

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)

截至二零一八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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|----|-----------------|-----------------|
| 收益 | 5 | 50,506 | 80,719 |
| 經營成本 | | <u>(35,606)</u> | <u>(61,918)</u> |
| 毛利 | | 14,900 | 18,801 |
| 其他收入 | 6 | 7,865 | 2,202 |
| 其他收益及虧損 | 7 | - | 419 |
| 商譽之減值虧損 | 13 | (432,403) | (66,176) |
| 無形資產之減值虧損 | | (541,453) | - |
| 無形資產攤銷 | | (54,484) | (54,484) |
| 重新計量可換股債券負債部分之虧損 | | (403,694) | - |
| 銷售開支 | | (2,515) | (2,200) |
| 行政及經營開支 | | <u>(22,817)</u> | <u>(23,180)</u> |

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---|----|---------------------------|-------------------------|
| 經營活動虧損 | | (1,434,601) | (124,618) |
| 融資成本 | 8 | <u>(99,123)</u> | <u>(88,689)</u> |
| 除稅前虧損 | 9 | (1,533,724) | (213,307) |
| 稅項 | 10 | <u>161,986</u> | <u>20,074</u> |
| 本年度虧損 | | <u><u>(1,371,738)</u></u> | <u><u>(193,233)</u></u> |
| 本年度其他全面(虧損)/收益, 已扣除稅項 將不會重新分類至損益之項目: | | | |
| 透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產公平價值變動 | | <u>(2,481)</u> | <u>—</u> |
| 其後可重新分類至損益之項目: | | | |
| 可供出售金融資產重新估值之收益 | | — | 245 |
| 換算海外投資之匯兌差異 | | <u>(6,430)</u> | <u>6,604</u> |
| 本年度其他全面(虧損)/收益, 已扣除稅項 | | <u>(8,911)</u> | <u>6,849</u> |
| 本年度全面虧損總額, 已扣除稅項 | | <u><u>(1,380,649)</u></u> | <u><u>(186,384)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔年度虧損 | | <u><u>(1,371,738)</u></u> | <u><u>(193,233)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔全面虧損總額 | | <u><u>(1,380,649)</u></u> | <u><u>(186,384)</u></u> |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 12 | <u><u>(59.47)</u></u> | <u><u>(8.45)</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------------|----|--------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 無形資產 | | 101,000 | 696,937 |
| 物業、廠房及設備 | | 367 | 659 |
| 在建工程 | | 19,614 | 22,515 |
| 商譽 | 13 | – | 432,403 |
| 透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產 | | 8,811 | – |
| 可供出售金融資產 | | – | 12,127 |
| 應收賬款 | 14 | 13,130 | 22,400 |
| 應收融資租賃款項 | | 68,160 | 33,612 |
| | | <u>211,082</u> | <u>1,220,653</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 597 | 632 |
| 應收賬款及票據 | 14 | 34,084 | 36,430 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 1,784 | 991 |
| 應收融資租賃款項 | | 10,707 | 12,777 |
| 應收客戶建築合約款項 | | – | 861 |
| 現金及銀行結餘 | | 22,986 | 57,111 |
| | | <u>70,158</u> | <u>108,802</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 15 | 51,991 | 25,092 |
| 應付股東款項 | | – | 40 |
| 其他借貸 | | 22,532 | 23,965 |
| 承兌票據 | | 127,400 | 110,395 |
| 可換股債券 | | 945,158 | – |
| | | <u>1,147,081</u> | <u>159,492</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(1,076,923)</u> | <u>(50,690)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>(865,841)</u> | <u>1,169,963</u> |

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| 非流動負債 | | |
| 可換股債券 | - | 491,008 |
| 遞延稅項負債 | 15,150 | 177,136 |
| | <u>15,150</u> | <u>668,144</u> |
| (負債)／資產淨值 | <u>(880,991)</u> | <u>501,819</u> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 1,344,398 | 1,344,398 |
| 儲備 | (2,225,389) | (842,579) |
| 總權益 | <u>(880,991)</u> | <u>501,819</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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

