

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同去年之有關比較數字如下：—

#### 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	3	<u>42,224</u>	<u>37,995</u>
利息收入		42,224	37,995
利息開支	5	<u>(270)</u>	<u>—</u>
淨利息收入		41,954	37,995
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動		(537)	(42,562)
透過損益賬按公平價值處理之 出售金融資產之收益		8,346	—
發行購股權認購可換股債券之虧損		(13,164)	—
其他收入	4	3,581	7
股份基礎付款開支		(1,881)	—
經營開支		(24,941)	(42,801)
有關可供出售投資確認的減值虧損		—	(241)
融資成本	5	<u>(218)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利(虧損)		13,140	(47,602)
所得稅(開支)	7	<u>(2,816)</u>	<u>(1,703)</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利(虧損)	8	<u>10,324</u>	<u>(49,305)</u>
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		2,109	(10,320)
有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項		<u>(348)</u>	<u>1,703</u>
本年度其他全面收益(開支), 除去所得稅		<u>1,761</u>	<u>(8,617)</u>
本年度全面收益(開支)總額		<u>12,085</u>	<u>(57,922)</u>
本公司持有人應佔本年度溢利(虧損)		<u>10,324</u>	<u>(49,305)</u>
本公司擁有人應佔全面收益/(開支)總額		<u>12,085</u>	<u>(57,922)</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股盈利(虧損)			
— 基本	10	<u>2.37</u>	<u>(11.71)</u>
— 攤薄		<u>2.34</u>	<u>(11.71)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備		51	369
按揭貸款	11	7,419	11,235
應收貸款	13	40,500	–
收購一間附屬公司支付的按金		–	10,000
可供出售投資	14	3,157	6,619
		<u>51,127</u>	<u>28,223</u>
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	11	25,662	654
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	15	13,981	20,626
應收貸款	13	280,992	280,712
預付款項、存款及其他應收款項	16	72,148	33,383
可退回稅項		903	35
銀行結餘及現金	17	8,347	17,994
		<u>402,033</u>	<u>353,404</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	18	17,722	9,024
借貸		5,000	–
		<u>22,722</u>	<u>9,024</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>379,311</u>	<u>344,380</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>430,438</b>	372,603
<b>非流動負債</b>			
不可轉換債券		30,000	–
<b>資產淨值</b>		<u>400,438</u>	<u>372,603</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	19	43,515	435,149
儲備		356,923	(62,546)
<b>總權益</b>		<u>400,438</u>	<u>372,603</u>

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	399,470	13,658	-	-	128	46,265	5,620	8,617	(79,401)	394,357
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,305)	(49,305)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(10,320)	-	(10,320)
有關可供出售投資之公平 價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	1,703	-	1,703
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(8,617)	(49,305)	(57,922)
可換股債券選擇權失效	-	-	-	-	-	(6,352)	-	-	6,352	-
行使可換股債券時發行可換股債券	-	-	-	-	74,611	(39,913)	-	-	-	34,698
行使可換股債券時發行股份	34,679	39,891	-	-	(74,570)	-	-	-	-	-
兌換認股權證時發行股份	1,000	570	-	-	-	-	(100)	-	-	1,470
於二零一一年十二月三十一日	435,149	54,119	-	-	169	-	5,520	-	(122,354)	372,603
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,324	10,324
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	2,109	-	2,109
有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,761	10,324	12,085
發行可換股債券選擇權	-	-	-	-	-	13,947	-	-	-	13,947
股本重組	(391,634)	-	270,186	-	-	-	-	-	121,448	-
可換股債券到期時註銷	-	-	-	-	(169)	-	-	-	91	(78)
確認股本結算股份基礎付款	-	-	-	1,881	-	-	-	-	-	1,881
認股權證到期時註銷(附註20)	-	-	-	-	-	-	(5,520)	-	5,520	-
於二零一二年十二月三十一日	<u>43,515</u>	<u>54,119</u>	<u>270,186</u>	<u>1,881</u>	<u>-</u>	<u>13,947</u>	<u>-</u>	<u>1,761</u>	<u>15,029</u>	<u>400,438</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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

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

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

本集團之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露—金融資產轉讓的修訂
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

於本年度應用香港財務報告準則及香港會計準則之修訂並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況以及／或此等綜合財務報表所載披露資料構成重大影響。

## 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則27號 (二零一一年修訂)	投資實體 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

## 於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進包括對各項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂。

香港會計準則第16號之修訂澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，本公司董事（「董事」）預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

#### **香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂**

香港會計準則第32號之修訂澄清與抵銷金融資產及金融負債現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行的對銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體就具有可強制性執行的統一淨額結算協議或類似安排項下的金融工具披露與對銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）的有關資料。

對香港財務報告準則第7號之修訂於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間以及有關年度期間內的中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或其後開始的年度期間方始生效，並追溯應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂或會導致就未來對銷金融資產及金融負債作出更多披露。

