

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)

截至二零一五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」）公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	5	16,776	16,423
經營成本		<u>(14,341)</u>	<u>(8,636)</u>
毛利		2,435	7,787
其他收入	6	2,457	3,227
撥回已確認應收貸款之減值虧損		–	5,680
應付或然代價之公平價值變動		93,103	52,856
透過損益賬按公平價值處理之			
金融資產公平價值變動		955	(20,864)
出售透過損益賬按公平價值處理之			
金融資產之虧損		(69)	(281)

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貸款利息之減值虧損		-	(1,250)
出售附屬公司之虧損		(80,531)	(58,983)
商譽之減值虧損		(666,660)	-
可供出售金融資產之減值虧損		(9,777)	(259)
金融負債衍生工具之公平價值變動		(2,574)	-
銷售開支		(6,380)	(4,449)
行政及經營開支		<u>(112,012)</u>	<u>(176,271)</u>
經營活動虧損		(779,053)	(192,807)
融資成本	7	<u>(87,470)</u>	<u>(59,958)</u>
除稅前虧損	9	(866,523)	(252,765)
稅項	8	<u>51,095</u>	<u>9,394</u>
本年度虧損		<u>(815,428)</u>	<u>(243,371)</u>
本年度其他全面(虧損)/收益, 已扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目:			
換算海外業務之匯兌差異		<u>(358)</u>	<u>337</u>
本年度其他全面(虧損)/收益, 已扣除稅項		<u>(358)</u>	<u>337</u>
本年度全面虧損總額, 已扣除稅項		<u>(815,786)</u>	<u>(243,034)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		<u>(815,428)</u>	<u>(243,371)</u>
本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u>(815,786)</u>	<u>(243,034)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	11		
基本及攤薄		<u>(52.33)</u>	<u>(29.59)</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
無形資產		805,905	860,389
物業、廠房及設備		1,910	4,879
在建工程		6,630	10,531
商譽		608,960	1,275,620
應收貸款	12	87	30,251
可供出售金融資產		10,089	–
應收融資租賃款項		15,917	18,877
		1,449,498	2,200,547
流動資產			
應收貸款	12	163	171,829
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		12,934	24,354
存貨		813	678
應收賬款及票據	13	123	1,203
預付款項、存款及其他應收款項		1,987	4,131
應收融資租賃款項		8,529	8,863
應收建築合約客戶款項		441	301
可退回稅項		–	1,867
已抵押銀行存款		236	254
現金及銀行結餘		79,474	17,512
		104,700	230,992

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	18,072	17,575
應付股東款項		1,543	52,681
金融負債衍生工具		3,400	–
借貸		–	40,000
承兌票據		42,672	–
		<u>65,687</u>	<u>110,256</u>
流動資產淨值		<u>39,013</u>	<u>120,736</u>
總資產減流動負債		<u>1,488,511</u>	<u>2,321,283</u>
非流動負債			
不可換股債券		–	40,000
可換股債券		424,494	470,506
承兌票據		90,454	192,891
應付或然代價		–	93,103
遞延稅項負債		216,262	265,658
		<u>731,210</u>	<u>1,062,158</u>
資產淨值		<u><u>757,301</u></u>	<u><u>1,259,125</u></u>
股本及儲備			
股本		1,210,498	667,298
儲備		(453,197)	591,827
總權益		<u><u>757,301</u></u>	<u><u>1,259,125</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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，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。

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

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」）

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），其於本公司於二零一五年一月一日開始之財政年度生效。新香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第19號修訂本	投資實體界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進

於本會計期間或過往會計期間內應用上述新訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響。因此，無須對過往期間作出調整。

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂本	對沖會計處理及香港財務報告準則第9號、香港財務報告 準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第11號之 修訂本	收購合資經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方式 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入 ²
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ²
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度 改進 ²