本公司註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1801-4室。

本公司為投資控股公司，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」）

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第2號之修訂本 | 以股份為基準之付款交易之分類及計量 |
| 香港財務報告準則第4號之修訂本 | 採用香港財務報告準則第4號保險合同時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 |
| 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 |
| 香港會計準則第28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 年度改進之部分 |
| 香港會計準則第40號之修訂本 | 轉讓投資物業 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號 | 外幣交易及墊付代價 |

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

(a) 對綜合財務報表之影響

下表列示就各單獨項目確認之調整。並無載列不受應用新訂香港財務報告準則影響之項目。因此，所披露之小計及總計不得按所列數字重新計算。有關調整根據相關準則於下文詳細闡述。

| 綜合財務狀況表(摘錄) | 於二零一七年 十二月三十一日 千港元 | 香港財務報告 準則第9號 千港元 | 於二零一八年 一月一日 千港元 |
|-----------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 透過其他全面收益按公平價值 | | | |
| 處理之金融資產 | – | 12,127 | 12,127 |
| 可供出售金融資產 | <u>12,127</u> | <u>(12,127)</u> | <u>–</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及票據 | 36,430 | (4) | 36,426 |
| 應收融資租賃款項 | 12,777 | (2,304) | 10,473 |
| 合約資產 | – | 861 | 861 |
| 應收客戶建築合約款項 | <u>861</u> | <u>(861)</u> | <u>–</u> |
| 流動負債淨值 | <u>(50,690)</u> | <u>(2,308)</u> | <u>(52,998)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>1,169,963</u> | <u>(2,308)</u> | <u>1,167,655</u> |
| 資產淨值 | <u>501,819</u> | <u>(2,308)</u> | <u>499,511</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 儲備 | <u>(842,579)</u> | <u>(2,308)</u> | <u>(844,887)</u> |
| 總權益 | <u><u>501,819</u></u> | <u><u>(2,308)</u></u> | <u><u>499,511</u></u> |

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出之有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產之預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）；及(3)一般對沖會計之新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用當日）尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），而並無對於二零一八年一月一日已終止確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面金額與於二零一八年一月一日之賬面金額之間的差額，於期初保留利潤及權益之其他部分確認，且並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策變動於綜合財務報表附註3披露。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於二零一八年一月一日首次應用當日，須應用預期信貸虧損之金融資產及金融負債及其他項目在香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下之分類及計量（包括減值）。

(i) 分類及計量

| | 於 二零一七年 十二月三十一日 千港元 | 首次應用香港 財務報告準則 第9號之影響 千港元 | 於二零一八年 一月一日 千港元 |
|---------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 透過其他全面收益按公平價值 | | | |
| 處理之金融資產 | - | 12,127 | 12,127 |
| 可供出售金融資產 | <u>12,127</u> | <u>(12,127)</u> | <u>-</u> |

附註：

自可供出售金融資產重新分類至（「透過其他全面收益按公平價值處理」）

於二零一八年一月一日，本集團總公平價值約12,127,000港元的上市及非上市股本證券投資自可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平價值處理。該等投資並非持作買賣，及預期不會於可預見未來出售。相關累計公平價值收益約1,203,000港元於二零一八年一月一日自可供出售投資儲備轉撥至透過其他全面收益按公平價值處理金融資產儲備。此外，先前確認可供出售金融資產之減值虧損1,203,000港元於二零一八年一月一日自可供出售投資儲備轉移至透過其他全面收益按公平價值處理之儲備。

除上述之重新分類外，金融資產（應收賬款及票據、按金及其他應收款項、應收融資租賃款項以及現金及銀行結餘）概無重新分類或重新計量。

所有金融負債的計量類別維持不變。所有金融負債於二零一八年一月一日的賬面值並未因首次應用香港財務報告準則第9號而受到影響。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有應收賬款之全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，餘下結餘按內部信貸評級及／或逾期分析分組。因此，本集團按同一基準對應收賬款估計預期虧損率。

除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損（包括應收票據、按金、其他應收款項、應收融資租賃款項及銀行結餘），按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準評估，乃由於自首次確認以來信貸風險並無顯著增加。