#### **香港財務報告準則第9號「金融工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

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

香港財務報告準則第9號由二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，亦容許提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號未必會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**

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



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

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

董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

#### **有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

於二零一一年六月，香港會計師公會就綜合、共同安排、聯營公司及披露頒佈一套準則共五項，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關綜合財務報表部分。香港（常設詮釋委員會）－詮釋12「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號之生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權的新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報的承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象的權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入多項指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合資公司的權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩方或多方擁有共同控制權的共同安排應如何分類。香港（常設詮釋委員會）－詮釋13「共同控制實體－合資公司的非貨幣性投入」將於香港財務報告準則第11號生效後撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排歸類為合營業務或合資公司，具體視乎各方於該等安排下的權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合資公司須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同關於過渡指引之修訂將於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟須同時提前應用。

董事預期採納該五項準則對綜合財務報表所呈報的金額不會造成重大影響。

**香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」之修訂**

香港財務報告準則第10號之修訂引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號之修訂，一家投資實體須計量其持有之附屬公司權益，並透過損益按公平價值處理。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，一家實體需要：

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

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期應用該等修正不會對本集團造成影響，因為本公司並非投資實體。

### 香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈報」之修訂

香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈報」之修訂為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留呈列損益及其他全面收入為單一或分別兩個獨立但連續報表的選擇。但香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收入項目歸類成兩個類別：(a)項目以後將不會重新分類至損益；及(b)項目以後當符合特定情況時可能會重新分類至損益。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基準分配—該等修正並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。

香港會計準則第1號之修訂之生效期為於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間。當於未來會計期間應用修訂時，其他全面收入項目之呈列將相應地變更。

### 3. 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,724	1,277
應收貸款利息	40,493	36,716
財務投資：		
銀行存款利息	1	2
證券買賣賬戶之利息	6	—
	<u>42,224</u>	<u>37,995</u>

#### 4. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收貸款減值撥備	1,000	—
就已收利息撥回減值虧損	2,248	—
其他	333	7
	<u>3,581</u>	<u>7</u>

#### 5. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
不可換股債券之利息開支	<u>270</u>	<u>—</u>
借貸之利息開支	208	—
交易賬戶之利息開支	<u>10</u>	<u>—</u>
	<u>218</u>	<u>—</u>
	<u>488</u>	<u>—</u>

#### 6. 分部資料

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

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

	貸款融資		財務投資		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	<u>42,217</u>	<u>37,993</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>42,224</u>	<u>37,995</u>
分部溢利(虧損)	<u>32,983</u>	<u>34,326</u>	<u>7,802</u>	<u>(42,594)</u>	<u>40,785</u>	<u>(8,268)</u>
集中行政成本					(27,760)	(39,334)
未分配其他收入					333	-
融資成本					(218)	-
稅前溢利(虧損)					<u>13,140</u>	<u>(47,602)</u>
所得稅開支					<u>(2,816)</u>	<u>(1,703)</u>
年內溢利(虧損)					<u>10,324</u>	<u>(49,305)</u>
分部資產	<u>429,974</u>	<u>337,019</u>	<u>18,255</u>	<u>29,888</u>	<u>448,229</u>	<u>366,907</u>
未分配資產					<u>4,931</u>	<u>14,720</u>
資產總額					<u>453,160</u>	<u>381,627</u>
分部負債	<u>30,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,269</u>	<u>-</u>
未分配負債					<u>22,453</u>	<u>9,024</u>
負債總額					<u>52,722</u>	<u>9,024</u>

於本年及上年度內，並無分部間之交易。

經營分部之會計政策與本集團於綜合財務報表所述之會計政策相同。

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

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

分部負債代表除借貸及其利息及若干其他應付款項及應計款項外，分配予可呈報分部及經營分部之負債。於二零一一年十二月三十一日，概無分部負債。

計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	貸款融資		財務投資		未分配		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	42,217	37,993	7	2	-	-	42,224	37,995
利息開支	(270)	-	-	-	-	-	(270)	-
撥回按揭貸款之減值虧損	-	45	-	-	-	-	-	45
撥回應收款項之減值虧損	1,000	-	-	-	-	-	1,000	-
撥回應收利息之減值虧損	2,248	-	-	-	-	-	2,248	-
就應收利息確認之減值虧損	(70)	(2,248)	-	-	-	-	(70)	(2,248)
就應收貸款確認之減值虧損	(1,000)	(1,000)	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
就其他應收款項確認之減值虧損	-	-	-	-	-	(9,200)	-	(9,200)
匯兌(虧損)收益淨額	-	-	(12)	2	-	-	(12)	2
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產								
收益	-	-	8,346	-	-	-	8,346	-
就可供出售投資確認之減值虧損	-	-	-	-	-	(241)	-	(241)
出售設備之虧損	-	-	-	-	(87)	-	(87)	-
股份基礎付款開支	-	-	-	-	(1,881)	-	(1,881)	-
發行期權以認購可換股債券之虧損	-	-	-	-	(13,164)	-	(13,164)	-
透過損益賬按公平價值處理之								
金融資產公平價值變動	-	-	(537)	(42,562)	-	-	(537)	(42,562)