¹ 於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用

² 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提早應用

³ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提早應用

⁴ 未訂立強制生效日期但已可採納

3. 主要會計政策概要

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製。此外，綜合財務報表載列上市規則所規定之適用披露。

新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告及審計的條文於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關年度審計之披露規定乃經參考新香港公司條例而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，呈列及披露截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之資料根據該等新規定作出更改。就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之可比較資料乃根據新規定於綜合財務報表呈列及披露。過往根據先前公司條例或上市規則而非根據新香港公司條例或經修訂上市規則須作出披露之資料並未於該等綜合財務報表中作出披露。

編製基準

有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料載入二零一五年全年業績的初步公佈內，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關該等須根據公司條例(第622章)第436條披露的法定財務報表的進一步資料載列如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向香港公司註冊處處長遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表，並將會在適當時間遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本集團於該兩個年度的綜合財務報表提交報告。該核數師報告為無保留意見，核數師在不就該等報告作保留的情況下並無以強調的方式促請有關人士注意任何事項，亦無載列根據公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

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

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

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

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

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

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。可報告分部並沒有把主要營運決策者所確定之經營分部合併。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資
- 設計及提供節能解決方案

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

分部收益及業績

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		未分配		合計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額										
外部銷售	<u>940</u>	<u>10,402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,836</u>	<u>6,021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,776</u>	<u>16,423</u>
業績										
分部業績	<u>(1,162)</u>	<u>11,257</u>	<u>887</u>	<u>(21,560)</u>	<u>(752,122)</u>	<u>(47,353)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(752,397)</u>	<u>(57,656)</u>
未分配公司開支							(26,877)	(129,604)	(26,877)	(129,604)
未分配公司收入							-	839	-	839
出售附屬公司之虧損							(80,531)	(58,983)	(80,531)	(58,983)
可供出售金融資產之減值虧損							(9,777)	(259)	(9,777)	(259)
金融負債衍生工具之公平價值變動							(2,574)	-	(2,574)	-
應付或然代價之公平價值變動							93,103	52,856	93,103	52,856
融資成本	-	-	(1,672)	-	(2,965)	(3,336)	(82,833)	(56,622)	(87,470)	(59,958)
除稅前虧損									(866,523)	(252,765)
稅項									<u>51,095</u>	<u>9,394</u>
本年度虧損									<u>(815,428)</u>	<u>(243,371)</u>

所呈報之收入乃來自外部客戶。二零一五年內，並無任何分部間的銷售（二零一四年：零）。

分部業績指各分部產生之溢利／（虧損），而未分配集團行政成本，例如若干其他收入、董事酬金、員工薪金、經營租賃付款及若干法律及專業費用。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分部表現之計量。

分部資產及負債

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		合計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產								
分部資產	811	205,168	12,934	24,354	1,525,929	2,197,997	1,539,674	2,427,519
未分配公司資產							14,524	4,020
							<u>1,554,198</u>	<u>2,431,539</u>
負債								
分部負債	-	40,710	-	-	8,934	66,493	8,934	107,203
未分配公司負債							787,963	1,065,211
							<u>796,897</u>	<u>1,172,414</u>

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；
- 除公司金融負債、遞延稅項負債、可換股債券、承兌票據、應付或然代價及金融負債衍生工具外，所有負債乃分配至可呈報分部。