於二零一七年十二月三十一日之所有虧損撥備（包括按攤銷成本計量之應收賬款及應收融資租賃款項）與於二零一八年一月一日之期初虧損撥備對賬如下：

| | 應收賬款 | 應收融資 租賃款項 | 總計 |
|------------------------|------|--------------|-------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | | | |
| — 香港會計準則第39號 | — | — | — |
| 透過期初保留利潤重新計量 之金額 | 4 | 2,304 | 2,308 |
| 於二零一八年一月一日 | | | |
| — 香港財務報告準則第9號 (經重列) | 4 | 2,304 | 2,308 |

該等變動對本集團權益之影響如下：

| | 透過其他 全面收益按公平 價值處理之 金融資產儲備 千港元 | 可供出售 投資儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 |
|-----------------------------------|---|---------------------|-------------|-------------|
| 於二零一七年十二月三十一日 | | | | |
| —香港會計準則第39號 | - | 1,203 | 4,419 | (1,521,439) |
| 自可供出售金融資產重新分類至透過 其他全面收益按公平價值處理 | 1,203 | (1,203) | - | - |
| 預期信貸虧損模式項下的減值 | - | - | 147 | (2,308) |
| 於二零一八年一月一日 | | | | |
| —香港財務報告準則第9號 (經重列) | 1,203 | - | 4,566 | (1,523,747) |

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」之會計政策變動影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益，其導致會計政策的變動及綜合財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，過往期間之比較數字並無獲重列。本集團自以下主要來源確認客戶合約收益：

- 節能解決方案收入
- 維修及保養服務收入

有關本集團之履約責任及應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策變動之資料於綜合財務報表附註4披露。

如上文所述，由於本集團的會計政策發生變動，一般而言，採納香港財務報告準則第15號毋須重述任何其他比較資料。本期間採納香港財務報告準則第15號並不會對綜合財務資料內所呈報金額及／或綜合財務資料所載披露產生任何重大影響，惟本集團已採納下列自二零一八年一月一日起生效之有關收入的會計政策除外（誠如綜合財務報表附註所述）。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港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 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號之修訂本 | 業務的定義 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號之修訂本 | 具有負補償的提前付款特性 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本 | 投資者與其聯營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16號 | 租賃 ¹ |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ² |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本 | 重大的定義 ⁵ |
| 香港會計準則第19號之修訂本 | 計劃修訂、縮減或支付 ¹ |
| 香港會計準則第28號之修訂本 | 於聯營公司及合資公司之長期權益 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 ¹ |

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購有效。

⁵ 於二零二零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

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，該等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露。

(b) 編製基準

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

歷史成本一般以商品及服務交易代價之公平價值作基準。

公平價值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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約1,371,738,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約1,076,923,000港元及負債淨值約880,991,000港元及；

本集團擁有承兌票據約127,400,000港元及其他借貸約22,532,000港元，該等金額已逾期及其他借貸按違約利息17%年利率計息。此外，金額約945,158,000港元之可換股債券根據可換股協議訂明的交叉違約條款重新分類至流動負債。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) 就執行安排計劃進行磋商

管理層表示。本公司目前向香港高等法院原訟法庭（「法院」）提交申請，尋求命令（「召開會議命令」），而審議該命令之聆訊為「召開會議聆訊」以（其中包括）召開本公司若干債權人之會議（「計劃會議」）。召開會議聆訊訂於二零一九年五月十四日進行。其目的乃為清償及解除於本公司於過往年度就收購事項發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。

(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。

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。

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。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團運營一個提供設計及提供節能解決方案的經營分部。一隻管理團體向全面管理全部業務的本集團董事（即主要營運決策人）作出呈報。因此，本集團並無單獨呈列分部資料。

地區資料

本集團於三個主要地區經營－香港、中華人民共和國（「中國」）及台灣。

本集團來自外部客戶之收益及其非流動資產資料按地區劃分之詳情如下：

| | 來自外部客戶之收益 | | 非流動資產 | |
|----|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| 中國 | 50,506 | 80,719 | 202,271 | 1,208,526 |
| 香港 | - | - | - | 835 |
| 台灣 | - | - | 8,811 | 11,292 |
| | 50,506 | 80,719 | 211,082 | 1,220,653 |

