全面收益         | -         | -            | -                  | 533                   | 2,302       | -           | 2,835     |
| 本期間全面收益/(虧損)總額    | -         | -            | -                  | 533                   | 2,302       | (84,031)    | (81,196)  |
| 購股權失效時轉撥          | -         | (334)        | -                  | -                     | -           | 334         | -         |
| 於二零一八年六月三十日(未經審核) | 1,344,398 | 273          | 672,631            | 1,736                 | 6,721       | (1,605,136) | 420,623   |



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

|                       | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | 二零一八年<br>(未經審核) | 二零一七年<br>(未經審核) |
| 附註                    | 千港元             | 千港元             |
| 經營業務所使用之現金流量淨額        | <b>(26,971)</b> | (34,359)        |
| 來自投資業務之現金流量           |                 |                 |
| 購買可供出售金融資產            | –               | (835)           |
| 購買物業、廠房及設備            | <b>(4)</b>      | (5)             |
| 其他已收利息                | <b>104</b>      | 11              |
| 投資業務產生／(所用)之現金流量淨額    | <b>100</b>      | (829)           |
| 來自融資業務之現金流量           |                 |                 |
| 可換股債券之還款              | –               | (33,000)        |
| 配售時發行股份之所得款項，扣除股份發行成本 | –               | 133,900         |
| 融資活動產生之現金流量淨額         | –               | 100,900         |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額     | <b>(26,871)</b> | 65,712          |
| 於期初之現金及現金等價物          | <b>57,111</b>   | 34,360          |
| 匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響    | <b>2,851</b>    | 1,889           |
| 於期末之現金及現金等價物          | <b>33,091</b>   | 101,961         |
| 現金及現金等價物之結餘分析         |                 |                 |
| 現金及銀行結餘               | <b>33,091</b>   | 101,961         |



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製。

本未經審核簡明綜合財務報表應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，其載於本公司根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之二零一七年年報。

按照香港會計準則第34號編製未經審核簡明綜合財務報表須由管理層作出判斷、估計和假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用及按年初至今基準所呈報的資產及負債、收入及支出金額。實際結果或會有別於該等估計。

未經審核簡明綜合財務報表以港元（「港元」）列值，其與本集團之功能貨幣相同。除非另有指明，否則所有數值約至最接近千元。該等未經審核簡明綜合財務報表於二零一八年八月二十三日獲批准刊發。

有關截至二零一七年十二月三十一日止財政年度並載入本中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據香港《公司條例》（第622章）第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表發出無保留意見的核數師報告；核數師報告中提述核數師在不作保留意見的情況下，以注意事項的方式提請垂注「有關持續經營的重大不確定因素」項下之事宜；且並無載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準 (續)

本集團於截至二零一八年六月三十日止期間產生的虧損淨額約為84,031,000港元，而於二零一八年六月三十日的流動負債淨值約為106,861,000港元；及本集團擁有承兌票據約118,593,000港元及其他借貸約24,530,000港元，其於二零一八年六月三十日之後之未來十二個月到期。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金以及財務狀況。

董事經評估後認為，本集團能夠在本報告期末起計未來至少十二個月繼續持續經營，並能償還到期債務，當中已計及以下因素：

#### (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）籌集新資金。

#### (ii) 就公司融資計劃進行磋商

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公司融資計劃，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，於交換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。

#### (iii) 與債權人進行磋商

本集團已開始與債權人就改善本集團財務狀況的措施進行磋商。

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，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 1. 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，為可能產生之任何未來負債作出撥備，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。

### 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效。當中下列修訂與本集團之財務報表有關：

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 香港財務報告準則第9號               | 金融工具      |
| 香港財務報告準則第15號              | 客戶合約收益    |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>詮釋第22號 | 外幣交易及墊付代價 |

採納該等香港財務報告準則修訂本不會對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無採納於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或修訂。

### 3. 分部資料

本集團之可呈報及經營分部列載如下：

- (a) 設計及提供節能解決方案
- (b) 貸款融資
- (c) 財務投資





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 分部資料 (續)

