

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之內容概不負責，  
 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之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)

#### 截至二零一四年六月三十日止六個月之 中期業績

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈本公司  
 及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡  
 明綜合業績連同比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
收益	4	<u>3,752</u>	<u>24,877</u>
利息收入		3,752	24,877
利息開支	6	<u>(2,115)</u>	<u>(2,532)</u>
利息收入淨額		1,637	22,345
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之公平價值變動		(25,621)	(14,772)
出售透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之收益		5,565	3,764
其他收入		168	2
銷售開支		(869)	-
經營開支		(117,208)	(9,511)
融資成本	6	<u>(892)</u>	<u>(266)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
除稅前(虧損)/溢利		(137,220)	1,562
所得稅開支	5	<u>—</u>	<u>(938)</u>
本期間(虧損)/溢利		<u><b>(137,220)</b></u>	<u><b>624</b></u>
本期間其他全面收益/(開支) (經扣除稅項及重新分類調整):			
可能重新分類至損益之項目:			
換算海外業務之匯兌差異		100	—
可供出售投資之公平價值變動		<u>—</u>	<u>(1,449)</u>
本期間其他全面收益/(開支)		<u>100</u>	<u>(1,449)</u>
本期間全面開支總額		<u><b>(137,120)</b></u>	<u><b>(825)</b></u>
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利		<u><b>(137,220)</b></u>	<u><b>624</b></u>
本公司擁有人應佔全面開支總額		<u><b>(137,120)</b></u>	<u><b>(825)</b></u>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	8		
基本		<u><b>(21.85)</b></u>	<u><b>0.14</b></u>
攤薄		<u><b>(21.85)</b></u>	<u><b>0.12</b></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年六月三十日

		於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
無形資產		889,901	–
物業、廠房及設備		3,568	1,141
按揭貸款	9	–	7,000
應收貸款	10	50,333	60,487
收購一間附屬公司支付的按金		–	10,000
可供出售投資	11	259	259
應收融資租賃款項		18,806	–
商譽		1,275,620	–
		<u>2,238,487</u>	<u>78,887</u>
<b>流動資產</b>			
按揭貸款	9	58,944	21,346
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	12	93,428	92,920
存貨		690	–
在建工程		9,718	–
應收貸款	10	191,518	188,016
應收賬款及票據	13	867	–
預付款項、按金及其他應收款項	14	18,331	10,483
應收融資租賃款項		8,690	–
可退回稅項		2,302	2,302
已抵押銀行存款		788	–
銀行結餘及現金		38,702	3,979
		<u>423,978</u>	<u>319,046</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	124,986	15,052
借貸	16	40,000	5,000
不可換股債券	17	3,000	–
應付或然代價		62,554	–
應付一名股東款項		26,611	–
		<u>257,151</u>	<u>20,052</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>166,827</u>	<u>298,994</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,405,314</u>	<u>377,881</u>

		於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>			
不可換股債券	17	40,000	50,000
可換股債券	20	437,697	4,563
承兌票據		247,295	–
應付或然代價		83,405	–
遞延稅項負債		275,676	–
		<u>1,084,073</u>	<u>54,563</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>1,321,241</b></u>	<u><b>323,318</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本：面值		–	54,059
其他法定資本儲備		–	59,058
		<u>–</u>	<u>113,117</u>
股本及其他法定資本儲備	18	619,596	113,117
其他儲備		701,645	210,201
		<u>1,321,241</u>	<u>323,318</u>

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務資料乃根據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，以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」而編製。

## 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外。

截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全年財務報表所採用者相同。

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂及一項新訂詮釋，有關修訂於本集團及本公司的即期會計期間首次生效。當中，以下變動與本集團之財務報表相關：

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號	徵費

本集團於即期會計期間並未應用任何尚未生效之香港財務報告準則之新準則、詮釋及修訂本。

### 香港會計準則第32號之修訂，抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號之修訂闡明對於抵銷金融資產及金融負債的「目前有法定可執行抵銷權利」的含義。此等修訂亦闡明若干總結算系統抵銷標準的應用，其被視為相等於淨結算機制。採納該修訂並無對本集團造成重大影響。

### 香港會計準則第36號之修訂，非金融資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修訂就已減值非金融資產修訂披露規定。其中該等修訂擴大對根據公平價值減出售成本計量可收回金額之已減值資產或現金產生單位的披露系統。採納該修訂並無對本集團造成任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號，徵費

該詮釋就支付政府徵費的負債的確認作出指引。採納該修訂並無對本集團造成重大影響。

3. 分部資料

本集團於回顧期間之收益及業績按經營分部分分析如下：

	截至二零一四年六月三十日止六個月			
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	設計及提供 節能解決方案 千港元	合計 千港元
收益	<u>3,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,752</u>
分部溢利／（虧損）	<u>1,528</u>	<u>(20,484)</u>	<u>(3,028)</u>	<u>(21,984)</u>
中央行政成本				<u>(115,236)</u>
除稅前虧損				<u>(137,220)</u>

  

	截至二零一三年六月三十日止六個月			
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	設計及提供 節能解決方案 千港元	合計 千港元
收益	<u>24,877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,877</u>
分部溢利／（虧損）	<u>17,883</u>	<u>(11,339)</u>	<u>-</u>	<u>6,544</u>
中央行政成本				<u>(4,982)</u>
除稅前溢利				<u>1,562</u>

於本期間及過往期間，並無任何分部間交易。

分部溢利（虧損）指在未分配中央行政成本（例如董事酬金、員工薪酬、經營租約租金以及法律及專業費用）之情況下，各分部所賺取之溢利（虧損）。此乃向董事會匯報以作資源分配及評估表現之計量。

#### 4. 收益

收益指貸款融資之利息收入。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,500	1,668
應收貸款利息	<u>2,252</u>	<u>23,209</u>
	<u><u>3,752</u></u>	<u><u>24,877</u></u>