有關主要客戶之資料

本集團之收益約50,506,000港元（二零一七年：80,719,000港元）中包括來自設計及提供節能解決方案業務三名（二零一七年：三名）客戶之收益約48,075,000港元（二零一七年：71,409,000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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------|---------------|--------------|
| 客戶A（附註） | - | 42,259 |
| 客戶B | 18,095 | 15,425 |
| 客戶C（附註） | - | 13,725 |
| 客戶D | 24,615 | - |
| 客戶E | 5,365 | - |

附註：概無就該等客戶披露截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益資料，因彼等概無貢獻本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益之10%或以上。

5. 收益

收益乃自第三方已收及應收款項、設計及提供能源解決方案的收入總額。於年內確認之收益如下：

客戶合約收益分類

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 隨著時間確認 | | |
| 節能解決方案收入 | 6,452 | 54,127 |
| 於某一時間確認 | | |
| 維修及保養服務收入 | 472 | 232 |
| 客戶合約收益 | 6,924 | 54,359 |
| 其他來源收益 | | |
| 融資租賃項下之節能解決方案 | 43,582 | 26,360 |
| | 50,506 | 80,719 |

6. 其他收入

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 173 | 101 |
| 應收融資租賃款項之利息收入 | 3,865 | 2,029 |
| 經延長應收賬款之利息收入 | 3,299 | – |
| 應收賬款之虧損撥備撥回 | 1 | – |
| 應收融資租賃款項虧損撥備撥回 | 480 | – |
| 政府補助 | 36 | 40 |
| 其他 | 11 | 32 |
| | 7,865 | 2,202 |

7. 其他收益及虧損

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 金融負債衍生工具之公平價值變動 | <u>-</u> | <u>419</u> |

8. 融資成本

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 其他借貸之利息開支 | 3,307 | 925 |
| 承兌票據支出之推算利息 | 17,005 | 14,735 |
| 可換股債券支出之推算利息 | 78,811 | 73,029 |
| | <u>99,123</u> | <u>88,689</u> |

9. 除稅前虧損

本集團之本年度虧損已扣除：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|--------------|---------------|
| 員工成本（包括董事酬金） | | |
| —董事袍金 | 1,701 | 2,841 |
| —薪金、花紅及工資 | 7,424 | 7,440 |
| —退休福利計劃供款 | 841 | 745 |
| | <u>9,966</u> | <u>11,026</u> |
| 無形資產之攤銷 | 54,484 | 54,484 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 293 | 462 |
| 已售存貨成本 | 35,606 | 61,918 |
| 核數師酬金 | 890 | 890 |
| 營業租約付款 | 1,455 | 1,575 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | - | 94 |
| 匯兌虧損 | 2,744 | 479 |
| 商譽之減值虧損 | 432,403 | 66,176 |
| 無形資產之減值虧損 | 541,453 | - |
| 重新計量可換股債券負債部分之虧損 | 403,694 | - |
| 信貸虧損之虧損撥備 | <u>770</u> | <u>-</u> |

10. 稅項

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------|------------------|-----------------|
| 遞延稅項 | | |
| 年內抵免 | <u>(161,986)</u> | <u>(20,074)</u> |

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

(i) 香港利得稅

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

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

本公司董事認為，於實行兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對綜合財務報表而言屬不重大。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。由於兩個年度概無應課稅溢利，故並無計提利得稅。

(ii) 中國企業所得稅

本集團於中國成立之附屬公司一般須根據應課稅收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。由二零一二年一月一日開始，本公司於中國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。

11. 股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一七年：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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| 就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損 | <u>(1,371,738)</u> | <u>(193,233)</u> |
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| 股數 | | |
| 就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | <u>2,306,502</u> | <u>2,285,439</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，故截至二零一八年及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

於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、
二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日