本集團於本期間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                     |                        |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|            |                        |                        |                        |                        | 截至六月三十日止六個月            |                        |                        |                        |                        |                        |
|            | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>營業額</b> |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| 外部銷售       | -                      | -                      | -                      | -                      | 6,387                  | 4,853                  | -                      | -                      | 6,387                  | 4,853                  |
| <b>業績</b>  |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| 分部業績       | -                      | -                      | -                      | -                      | (30,315)               | (30,710)               | -                      | -                      | (30,315)               | (30,710)               |
| 未分配公司開支    |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (4,506)                | (4,830)                | (4,506)                | (4,830)                |
| 其他收益及虧損    |                        |                        |                        |                        |                        |                        | -                      | 220                    | -                      | 220                    |
| 融資成本       | -                      | -                      | -                      | -                      | (1,508)                | -                      | (60,402)               | (43,631)               | (61,910)               | (43,631)               |
| 除稅前虧損      |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (96,731)               | (78,951)               |
| 稅項         |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 12,700                 | 9,997                  |
| 期內虧損       |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (84,031)               | (68,954)               |

所呈報之收入乃來自外部客戶。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，並無任何分部間的銷售。

分部業績指各分部之溢利／(虧損)，而未分配其他收益及虧損、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、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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 3. 分部資料 (續)

#### 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                                  |                                      |
|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|           | 二零一八年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 二零一八年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 二零一八年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 二零一八年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| <b>資產</b> |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      |
| 分部資產      | -                                   | -                                    | -                                   | -                                    | 1,281,933                           | 1,314,647                            | 1,281,933                           | 1,314,647                            |
| 未分配公司資產   |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      | 15,089                              | 14,808                               |
|           |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      | <b>1,297,022</b>                    | <b>1,329,455</b>                     |
| <b>負債</b> |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      |
| 分部負債      | -                                   | -                                    | -                                   | -                                    | 31,019                              | 29,379                               | 31,019                              | 29,379                               |
| 未分配公司負債   |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      | 845,380                             | 798,257                              |
|           |                                     |                                      |                                     |                                      |                                     |                                      | <b>876,399</b>                      | <b>827,636</b>                       |

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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 4. 收益

收益指來自設計及提供節能解決方案之收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

|              | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 設計及提供節能解決方案： |                        |                        |
| 銷售貨品         | 6,101                  | 4,821                  |
| 維修及保養服務費收入   | 286                    | 32                     |
|              | <b>6,387</b>           | <b>4,853</b>           |

### 5. 其他收入

|               | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行利息收入        | 104                    | 11                     |
| 應收融資租賃款項之利息收入 | 2,091                  | 1,102                  |
| 其他            | 6                      | 34                     |
|               | <b>2,201</b>           | <b>1,147</b>           |



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 6. 其他收益及虧損

|                 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 金融負債衍生工具之公平價值變動 | -                      | 419                    |
| 贖回可換股債券之虧損      | -                      | (199)                  |
|                 | -                      | 220                    |

### 7. 融資成本

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 其他借貸之利息開支  | 1,508                  | -                      |
| 承兌票據之推算利息  | 8,198                  | 7,104                  |
| 可換股債券之推算利息 | 52,204                 | 36,527                 |
|            | 61,910                 | 43,631                 |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

|               | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 員工成本(包括董事酬金)： |                        |                        |
| —董事袍金         | 830                    | 1,646                  |
| —薪金、花紅及工資     | 4,255                  | 3,495                  |
| —退休福利計劃供款     | 405                    | 319                    |
|               | <b>5,490</b>           | 5,460                  |
| 無形資產之攤銷       | 27,242                 | 27,242                 |
| 物業、廠房及設備折舊    | 144                    | 237                    |
| 已售存貨成本        | 4,701                  | 3,080                  |
| 營業租約付款        | 999                    | 441                    |
| 出售物業、廠房及設備虧損  | —                      | 94                     |
| 匯兌虧損          | —                      | 26                     |

### 9. 稅項

|       | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------|------------------------|------------------------|
|       | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 遞延稅項  |                        |                        |
| 本期間抵免 | <b>(12,700)</b>        | (9,997)                |

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。

概無計提香港利得稅撥備，因為本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月概無於香港產生應課稅溢利(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 10. 中期股息