其他分部資料

下表為本集團其他分部資料的分析：

	貸款融資		財務投資		設計及提供節能解決方案		未分配		合計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息收入	940	10,402	-	-	-	-	-	-	940	10,402
利息開支分類為										
—經營成本	(2,102)	(4,035)	-	-	-	-	-	-	(2,102)	(4,035)
—融資成本	-	-	(1,672)	-	(2,965)	(3,336)	(82,833)	(56,622)	(87,470)	(59,958)
撥回應收貸款利息之減值虧損	-	471	-	-	-	-	-	-	-	471
就應收貸款確認撥回減值虧損	-	5,680	-	-	-	-	-	-	-	5,680
應收貸款利息之減值虧損	-	(1,250)	-	-	-	-	-	-	-	(1,250)
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損	-	-	(69)	(281)	-	-	-	-	(69)	(281)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之										
公平價值變動	-	-	955	(20,864)	-	-	-	-	955	(20,864)
可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(9,777)	(259)	(9,777)	(259)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	(80,531)	(58,983)	(80,531)	(58,983)
應付或然代價之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	93,103	52,856	93,103	52,856
資本開支										
—其他	-	-	-	-	(776)	(3,553)	(24)	(3,136)	(800)	(6,689)
折舊及攤銷物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(1,600)	(633)	(499)	(949)	(2,099)	(1,582)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(54,484)	(29,512)	-	-	(54,484)	(29,512)
商譽減值虧損	-	-	-	-	(666,660)	-	-	-	(666,660)	-
金融負債衍生工具之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	(2,574)	-	(2,574)	-

地區資料

本集團於兩個主要地區經營—香港及中華人民共和國（「中國」）。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中國	15,836	6,021	1,438,888	2,169,388
香港	940	10,402	521	31,159
台灣	-	-	10,089	-
	<u>16,776</u>	<u>16,423</u>	<u>1,449,498</u>	<u>2,200,547</u>

有關主要客戶之資料

本集團之收益約16,776,000港元(二零一四年：16,423,000港元)中包括來自設計及提供節能解決方案業務四名(二零一四年：一名)客戶之收益約13,061,000港元(二零一四年：2,264,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
客戶A (附註)	6,790	-
客戶B	-	2,264
客戶C (附註)	1,746	-
客戶D (附註)	2,344	-
客戶E (附註)	<u>2,181</u>	<u>-</u>

附註：概無向該等客戶披露截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。

5. 收益

收益指來自貸款融資的利息收入、財務投資及設計及提供節能解決方案的銷售額。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	-	3,342
應收貸款利息	<u>940</u>	<u>7,060</u>
	<u>940</u>	<u>10,402</u>
設計及提供節能解決方案：		
銷售貨品	4,724	1,728
根據融資租賃銷售貨品	<u>11,112</u>	<u>4,293</u>
	<u>15,836</u>	<u>6,021</u>
	<u>16,776</u>	<u>16,423</u>

6. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
服務收入	-	839
撥回已收貸款利息之減值虧損	-	471
銀行利息收入	71	20
應收融資租賃款項之利息收入	2,297	1,744
其他	<u>89</u>	<u>153</u>
	<u>2,457</u>	<u>3,227</u>

7. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
借貸之利息開支	2,965	3,731
證券交易賬戶之利息開支	-	19
承兌票據支出之推算利息	20,789	19,301
可換股債券支出之推算利息	63,716	36,907
	<u>87,470</u>	<u>59,958</u>

8. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項－香港		
過往年度撥備不足	-	625
遞延稅項		
年內抵免	<u>(51,095)</u>	<u>(10,019)</u>
	<u>(51,095)</u>	<u>(9,394)</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

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

(ii) 中國企業所得稅

本集團於中國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，本集團中國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。

9. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
—董事袍金	4,721	2,306
—薪金、花紅及工資	17,526	15,079
—退休福利計劃供款	2,468	1,768
	<u>24,715</u>	<u>19,153</u>
無形資產之攤銷開支	54,484	29,512
物業、廠房及設備折舊	2,099	1,582
已售存貨成本	12,239	4,600
核數師酬金	850	1,000
以權益結算以股份為基礎之付款	471	—
營業租約付款	6,830	3,818
出售物業、廠房及設備虧損	173	128
法律及專業費用	4,881	14,080
收購附屬公司之轉介費	—	86,660
融資租賃應收款項之減值虧損	6,955	—
匯兌虧損	2,738	76
商譽之減值虧損	666,660	—

10. 股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一四年：零)。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(815,428)</u>	<u>(243,371)</u>
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,558,275</u>	<u>822,496</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： 因假定行使可換股債券及購股權具有反攤薄影響，故截至二零一五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。

