

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)

截至二零一一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」)董事會(「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	3	<u>37,995</u>	<u>18,850</u>
利息收入		37,995	18,850
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動		(42,562)	(44,621)
其他收入	4	7	1,644
經營開支		(42,801)	(11,197)
有關可供出售投資確認的減值虧損		(241)	—
交易賬戶之利息開支		—	(624)
出售附屬公司之收益		—	553
除稅前虧損		(47,602)	(35,395)
所得稅(開支)抵免	6	<u>(1,703)</u>	<u>1,668</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度虧損	7	<u>(49,305)</u>	<u>(33,727)</u>
其他全面(開支)收益			
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		<u>1,703</u>	<u>(1,703)</u>
本年度其他全面(開支)收益除去所得稅		<u>(8,617)</u>	<u>8,617</u>
本年度全面開支總額		<u>(57,922)</u>	<u>(25,110)</u>
本公司持有人應佔本年度虧損		<u>(49,305)</u>	<u>(33,727)</u>
本公司擁有人應佔全面開支總額		<u>(57,922)</u>	<u>(25,110)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
— 基本		<u>(1.17)</u>	<u>(1.18)</u>
— 攤薄		<u>(1.17)</u>	<u>(1.18)</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
設備		369	134
按揭貸款	10	11,235	128,295
應收貸款	12	–	64,000
收購一間附屬公司支付的按金		10,000	–
可供出售投資	13	6,619	16,680
		<u>28,223</u>	<u>209,109</u>
流動資產			
按揭貸款	10	654	1,245
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	14	20,626	28,243
應收貸款	12	280,712	60,000
預付款項、存款及其他應收款項	15	33,383	21,476
可退回稅項		35	–
銀行結餘	16	17,994	77,055
		<u>353,404</u>	<u>188,019</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	17	9,024	2,769
稅項負債		–	2
		<u>9,024</u>	<u>2,771</u>
流動資產淨值		<u>344,380</u>	<u>185,248</u>
資產淨值		<u><u>372,603</u></u>	<u><u>394,357</u></u>
股本及儲備			
股本	18	435,149	399,470
儲備		(62,546)	(5,113)
總權益		<u><u>372,603</u></u>	<u><u>394,357</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 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
於二零一零年一月一日	225,000	-	-	-	-	-	6,089	231,089
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(33,727)	(33,727)
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)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	8,617	(33,727)	(25,110)
發行普通股及可換股債券選擇權	56,250	-	-	51,763	-	-	(51,763)	56,250
兌換可換股債券選擇權時發行可換股債券	-	-	10,277	(5,498)	-	-	-	4,779
兌換可換股債券時發行股份	4,720	5,429	(10,149)	-	-	-	-	-
發行認股權證	-	-	-	-	5,620	-	-	5,620
以配售發行普通股	113,500	11,350	-	-	-	-	-	124,850
發行股份應佔交易成本	-	(3,121)	-	-	-	-	-	(3,121)
於二零一零年十二月三十一日	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	-
兌換可換股債券時發行可換股債券	-	-	74,611	(39,913)	-	-	-	34,698
兌換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

綜合財務報表附註

截至二零一一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，亦為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之功能貨幣列值。

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。

香港財務報告準則之修訂 香港會計準則（「香港會計準則」）第24號 （於二零零九年修訂）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連方披露
香港會計準則第32號之修訂 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號之修訂	供股分類 最低資金規定預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	金融負債與股本工具之抵償

除下文所述者外，於本年度應用新訂及修訂香港財務報告準則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構成重大影響。

香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂

（作為於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進）

香港會計準則第1號（修訂本）釐清，實體可選擇於權益變動表或財務報表附註內披露按項目分析其他全面收益。在本年度，本集團就權益各部份而言選擇於權益變動表內呈列。有關修訂已予追溯應用，因此綜合財務報表內之披露資料已予修改以反映此更改。

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：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓金融資產 ² 披露－抵銷金融資產及金融負債 ² 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 ³
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10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－撥回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
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 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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：

- 香港財務報告準則第9號規定於香港會計準則第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。
- 尤其是，根據香港財務報告準則第9號，有關金融負債分類及計量就指定為按公平價值計入損益的金融負債而言，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而導致其公平價值變動其後不會重新分類至損益。過往，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。

本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。就本集團之金融資產而言，除非已完成詳細審閱，否則不大可能就該影響作出合理估計。