#### 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項：		
香港	<u>-</u>	<u>938</u>
期內所得稅開支	<u><u>-</u></u>	<u><u>938</u></u>

#### 香港利得稅

香港利得稅按兩個期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

## 中國企業所得稅

本集團於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司乃根據中國相關所得稅規則及法規所釐定之應課稅收入之中國企業所得稅稅率25%計提中國企業所得稅撥備。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團中國附屬公司獲評為高新科技企業，並可按15%而非25%稅率繳納中國企業所得稅。

## 6. 期內（虧損）／溢利

期內（虧損）／溢利已扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
不可換股債券之利息開支	<u>2,115</u>	<u>2,532</u>
融資成本：		
借貸利息開支	<u>873</u>	<u>248</u>
證券交易賬戶之利息開支	<u>19</u>	<u>18</u>
	<u>892</u>	<u>266</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	<u>470</u>	<u>19</u>
撥回應收利息減值虧損	<u>-</u>	<u>(70)</u>
收購產生之轉介費用	<u>86,660</u>	<u>-</u>

## 7. 股息

截至二零一四年六月三十日止六個月並無派付或宣派任何股息，自報告期末以來亦無宣派任何股息（二零一三年：無）。



## 8. 每股(虧損)/盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司股東應佔本期間(虧損)/溢利	<u>(137,220)</u>	<u>624</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	627,872	435,149
攤薄潛在普通股之影響：		
可認購可換股債券之期權	<u>-</u>	<u>83,597</u>
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>627,872</u>	<u>518,746</u>

因假定行使可換股債券之認購權、可換股債券及購股權具有反攤薄影響，故截至二零一四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之認購權、可換股債券及購股權。

## 9. 按揭貸款

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	<u>58,944</u>	<u>28,346</u>
	<u><b>58,944</b></u>	<u><b>28,346</b></u>
按申報目的之賬面值的分析：		
— 流動資產（自報告日期起十二個月內之應收貸款）	58,944	21,346
— 非流動資產（自報告日期起十二個月後之應收貸款）	<u>-</u>	<u>7,000</u>
	<u><b>58,944</b></u>	<u><b>28,346</b></u>

固定利率應收貸款以物業抵押，並按市場利率計息。

於二零一四年六月三十日並無就該等按揭貸款確認減值虧損（二零一三年十二月三十一日：無）。

於報告日，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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	11,269	537
三個月以上但一年內	47,675	20,809
一年以上但五年內	<u>-</u>	<u>7,000</u>
	<u><b>58,944</b></u>	<u><b>28,346</b></u>

## 10. 應收貸款

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	75,851	82,503
浮動利率應收貸款	<u>200,712</u>	<u>200,712</u>
	276,563	283,215
減：固定利率應收貸款減值撥備	<u>(34,712)</u>	<u>(34,712)</u>
	<u><b>241,851</b></u>	<u><b>248,503</b></u>
按申報目的分析之賬面值：		
— 流動資產（自報告日期起十二個月內之應收貸款）	191,518	188,016
— 非流動資產（自報告日期起十二個月後之應收貸款）	<u>50,333</u>	<u>60,487</u>
	<u><b>241,851</b></u>	<u><b>248,503</b></u>

- (i) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。
- (ii) 本金額約200,712,000港元（二零一三年十二月三十一日：約200,712,000港元）之應收貸款為借款人及擔保人結欠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）」）之款項。誠如先前所報告，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，並以擔保人之全部資產（包括香港之一項住宅物業（「該物業」））之浮動押記擔保。由於借款人及擔保人未能按要求償還該筆貸款及相關應計利息，有關浮動押記已具體化並於二零一二年二月二十四日轉為固定押記（「該項押記」）。

此外，根據先前所報告，於二零一三年二月二十二日，Fameway Finance Limited (「Fameway」) 及另外兩名無抵押債權人與建屋貸款(亞洲)訂立債務收回協議，協定(其中包括)建屋貸款(亞洲)強制執行該項抵押，及建屋貸款(亞洲)將有權享有向擔保人收回任何金額之74%，而Fameway及另外兩名無抵押債權人則有權享有餘額之26%。

於二零一三年三月一日，建屋貸款(亞洲)將相關貸款協議下之權利及該項押記轉讓予本公司另一全資附屬公司Revelry Gains Limited (「Revelry Gains」)。同日，建屋貸款(亞洲)、Revelry Gains、Fameway及另外兩名無抵押債權人簽訂補充債務收回協議，以修訂及補充原債務收回協議，據此，建屋貸款(亞洲)於原債務收回協議及其項下之所有責任及權利轉讓予Revelry Gains。

基於法律意見，Revelry Gains向香港高等法院原訟庭(「法庭」)提呈法律程序，要求(其中包括)收回擔保人對該物業之管有權(「訴訟」)。然而，訴訟提堂聆訊前，擔保人已接獲清盤令，故已擱置訴訟。Revelry Gains正申請許可，以便進行訴訟。由於訴訟現正進行中，有關進展將於適當時候作出披露。本集團認為訴訟很大機會勝訴，因為此乃最直接取得銷售物業的管有權利。

根據獨立估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited編製日期為二零一四年三月二十日之估值報告，物業於二零一三年十二月三十一日之公平價值為290,000,000港元，而該物業之強制售價將貼現至232,000,000港元。

考慮到債務收回協議(經補充債務收回協議修訂及補充)，董事認為該物業之公平價值低於貸款之本金額及其累計之利息之賬面值。因此，應收貸款及應收貸款利息之減值虧損分別為29,032,000港元及88,258,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度予以確認。

- (iii) 計入定息應收貸款約4,680,000港元、20,000,000港元、49,700,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,680,000港元、20,000,000港元、56,020,000港元)分別由一間非上市公司之普通股、物業及公司擔保作抵押。該等貸款按固定年利率介乎8%至20.5%(二零一三年十二月三十一日：8%至20.5%)計息。
- (iv) 應收貸款約1,471,170港元(二零一三年十二月三十一日：1,623,000港元)為無抵押及按固定年利率介乎9%至20%(二零一三年十二月三十一日：9%至20%)計息。