經常向主要營運決策者提供但不計及分部溢利或虧損或分部資產之數額並不重大。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

### 主要客戶之資料

相關年度客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益錄得超過10%之利息收入如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶A	30,189	27,962
客戶B	5,415	5,063

## 7. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	2,721	—
— 先前年度撥備不足	443	—
遞延稅項	<u>(348)</u>	<u>1,703</u>
所得稅開支	<u><b>2,816</b></u>	<u><b>1,703</b></u>

兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表內的除稅前溢利（虧損）對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利（虧損）	<u><b>13,140</b></u>	<u><b>(47,602)</b></u>
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項（二零一一年：16.5%）	2,168	(7,854)
非應課稅收入之稅務影響	(536)	(9,862)
不可扣稅開支之稅務影響	371	13,418
動用先前未確認之稅項虧損	(1,071)	(4,149)
所得稅（應課稅）可扣稅暫時差額之稅務影響	(348)	1,703
未確認稅項虧損之稅務影響	1,789	8,447
先前年度撥備不足	<u>443</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u><b>2,816</b></u>	<u><b>1,703</b></u>

## 8. 年度溢利(虧損)

本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
董事袍金	388	359
薪金、花紅及其他福利	4,469	2,608
股份基礎付款開支	1,351	–
退休福利計劃供款	125	55
	<u>6,333</u>	<u>3,022</u>
折舊	86	97
核數師酬金		
– 審核服務	370	350
– 非審核服務	125	311
營業租約付款	1,539	1,416
股份基礎付款開支－顧問	530	–
撥回按揭貸款減值虧損	–	(45)
有關應收利息確認減值虧損	70	2,248
有關其他應收款項確認減值虧損	–	9,200
有關應收貸款確認減值虧損	1,000	1,000
匯兌虧損(收益)淨額	12	(2)
出售設備虧損	87	–
法律及專業費用	<u>10,766</u>	<u>16,977</u>

## 9. 股息

截至二零一二年止年度並無支付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零一一年：無)。



## 10. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下數據計算:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司擁有人 應佔年度溢利(虧損)	<u>10,324</u>	<u>(49,305)</u>
	股數	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (經重列)
就計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	435,149	420,931
攤薄潛在普通股之影響:		
可認購可換股債券之期權(附註)	<u>6,701</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>441,850</u>	<u>420,931</u>

附註:

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

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時,並不假設本公司未行使認股權證及可換股債券獲轉換,因為前述各項獲轉換,會導致年內之每股虧損減少。

## 11. 按揭貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
固定利率應收貸款	32,679	11,390
浮動利率應收貸款	<u>402</u>	<u>499</u>
	<b><u>33,081</u></b>	<b><u>11,889</u></b>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告期末起十二個月內之應收貸款）	25,662	654
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收貸款）	<u>7,419</u>	<u>11,235</u>
	<b><u>33,081</u></b>	<b><u>11,889</u></b>

於二零一一年一月十三日，本集團與公司借款人訂立一項協議，將兩項總計127,000,000港元的浮息按揭貸款的還款期延長至二零一二年一月，另加額加動用的貸款73,000,000港元。於二零一一年一月二十六日，由於應收貸款及相關利息712,000港元，合計為200,712,000港元，已作出重組，據此，浮動利率上調，而相關借款人改為另一家公司（新借款人），擔保則改為以擔保人（即原有借款人）所有資產（主要包括一項位於香港的住宅物業，屬原有貸款之擔保）之流動押記作為抵押品。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，按揭貸款已相應地重新分類為應收貸款（附註13）。

於二零一一年十二月三十一日之固定利率按揭貸款包括提供予一名公司客戶之按揭貸款，金額為2,000,000港元（「按揭貸款」），以香港一個住宅物業的第二按揭作抵押，並按8%之年利率計息，而本金已於二零一三年八月十六日償還。於二零一二年十二月三十一日，按揭貸款及相關應收利息重組轉至另一名公司客戶（「貸款借方」）及抵押已轉變為一間於香港註冊成立之公司之若干普通股，該等普通股亦為貸款借方之借入之另一筆貸款之抵押，該筆貸款金額為2,680,000港元。於二零一二年十二月三十一日，按揭貸款已重新分類為應收貸款（附註13）。