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以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金額，且令綜合財務報表之披露更為全面。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號（修訂本）保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收入。然而，香港會計準則第1號之修訂規定於其他全面收入部分作出額外披露，致使其他全面收入之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類之損益之項目。其他全面收入之項目涉及之所得稅須按同一基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當修訂於往後之會計期間應用時，其他全面收入項目之呈列方式將作出相應更改。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,277	13,784
應收貸款利息	36,716	4,968
財務投資：		
銀行存款利息	2	3
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	—	95
	<u>37,995</u>	<u>18,850</u>

4. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
顧問費收入	—	1,500
管理費收入	—	125
其他	7	19
	<u>7</u>	<u>1,644</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，顧問費收入為提供關於集資方面的顧問服務向益浩科技有限公司收取的收益。

5. 分部資料

就管理層而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即貸款融資及財務投資。

該等分部乃本公司董事會（即主要營運決策者）審閱經營業績及財務資料的基準。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	<u>37,993</u>	<u>18,752</u>	<u>2</u>	<u>98</u>	<u>37,995</u>	<u>18,850</u>
分部溢利(虧損)	<u>34,326</u>	<u>18,578</u>	<u>(42,594)</u>	<u>(45,213)</u>	<u>(8,268)</u>	<u>(26,635)</u>
集中行政成本					(39,334)	(10,813)
未分配其他收入					-	1,500
出售附屬公司之收益					-	553
稅前虧損					(47,602)	(35,395)
所得稅(開支)抵免					(1,703)	1,668
年內虧損					<u>(49,305)</u>	<u>(33,727)</u>
分部資產	337,019	263,341	29,888	117,895	366,907	381,236
未分配資產					<u>14,720</u>	<u>15,892</u>
資產總額					<u>381,627</u>	<u>397,128</u>
其他資料：						
利息收入	37,993	18,752	2	98	37,995	18,850
撥回按揭貸款減值撥備	45	123	-	-	45	123
有關應收利息確認之 減值虧損	(2,248)	-	-	-	(2,248)	-
有關應收貸款確認之 減值虧損	(1,000)	-	-	-	(1,000)	-
匯兌收益(虧損)淨值	-	-	2	(190)	2	(190)
透過損益按公平價值處理之 金融資產公平價值變動	-	-	(42,562)	(44,621)	(42,562)	(44,621)

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之會計政策一致。

分部溢利／虧損即在未分配中央行政成本（譬如董事酬金、員工薪酬、營業租約租金、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）。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日並無分部負債。

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

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A	不適用 ¹	11,618
客戶B	不適用 ¹	4,790
客戶C	27,962	不適用 ¹
客戶D	5,063	不適用 ¹

¹ 相關收益不超過本集團總收益10%。

6. 所得稅(開支)抵免

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港利得稅		
—本年度撥備	—	35
遞延稅項	<u>1,703</u>	<u>(1,703)</u>
本年度所得稅開支(抵免)	<u><u>1,703</u></u>	<u><u>(1,668)</u></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(抵免)可與綜合全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損	<u><u>(47,602)</u></u>	<u><u>(35,395)</u></u>
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一零年：16.5%)	(7,854)	(5,840)
非應課稅收入之稅務影響	(9,862)	(31)
不可扣稅開支之稅務影響	13,418	432
動用先前未確認之稅項虧損	(4,149)	(3,014)
確認先前未確認的稅項虧損	—	(1,703)
所得稅可扣稅暫時差額之稅務影響	1,703	—
未確認稅項虧損之稅務影響	8,447	8,490
其他	<u>—</u>	<u>(2)</u>
年內所得稅開支(抵免)	<u><u>1,703</u></u>	<u><u>(1,668)</u></u>

7. 年度虧損

本年度虧損已扣除（計入）：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
薪金、花紅及其他福利	2,967	3,718
退休福利計劃供款	55	81
	<u>3,022</u>	<u>3,799</u>
折舊	97	76
核數師酬金	350	430
營業租約付款	1,416	758
撥回按揭貸款減值撥備	(45)	(123)
有關應收利息及其他應收款項確認減值虧損	11,448	-
有關應收貸款確認減值虧損	1,000	-
滙兌（收益）虧損淨額	(2)	190
法律及專業費用	<u>16,977</u>	<u>1,833</u>

8. 股息

截至二零一一年及二零一零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。

9. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之虧損		
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(49,305)</u>	<u>(33,727)</u>

	二零一一年 股份類目 千股	二零一零年 股份類目 千股
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u><u>4,209,312</u></u>	<u><u>2,848,023</u></u>