於報告日期，該等應收貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
須於以下期限償還：		
三個月內	180,382	171,713
三個月以上但一年內	11,136	16,303
一年以上但五年內	333	487
超過五年	50,000	60,000
	<u>241,851</u>	<u>248,503</u>

應收貸款累計減值撥備的變動：

	千港元
減值撥備變動	
於二零一三年一月一日	1,000
於二零一三年內開支	<u>33,712</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	<u>34,712</u>

上述於二零一四年六月三十日確認之累計減值撥備包括已減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值約為206,392,000港元（二零一三年十二月三十一日：206,392,000港元）。

## 11. 可供出售投資

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
非上市股本證券，按成本	500	500
減：累計減值撥備	<u>(241)</u>	<u>(241)</u>
於香港之非上市股本證券，淨額	<u>259</u>	<u>259</u>

非上市投資指於報告期末在香港註冊成立之公司已發行股份總數之5%之非上市股本證券之投資。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，原因為其公平價值不能可靠地計量。

## 12. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	<b>93,428</b>	<b>92,920</b>

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值乃按聯交所所報的市場買入價釐定。

## 13. 應收賬款及票據

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
應收賬款及票據	<b>867</b>	-

應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
0至90日	-	-
91至180日	<b>339</b>	-
181至365日	-	-
365日以上	<b>528</b>	-
應收賬款及票據	<b>867</b>	-

根據不同客戶之信貸評級，本集團向其貿易客戶提供90日以內之不同信貸期。

於二零一四年六月三十日逾期之應收賬款及票據並未減值，因為信貸質素並無重大變動，而該等款項仍被視為可收回。

已逾期但未減值之應收賬款及票據之賬齡如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
0至90日	339	-
91至180日	-	-
181至365日	528	-
365日以上	-	-
應收賬款及票據	<u>867</u>	<u>-</u>

#### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
應收利息	95,361	94,774
預付款項	1,104	490
應收證券經紀款項	35	2,364
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
已付按金	1,818	-
其他	8,742	1,584
	<u>116,260</u>	<u>108,412</u>
減：累計減值撥備	<u>(97,929)</u>	<u>(97,929)</u>
	<u>18,331</u>	<u>10,483</u>

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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。

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
<b>減值撥備變動</b>			
於二零一三年一月一日	70	9,200	9,270
於二零一三年內開支	88,729	—	88,729
於二零一三年內撥回	(70)	—	(70)
	<u>88,729</u>	<u>9,200</u>	<u>97,929</u>
於二零一三年十二月三十一日及 於二零一四年六月三十日	<u><b>88,729</b></u>	<u><b>9,200</b></u>	<u><b>97,929</b></u>

#### 15. 應付賬款及其他應付款項

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	934	—
收購附屬公司之應付代價	24,475	—
收購附屬公司之應計轉介費	49,160	—
收購附屬公司之應計服務費	5,870	5,870
應計開支	8,932	6,958
應付利息	2,459	1,044
其他應付款項	33,156	1,180
	<u><b>124,986</b></u>	<u><b>15,052</b></u>



貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
0至90日	299	—
91至180日	74	—
181至365日	189	—
365日以上	372	—
貿易應付款項	<u>934</u>	<u>—</u>

貿易應付款項為免息及一般於交付當時或之前結付。購買貨品之平均信貸期為90天。

## 16. 借貸

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一年內到期之借貸	<u>40,000</u>	<u>5,000</u>

於二零一四年六月三十日，本集團與獨立第三方訂立貸款協議，以借入40,000,000港元，由本公司股東中信國際資產管理有限公司（「**中信國際資產**」）提供之擔保作抵押，並按12%之固定年利率計息。

一筆金額為5,000,000港元之借貸按10%計息，由香港之一間上市公司發行之股份作抵押，於本期間內已悉數償還。

## 17. 不可換股債券

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
非流動(i)	40,000	50,000
流動(ii)	3,000	—
	<b>43,000</b>	<b>50,000</b>

於二零一四年六月三十日，本集團向五名債券持有人，發行本金額為43,000,000港元之不可換股債券（二零一三年十二月三十一日：向五名債券持有人發行本金額為50,000,000港元之不可換股債券）。不可換股債券之主要條款如下：

### (i)

四份債券各自的本金額	10,000,000港元
利率	年利率8%，利息須於每年到期後支付
期限	90個月
贖回	本集團可於發行日期至到期日期間，贖回全部或部份不可換股債券，贖回價為本金額的100%

### (ii)

一份債券的本金額	3,000,000港元
利率	年利率24%，利息須於每年到期後支付
期限	12個月
贖回	本集團可於發行日期至到期日期間，贖回不可換股債券，贖回價為本金額的100%

## 18. 股本

	股份數目	千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	435,148,866	43,515
行使購股權	1,956,600	196
轉換可換股債券時發行股份	<u>103,480,000</u>	<u>10,348</u>
於二零一三年十二月三十一日	540,585,466	54,059
於二零一四年三月三日過渡至無面值股份制度	–	329,244
行使購股權	4,785,600	1,307
配售時發行股份	87,000,000	69,600
發行代價股份	170,000,000	146,200
行使可換股債券期權時發行可換股債券	–	399
轉換可換股債券時發行股份	<u>159,866,000</u>	<u>18,787</u>
於二零一四年六月三十日	<b><u>962,237,066</u></b>	<b><u>619,596</u></b>

### 附註：

於二零一三年十二月三十一日，3,000,000,000股普通股獲授權發行，每股面值為0.1港元。根據於二零一四年三月三日開始運行之新香港《公司條例》（第622章），「法定股本」及「面值」的概念不再存在。在向無面值股份制度的過渡中，根據新香港《公司條例》（第622章）附表11第37條所載列的過渡性條文，股份溢價賬及股本儲備賬（因其於二零一二年之股本削減所產生，因此為資本贖回儲備的性質）的進賬款項已於二零一四年三月三日成為本公司股本一部分。此等變動對已發行股份的數目或任何股東的相應權利並無造成影響。