董事不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月支付任何中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：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：

|                            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | 二零一八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>虧損</b>                  |                        |                        |
| 就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本期間虧損 | <b>(84,031)</b>        | (68,954)               |

|                       | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | 二零一八年<br>千股<br>(未經審核) | 二零一七年<br>千股<br>(未經審核) |
| <b>股數</b>             |                       |                       |
| 就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | <b>2,306,502</b>      | 2,264,026             |

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，故截至二零一八年六月三十日止六個月每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券及購股權。兩個期間之每股基本虧損及每股攤薄虧損均相同。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 12. 無形資產

|                              | 專利<br>千港元 |
|------------------------------|-----------|
| <b>成本</b>                    |           |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日（經審核） | 889,901   |
| 添置                           | —         |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 889,901   |
| <b>累計攤銷及減值</b>               |           |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日（經審核） | 192,964   |
| 攤銷開支                         | 27,242    |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 220,206   |
| <b>賬面值</b>                   |           |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 669,695   |
| 於二零一七年十二月三十一日（經審核）           | 696,937   |

附註：

- (a) 無形資產指設計及提供節能解決方案業務現金產生單位項下之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC」）因其新穎且實用於行業而在中國取得及擁有之七項專利權。
- (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簡明綜合財務報表附註14披露。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 13. 物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的物業、廠房及設備添置成本總額為約4,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約5,000港元）。

### 14. 商譽

|                              | 千港元       |
|------------------------------|-----------|
| <b>成本</b>                    |           |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日（經審核） | 1,275,620 |
| 添置                           | —         |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 1,275,620 |
| <b>累計減值</b>                  |           |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日（經審核） | 843,217   |
| 本期內減值                        | —         |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 843,217   |
| <b>賬面值</b>                   |           |
| 於二零一八年六月三十日（未經審核）            | 432,403   |
| 於二零一七年十二月三十一日（經審核）           | 432,403   |

收購益浩集團產生之商譽乃按於業務收購日期所確立之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

商譽之減值測試詳情披露如下：

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」）

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 14. 商譽 (續)

#### 商譽之減值測試

根據收入法，上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。可收回金額乃根據若干假設計算。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%。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。

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如有任何不利變動，將導致進一步減值虧損。

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。 |
| 預計毛利率  | 緊接預算期前達致之平均毛利率，反映過往經驗。        |



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 15. 可供出售金融資產

|                         | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 非上市香港股本證券淨額，按成本值(附註(i)) | 835                             | 835                              |
| 上市台灣股本證券，按公平價值(附註(ii))  | 11,825                          | 11,292                           |
| 總計                      | 12,660                          | 12,127                           |

附註：

- (i) 非上市投資代表於二零一八年六月三十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。是項投資於報告期末後獲出售。有關進一步詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註26。
- (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所報之買入價釐定。於截至二零一八年六月三十日止期間，於可供出售金融資產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533,000港元(二零一七年：虧損508,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 16. 應收融資租賃款項

|             | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 即期應收融資租賃款項  | 10,981                          | 12,777                           |
| 非即期應收融資租賃款項 | 35,704                          | 33,612                           |
|             | <b>46,685</b>                   | 46,389                           |

#### 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十年(二零一七年十二月三十一日: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                         |                                  |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|             | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 不遲於一年       | 11,909                          | 13,857                           | 10,981                          | 12,777                           |
| 遲於一年但不遲於五年  | 23,043                          | 34,147                           | 18,375                          | 26,445                           |
| 遲於五年        | 27,776                          | 18,193                           | 17,329                          | 7,167                            |
|             | <b>62,728</b>                   | 66,197                           | <b>46,685</b>                   | 46,389                           |
| 減: 未賺取之融資收入 | (16,043)                        | (19,808)                         | -                               | -                                |
| 應收最低租金之現值   | <b>46,685</b>                   | 46,389                           | <b>46,685</b>                   | 46,389                           |
| 不可收回租金撥備    | -                               | -                                | -                               | -                                |
|             | <b>46,685</b>                   | 46,389                           | <b>46,685</b>                   | 46,389                           |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 16. 應收融資租賃款項 (續)