1,275,620

累計減值

於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及二零一八年一月一日

843,217

年內減值

432,403

於二零一八年十二月三十一日

1,275,620

賬面值

於二零一八年十二月三十一日

-

於二零一七年十二月三十一日

432,403

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

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 應收賬款 | | |
| — 獲正常信貸期 | 22,262 | 25,243 |
| — 獲延長信貸期 | 24,487 | 33,587 |
| | <u>46,749</u> | <u>58,830</u> |
| 減：信貸虧損撥備 | (770) | — |
| | <u>45,979</u> | <u>58,830</u> |
| 減：獲延長信貸期的應收賬款之非即期部分 | (13,130) | (22,400) |
| 應收賬款之即期部分 | 32,849 | 36,430 |
| 應收票據 | 1,235 | — |
| | <u>34,084</u> | <u>36,430</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 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| 0至90日 | — | 33,587 | 900 | 22,925 | 900 | 56,512 |
| 91至180日 | — | — | — | 2,082 | — | 2,082 |
| 180日以上 | 24,487 | — | 20,592 | 236 | 45,079 | 236 |
| | <u>24,487</u> | <u>33,587</u> | <u>21,492</u> | <u>25,243</u> | <u>45,979</u> | <u>58,830</u> |

15. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 應付賬款 | 1,422 | 1,278 |
| 收購一間附屬公司之應計服務費 | 3,871 | 3,871 |
| 應計開支 | 3,588 | 2,410 |
| 預收款項 | - | 1,945 |
| 應付利息 | 42,532 | 14,177 |
| 其他應付款項 | 578 | 1,411 |
| | <u>51,991</u> | <u>25,092</u> |

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0至90日 | 181 | 713 |
| 91至180日 | 7 | - |
| 181至365日 | 380 | 78 |
| 365日以上 | 854 | 487 |
| | <u>1,422</u> | <u>1,278</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。

核數師報告節錄

以下為本集團截至二零一八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：

不發表意見

我們不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計憑證為我們對此綜合財務報表及綜合財務報表是否已按照香港公司條例的披露要求妥為擬備作出審計意見提供基礎。

不發表意見的基礎

有關持續經營基準的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註3(b)所闡述， 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生淨虧損約1,371,738,000港元及經營業務現金流出淨額約27,269,000港元。於二零一八年十二月三十一日， 貴集團錄得淨流動負債約1,076,923,000港元及淨負債約880,991,000港元。

董事已採取若干措施以提升 貴集團的流動資金及財務狀況（如綜合財務報表附註3(b)載列）。綜合財務報表乃按持續經營基準擬備，其有效性取決於此等措施的結果，而有關措施涉及以下不確定因素，包括(i) 貴集團能否在需要時成功獲得額外融資，此取決於 貴集團未來的表現而定；(ii) 貴集團能否實施其控制成本的營運計劃並從業務營運產生足夠現金流，此取決於預計將仍充滿挑戰的市場環境而定；及(iii) 貴集團於二零一九年五月十四日舉行之計劃會議能否成功與可換股債券持有人及承兌票據持有人磋商清償及解除安排計劃項下的尚未償還結餘及全部負債。

上文所提述之事實，連同綜合財務報表附註3(b)所述的其他事宜，顯示存在多項重大不確定因素可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。

我們未能取得足夠適當之審計憑證，以信納於編製綜合財務報表使用持續經營基準的會計處理方式的恰當性。倘若 貴集團無法按持續經營基準繼續營運，則須作出調整以將資產賬面值（包括下文所述之無形資產）撇減至可收回金額，為可能產生的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。

誠如綜合財務報附註18所詳述，於二零一八年十二月三十一日， 貴集團的無形資產約為101,000,000港元，相當於其在該日的可收回金額。無形資產的可收回金額乃經參考無形資產所歸屬之節能解決方案業務分部的設計及提供節能解決方案現金產生單位（「現金產生單位」）的使用價值後估計。現金產生單位的使用價值乃根據現金產生單位的現金流預測估計。編製現金流預測涉及管理層作出若干關鍵假設，包括假設本集團將能夠獲得合約期內UPPC系統專利現金產生單位的設計、採購及安裝成本的現金產生單位以及維護成本須支付計入現金流預測的新合約的額外營運資金。倘 貴集團因上文提述有關本集團繼續按持續經營的能力之重大不確定因素而未能獲得額外營運資金，現金產生單位則將不能達到現金流預測，因此將須作出調整以進一步撇減無形資產的賬面值。