因該等行使或兌換將導致每股虧損減少，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損之計算並不假設行使或兌換本公司可換股債券之尚未行使選擇權、可換股債券或認股權證。

誠如於附註18(a)及18(c)所披露，計算截至二零一零年年度每股基本虧損之普通股加權平均數已就二零一零年二月十日之股份分拆及二零一零年五月五日之公開發售之花紅予以調整。

10. 按揭貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
固定利率應收貸款	11,390	1,699
浮動利率應收貸款	<u>499</u>	<u>127,841</u>
	<u><u>11,889</u></u>	<u><u>129,540</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貸款）	654	1,245
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收貸款）	<u>11,235</u>	<u>128,295</u>
	<u><u>11,889</u></u>	<u><u>129,540</u></u>

於二零一零年十二月三十一日，已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名企業客戶（原有借款人）提供之兩項按揭貸款127,000,000港元。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，並將於二零一一年一月至五月到期。於二零一一年一月十三日，本集團與原有借款人訂立一項協議，將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。按揭貸款其後已於附註12重新分類為應收貸款。

上述應收貸款之信貸質素令人滿意，原因為該貸款於二零一零年十二月三十一日以公平價值為430,000,000港元之已抵押物業抵押。董事認為，經計及物業的其他按揭後，物業擔保能完全清償未償還貸款。因此，無須作出減值撥備。

按揭貸款約11,889,000港元（二零一零年：約2,540,000港元）乃以按揭物業抵押。於二零一一年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備零（二零一零年：約45,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
到期還款：		
三個月內	159	897
超過三個月但少於一年	495	348
超過一年至但少於五年	11,179	1,169
超過五年	56	126
	<u>11,889</u>	<u>2,540</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11,889,000港元（二零一零年：約1,705,000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（逾期但未減值）之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	<u> -</u>	<u> 835</u>

本公司董事認為，由於尚未償還貸款以相關按揭物業悉數抵押，故個別減值撥備概無必要。

11. 按揭貸款減值撥備

	千港元
集體減值撥備	
於二零一零年一月一日	168
年度撥回	<u>(123)</u>
於二零一零年十二月三十一日	45
年度撥回	<u>(45)</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u> -</u>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，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。

12. 應收貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收定息貸款	81,000	124,000
應收浮息貸款	200,712	—
	<u>281,712</u>	<u>124,000</u>
減：應收定息貸款減值撥備	(1,000)	—
	<u>280,712</u>	<u>124,000</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）	280,712	60,000
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收款項）	—	64,000
	<u>280,712</u>	<u>124,000</u>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。

於二零一一年十二月三十一日，60,000,000港元之應收貸款（二零一零年：60,000,000港元）乃按8%之固定年利率（二零一零年：8%）計息，並以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。

約200,712,000港元之應收貸款（二零一零年：零）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。該筆貸款為於截至二零一一年十二月三十一日止年度內由應收按揭貸款重新歸類而得，詳情於附註10披露。

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。因此，約200,712,000港元之應收貸款已變成須即時償還。

於二零一一年十二月三十一日，按照一名獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited於二零一二年三月十二日發出之估值報告（「估值報告」），擔保人擁有之香港住宅物業之公平價值為400,000,000港元。向香港高等法院提交的針對擔保人的清盤呈請的影響而言，物業的公平價值應較估值報告的公平價值有10%範圍的折讓。本公司董事認為，該物業之公平價值超過了該筆貸款之本金額及應收利息之賬面值，故認為毋須要作任何減值撥備。

15,000,000港元之應收貸款(二零一零年:零)乃以一間香港上市公司授出之公司擔保作擔保,並按每年9%之固定利率計息。其餘之應收貸款6,000,000港元乃無抵押,並按介乎每年9%至20%之固定利率計息。

於二零一零年十二月三十一日,64,000,000港元之應收貸款乃以一間香港上市公司發行之承兌票據為抵押,並按每年8%之固定利率計息。該貸款已於本年度悉數償還。

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:

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	203,712	64,000
超過三個月但少於一年	77,000	60,000
超過一年但少於五年	—	—
	<u>280,712</u>	<u>124,000</u>

於二零一一年十二月三十一日,已計入定息應收貸款賬面值3,000,000港元之款項為一間香港上市公司所借的無擔保貸款。

應收貸款獨立減值撥備的變動:

	千港元
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	—
年內開支	<u>1,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,000</u>