#### 融資租賃項下之應收款項 (續)

租賃附帶之息率於合約日釐定，適用於整個租賃期。於截至二零一八年六月三十日止期間，平均實際年利率約為8.45% (二零一七年十二月三十一日：8.45%)。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，並無確認應收融資租賃款項之減值虧損 (截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

### 17. 應收賬款及票據

|                     | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收賬款                |                                 |                                  |
| — 獲正常信貸期            | 22,679                          | 25,243                           |
| — 獲延長信貸期            | 33,587                          | 33,587                           |
|                     | <b>56,266</b>                   | 58,830                           |
| 減：獲延長信貸期的應收賬款之非即期部分 | (27,473)                        | (22,400)                         |
| 應收賬款之即期部分           | 28,793                          | 36,430                           |
| 應收票據                | —                               | —                                |
|                     | <b>28,793</b>                   | 36,430                           |



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 17. 應收賬款及票據 (續)

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             |                  |
|---------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|         | 二零一八年<br>六月三十日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 | 二零一八年<br>六月三十日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 | 二零一八年<br>六月三十日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|         | 千港元<br>(未經審核)  | 千港元<br>(經審核)     | 千港元<br>(未經審核)  | 千港元<br>(經審核)     | 千港元<br>(未經審核)  | 千港元<br>(經審核)     |
| 0至90日   | -              | 33,587           | 2,903          | 22,925           | 2,903          | 56,512           |
| 91至180日 | -              | -                | -              | 2,082            | -              | 2,082            |
| 180日以上  | 33,587         | -                | 19,776         | 236              | 53,363         | 236              |
|         | <b>33,587</b>  | 33,587           | <b>22,679</b>  | 25,243           | <b>56,266</b>  | 58,830           |

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。

釐定能否收回應收賬款時，本集團考慮應收賬款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應收賬款之賬面值與預期可收回金額現值之差額。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 18. 預付款項、按金及其他應收款項

|             | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 預付款項        | 535                             | 545                              |
| 出售附屬公司之應收款項 | 9,200                           | 9,200                            |
| 其他應收款項      | 1,272                           | 200                              |
| 租賃按金及其他按金   | 139                             | 246                              |
|             | <b>11,146</b>                   | 10,191                           |
| 減：累計減值撥備    | <b>(9,200)</b>                  | (9,200)                          |
|             | <b>1,946</b>                    | 991                              |

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，出售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。

### 19. 應付賬款及其他應付款項

|              | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應付賬款         | 3,192                           | 1,278                            |
| 收購附屬公司之應計服務費 | 3,871                           | 3,871                            |
| 應計開支         | 1,662                           | 2,410                            |
| 預收款項         | 4                               | 1,945                            |
| 應付利息         | 28,238                          | 14,177                           |
| 其他應付款項       | 2,722                           | 1,411                            |
|              | <b>39,689</b>                   | 25,092                           |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 19. 應付賬款及其他應付款項 (續)

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

|          | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0至90日    | 802                             | 713                              |
| 91至180日  | 1,634                           | —                                |
| 181至365日 | 300                             | 78                               |
| 365日以上   | 456                             | 487                              |
|          | <b>3,192</b>                    | <b>1,278</b>                     |

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。

### 20. 承兌票據

承兌票據A於截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日止期間之賬面值變動載列如下：

|                                   | 千港元            |
|-----------------------------------|----------------|
| 於二零一七年一月一日 (經審核)                  | 95,660         |
| 按承兌票據A 15.4% 實際利率計算之利息開支          | 14,735         |
| 於二零一七年十二月三十一日及<br>二零一八年一月一日 (經審核) | 110,395        |
| 按承兌票據A 15.4% 實際利率計算之利息開支          | 8,198          |
| 於二零一八年六月三十日 (未經審核)                | <b>118,593</b> |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 21. 可換股債券（「可換股債券」）

於二零一四年六月十三日，本公司發行可換股債券A及可換股債券B，本金額分別為434,980,000港元及827,520,000港元，作為其收購益浩科技有限公司之部分代價。可換股債券A及可換股債券B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方可予轉換。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%。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，概無可換股債券A及可換股債券B之本金額轉換為股份。