## 二零一四年配售事項

於二零一四年五月二十七日，本公司與(i)中信建投(國際)金融控股有限公司；(ii)太平基業證券有限公司(「太平基業」) (iii)富通證券有限公司(「富通證券」)；(iv)興業僑豐證券有限公司；及(v)中國平安証券(香港)有限公司(統稱為(「聯席配售代理」))訂立配售協議，據此，本公司有條件同意聯席配售代理盡最大努力，按配售價每股配售股份0.8港元分批次向不少於六名承配人(其本身及其實益擁有人均為本公司之獨立第三方)配售最多397,000,000股配售股份(「二零一四年配售事項」)。

二零一四年配售事項所得款項總額約為69,600,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為65,600,000港元。所得款項淨額用途：(i) 35,600,000港元用於收購事項涉及之專業費用及開支；及(ii) 30,000,000港元用作益浩科技有限公司的一般營運資金，包括推展合同能源管理項目及其日常經營開支。

## 根據一般授權認購新股份

根據由本公司、太平基業招攬的一組股東(「其他賣方」)與太平基業訂立之股份出借及認購協議，其他賣方有條件同意就太平基業配售事項借出或以其他方式提供最多87,000,000股股份(「太平基業配售股份」)予太平基業，而太平基業獲授權於其認為恰當及合適時以二零一四年配售事項項下太平基業配售事項所述方式處理太平基業配售股份。其他賣方亦承諾認購最多87,000,000股股份，相等於所配售太平基業配售股份之實際數目，而認購事項受股份出借及認購協議之條文監管及規範。已認購之股份乃根據股東於本公司在二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日及二零一四年六月十六日之公佈。

## 根據特別授權認購新可換股債券

於二零一四年五月二十七日，本公司、Sina Winner Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為華人策略控股有限公司（於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8089））之間接全資附屬公司）（「第一賣方」）及富通證券訂立可換股債券出借及認購協議，據此第一賣方有條件同意出借或以其他方式向富通證券提供現有可換股債券（本金額為41,850,000港元，於悉數轉換時可轉換為310,000,000股新股份，該等股份將由本公司按轉換價每股股份0.135港元配發及發行）（「二零一四年可換股債券」），作價為二零一四年可換股債券之本金額，而富通證券可轉換二零一四年可換股債券本金額或其任何部分為有關數目之股份（「可換股債券出借及認購協議」），進行富通證券之配售事項（「富通配售事項」）。

根據新可換股債券之初步轉換價0.135港元計算，於新可換股債券所附轉換權獲悉數行使後將予配發及發行之新轉換股份最高數目為310,000,000股。

## 19. 認購可換股債券之期權

於二零一二年十月八日，本公司已向認購人發行100份期權，每份溢價7,830港元，其賦予該等期權持有人權利於二零一二年十月八日至二零一四年七月三十一日期間之任何時間認購本公司本金額為156,600港元之可換股債券（「可換股債券一」）。

認購可換股債券之期權於二零一二年十月八日發行，該等期權於二零一二年十二月三十一日之公平價值約為13,947,000港元。可換股債券期權的公平價值，由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

可換股債券之期權於發行日期之公平價值乃按下列主要特質以二項模式釐定：

波幅	88.12%
本公司股價	0.21港元（附註）
預期年期	1.81年
股息率	0%
無風險利率	0.25%

附註：本公司股價已因股本重組之影響而予以調整。

可換股債券一的主要條款如下：

各份債券的本金額	156,000港元
票息率	年利率10%，利息須於每年到期後支付
轉換價	<p>初步轉換價為0.018港元或本公司股份面值中之較高者。由於股本重組於二零一二年十二月十九日生效，故轉換價已調整為每股轉換股份0.18港元。</p> <p>完成配售第一批可換股債券二（定義見附註20）後，可換股債券一之轉換價已由每股轉換股份0.18港元調整為0.14港元，有關調整由二零一三年十二月十九日起生效。</p> <p>完成配售所有餘下批次之可換股債券二後，可換股債券一之轉換價已進一步由每股轉換股份0.14港元調整為0.10港元，有關調整由二零一四年二月十七日起生效。</p> <p>可換股債券二之詳情載於簡明綜合財務資料附註20。</p>

於本期間及截至到期日之期間內，可換股債券一持有人將可兌換全部或任何部份可換股債券一之未行使本金額。本公司可於到期日，全權絕對酌情按於到期日前尚未贖回或兌換之可換股債券一之100%本金額贖回所有該等可換股債券一或兌換為股份。該等可換股債券一以港元計值，並將於二零一五年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券一就合約條款之性質及金融負債及股權工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，51份期權（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）獲可換股債券一期權持有人行使及本公司於行使可換股債券一期權時發行本金額約7,986,600港元之可換股債券一。

## 20. 可換股債券

於二零一三年二月二十六日，本公司與富通證券訂立配售協議（「**配售協議**」），據此，配售代理有條件同意物色承配人，認購不超過120批次的可換股債券（「**可換股債券二**」），本金額合共最高為162,000,000港元，於二零一六年十二月三十一日到期。可換股債券二可按轉換價每股轉換股份0.135港元轉換為本公司最多1,200,000,000股轉換股份，轉換期為可換股債券二之發行日至到期日前第五個營業日期間。

於二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日，本公司與富通證券訂立三份補充配售協議（「**補充配售協議**」），據此，(i)總批次由120改為5，而每批配售的可換股債券二的本金額不超過1,350,000港元；(ii)配售期由簽立配售協議起計一年期間改為緊隨股東特別大會後之營業日起計三個月期間；(iii)可換股債券二之本金總額由162,000,000港元修訂為60,750,000港元；及(iv)轉換股份之上限數目由1,200,000,000修訂為450,000,000。