按揭貸款約33,081,000港元(二零一一年:約11,889,000港元)乃以按揭物業抵押。於二零一二年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備零港元(二零一一年:零港元)。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
到期還款:		
三個月內	645	159
超過三個月但少於一年	25,017	495
超過一年至但少於五年	7,419	11,179
超過五年	-	56
	<u>33,081</u>	<u>11,889</u>

接納任何新客戶前,本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款約33,081,000港元(二零一一年:約11,889,000港元)已準時償付本金及利息。

於報告期末,已扣除減值撥備之按揭貸款(未逾期或減值)之賬齡分析如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未逾期或減值	<u>33,081</u>	<u>11,889</u>

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

## 12. 按揭貸款減值撥備

	本集團 千港元
集體減值撥備	
於二零一一年一月一日	45
二零一一年度撥回	<u>(45)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日	<u><u>–</u></u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司概無就按揭貸款作出個別減值撥備。

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

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

## 13. 應收貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收定息貸款	121,780	81,000
應收浮息貸款	<u>200,712</u>	<u>200,712</u>
	322,492	281,712
減：累計應收定息貸款減值撥備	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u><u>321,492</u></u>	<u><u>280,712</u></u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告期末起十二個月內之應收款項）	280,992	280,712
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收款項）	<u>40,500</u>	<u>–</u>
	<u><u>321,492</u></u>	<u><u>280,712</u></u>

- i) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。
- ii) 於二零一二年十二月三十一日，60,000,000港元之應收貸款（二零一一年：60,000,000港元）乃按9%之固定年利率（二零一一年：9%）計息，並以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。貸款於二零一二年八月一日到期及本公司全資附屬公司建屋貸款（亞洲）有限公司（「建屋貸款（亞洲）」）（為貸款人）就擔保人未有悉數償還本金額約60,000,000港元的貸款連同累計利息，向香港高等法院對彼提交令狀（統稱「令狀」）。於報告期間後，貸款藉變現已抵押可換股債券悉數償還，詳情於附註21(3)披露。
- iii) 約200,712,000港元之應收貸款（二零一一年：200,712,000港元）乃以擔保人之全部資產（主要包括香港之一項住宅物業）之浮動押記擔保。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定，並由上文附註11所述的按揭貸款重新分類。

於二零一一年十二月，本集團發通知要求償還該筆貸款之本金額及相關應計利息（「該筆貸款」）。因此，應收貸款約200,712,000港元變為即時到期。繼借款人及／或擔保人未能應要求償還該等貸款之全部或任何部分，浮動押記已具體化及轉為對借款人及／或擔保人全部物業、承擔、權利、收入及資產的固定押記（「該項押記」），包括但不限於擔保人所擁有於香港的住宅物業（「抵押物業」），該物業已於二零一二年二月二十九日向土地註冊處註冊登記。於二零一二年三月十四日，建屋貸款（亞洲）（「貸款人」）就擔保人未有悉數償還本金額約200,712,000港元之貸款連同累計利息，向香港高等法院提出將擔保人清盤的呈請（統稱「呈請」）。於二零一二年七月九日，呈請於建屋貸款（亞洲）之申請後撤銷。董事認為本集團將就抵押物業訂立接管權，以償還貸款（「建議接管權」）。

考慮到肯尼狄律師行（獨立專業律師）於二零一三年二月二十一日出具之法律函件，表明該項押記擁有優先權，優先於二零一二年二月二十四日（將該項押記視作生效之經簽署證書之日期）後於土地註冊處註冊之任何其他押記。因此，另一名擔保人之債權人Fameway Financial Limited（「Fameway」）於二零一零年九月九日對抵押物業設立但尚未向土地註冊處登記的押記的地位次於該項押記。於二零一三年三月一日，建屋貸款（亞洲）將日期為二零一一年一月二十六日之貸款協議下之權利及該項押記轉讓予Revelry Gains Limited，詳情於附註21(4)披露。

根據獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited於二零一三年三月十三日出具之估值報告（「估值報告」），抵押物業於二零一二年十二月三十一日之公平價值為430,000,000港元。就有關建議接管權而言，物業的公平價值將折讓至估值報告列載的迫售價值360,000,000港元範圍。董事認為，該物業之公平價值超過了該筆貸款本金額及應收利息之賬面值，故此認為毋須要作任何減值撥備。