12. 應收貸款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收定息貸款	250	30,400
應收浮息貸款	<u>—</u>	<u>200,712</u>
	250	231,112
減：累計減值撥備	<u>—</u>	<u>(29,032)</u>
	<u>250</u>	<u>202,080</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產	163	171,829
非流動資產	87	30,251
	<u>250</u>	<u>202,080</u>

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
到期還款：		
三個月內	39	171,716
超過三個月但少於一年	124	113
超過一年但少於五年	87	10,251
超過五年	-	20,000
	<u>250</u>	<u>202,080</u>

13. 應收賬款及票據

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	123	1,124
應收票據	-	79
	<u>123</u>	<u>1,203</u>

應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至90日	123	1,006
91至180日	-	-
181至365日	-	-
365日以上	-	118
	<u>123</u>	<u>1,124</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付賬款	2,010	2,416
收購附屬公司之應計服務費	3,871	3,871
應計開支	5,116	7,258
預收款項	4,020	447
應付利息	2,200	2,285
其他應付款項	855	1,298
	<u>18,072</u>	<u>17,575</u>

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至90日	1,132	1,585
91至180日	154	214
181至365日	37	-
365日以上	687	617
	<u>2,010</u>	<u>2,416</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

於二零一五年六月十日，本集團訂立買賣協議，以出售於Revelry Gains Limited（「**Revelry Gains**」）之100%股權予一名獨立第三方，現金代價為1,000,000港元（「**出售事項**」）。出售事項已於二零一五年六月十一日完成。出售事項之影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
預付款項、存款及其他應收款項	1,405
應收貸款	201,680
承兌票據	<u>(121,554)</u>
已出售資產淨值	<u><u>81,531</u></u>

出售一間附屬公司之虧損

	千港元
已收代價	1,000
已出售資產淨值	<u>(81,531)</u>
出售虧損	<u><u>(80,531)</u></u>

倘不考慮承兌票據之公平值影響，已出售之承兌票據本金總額約為203,108,000港元，構成Revelry Gains債務一部分。計及公平值之影響，已出售承兌票據之公平值約為121,554,000港元，故此本集團因出售事項錄得虧損約80,531,000港元。該等虧損於截至二零一五年十二月三十一日止年度對本公司並無重大現金流量影響。

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」）本集團主要從事投資控股、財務投資、提供貸款融資及設計及提供節能解決方案。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益約16,776,000港元，較去年的16,423,000港元增加約2.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為815,428,000港元（二零一四年：虧損約243,371,000港元），主要由於(1)商譽減值約666,660,000港元；(2)出售附屬公司產生一次性虧損約80,531,000港元；及(3)由於就於二零一四年收購益浩科技有限公司及其附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司（「益浩集團」）（「收購事項」）而發行可換股債券及承兌票據之利息攤銷所產生的融資成本約82,833,000港元。

總收益當中約940,000港元（二零一四年：約10,402,000港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務帶來分部虧損約1,162,000港元（二零一四年：分部溢利約11,257,000港元）。虧損主要源於二零一五年因出售附屬公司而出售應收貸款，導致貸款之利息減少。

就財務投資業務而言，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內錄得分部溢利約887,000港元，而去年則錄得分部虧損約21,560,000港元。財務投資業務所錄得的溢利，主要是由於持作投資的股本證券的股價上升。

就設計及提供節能解決方案分部而言，本年度錄得分部虧損約752,122,000港元（二零一四年：約47,353,000港元）。分部虧損主要由於商譽減值約666,660,000港元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，益浩集團之經審核綜合除稅前虧損及淨虧損為32,887,000港元。益浩集團之截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核淨虧損為34,164,000港元，而由完成收購日期至二零一四年十二月三十一日止期內益浩集團之綜合除稅前虧損及淨虧損為21,177,000港元。參照本公司日期為二零一四年四月十一日之通函及根據收購事項之買賣協議，益浩集團之賣方已不可撤回地向本公司保證及承諾，益浩集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前經審核綜合溢利將不少於160,000,000港元（「二零一五年溢利保證」）。因此，益浩集團未能達致二零一五年溢利保證，以及所有本金總額320,000,000港元之承兌票據C（定義見本公司日期為二零一四年四月十一日之通函）已無效及失效。益浩集團之虧損主要由於中小型項目競爭加劇，其他競爭對手將價格減至不可持續水平，以及益浩集團所得之資金少於預期。