股東特別大會於二零一三年十一月五日舉行，因此，配售期於二零一三年十一月六日開始，為期三個月。

於二零一三年十二月十九日，配售協議下發行可換股債券二之先決條件全部均已達成，而本金總額為17,550,000港元之首批可換股債券二（合共五批）已於同日完成向若干獨立人士進行配售。

於二零一四年二月十七日，根據配售協議發行可換股債券二之所有先決條件已獲達成，故已完成向Sina Winner Investment Limited（「**承配人**」）配售本金總額為43,200,000港元之第二、三、四及五批可換股債券二。承配人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為華人策略控股有限公司（股份代號：8089）之全資附屬公司。華人策略連同其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。

本金總額為60,750,000港元之可換股債券二所有批次已配售予不少於六名獨立承配人，整項配售事項已於二零一四年二月十七日完成交易。

可換股債券二以港元計值及不附帶任何利息。可換股債券二賦予持有人權利可於可換股債券二之發行日期至其到期日二零一六年十二月三十一日期間任何時間，按轉換價0.135港元轉換為本公司普通股。倘可換股債券二於到期日前仍未轉換，則其將（根據本公司絕對酌情決定）由本公司於到期日按相等於該可換股債券本金額100%之贖回金額贖回，或轉換為本公司普通股。

本金額13,500,000港元之可換股債券二已於二零一三年十二月三十日按0.135港元轉換為本公司100,000,000股普通股。

本金額5,400,000港元之可換股債券二已於二零一四年六月十一日轉換為40,000,000股普通股。

已發行本金額1,262,500,010港元之可換股債券，以收購一間附屬公司（附註22）。

## 21. 經營租約承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而須於未來支付之最低租賃款項如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一年內	7,276	3,985
第二至第五年（包括首尾兩年）	<u>10,726</u>	<u>6,348</u>
	<u><b>18,002</b></u>	<u><b>10,333</b></u>



## 22. 業務合併

於二零一四年六月十三日（「收購日期」），本集團已完成收購益浩科技有限公司（「益浩科技」，連同其附屬公司統稱為「益浩集團」）之全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元（「收購事項」），並以下列方式支付：(i) 43,100,000港元以銀行本票支付，包括按金10,000,000港元；(ii) 1,262,500,010港元以本公司發行之可換股債券支付；(iii) 1,034,400,000港元以本公司發行之承兌票據支付；及(iv) 136,000,000港元由本公司按每股代價股份0.8港元之發行價配發及發行170,000,000股代價股份（「代價股份」）支付。

益浩集團主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施提供能源監察及節能解決方案以減少節省能源消耗，並透過其專利超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統（UPPC系統）及其他零件提升中央空調系統的整體能源效益。進行有關收購事項將令本公司可多元化發展前景向好之新業務領域。

下表概述收購事項之總代價、於收購日期所收購資產及所承擔負債之暫定公平價值。

	千港元
已付按金（附註(a)）	10,000
應付現金（附註(b)）	33,100
可換股債券（附註(c)）	1,299,883
承兌票據（附註(d)）	247,295
應付或然代價－流動（附註(e)）	62,554
應付或然代價－非流動（附註(e)）	83,405
代價股份（附註(f)）	<u>146,200</u>
總代價	<u><u>1,882,437</u></u>

暫定公平價值  
千港元

已確認收購可資識別資產及承擔負債金額：

物業、廠房及設備	1,200
無形資產(附註(g))	889,901
應收融資租賃款項	27,465
存貨	691
在建工程	9,193
應收賬款及票據	865
預付款項、按金及其他應收款項	2,816
已抵押銀行存款	785
銀行結餘及現金	12,054
借貸	(40,000)
應付賬款及其他應付款項	(4,685)
應付一名股東款項	(17,792)
遞延稅項負債	<u>(275,676)</u>
已收購可資識別資產淨值	606,817
商譽	<u>1,275,620</u>
	<u>1,882,437</u>
收購事項相關成本(計入截至二零一四年六月三十日之 綜合收益內之行政開支)	<u>102,050</u>

有關收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	-
所得現金及銀行結餘（包括已抵押銀行存款）	<u>12,054</u>
現金及現金等價物流入淨額（計入投資業務產生之現金流量）	12,054
收購事項之交易成本（計入經營業務產生之現金流量）	<u>(52,392)</u>
	<u><u>(40,338)</u></u>

附註：

**(a) 已付按金**

金額為10,000,000港元之按金已於簽立有關收購事項之買賣協議起計14日內以現金支付予中信國際資產，買賣協議乃由本集團及益浩科技之賣方於二零一三年十月三十一日訂立（「買賣協議」）。

**(b) 應付現金**

根據於二零一四年六月十六日公佈之由本公司及益浩科技之賣方簽署之補充協議，雙方同意現金代價於(a)收購事項完成後3個月內；或(b)根據二零一四年配售事項（附註18）完成（包括轉讓）、終止或註銷富通配售事項30日內透過一間香港持牌銀行發出的銀行本票之方式由本公司支付予益浩集團之賣方。於二零一四年六月三十日，現金代價33,100,000港元計入應付賬款及其他應付款項及應付一名股東款項內。

(c) 可換股債券

根據買賣協議，本公司發行以下本金額之可換股債券予賣方，作為於收購日期之代價付款。

	千港元
可換股債券A	434,980
可換股債券B	<u>827,520</u>
面值	<u><u>1,262,500</u></u>

可換股債券於首三年為不計息，第四年至餘下年度按年息3%計息。於收購事項日期，可換股債券A可於發行日期起開始轉換，而可換股債券B僅可自二零一五年七月一日起開始轉換。可換股債券A及可換股債券B之到期日均為二零二三年十二月三十一日。

可換股債券A及可換股債券B負債及權益部分之公平價值乃由董事參考獨立估值師中證評估有限公司（「中證」）出具之估值報告評值。可換股債券A及可換股債券B的負債部分公平價值乃通過將未來現金流量按16%折現計算。可換股債券A及可換股債券B權益部分之公平價值已使用二項式期權定價模型計算。模型中使用之釐定公平價值之輸入數據如下：

