

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)

截至二零一七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」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一六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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	80,719	22,080
經營成本		<u>(61,918)</u>	<u>(14,703)</u>
毛利		18,801	7,377
其他收入	6	2,202	2,393
其他收益及虧損	7	419	(201)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 虧損淨額		-	(2,181)
出售附屬公司之收益		-	43,019
商譽之減值虧損		(66,176)	(110,381)
銷售開支		(2,200)	(1,457)
行政及經營開支		<u>(77,664)</u>	<u>(77,609)</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動虧損		(124,618)	(139,040)
融資成本	8	<u>(88,689)</u>	<u>(81,940)</u>
除稅前虧損	10	(213,307)	(220,980)
稅項	9	<u>20,074</u>	<u>19,052</u>
本年度虧損		<u><u>(193,233)</u></u>	<u><u>(201,928)</u></u>
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資重新估值之收益		245	958
換算海外業務之匯兌差異		<u>6,604</u>	<u>(2,164)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項		<u>6,849</u>	<u>(1,206)</u>
本年度全面虧損總額，已扣除稅項		<u><u>(186,384)</u></u>	<u><u>(203,134)</u></u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u><u>(193,233)</u></u>	<u><u>(201,928)</u></u>
本公司擁有人應佔全面虧損總額		<u><u>(186,384)</u></u>	<u><u>(203,134)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	12	<u><u>(8.45)</u></u>	<u><u>(10.51)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
無形資產		696,937	751,421
物業、廠房及設備		659	1,143
在建工程		22,515	2,201
商譽	13	432,403	498,579
可供出售金融資產		12,127	11,047
應收賬款	14	22,400	–
應收融資租賃款項		33,612	14,291
		<u>1,220,653</u>	<u>1,278,682</u>
流動資產			
存貨		632	648
應收賬款及票據	14	36,430	2,271
預付款項、按金及其他應收款項		991	1,234
應收融資租賃款項		12,777	8,997
應收建築合約客戶款項		861	693
現金及銀行結餘		57,111	34,360
		<u>108,802</u>	<u>48,203</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	25,092	11,447
應付股東款項		40	1,790
其他借貸		23,965	–
可換股債券		–	30,883
金融負債衍生工具		–	419
承兌票據		110,395	–
		<u>159,492</u>	<u>44,539</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(50,690)</u>	<u>3,664</u>
總資產減流動負債		<u>1,169,963</u>	<u>1,282,346</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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

本公司註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓23樓2305室。

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

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

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

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

香港會計準則第7號之修訂本披露計劃

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

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

除本集團綜合財務報表所作出之其他披露外，應用該等修訂並無對本集團的綜合財務報表造成任何影響。

本集團並未於綜合財務報表內提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本 香港財務報告準則第4號之修訂本	以股份為基準付款交易之分類及計量 ¹ 與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號之修訂本 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	金融工具 ¹ 具有負補償的提前付款特性 ² 投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第15號之修訂本 香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則第17號	客戶合約收益 ¹ 釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹ 租賃 ² 保險合約 ⁴
香港會計準則第28號之修訂本 香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ² 作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂本 香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	轉讓投資物業 ¹ 外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用

³ 於特定日期或之後開始的年度期間生效。允許提早應用

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。香港財務報告準則為一個統稱，包括香港會計師公會頒佈的所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及相關詮釋以及香港公認會計原則。此外，該等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露。

(b) 編製基準

本全年業績公佈所載關於本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料摘錄自惟並不構成本公司該等兩個年度之法定年度綜合財務報表。

本公司已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定向香港公司註冊處處長送呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於規定時限內向香港公司註冊處處長送呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務報表發出報告。核數師報告並無保留意見；載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之聲明。