### 22. 股本

|                 | 股份數目                 |                        | 股本                              |                                  |
|-----------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                 | 二零一八年<br>六月三十日<br>千股 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千股 | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 已發行及繳足：         |                      |                        |                                 |                                  |
| 於期／年初           | <b>2,306,502</b>     | 1,922,086              | <b>1,344,398</b>                | 1,210,498                        |
| 於配售時發行股份(附註(i)) | -                    | 384,416                | -                               | 133,900                          |
| 於期／年末           | <b>2,306,502</b>     | 2,306,502              | <b>1,344,398</b>                | 1,344,398                        |



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 22. 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二零一六年十二月二十九日、二零一七年一月十一日及二零一七年一月二十日之公佈。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 23. 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金如下：

|     | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內 | <b>248</b>                      | 1,037                            |

經磋商租約為期一年(二零一七年：一年)，並為固定租金。

### 24. 資本承擔

於各報告期末綜合財務報表中已訂約但尚未撥備之資本承擔如下：

|        | 二零一八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 建築合約承擔 | <b>9,207</b>                    | 23,471                           |

### 25. 財務工具之公平價值計量

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
- (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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 25. 財務工具之公平價值計量 (續)

本集團使用以下層級釐定及披露財務工具之公平價值：

- (i) 第一級：指於活躍市場之同等資產及負債報價（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。

#### 按公平價值計量的資產及負債

於二零一八年六月三十日的公平價值層級

|             | 二零一八年六月三十日           |                      |                      | 總計<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|             | 第一級<br>千港元<br>(未經審核) | 第二級<br>千港元<br>(未經審核) | 第三級<br>千港元<br>(未經審核) |                     |
| <b>金融資產</b> |                      |                      |                      |                     |
| 可供出售金融資產    |                      |                      |                      |                     |
| 上市台灣股本證券    | 11,825               | -                    | -                    | 11,825              |
| <b>金融負債</b> |                      |                      |                      |                     |
| 金融負債衍生工具    | -                    | -                    | -                    | -                   |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 25. 財務工具之公平價值計量 (續)

按公平價值計量的資產及負債 (續)

於二零一七年十二月三十一日的公平價值層級

|             | 二零一七年十二月三十一日        |                     |                     | 總計<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
|             | 第一級<br>千港元<br>(經審核) | 第二級<br>千港元<br>(經審核) | 第三級<br>千港元<br>(經審核) |                    |
| <b>金融資產</b> |                     |                     |                     |                    |
| 可供出售金融資產    |                     |                     |                     |                    |
| 上市台灣股本證券    | 11,292              | -                   | -                   | 11,292             |
| <b>金融負債</b> |                     |                     |                     |                    |
| 金融負債衍生工具    | -                   | -                   | -                   | -                  |

財務工具之公平價值乃基於發行人提供之所報市價計算。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，第一與第二級之間概無轉移。

本集團按成本或攤銷成本列值之金融資產及負債之賬面值與其於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公平價值並無重大差異。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 26. 報告期後事項

除簡明綜合財務報表內其他部分所披露者外，本集團亦於報告期後未發生下列重大事項：

- (i) 於二零一八年七月二十五日，本公司全資附屬公司Pride Motto Limited（「**Pride Motto**」）與買方（本集團獨立第三方）訂立買賣協議，據此，Pride Motto同意出售而買方同意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。是項出售已於二零一八年八月八日完成。





## 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」）及其附屬公司（統稱「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。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核收益約6,387,000港元，較去年同期約4,853,000港元增加約31.6%。本公司擁有人應佔未經審核虧損約為84,031,000港元（二零一七年：虧損約68,954,000港元），乃主要由於(i)無形資產攤銷27,242,000港元（二零一七年：27,242,000港元）；及(ii)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60,402,000港元（二零一七年：約43,631,000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1,508,000港元（二零一七年：無）所致。