上文所提述調整的影響並未於綜合財務報表中反映，及我們未能決定有關調整是否可視為必要。

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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益約50,506,000港元，較去年的80,719,000港元減少約37.4%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為1,371,738,000港元（二零一七年：虧損約193,233,000港元），主要由於(i)商譽減值約432,403,000港元（二零一七年：66,176,000港元）；(ii)無形資產減值約541,453,000港元（二零一七年：無）；(iii)重新計量可換股債券負債部分之虧損約403,694,000港元（二零一七年：無）；(iv)本公司無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一七年：54,484,000港元）；及(v)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95,816,000港元（二零一七年：87,764,000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3,307,000港元（二零一七年：925,000港元）所致。

節能解決方案業務

本公司於二零一四年六月完成收購益浩科技有限公司及其附屬公司濠信節能科技（上海）有限公司（統稱「益浩集團」）（「收購事項」），益浩集團主要從事設計及提供節能解決方案業務。

就設計及提供節能解決方案分部而言，截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約1,025,904,000港元（二零一七年：約113,774,000港元）。分部虧損主要由於商譽減值約432,403,000港元（二零一七年：66,176,000港元）；無形資產減值約541,453,000港元（二零一七年：無）；及無形資產攤銷約54,484,000港元（二零一七年：54,484,000港元）所致。

商譽及無形資產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」)引致之商譽減值及益浩集團所持有之無形資產減值。本公司委聘獨立合資格估值師,以評估益浩集團於二零一八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。

估值較去年減少乃主要基於以下因素:(i)中國經濟放緩導致企業需求疲軟;(ii)節能業務競爭激烈;(iii)節能行業獲取融資困難;及(iv)政府補助持續減少。如上所述,因而導致節能業務的整體市場反應不佳。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,於交流對集資活動架構之意見後,尚未收到潛在投資者的進一步消息。此後,本公司一直與其他投資者及機構進行磋商,以為本集團提供進一步流動資金。誠如於二零一九年一月所公佈,本公司建議訂立及執行一項安排計劃(「計劃」),其目的為清償及解除本公司於過往年度就收購事項所發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。管理層認為,於成功執行及完成計劃時清償及解除上述負債將大幅改善本集團的財務狀況並增加吸引潛在投資者於本集團投資的可能性及成功機會。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，益浩集團主要完成於往年簽訂的項目。項目的完成受若干因素的影響：如(i)適合系統調試及／或試運行的天氣狀況以確保系統穩定及節能水平；(ii)客戶相關因素（包括客戶所提供項目地點的條件及／或準備情況）；及(iii)因客戶所要求的項目範圍或安排變動而推測的變化。益浩集團主要專注於自潛在客戶或透過現有客戶的二次銷售尋求買斷項目機遇。由於中國經濟放緩導致企業需求疲軟及節能業務競爭激烈，收益較去年的80,719,000港元減少至50,506,000港元。於扣除無形資產攤銷、商譽減值虧損及無形資產減值虧損前，益浩集團已為本集團產生分部溢利約2,436,000港元（二零一七年：分部溢利約6,886,000港元）。