持續經營基準

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

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

(i) 替代資金來源

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

(ii) 就公司融資計劃進行磋商

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

(iii) 經營成本控制政策

本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。

(iv) 節能業務之經營改善

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

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

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

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

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

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

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

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

所呈報之收入乃來自外部客戶。年內，並無任何分部間的銷售（二零一六年：無）。

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

分部資產及負債

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

其他分部資料

下表為本集團其他分部資料的分析：

	貸款融資		財務投資		設計及提供 節能解決方案		未分配		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息收入	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
利息開支分類為：										
－融資成本	-	-	-	(795)	(925)	-	(87,764)	(81,145)	(88,689)	(81,940)
透過損益賬按公平價值處理之										
金融資產之虧損淨額	-	-	-	(2,181)	-	-	-	-	-	(2,181)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	43,019	-	43,019
資本開支－其他	-	-	-	-	(8)	(77)	-	-	(8)	(77)
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(462)	(394)	-	(320)	(462)	(714)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(54,484)	(54,484)	-	-	(54,484)	(54,484)
商譽減值虧損	-	-	-	-	(66,176)	(110,381)	-	-	(66,176)	(110,381)
金融負債衍生工具之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	491	1,451	491	1,451
提前贖回可換股債券之虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,652)	-	(1,652)
	-	4	-	(2,976)	(162,542)	(164,859)	(87,764)	(82,514)	(176,283)	(176,283)

地區資料

本集團於三個主要地區經營－香港、中華人民共和國（「中國」）及台灣。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

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

有關主要客戶之資料

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

來自主要客戶之收益載列如下,彼等各佔本集團收益10%或以上:

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

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

5. 收益

收益指來自貸款融資的利息收入及設計及提供節能解決方案。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下:

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

6. 其他收入

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

7. 其他收益及虧損

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

8. 融資成本

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

9. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項 年內抵免	<u>(20,074)</u>	<u>(19,052)</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。兩個年度內並無可用利潤以撥備利得稅。

(ii) 中國企業所得稅

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

10. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除／（計入）：

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

11. 股息

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

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(193,233)</u>	<u>(201,928)</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股數		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,285,439</u>	<u>1,922,086</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，故截至二零一七年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損之計算並不計及可換股債券及購股權。兩個年度之每股基本虧損及每股攤薄虧損均相同。

13. 商譽

千港元

成本

於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、
二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日

1,275,620

累計減值

於二零一六年一月一日

666,660

年內減值

110,381

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日

777,041

年內減值

66,176

於二零一七年十二月三十一日

843,217

賬面值

於二零一七年十二月三十一日

432,403

於二零一六年十二月三十一日

498,579

商譽減值測試之詳情披露如下：

商譽已分配至下列現金產生單位（「現金產生單位」）作減值測試用途：

- 設計及提供節能解決方案（「節能業務」）

於報告期末，本集團透過委聘獨立專業估值師評估獲分配商譽之現金產生單位之可收回金額。

14. 應收賬款及票據

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

應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

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

15. 應付賬款及其他應付款項

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

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

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

核數師報告節錄

以下為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度全年財務報表之獨立核數師報告節錄：

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

有關持續經營的重大不確定因素

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

管理層討論及分析

業務回顧

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

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

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

11,424,000港元；及(ii) 商譽減值虧損減少44,205,000港元所致。於扣除無形資產攤銷及商譽減值虧損前，益浩集團已為本集團產生分部溢利約6,886,000港元（二零一六年：分部虧損約1,902,000港元）。

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

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

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

資產總值及負債總額

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

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

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

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

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

外匯風險

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

流動資金及財務資源

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

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

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

(i) 替代資金來源

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

(ii) 就公司融資計劃進行磋商

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

(iii) 經營成本控制政策

本集團將實施經營計劃控制成本及自本集團之經營賺取足夠之現金流量。

(iv) 節能業務之經營改善

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

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

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總資金計算之資本負債比率為53%（二零一六年：49%）。

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

資本結構

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

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

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

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

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

本集團資產抵押及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一六年：無）。

資本承擔

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

重大投資、收購及出售

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

集資活動

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

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

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

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

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

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

員工及薪酬

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

展望及前景

年內，本集團於節能行業面對競爭加劇，尤其是小中型項目。

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

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

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

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七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

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

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

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

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

董事進行證券交易之標準守則

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二零一七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**」）成員包括三位獨立非執行董事，即蔡曉輝先生（審核委員會主席）、楊偉雄先生及黃立志先生。

審核委員會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。

本公司截至二零一七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

有關本集團截至二零一七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二零一七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，二零一八年三月二十八日

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