- iv) 2,000,000港元之應收貸款，由二零一二年十二月三十一日將應收按揭貸款重新歸類所得，詳情於附註11披露。貸款按每年8%之固定利率計息，並以一間於香港註冊成立的公司的若干普通股作擔保。該等股份亦為現有借款人借入的一筆貸款的擔保，該筆貸款金額為2,680,000港元，按10%年利率計息。
- v) 10,000,000港元之應收貸款（二零一一年：無）以一間香港上市公司發行的債券作擔保，首年按12.25%之固定年利率計息，餘下期間則按年利率6%計息。本金額須於二零一九年十二月五日償還。
- vi) 30,000,000港元之應收貸款（二零一一年：無）以中華人民共和國（「中國」）多間公司提供的公司擔保作擔保，首年按固定年利率20.5%計息，餘下期間則按固定年利率8%計息。應收貸款本金額為10,000,000港元、10,000,000港元及10,000,000港元須分別於二零二零年五月十二日、二零二零年五月十七日及二零二零年六月四日償還。
- vii) 500,000港元之應收貸款（二零一一年：無）以借款人的私家車作擔保，並按每年12%之固定利率計息及於二零一四年九月三十日償還。該筆應收貸款已於二零一三年一月悉數結付。
- viii) 10,000,000港元之應收貸款（二零一一年：15,000,000港元）乃由一間香港上市公司提供之公司擔保作擔保，並按9%之固定年利率計息。
- ix) 於二零一二年十二月三十一日，餘下應收貸款6,600,000港元（二零一一年：6,000,000）為無擔保，並按每年9%至20%（二零一一年：9%至20%）之固定利率計息。

- x) 根據該等應收貸款的合約到期日尚剩餘的期限分析，於報告期末，該等應收貸款的到期日列載如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月內	262,712	203,712
超過三個月但少於一年	18,280	77,000
超過一年但少於五年	500	-
超過五年	40,000	-
	<u>321,492</u>	<u>280,712</u>

於二零一二年十二月三十一日，5,600,000港元之固定利率貸款（二零一一年：3,000,000港元）之賬面值包括香港一間上市公司借入之無抵押貸款。

累計應收貸款減值撥備的變動：

	千港元
於二零一一年一月一日	-
年內開支	<u>1,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	1,000
年內開支	1,000
年內撥回	<u>(1,000)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,000</u>

上述於二零一二年十二月三十一日確認之減值虧損包括已個別減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值為1,000,000港元（二零一一年：60,000,000港元），而該等貸款之對手方處於財政困難。

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

#### 14. 可供出售投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
香港上市股本證券	<u>2,898</u>	<u>6,360</u>
非上市投資：		
香港股本證券，按成本值	500	500
減：累計減值撥備	<u>(241)</u>	<u>(241)</u>
香港股本證券淨額	<u>259</u>	<u>259</u>
總計	<u><u>3,157</u></u>	<u><u>6,619</u></u>

香港上市股本證券代表對上市公司於報告期末全部已發行在外股份的1.41%（二零一一年：4.95%）所作出的股本投資的公平價值。由於上市股本證券之股份由二零一二年十一月一日至二零一三年一月八日暫停買賣，故此於二零一二年十二月三十一日之公平價值約為2,898,000港元，金額根據二零一二年十月三十一日之收市買入價釐定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司出售若干上市股本證券，賬面值約5,570,000港元，並於出售前以成本減減值計量。

非上市投資代表報告期末對一間於香港註冊成立的公司全部已發行在外股份的5%（二零一一年：5%）所作出的非上市股本證券投資。非上市股本證券於報告期末以成本減累計減值虧損（如有）計量，因為合理公平價值估計之範圍太大，董事認為其公平價值無法可靠地計量。



#### 15. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	<u>13,981</u>	<u>20,626</u>

於二零一二年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值約12,411,000港元乃按聯交所所報之市場競購報價而釐定，而由於其他上市股本證券之股份自二零一二年十二月五日至二零一三年一月三十日之暫停買賣，於二零一二年十二月三十一日之公平價值1,570,000港元經參考二零一二年十二月四日之收市買入價而釐定。

#### 16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收利息	68,240	31,315
預付款項	640	1,431
應收證券經紀款項	29	2,577
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	<u>3,309</u>	<u>308</u>
	81,418	44,831
減：累計減值撥備	<u>(9,270)</u>	<u>(11,448)</u>
	<u>72,148</u>	<u>33,383</u>

應收利息及其他應收款項之累計減值撥備變動如下：

	應收利息 減值撥備 千港元	其他應收款項 減值撥備 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	-	-	-
年內支出	<u>2,248</u>	<u>9,200</u>	<u>11,448</u>
於二零一一年十二月三十一日	2,248	9,200	11,448
年內支出	70	-	70
年內撥回	<u>(2,248)</u>	<u>-</u>	<u>(2,248)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u><b>70</b></u>	<u><b>9,200</b></u>	<u><b>9,270</b></u>

於二零一一年十二月三十一日，出售一間附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期並已作出減值撥備9,200,000港元。

來自證券經紀的應收款項包括下列以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的金額：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	<u>-</u>	<u>277</u>

## 17. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，以及按市場年利率介乎零至0.2%（二零一一年：0.1%至0.2%）計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。

## 18. 其他應付款項及應計費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	5,870	7,478
應計開支	4,656	1,327
預收款項	3,615	-
應付利息	478	-
其他應付款項	3,103	219
	<u>17,722</u>	<u>9,024</u>