貸款融資及財務投資業務

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

資產總值及負債總額

於二零一八年十二月三十一日，資產總值減少至約281,240,000港元（二零一七年：約1,329,455,000港元）。該減少乃主要由於(i)在建工程減少至約19,614,000港元（二零一七年：約22,515,000港元）；(ii)應收賬款及票據減少至約47,214,000港元（二零一七年：58,830,000港元）；(iii)商譽減值約432,403,000港元（二零一七年：66,176,000港元）；(iv)無形資產減值約541,453,000港元（二零一七年：無）；(v)無形資產之攤銷54,484,000港元（二零一七年：54,484,000港元）；被(vi)應收融資租賃款項增加至約78,867,000港元（二零一七年：約46,389,000港元）抵銷所致。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有無形資產約101,000,000港元（二零一七年：約696,937,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有應收融資租賃款項約78,867,000港元（二零一七年：約46,389,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，負債總額增加至約1,162,231,000港元（二零一七年：約827,636,000港元）。負債總額主要指賬面值約為945,158,000港元（二零一七年：約491,008,000港元）之可換股債券；賬面值約為127,400,000港元（二零一七年：約110,395,000港元）之承兌票據；約51,991,000港元（二零一七年：約25,092,000港元）之應付賬款及其他應付款項；及其他借貸約22,532,000港元（二零一七年：23,965,000港元）。負債總額增加乃主要由於可換股債券及承兌票據之賬面值支出推算利息約95,816,000港元（二零一七年：約87,764,000港元）及重新計量可換股債券負債部分之虧損約403,694,000港元（二零一七年：無）所致。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約達22,986,000港元（二零一七年：約57,111,000港元），未償還可換股債券約945,158,000港元（二零一七年：約491,008,000港元）及承兌票據約127,400,000港元（二零一七年：約110,395,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約1,076,923,000港元及負債淨值約880,991,000港元（二零一七年：資產淨值約501,819,000港元）；及本集團擁有承兌票據約127,400,000港元及其他借貸約22,532,000港元，該等金額已逾期及其他借貸按違約利息17%年利率計息。此外，金額約945,158,000港元之可換股債券根據可換股協議訂明的交叉違約條款重新分類至流動負債。本公司董事採用持續經營基準編製綜合財務報表，並實施載於附註3之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。

鑑於於報告期末執行的各項措施／安排，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金應付現階段需求，並合理預期本集團可維持商業營運基準。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

於二零一八年十二月三十一日，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561%（二零一七年：53%）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之其他借貸約22,532,000港元（二零一七年：23,965,000港元）以本公司授出之公司擔保作抵押。

資本結構

於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八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。

於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八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。

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

本集團資產抵押及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一七年：無）及本集團資產抵押（二零一七年：無）。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團就工程合約之已訂約但未撥備資本承擔約為6,679,000港元（二零一七年：約23,471,000港元）。

重大投資、收購及出售

除本公佈其他章節所披露者外，於截至二零一八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。

員工及薪酬

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有34名（二零一七年：39名）僱員，而截至二零一八年十二月三十一日止年度之員工成本總額為約9,966,000港元（二零一七年：約11,026,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

安排計劃

本公司建議根據香港法例第622章公司條例第670及673條訂立及實施安排計劃（「計劃」），其目的為清償及解除於本公司所發行之可換股債券及承兌票據項下之所有負債。

本公司已向香港高等法院原訟法庭（「法院」）提交申請，尋求命令（「召開會議命令」），並審議該命令之聆訊（「召開會議聆訊」）以（其中包括）召開本公司若干債權人之會議（「計劃會議」）。召開會議聆訊訂於二零一九年五月十四日進行。

有關進一步詳情，請查閱本公司日期為二零一九年一月十日之公佈。

展望及前景

就節能解決方案業務而言，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。然而，本集團正面臨節能行業日益加劇的競爭，尤其是中小型項目及導致市場波動之宏觀經濟因素。

展望未來，益浩集團將繼續以買斷項目的潛在客戶為目標，以更短的週轉日數改善益浩集團的現金流並探索現有客戶的二次銷售，從而在現有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。益浩集團將為客戶探索研發自控或節能系統平台的可行性，而相關產品將需要益浩集團作出最低前期資金部署。

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

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八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

於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度內，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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，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，故於截至二零一八年十二月三十一日止年度內並無舉行有關會議。

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二零一八年五月二十五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。

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二零一八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，即吳祺國先生（審核委員會主席）、蔡曉輝先生及黃立志先生。

審核委員會之主要職責為審閱本集團之年報及賬目、半年報告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。

本公司截至二零一八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

有關本集團截至二零一八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二零一八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，二零一九年三月二十八日

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；及獨立非執行董事蔡曉輝先生、黃立志先生及吳祺國先生。