### 節能解決方案業務

本公司於二零一四年六月十三日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，截至二零一八年六月三十日止六個月錄得分部虧損約30,315,000港元（二零一七年：虧損約30,710,000港元）。分部虧損主要由於無形資產攤銷約27,242,000港元（二零一七年：約27,242,000港元）所致。無形資產攤銷乃按益浩集團持有之「超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統」（「UPPC系統」）之七項專利的使用年期計算。於扣除無形資產攤銷前，益浩集團已為本集團產生分部虧損約3,073,000港元（二零一七年：分部虧損約3,468,000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。





## 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約達33,091,000港元（二零一七年十二月三十一日：約57,111,000港元），未償還可換股債券約529,151,000港元（二零一七年十二月三十一日：約491,008,000港元）及承兌票據約118,593,000港元（二零一七年十二月三十一日：約110,395,000港元）。本集團之資產淨值約達420,623,000港元（二零一七年十二月三十一日：約501,819,000港元）。

於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債超出其流動資產約106,861,000港元；及本集團擁有承兌票據約118,593,000港元及其他借貸約24,530,000港元，其於二零一八年六月三十日之後之未來十二個月內到期。誠如本報告附註1所述，中期財務報告乃按持續經營基準編製。中期財務報告並未包括倘本集團無法按持續基準營運而需作出的任何調整。

於二零一八年六月三十日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總資金計算之資本負債比率為0.60（二零一七年十二月三十一日：0.53）。

於二零一八年六月三十日，本集團之其他借貸約24,530,000港元（二零一七年十二月三十一日：23,965,000港元）以本公司授出之公司擔保作抵押。

## 資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司之已發行普通股股數為2,306,502,816股（「股份」）（於二零一七年十二月三十一日：2,306,502,816股股份）。

於二零一八年六月三十日，本公司有本金額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。截至二零一八年六月三十日止六個月，概無因轉換可換股債券A而發行新股份。

於二零一八年六月三十日，本公司有本金額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。截至二零一八年六月三十日止六個月，概無因轉換可換股債券B而發行新股份。

## 本集團資產抵押及或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團概無抵押任何資產（二零一七年十二月三十一日：無）及並無任何重大或然負債（二零一七年十二月三十一日：無）。



## 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為9,207,000港元（二零一七年十二月三十一日：約23,471,000港元）。

## 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。

## 重大投資、收購及出售

除本報告其他部分所披露者外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，概無重大投資、收購或出售附屬公司。

## 員工及薪酬

於二零一八年六月三十日，本集團有36名（二零一七年：43名）僱員，而於回顧期間之員工成本總額為約5,490,000港元（二零一七年：約5,460,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

## 訴訟

據董事會所知，本集團概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。





## 展望及前景

就節能解決方案業務而言，本集團於截至二零一八年六月三十日期間正面臨節能行業日益加劇的競爭，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。若干計劃項目正在持續進行，正在實施中或建設階段。預期該等項目將於隨後幾年完成及確認收益。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。

當地經濟因素及客戶因素令項目的完成時間存在不確定性。展望未來，益浩集團將嘗試以買斷項目的潛在客戶為目標，以更短的週轉日數改善益浩集團的現金流，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。

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。



## 披露其他資料

### 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，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（董事或本公司主要行政人員除外）如下：

| 名稱／姓名                            | 身份      | 股份數目            | 相關股份數目          | 佔已發行<br>股份數目的<br>概約百分比<br>(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<br>(「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

附註：

- 於二零一八年六月三十日，本公司已發行股份數目為2,306,502,816股。
- 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。



## 主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉 (續)

附註：(續)

- (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。

## 購股權計劃

本公司於二零零八年五月二十二日採納購股權計劃，而該計劃於二零一八年五月二十二日屆滿（「已屆滿購股權計劃」），以令本公司向參與人士授出購股權，作為彼等對本集所作出貢獻之鼓勵或獎勵。於截至二零一八年六月三十日止六個月，尚未行使之購股權詳情為：