股價	0.86港元
轉換價	0.80港元
合約年期	9.55年
無風險率	2.0%
預期股息率	0%
隱含波幅	51.4%

(d) 承兌票據

支付予賣方作為代價之部分付款之本金總額1,034,400,000港元承兌票據如下：

	千港元
承兌票據A	474,400
承兌票據B	240,000
承兌票據C	<u>320,000</u>
	<u><u>1,034,400</u></u>

全部承兌票據乃根據買賣協議，於收購日期發行予賣方。承兌票據為無抵押及不計息。於禁售期限下，自發行日期起一年後，承兌票據將按1,000,000港元之倍數自由轉讓，並將於二零一八年十二月三十一日到期。承兌票據之賬面值約為247,295,000港元（即承兌票據之賬面價值），其按攤銷成本列賬之本金額約為474,400,000港元，乃使用貼現現金流量法按實際利率15.4%計算得出。實際利率乃經參考本公司信貸息差及中證所評定之特定風險溢價等多項因素後釐定。

承兌票據B及承兌票據C總額為560,000,000港元，須遵守賣方根據買賣協議所提供之目標溢利保證。倘益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利低於120,000,000港元，全部承兌票據B將告作廢及失效。倘益浩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除稅前溢利低於160,000,000港元，全部承兌票據C將告作廢及失效。

(e) 應付或然代價

應付或然代價－流動約62,554,000港元及應付或然代價－非流動約83,405,000港元分別指由中證以預計現金流量法計算之承兌票據B及承兌票據C或然代價之公平價值。

根據預計現金流量法，採用不同未來結果之假設將形成實體未來現金流量之不同情況。各情況按可能性加權，而其現金流量乃按無風險利率貼現。所評估資產／負債之預期價值（或公平價值）為各情況之可能性加權貼現現金流量之總和。根據中證之分析，風險中性可能性0.5被認為對計算得出截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各情況之或然代價所產生預期現金流量而言屬合適。

倘風險概率變動0.1，對損益之影響將約為29,000,000港元。風險概率愈高，應付或然代價之公平價值則愈高。

**(f) 代價股份**

於收購日期，代價股份按0.80港元發行，該價格由本公司與賣方經參考代價股份於二零一三年十月磋商期間之當時成交價後公平磋商釐定。

**(g) 無形資產**

於收購日期，專利權約889,901,000港元指專利權之公平價值，乃採用免納專利權費法按實際利率15.7厘計算得出。公平價值評估乃由中證進行。根據免納專利權費法，由於資產擁有人毋須就使用該項資產向第三方繳付公平專利權費，故資產乃以擁有人應計之遞增除稅後現金流量為基礎進行估值。因此，益浩集團部分盈利（原應為使用專利權而須予繳付之除稅後專利權費）將歸於專利權。專利權價值視乎擁有權所產生未來除稅後專利權費之現值而定。價值指標乃將專利權應佔未來除稅後專利權費按適用於專利權風險之市場衍生回報率貼現至其現值。實際利率乃由中證以資本資產定價模式釐定。中證確認，免納專利權費法乃評估上述專利權價值之最適當方法。

**(h) 收益及溢利貢獻**

自收購日期以來，益浩集團並無對綜合收益表作出收益貢獻。然而，益浩集團於同期錄得虧損約3,028,000港元。如益浩集團由二零一四年一月一日起綜合入賬，綜合收益表將呈列備考收益約4,088,000港元及虧損約153,236,000港元。

## 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、提供貸款融資及設計及提供節能解決方案。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核收益約3,700,000港元，較去年同期約24,900,000港元減少85%。本公司持有人應佔未經審核虧損約為137,200,000港元（二零一三年：溢利約600,000港元）。有關虧損增加主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月，完成有關收購益浩科技有限公司（「益浩科技」，連同其附屬公司，統稱「益浩集團」）之非常重大收購涉及之開支所致。

約3,700,000港元之收益總額（二零一三年：約24,900,000港元）乃產生自本集團之貸款融資業務，其分部溢利約為1,500,000港元（二零一三年：約17,900,000港元）。有關溢利下跌主要因為於截至二零一四年六月三十日止六個月內，應收貸款之利息收入減少。於二零一四年六月三十日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約為58,900,000港元（二零一三年十二月三十一日：約28,300,000港元）及約241,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：約248,500,000港元）。

在財務投資方面，於回顧期間內錄得分部虧損約20,400,000港元，而去年同期則錄得虧損約11,300,000港元。虧損增加主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月透過損益賬按公平價值處理之金融資產（為一項上市股本證券）之公平價值大幅減少所致。於二零一四年六月三十日，本集團持有之可供出售投資及透過損益賬按公平價值處理之金融資產分別約為300,000港元及93,400,000港元（二零一三年十二月三十一日：約300,000港元及92,900,000港元）。

因於二零一四年六月十三日完成收購益浩科技而錄得來自設計及提供節能解決方案之分部虧損約3,000,000港元。於二零一四年六月三十日，本集團持有應收融資租賃約27,500,000港元。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為38,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：約4,000,000港元），並有借款40,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：約5,000,000港元）、不可換股債券約43,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：約50,000,000港元），以及可換股債券約437,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：4,600,000港元）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約為1,321,200,000港元（二零一三年十二月三十一日：約323,300,000港元）及166,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：約299,000,000港元）。

本集團於二零一四年六月三十日之資產負債比率為0.36（二零一三年十二月三十一日：0.15），而資產負債比率乃以債務淨額（按借款總額減銀行結餘及現金計算）除以權益總額計算。

## 資本架構

於二零一四年六月三十日，本公司之已發行普通股數目為962,237,066股（「股份」）（二零一三年十二月三十一日：54,058,546.6港元，分為540,585,466股股份）。根據《香港公司條例》（第622章），由二零一四年三月三日起，於香港註冊成立的公司不再擁有法定股本，且已發行股份亦無面值概念。