## 19. 股本

	每股面值 港元	股份數目	千港元
法定：			
<i>普通股</i>			
於二零一一年一月一日	0.1	5,000,000,000	500,000
增加法定股本 (附註a)	0.1	25,000,000,000	2,500,000
		<u>30,000,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	0.1	30,000,000,000	3,000,000
股本削減 (附註b)	(0.09)	-	(2,700,000)
股份合併 (附註b)	不適用	(27,000,000,000)	-
		<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>0.1</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：			
<i>普通股</i>			
於二零一一年一月一日	0.1	3,994,700,358	399,470
於轉換可換股債券時發行股份	0.1	346,788,309	34,679
行使認股權證 (附註20)	0.1	10,000,000	1,000
		<u>4,351,488,667</u>	<u>435,149</u>
於二零一一年十二月三十一日	0.1	4,351,488,667	435,149
股本削減 (附註b)	(0.09)	-	(391,634)
股份合併 (附註b)	不適用	(3,916,339,801)	-
		<u>435,148,866</u>	<u>43,515</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>0.1</u>	<u>435,148,866</u>	<u>43,515</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零一一年六月二十四日舉行之股東特別大會，本公司之法定股本藉增設額外25,000,000,000股每股面值0.10港元之股份而由500,000,000港元增加至3,000,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 根據本公司於二零一二年六月二十一日舉行之股東特別大會，本公司股東批准以註銷本公司繳足股本中之每股面值0.10港元已發行股份之繳足股本0.09港元之方式將所有已發行及未發行股份之面值由0.10港元削減至0.01港元（「經削減股份」）（「股本削減」），本公司股本中每10股經削減股份合併為1股每股面值0.10港元之普通股（「股本重組」）。於二零一二年十二月十七日，香港高等法院原訟庭頒令確認股本重組於二零一二年十二月十九日生效。股本重組產生之進賬額將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將計入股份溢價賬或該等其他儲備。詳情載於本公司二零一二年五月二十九日之通函及二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月十八日之公佈。

## 20. 認股權證

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司就按每份認股權證0.01港元之價格而向獨立投資者配售本公司之562,000,000份認股權證訂立一份配售協議。每份認股權證附帶按認購價每份0.18港元認購本公司一股面值0.10港元之普通股之權利。隨後，配售代理及本公司同意透過終止日期為二零一零年五月十日之認股權證配售協議並於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售。根據日期為二零一零年六月七日之補充認股權證配售協議，行使價已由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售事項已於二零一零年六月二十二日完成，有關認股權證於二零一二年六月二十一日屆滿。有關上述詳情分別載於本公司日期為二零一零年五月十一日、二零一零年六月七日及二零一零年六月二十二日之公佈。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無份認股權證（二零一一年：10,000,000份）已按行使價0.147港元獲行使及概無股份（二零一一年：10,000,000股）已獲發行。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已收轉換認股權證的所得款項總額為零港元（二零一一年：1,470,000港元）。於二零一二年六月二十一日，552,000,000份未轉換認股權證已屆滿。

## 21. 報告期後事項

- (1) 於二零一三年二月二十六日，本公司與富通證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此配售代理已有條件同意按竭盡所能基準物色承配人，認購本金額合共最高為162,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券將分為不超過120批次（而所配售之各批次可換股債券之本金額應為1,350,000港元或其任何倍數）。

根據初步轉換價每股轉換股份0.135港元（「轉換價」），可換股債券所附之轉換權獲悉數行使時，最多1,200,000,000股轉換股份（「轉換股份」）將獲配發及發行，佔本公司現有已發行股本約275.77%及經發行轉換股份擴大之本公司已發行股本約73.39%。轉換股份將根據特別授權配發及發行。

再者，於二零一三年三月十五日，本公司與配售代理訂立補充配售協議，修訂配售協議之條款，修訂內容計有（其中包括）本公司可換股債券之批次總數由120批改為5批，而據此本金總額應不少於1,350,000港元或其任何倍數。本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，以批准配售協議及據此擬進行之交易，包括配售及發行本公司轉換股份。其他詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十八日及二零一三年三月十五日之公佈。