截至二零一八年六月三十日止六個月（「本期間」），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         | 購股權數目                      |              |              |              | 於<br>二零一七年<br>六月三十日<br>尚未行使 | 購股權有效期                              | 行使價     |
|------|-----------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------|
|      |                 | 於<br>二零一七年<br>一月一日<br>尚未行使 | 於本期間內<br>已授出 | 於本期間內<br>已行使 | 於本期間內<br>已失效 |                             |                                     |         |
| 僱員   | 二零一五年<br>一月二十二日 | 4,000,000                  | -            | -            | 4,000,000    | -                           | 二零一六年<br>一月二十二日至<br>二零一八年<br>一月二十一日 | 0.900港元 |
|      | 二零一五年<br>一月二十二日 | 4,000,000                  | -            | -            | -            | -                           | 二零一七年<br>一月二十二日至<br>二零一九年<br>一月二十一日 | 1.500港元 |
| 總計   |                 | 8,000,000                  | -            | -            | 4,000,000    | -                           | 4,000,000                           |         |

本公司設有一項由本公司股東（「股東」）於二零一八年五月二十五日採納的購股權計劃（「購股權計劃」），於採納日期起計十年期間內有效及生效，據此，董事會可酌情向合資格參與人士授予購股權。

購股權計劃旨在令本公司向選定合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團及任何投資實體具有價值的人力資源。合資格參與人士包括任何僱員（不論全職或兼職）、任何執行董事及任何非執行董事（包括獨立非執行董事）或其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）。

## 購股權計劃 (續)

根據購股權計劃，倘向合資格參與人士進一步授出任何購股權（倘悉數行使），將導致截至該進一步授出之日（包括該日）止任何十二個月期間內行使向該合資格參與人士授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）時，已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股東於股東大會上批准。除上文所述者外，倘授予合資格參與人士之購股權獲悉數行使後，將會導致超出個人限額，則該合資格參與人士將不獲授予購股權。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，將導致於截至授出之日（包括該日）止12個月期間內因行使所有已向該人士授出及將予授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份：(a)合共佔相關類別已發行股份之0.1%以上；及(b)根據該等股份於各授出日期之收市價計算，總值超過5,000,000港元，則進一步授出購股權必須經股東批准。

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，惟不得低於以下兩項之最高者：(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有待行使的尚未行使購股權獲行使後將予發行的股份總數最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。

行使所有購股權後可配發及發行之股份數目上限，即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」），其中現有計劃授權限額已獲股東於本公司於二零一八年六月二十六日舉行之股東週年大會上通過，而於二零一八年六月三十日，現有計劃授權限額下可發行之未行使購股權數目為230,650,281份，佔本報告日期已發行股份10%。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。





## 企業管治

於截至二零一八年六月三十日止六個月及直至本報告日期，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席（「**主席**」）及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。主席及行政總裁之職能應以書面形式清楚區分。於回顧期內，本公司並無委任主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

根據企業管治守則守則條文第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，並對股東意見作出公正的了解。若干董事因處理其他重要公務，故未能出席於二零一八年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會。

根據企業管治守則守則條文第F.1.2條，應舉行董事會會議以就公司秘書的委任及解僱進行討論，以及有關事宜應透過實質召開董事會會議而非以書面決議案的形式處理。黎惠霞女士（「**黎女士**」）由外部服務供應商委託，於白偉強先生辭任後獲委任為本公司的公司秘書，由二零一八年八月一日起生效，但由於董事行程緊湊，故其委任以董事會書面決議案形式獲通過。黎女士的主要企業聯絡人士為執行董事張國龍先生。

根據上市規則第3.10(1)及3.21條，本公司須委任至少三名獨立非執行董事並組成審核委員會的至少三名成員。楊偉雄先生辭任獨立非執行董事（由二零一八年六月二日起生效）後，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員的人數均少於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定之三名。於吳祺國先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員（由二零一八年八月十五日起生效）後，本公司已全面遵守上述規則。





## 董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，截至二零一八年六月三十日止六個月之董事資料變動如下：

於二零一八年一月三十一日，獨立非執行董事蔡曉輝先生已獲委任為榮豐集團亞洲有限公司（股份代號：8526，一間於聯交所GEM上市的公司）的獨立非執行董事。

蘇遠進先生已辭任執行董事，自二零一八年一月一日起生效。

楊偉雄先生已辭任獨立非執行董事，自二零一八年六月二日起生效。

吳祺國先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零一八年八月十五日起生效。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認彼等於整個回顧期間內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會審閱

審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。

代表董事會  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
張國龍

香港，二零一八年八月二十三日