資產總值及外匯風險

於二零一五年十二月三十一日，資產總值減少至約1,554,198,000港元（二零一四年：約2,431,539,000港元）。減幅主要源於商譽減值約666,660,000港元及出售附屬公司而出售應收貸款約201,680,000港元。本集團之資產主要以港元、人民幣及美元定值。由於港元與美元掛鉤，本集團預期就此並無任何重大匯率風險。然而，本集團面對人民幣貶值產生的若干外匯影響。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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有透過損益按公平價值處理之金融資產達到約12,934,000港元（二零一四年：約24,354,000港元）。減幅主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售大量持作買賣之股本證券投資。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有無形資產約805,905,000港元（二零一四年：約860,389,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項及應收貸款分別約24,446,000港元（二零一四年：27,740,000港元）及約250,000港元（二零一四年：約202,080,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約達79,474,000港元（二零一四年：約17,512,000港元），未償還可換股債券約424,494,000港元（二零一四年：約470,506,000港元）及承兌票據約133,126,000港元（二零一四年：約192,891,000港元）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約757,301,000港元（二零一四年：約1,259,125,000港元）及約39,013,000港元（二零一四年：約120,736,000港元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總資金計算之資本負債比率為0.39（二零一四年：0.38）。

資本結構

於二零一五年十二月三十一日，本公司之已發行普通股為1,922,086,816股（「股份」）（於二零一四年十二月三十一日：1,025,749,466股股份）。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額156,600港元之1,566,000港元可換股債券轉獲後發行15,660,000股新股份，轉換價為每股0.10港元（於二零一四年二月十七日調整）（「可換股債券一」）。所有償還之可換股債券一已於截至二零一五年十二月三十一日止年度轉換。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額1,350,000港元之41,850,000港元可換股債券轉獲後發行31,000,000股新股份，轉換價為每股0.135港元（「可換股債券二」）。所有償還之可換股債券二已於截至二零一五年十二月三十一日止年度轉換。

於二零一五年十二月三十一日，本公司有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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，轉換可換股債券A後已發行161,792,888股新股份。

於二零一五年十二月三十一日，本公司有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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，轉換可換股債券B後已發行234,884,462股新股份。

於二零一五年十二月三十一日，本公司有60,000,000港元之可換股債券尚未償還，其可轉換為67,415,730股股份，每股轉換價為0.89港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無因轉換該等可換股債券而發行新股份。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約236,000港元（二零一四年：約254,000港元），作為銷售貨品保證金之抵押存款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無大或然負債（二零一四年：無）。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為5,213,000港元（二零一四年：約4,338,000港元）。

出售附屬公司

於二零一五年六月十日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售Revelry Gains Limited（「**Revelry Gains**」）之全部已發行股本，現金總代價為1,000,000港元（「**出售事項**」）。倘不考慮承兌票據之公平值影響，已出售之承兌票據本金總額約為203,108,000港元，構成Revelry Gains債務一部分。計及公平值之影響，已出售承兌票據之公平值約為121,554,000港元，故此本集團因出售事項錄得虧損約80,531,000港元。該等虧損於截至二零一五年十二月三十一日止年度對本公司並無重大現金流量影響。出售事項已於二零一五年六月十一日完成。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月十日之公佈。