- (2) 提供予農業生態之貸款於二零一二年十二月三十一日之金額為5,600,000港元（二零一一年：3,000,000港元），為無擔保，其中4,000,000港元於二零一三年八月三十一日到期，而1,600,000港元於二零一三年十二月三十一日到期，該筆貸款連同任何累計利息，已根據建屋貸款（亞洲）與農業生態於二零一三年二月二十三日訂立之協議，延展至二零一四年九月三十日。該筆貸款之利息其後將修訂為年利率10%。
- (3) 香港一間上市公司發行之若干可換股債券由一名借方質押予建屋貸款（亞洲），作為該借方償還結欠建屋貸款（亞洲）之未償還貸款之抵押，該等未償還貸款本金額為60,000,000港元，連同累計利息。由於借方未能償還未償還貸款，建屋貸款（亞洲）於二零一三年一月強制執行抵押，將可換股債券轉換為前述上市公司之股份。由於面對借方之另一名債權人（「其他債權人」）提出之真確申索，建屋貸款（亞洲）於二零一三年一月將轉換股份若干組合轉讓予其他債人，而其他債權人則承諾其將就建屋貸款（亞洲）因轉讓轉換股份若一組合而蒙受之虧損及損失向建屋貸款（亞洲）作出彌償。據公司之法律顧問告知，建屋貸款（亞洲）將因轉讓轉換股份若干組合而面對任何或然負債之機會很微少。
- (4) 於二零一三年三月，建屋貸款（亞洲）將持有之一筆為數200,712,000港元貸款之所有權利及權益連同相關應收利息約63,101,000港元轉讓予Revelry Gains Limited（「Revelry」）（本公司另一間全資附屬公司）。於二零一三年三月，Revelry與本集團以外之其他債權人訂立債務收回協議，以協助債務收回過程。於本公佈日期，債務收回過程仍在進展中。

## 股息

董事會不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約42.2百萬港元，較去年的38.0百萬港元增加約11.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔溢利約為10.3百萬港元（二零一一年：虧損約49.3百萬港元），主要與利息收入增加、出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之收益、因所持股本證券股價上升引致透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動虧損減少，及經營開支減少等有關。

總收益當中約42.2百萬港元（二零一一年：約38.0百萬港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約33.0百萬港元（二零一一年：約34.3百萬港元）。相關溢利增幅主要有賴應收貸款利息收入增加推動。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部溢利約為7.8百萬港元，而去年則錄得分部虧損約為42.6百萬港元。財務投資產生的虧損大幅減少，主要是由於持作投資股本證券的股價上升所致。

## 資產總值及外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，資產總值增加至約453.2百萬港元（二零一一年：約381.6百萬港元）。所有資產均以港元定值，惟以美元定值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平價值處理之金融資產分別達到約3.2百萬港元（二零一一年：約6.6百萬港元）及14.0百萬港元（二零一一年：約20.6百萬港元）。可供出售之投資代表於香港一間上市實體的股本投資於二零一二年十二月三十一日的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及六項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約33.1百萬港元（二零一一年：約11.9百萬港元）及約321.5百萬港元（二零一一年：約280.7百萬港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達8.3百萬港元（二零一一年：約18百萬港元）。於二零一二年十二月三十一日本集團有銀行借貸5.0百萬港元及非可換股債券30.0百萬港元（二零一一年：無）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總權益計算之資本負債比率為0.07（二零一一年：零）。

## 資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為43,514,886.6港元，分為435,148,866股每股面值0.10港元之股份（「股份」）（二零一一年十二月三十一日：435,148,866.70港元，分為4,351,488,667股股份）。

根據本公司於二零一零年進行的公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行合共449,999,997份選擇權（「選擇權」）。選擇權持有人有權以現金認購於二零一二年十二月三十一日到期之本公司零息率可換股債券（「可換股債券」）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無選擇權持有人行使認購可換股債券的權利，而於二零一二年十二月三十一日，未償還可換股債券本金額78,720.00港元將償還予各可換股債券持有人。

於二零一二年六月二十一日，所有552,000,000份未轉換非上市認股權證已逾期。

## 股本重組

本公司股東已於二零一二年六月二十一日舉行的股東特別大會上，批准股本重組建議，其涉及：

- (a) 根據股本削減，本公司法定股本將由3,000,000,000港元，分為每股面值0.10港元的30,000,000,000股股份削減至300,000,000港元，分為每股面值0.01港元的30,000,000,000股經削減面值股份，該削減股本之方式為於每股面值為0.10港元之已發行股份註銷繳足0.09港元股本及削減本公司資本中每股面值為0.10港元之已發行或尚未發行的股份至每股面值0.01港元之經削減面值股份；
- (b) 根據股份合併，每十股(10)股每股面值為0.01港元之經削減面值股份將合併為一(1)股每股面值0.10港元經調整股份；
- (c) 在法院批准及允許之前提下，股本削減產生之進賬將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將按法院可能作出的指示計入股份溢價賬或有關其他儲備；及
- (d) 對本公司組織章程大綱及章程細則作出相關修訂。



就本部份的詳情及專有用詞的涵義，請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年四月二十七日、二零一二年五月九日、二零一二年六月二十一日、二零一二年七月十八日、二零一二年八月十四日、二零一二年九月十四日、二零一二年十一月六日、二零一二年十一月二十一日、二零一二年十一月二十九日及二零一二年十二月十八日之公佈及本公司日期為二零一二年五月二十九日之通函。於二零一二年十二月十七日舉行之呈請聆訊上，法院頒令確認建議股本削減。股本重組之所有先決條件已獲達成，故此股本重組已於二零一二年十二月十九日下午四時正後生效。