## 本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一四年六月三十日並無任何資產抵押，亦無任何或然負債（二零一三年十二月三十一日：無）。



## 外匯風險

本集團主要以港元及人民幣進行業務交易。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，本集團面對人民幣升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。

## 重大收購及投資

本公司全資附屬公司進萬有限公司（「**先前買方**」）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「**先前賣方**」）以及本公司（作為先前買方之擔保人）於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議（經修訂）（「**先前買賣協議**」），收購益浩集團全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元（「**先前代價**」，先前代價其中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先前代價付款）（統稱「**先前收購事項**」）。

先前買賣協議須待（其中包括）有關本公司配售新股而所得款項淨額不少於900,000,000港元之配售協議成為無條件，方告落實。先前收購事項已獲股東於二零一一年六月舉行之本公司股東特別大會上批准。本公司、先前買方及先前賣方最終決定於二零一二年八月終止先前買賣協議，理由載於本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈。

儘管本公司終止先前收購益浩集團之計劃，本公司仍保留於益浩集團之權益，原因是本公司對其增長潛力樂觀。本公司已與益浩集團之現有股東就收購益浩科技進行磋商。作為業務持續發展的一部分及重推先前收購事項，本公司之全資附屬公司 Total Global Holdings Limited（「買方」）、中信國際資產管理有限公司、Ample Richness Investments Limited、駿諾有限公司、Infinite Soar Limited、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、卡瑞投資有限公司及 Season Best Investments Limited（為賣方，統稱為「賣方」）及本公司與賣方於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元（「代價」），代價其中10,000,000港元由買方支付予中信國際資產管理有限公司（賣方之一）作為可退回按金，並構成部分代價付款。本公司（作為買方擔保人）已作出無條件及不可撤回承諾，促使買方準時妥為履行其於買賣協議項下之所有責任及承擔。

益浩科技持有濠信節能科技（上海）有限公司（「濠信」，前稱為日滔貿易（上海）有限公司）全部股權。該公司為於中華人民共和國成立之外商獨資企業，並由益浩科技全資擁有。根據濠信之營業執照，濠信之業務範疇其中包括能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓；合同能源管理；電腦軟件、自動控制系統、樓宇能耗監測智能產品設計及開發及專利產品轉讓以及相關配套服務；批發及進出口機電產品以及暖通空調（「暖通空調」）設備。據賣方所述，濠信主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，並透過其專利超高效中央空調冷凍站節能優化控制系統（「UPPC系統」）提升中央空調系統的整體能源效益以及其他零件。濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍，其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

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，故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司已於二零一四年四月三十日舉行股東特別大會，會上收購事項及據此擬進行之交易已獲股東批准。

於二零一四年六月十三日，本公司、買方與賣方訂立補充協議，以修訂有關收購事項之買賣協議之若干條款（「**補充協議**」）。

根據買賣協議，代價之現金部分（「**現金代價**」）合共33,100,000港元將於收購事項完成時以銀行本票支付予賣方。經補充協議訂約方公平磋商後，同意修訂現金代價之付款期限，故現金代價將於(a)收購事項完成後3個月內；或(b)於富通配售事項根據配售協議（定義見配售公佈）完成（包括轉讓）、終止或註銷後30日內（以較早者為準），由買方透過一間香港持牌銀行發出的銀行本票支付予賣方。

除有關現金代價付款期限的修訂外，買賣協議所有條款及條件維持不變，並將繼續具有十足效力及生效。

買賣協議所有先決條件已告達成，而收購事項於二零一四年六月十三日完成。收購事項完成後，代價可換股債券（定義見配售公佈）、承兌票據及代價股份（定義見非常重大收購通函）已由本公司發行予賣方，作為代價（現金代價除外）。

收購事項於二零一四年六月十三日完成後，益浩技科成為本公司之間接全資附屬公司，益浩集團之業績將會綜合計入本集團財務報表。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日、二零一三年十二月三十日、二零一四年一月二十九日、二零一四年二月二十一日、二零一四年三月二十四日、二零一四年四月三十日及二零一四年六月十六日之公佈，以及本公司日期為二零一四年四月十一日之通函。

## 集資活動

### 二零一三年配售事項

於二零一三年二月二十六日、二零一三年三月十五日及二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日，本公司與富通證券有限公司（「富通證券」）分別訂立第一份配售協議、補充配售協議、第二份補充配售協議、第三份補充配售協議（統稱「該等配售協議」），據此，富通證券有條件同意按盡力基準促使承配人認購不多於五批次（其中每批次配售的可換股債券的本金額須為1,350,000港元或其任何倍數）可換股債券，本金總額上限為60,750,000港元（「二零一三年配售事項」）。轉換股份將根據於股東特別大會上向本公司股東尋求之特別授權配發及發行，可配發及發行之轉換股份上限為450,000,000股轉換股份。股東在二零一三年十一月五日於本公司股東特別大會正式通過二零一三年配售事項。該等配售協議項下發行可換股債券之全部先決條件已獲達成，二零一三年配售事項已於二零一四年二月十七日完成。

二零一三年配售事項所得款項總額約為60,750,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為58,400,000港元。所得款項淨額用途：(i)約12,400,000港元用於本公司之間接開支（其中約4,200,000港元用於員工成本及約8,200,000港元用於行政開支及法律及專業費用）；(ii)約5,300,000港元用於償還未支付債務；(iii)約6,000,000港元用於資助本公司之貸款融資業務；(iv)約10,000,000港元用於投資節能行業；及(v)餘下約24,700,000港元（未就上述範疇悉數動用者）透過投資證券用於本公司之庫務投資。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日、二零一三年十月十六日、二零一三年十一月五日、二零一三年十二月十九日、二零一四年二月十一日及二零一四年二月十八日之公佈，以及日期為二零一三年十月二十一日之通函。