重大投資

購買吉祥之股權

於二零一五年六月三十日，本公司與若干吉祥全球實業股份有限公司（「**吉祥**」）之股東（「**目標股東**」）訂立無法律約束力之諒解備忘錄。吉祥全球實業股份有限公司為一間於台灣成立之有限公司，其股份於台灣證券交易所有限公司上市。諒解備忘錄之內容關於可能購買吉祥之若干股權（「**台灣諒解備忘錄**」）。根據台灣諒解備忘錄，本公司擬購買及目標股東擬協助本公司收購吉祥之若干股權。

於二零一五年八月十日，本公司（為買方）與陳碧珠女士（吉祥股東，為賣方）（「**台灣賣方**」）訂立購股協議，據此，台灣賣方同意出售及本公司同意購買6,100,000股吉祥股份，佔吉祥全部已發行股權約9.45%（「**吉祥股份**」），代價為新台幣82,200,000元（相當於約19,867,000港元），以現金結付。

吉祥從事貿易業務，其客戶位於台灣、東南亞及日本。此外，其從事提供LED照明解決方案。該LED業務處於擴張階段，而吉祥已完成開發LED產品及已開始生產。本公司之業務主要在中國及香港進行。本公司已將吉祥確定為一個理想平台，藉此擴闊本集團於台灣之業務範疇。購買吉祥股份為本集團之業務開闢了全新的地區市場，尤其是在提供節能解決方案方面。此外，購買事項擴大本集團之產品涵蓋範圍，而本集團可借助吉祥之LED實力開發中國市場。

於二零一五年八月十四日，本公司完成購買6,100,000股吉祥股份，佔吉祥於本公佈日期之股權約8.66%。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三十日、二零一五年八月十日及二零一五年八月十四日之公佈。

集資活動

二零一五年可換股債券配售事項、先舊後新配售事項及先舊後新認購事項

於二零一五年六月二日，本公司與康宏證券投資服務有限公司訂立可換股債券配售協議，據此，康宏有條件同意按竭盡所能基準配售本金額最多為60,000,000港元之可換股債券（「二零一五年可換股債券」）予不少於六名承配人，而本公司有條件同意發行二零一五年可換股債券（「二零一五年可換股債券配售事項」）。

康宏已成功配售本金總額60,000,000港元之二零一五年可換股債券予不少於六名承配人，彼等及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。

二零一五年可換股債券之到期日將為二零一七年六月十四日，即二零一五年可換股債券發行日之第二週年。二零一五年可換股債券根據其未贖回本金額按年利率6%計息。

根據初步兌換價每股兌換股份0.89港元，於二零一五年可換股債券獲行使後，將可配發及發行最多67,415,730股新股份。

此外，於二零一五年六月二日，本公司與中信國際資產管理及康宏訂立配售及認購協議，據此：(i) 中信國際資產管理同意經康宏按竭盡所能基準配售最多合共100,000,000股中信國際資產管理持有之股份（「先舊後新配售股份」），每股先舊後新配售股份之配售價為0.89港元（「先舊後新配售事項」）；及(ii) 中信國際資產管理同意認購最多100,000,000股股份（「先舊後新認購股份」），每股先舊後新認購股份之認購價為0.89港元（「先舊後新認購事項」）。

先舊後新配售事項已於二零一五年六月五日完成，並成功以每股先舊後新配售股份0.89港元之配售價，共配售100,000,000股先舊後新配售股份予不少於六名承配人，承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方，且與彼等概無關連。先舊後新認購事項已於二零一五年六月十五日完成，合共100,000,000股先舊後新認購股份已配發及發行予中信國際資產管理，認購價為每股先舊後新認購股份0.89港元。

二零一五年可換股債券配售事項及先舊後新配售事項之所得款項總額約為149,000,000港元，經扣除所有相關開支後之所得款項淨額約為143,000,000港元。所得款項淨額：(i) 約19,867,000港元用於收購吉祥股份；及(ii) 約123,133,000港元用作償還未償還債務。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三日及二零一五年六月十五日之公佈。