### **本集團資產抵押及或然負債**

本集團於二零一二年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債。

### **資本承擔**

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

### **重大收購**

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

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

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並獲股東於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上獲股東通過。其後，第三份補充協議及第四份補充協議分別於二零一一年七月二十日及二零一一年十月六日訂立，據此，買賣協議之最後完成日期已延遲至二零一一年十二月三十日。

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

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

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

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

於二零一二年八月二十四日（交易時段後），董事會最終宣佈，非常重大收購事項訂約方共同協定通過訂立終止協議（「**終止協議**」）終止買賣協議（經第五份補充協議補充）。

根據終止協議，買賣協議（經第五份補充協議補充）下非常重大收購事項訂約方的所有責任（有關保密、成本及費用以及司法權的條文除外）將告解除且各方不得就或基於買賣協議（經第五份補充協議補充）向其他各方提出任何申索。

根據終止協議，恆浩科技須於終止協議日期（或買方與恆浩科技可能書面協定的該等其他日期）起90日內退還初步訂金10,000,000港元予買方。

欲知其他詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日、二零一二年三月二十二日及二零一二年八月二十四日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

## 集資活動

本公司預計現金代價、益浩集團之業務發展及營運資金需求及／或本集團其他未來潛在投資及商機均對資金有所需求，故本公司於二零一一年六月九日訂立配售協議（經修訂）（「配售協議」），內容有關配售最多6,250,000,000股配售股份（「配售事項」）。由於其時全球金融市場波動，配售事項未能於最後完成日期二零一一年九月三十日完成，因此，配售協議已失效。其他詳情請參閱本公司日期為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函。

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

於二零一二年四月十六日本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此，本公司已有條件地同意配售及配售代理已有條件地同意按盡最大努力基準，物色不少於六名獨立承配人，以認購最多100份期權，認購價為每股份期權6,000港元（「期權配售協議」）。由於其時市場氣氛波動，配售期權並未於二零一二年七月十一日之最後截止日期前進行。因此，期權配售協議已告失效，亦無根據期權配售協議配售期權。

於二零一二年七月二十四日，本公司與配售代理訂立第二份配售協議，內容有關按每份期權7,830港元之溢價配售最多100份期權予不少於六名獨立承配人（「第二份配售協議」）。各期權持有人可按認購價156,000港元認購本金額156,000港元之本公司可換股債券。假設所有100份期權獲行使，期權持有人有權合共認購本金額最多為15,660,000港元之本公司可換股債券。

於二零一二年十月八日，第二份配售協議之條件已達成及按每份期權6,530港元之淨配售價籌集所得款項淨額約653,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈，及本公司二零一二年五月二十八日之通函。

## 所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

## 員工及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有14名（二零一一年：10名）僱員，而本年度之員工成本總額為約5百萬港元（二零一一年：約2.9百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

## 報告期後事項

詳情載於綜合財務報表附註21。

## 展望及前景

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務（主要為按揭服務）繼續產生利息收入。有鑑於利率將會逐步增加，故此本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團亦正物色其他投資機遇，多元發展旗下的業務組合。整體而言，鑒於市場前景明朗，本集團會致力改善業務表現，冀能為股東帶來合理回報。

## 購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治常規守則

於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下列偏離事項除外：

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

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故截至二零一二年十二月三十一日止年度並無就此舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干本公司董事缺席本公司於二零一二年六月二十八日舉行的上屆股東週年大會，以及本公司分別於二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月七日舉行的股東特別大會，原因是彼等須於相關時間處理其他重要事務。

隨著吳卓凡先生辭任後，本公司之獨立非執行董事人數及審核委員會（「**審核委員會**」）成員人數將低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條的最低人數規定。此外，自審核委員會主席之位懸空，本公司並不符合上市規則第3.10(2)條及第3.21條之規定，董事會及審核委員會將不會有至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或適當的會計或相關的財務管理專長。於二零一二年十一月一日，本公司已委任具備專業會計資格的袁慧敏女士，為本公司的獨立非執行董事，以及本公司審核委員會主席。故此，本公司已符合第3.10(1)條、3.10(2)條及第3.21條的規定。

## **董事進行證券交易之標準守則**

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

## **審核委員會之審閱**

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

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

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核全年業績已經審核委員會審閱。

## 中磊（香港）會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公佈所列有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註的數字，已經獲得本集團核數師中磊（香港）會計師事務所有限公司同意，該等數字乃本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所列數額。中磊（香港）會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約服務準則所進行的核證工作，因此中磊（香港）會計師事務所有限公司概不會就初步公佈發表任何保證。

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
蘇遠進

香港，二零一三年三月二十八日

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