## 二零一四年配售事項

於二零一四年五月二十七日，本公司與(i)中信建投(國際)融資有限公司；(ii)太平基業證券有限公司(「太平基業」)；(iii)富通證券；(iv)興業僑豐證券有限公司；及(v)中國平安証券(香港)有限公司(統稱「聯席配售代理」)訂立配售協議，據此本公司有條件同意聯席配售代理盡最大努力，按配售價每股配售股份0.8港元分批次向不少於六名承配人(其本身及其實益擁有人均為本公司之獨立第三方)配售最多397,000,000股配售股份(「二零一四年配售事項」)。

二零一四年配售事項所得款項總額約為69,600,000港元，扣除配售佣金及其他相關開支後，所得款項淨額約為65,600,000港元。所得款項淨額用途：(i)35,600,000港元用於收購事項涉及之專業費用及開支；及(ii)30,000,000港元用作益浩科技有限公司的一般營運資金，包括推展合同能源管理項目及其日常經營開支。

## 根據一般授權認購新股份

根據由本公司、太平基業招攬的一組股東(「其他賣方」)與太平基業訂立之股份出借及認購協議，其他賣方有條件同意就太平基業配售事項借出或以其他方式提供最多87,000,000股股份(「太平基業配售股份」)予太平基業，而太平基業獲授權於其認為恰當及合適時以二零一四年配售事項項下太平基業配售事項所述方式處理太平基業配售股份。其他賣方亦承諾認購最多87,000,000股股份，相等於所配售太平基業配售股份之實際數目，而認購事項受股份出借及認購協議之條文監管及規範。已認購之股份乃根據股東於本公司在二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權發行。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日及二零一四年六月十六日之公佈。

### 根據特別授權認購新可換股債券

於二零一四年五月二十七日，本公司、Sina Winner Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為華人策略控股有限公司（於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8089））之間接全資附屬公司）（「第一賣方」）及富通證券訂立可換股債券出借及認購協議，據此第一賣方有條件同意出借或以其他方式向富通證券提呈現有可換股債券（本金額為41,850,000港元，於悉數轉換時可轉換為310,000,000股新股份，該等股份將由本公司按轉換價每股股份0.135港元配發及發行）（「二零一四年可換股債券」），作價為二零一四年可換股債券之本金額，而富通證券可轉換二零一四年可換股債券本金額或其任何部分為有關數目之股份（「可換股債券出借及認購協議」），進行富通證券之配售事項（「富通配售事項」）。

根據新可換股債券之初步轉換價0.135港元計算，於新可換股債券所附轉換權獲悉數行使後將予配發及發行之新轉換股份最高數目為310,000,000股。

是次配售事項已於二零一四年七月四日根據配售協議（經二零一四年六月十六日之補充配售協議修訂及補充）及可換股債券出借及認購協議之條款及條件完成。聯席配售代理已成功配售合共40,000,000股股份予LA COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD BANQUE SA及Leighton Deck Limited，配售價為每股股份0.8港元。

配售40,000,000股股份之所得款項總額約為32,000,000港元。所得款項淨額（已扣除配售佣金、賬簿管理人及富通證券額外報酬及其他相關開支）約為26,600,000港元。所得款項淨額已用作收購事項所涉及之專業費用及開支及本集團之一般營運資金。

根據可換股債券出借及認購協議，富通證券須認購新可換股債券，本金額相當於根據是次配售事項轉換為股份之二零一四年可換股債券之本金總額，以及本公司將盡最大努力確保發行該新可換股債券。在配售過程中，富通證券已轉換本金額40,000,000港元之二零一四年可換股債券。根據可換股債券出借及認購協議，富通證券須認購本公司將發行之新可換股債券，本金額為40,000,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年五月二十八日、二零一四年六月六日、二零一四年六月十六日及二零一四年七月四日之公佈。

## 員工及薪酬

於二零一四年六月三十日，本集團有71名（二零一三年：14名）僱員，而於回顧期間之員工成本總額為約4,600,000港元（二零一三年：約2,690,000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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

## 訴訟

據董事會所知，本集團概無涉及其他重大訴訟、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

於截至二零一四年六月三十日止期間，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。鑑於預期利率將會持續增加，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。本集團積極物色潛在投資機會，藉以提升本公司股東之價值。因此，本公司鎖定益浩集團為本集團之合適收購目標，並相信該收購將有助本集團擴展至具發展潛力的新業務範疇。

就本集團之設計及提供節能解決方案而言，於二零一四年六月之收購事項完成後，本集團將繼續提升UPPC系統（為以軟件為基礎的節能解決方案），並透過分析空調系統各組成部分的實時數據，計算出系統內各組成部分的最佳運行工況，實現節能目標。短期內，本集團將繼續專注於合同能源管理模式，基於中國北京、上海及深圳等一線城市的人口及工商業樓宇耗能水平平均高於二三線城市，本集團將專注於此等城市擴充業務。與此同時，本集團管理層認為現有市場份額相對分散，而本集團的市場份額有重大增長潛力。預期不斷提高的節能及社會責任意識，將繼續為UPPC系統提供大量商機。

管理層預期，上述發展計劃將從地域上擴展現有業務及縱向發展具潛在主要客戶及企業客戶的不同行業而達成。為配合未來業務增長，本集團計劃為銷售及營銷、工程及研發等多個部門增聘僱員。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零一四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

於回顧期內，本公司已應用聯交所證券上市規則（「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：

企業管治守則第A.2.1條規定，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。



企業管治守則第A.6.7條規定，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。部分非執行董事及獨立非執行董事因處理其他重要公務，故未能出席於二零一四年六月二十六日舉行之本公司股東週年大會。

## 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之行為守則。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。

## 審核委員會之審閱

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，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一四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。

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
執行董事  
蘇遠進

香港，二零一四年八月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇遠進先生及Diana Liu He女士；非執行董事林國興先生及黃立志先生；及獨立非執行董事楊偉雄先生、袁慧敏女士及朱何妙馨女士。