配售事項一

於二零一五年七月二十一日，本公司與興業僑豐證券有限公司（「興業僑豐」）訂立配售協議，據此，本公司同意透過興業僑豐按配售價每股配售股份0.89港元配售合共最多50,000,000股新股份（「配售事項一」）。

配售事項一已於二零一五年七月三十日完成，並成功配售合共50,000,000股新股份予不少於六名承配人，彼等及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。

配售事項一之所得款項總額約為44,500,000港元，經扣除所有相關開支後之所得款項淨額約為42,900,000港元。所得款項淨額已用作以下用途：(i)約17,903,000港元用於償還未償還債務；及(ii)約24,997,000港元用作本集團之一般營運資金。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十一日及二零一五年七月三十日之公佈。

配售事項二

於二零一五年八月十日，本公司與興業僑豐訂立配售協議，據此，本公司同意按竭盡所能基準透過興業僑豐，配售合共最多24,000,000股新股份予不少於六名承配人，彼等及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。配售價為每股配售股份0.89港元（「**配售事項二**」）。

配售事項二已於二零一五年八月二十七日完成，並成功配售合共24,000,000股新股份予不少於六名承配人，彼等及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。

配售事項二之所得款項總額及所得款項淨額分別為約21,360,000港元及約20,550,000港元。所得款項淨額保留將用作本集團一般營運資金並覓得其他適合投資的潛在項目時用作未來投資之資金。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一五年八月十日及二零一五年八月二十七日之公佈。

員工及薪酬

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有39名（二零一四年：77名）僱員，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之員工成本總額為約24,715,000港元（二零一四年：約19,153,000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。

展望及前景

益浩集團未能達致二零一五年溢利保證，管理層認為益浩集團之虧損乃主要由於(i)中小型項目競爭加劇，部份競爭對手將價格減至不可持續水平；及(ii)益浩集團所得之資金少於預期。節能行業為中國政府指定及支持的重點產業之一。中國政府繼續致力減少單位GDP二氧化碳排放量並於其二零一六年政府工作報告訂立目標使能耗於未來五年減少18%。受惠於中國政府節能及環保方面的持續支持及受惠於政府利好政策的優勢，管理層對益浩集團所經營的行業及UPPC系統的前景感到樂觀。此外，本集團管理層仍然認為現有市場份額相對分散，而分散市場又沒有主導的業者，故益浩集團的市場份額具有龐大增長潛力。預期由於節能及社會責任意識日增，UPPC系統於日後將有充裕的發展空間。

為提高項目回報，避免陷入價格戰，益浩集團開始專注於較大型項目及尋求財務實力較強的夥伴合作，該等企業較願意投資於節能資產，以提升環保形象。新業務重點已初見成效，我們與一中國集團訂立新項目。然而，本集團認為資金充裕性對益浩集團將來業務發展十分重要，並已不時物色各種資金來源的可能性，包括銀行貸款及其他借款及／或其他集資活動。儘管如此，本集團相信，新方向能適切回應市況變動，冀於日後取得豐碩成果。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

於截至二零一五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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無委任任何主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故截至二零一五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。若干董事缺席本公司於二零一五年六月二十六日舉行的上屆股東週年大會，因為彼等須於相關時間處理其他重要事務。

董事進行證券交易之標準守則

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二零一五年十二月三十一日止年度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**」）成員包括兩位獨立非執行董事，即袁慧敏女士（審核委員會主席）及楊偉雄先生，以及一位非執行董事，即林國興先生。

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及風險管理系統，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。

本公司截至二零一五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。

國衛會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績的初步公佈所列數字，已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司將其與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所列數額進行核對。國衛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，因此國衛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
張國龍

香港，二零一六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會包括本公司執行董事蘇遠進先生、李愛國博士、張國龍先生及丘培煥女士；本公司非執行董事林國興先生及黃立志先生；及本公司獨立非執行董事楊偉雄先生、袁慧敏女士及朱何妙馨女士。