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。

13. 可供出售投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市投資：		
香港上市股本證券	<u>6,360</u>	<u>16,680</u>
非上市投資：		
香港股本證券，按成本值	500	—
減：年內已確認之減值	<u>(241)</u>	<u>—</u>
香港股本證券淨額	<u>259</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>6,619</u></u>	<u><u>16,680</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4.95%所作出的股本投資的公平價值。上市股本證券的公平價值乃參考聯交所於二零一一年十二月三十一日提供的市場競購報價釐定。

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%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已識別減值虧損（如有）計量，原因為其公平價值不能可靠地計量。

14. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	<u><u>20,626</u></u>	<u><u>28,243</u></u>

於二零一一年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值乃根據聯交所提供之市場競購報價釐定。

於二零一零年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值14,760,000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二零一零年十一月三十日至二零一一年一月十七日之暫停買賣，於二零一零年十二月三十一日之公平價值13,483,000港元經參考二零一零年十一月二十九日之收市買入價而釐定。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收利息	31,315	5,718
預付款項	1,431	1,794
應收證券經紀款項	2,577	2,519
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,700
其他	308	1,745
	<u>44,831</u>	<u>21,476</u>
減：累計減值儲備	<u>(11,448)</u>	<u>—</u>
	<u>33,383</u>	<u>21,476</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
累計減值撥備變動		
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	—	—
年內支出	<u>2,248</u>	<u>9,200</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,248</u>	<u>9,200</u>

於二零一一年十二月三十一日，出售一家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：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
美元	<u>277</u>	<u>277</u>

16. 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0.1%至0.2%（二零一零年：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。

17. 其他應付款項及應計費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	7,478	-
應計開支	1,327	2,410
其他應付款項	<u>219</u>	<u>359</u>
	<u>9,024</u>	<u>2,769</u>

18. 本公司股本

	股份數目	千港元
法定：		
<i>每股面值0.10港元之普通股</i>		
於二零一零年一月一日	300,000,000	300,000
股份分拆 (附註a)	2,700,000,000	不適用
增加法定股本 (附註a)	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零一一年一月一日	5,000,000,000	500,000
增加法定股本 (附註b)	<u>25,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>30,000,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足：		
<i>每股面值0.10港元之普通股</i>		
於二零一零年一月一日	225,000,000	225,000
股份分拆 (附註a)	2,025,000,000	不適用
發行普通股 (附註c)	562,500,000	56,250
於二零一零年十二月二十三日之股份配售 (附註d)	1,135,000,000	113,500
於轉換可換股債券時發行股份	<u>47,200,358</u>	<u>4,720</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	3,994,700,358	399,470
於轉換可換股債券時發行股份	346,788,309	34,679
行使認股權證 (附註19)	<u>10,000,000</u>	<u>1,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>4,351,488,667</u>	<u>435,149</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股每股面值0.10港元（「已分拆股份」）之股份（「股份分拆」）。於同一股東特別大會上，於股份分拆後，藉增設額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份將本公司之法定股本由300,000,000港元進一步增至500,000,000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。
- (c) 於二零一零年五月五日，本公司按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.10港元向現有合資格股東配發及發行每股面值0.10港元之562,500,000股普通股（「公開發售」）及449,999,997份選擇權，以認購本金額為45,000,000港元之可換股債券，該等可換股債券可按轉換價每股0.10港元兌換為本公司之股份。於選擇權發行日期，經計及本公司普通股的市價後，金額約為51.8百萬港元之可換股債券之選擇權之公平價值於股本中確認推定收取之代價（代價為零）與認購可換股債券的選擇權公平價值之間的差額在保留溢利中扣除。從公開發售發行所得款項淨額約54百萬港元（扣除發行開支2.2百萬港元後）已用作本集團之一般營運資金。公開發售之詳情載於本公司於二零一零年四月十五日之發售章程。
- (d) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過按每股0.11港元的價格進行配售而配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項總額合共約為124.85百萬港元。配售事項之所得款項淨額（扣除配售佣金及其他相關開支後）約為121.73百萬港元。

19. 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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，10,000,000份認股權證（二零一零年：無）已按行使價0.147港元獲行使及10,000,000股股份（二零一零年：無）已獲發行。轉換認股權證的所得款項總額為1,470,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本公司有552,000,000份未轉換認股權證，倘該等認股權證獲悉數行使，將進一步發行552,000,000股普通股。

20. 報告期後事項

- (1) 於二零一二年三月十四日，建屋貸款（亞洲）（「貸款人」）針對Joy Rich Development Limited（愷富發展有限公司）（「擔保人」）拖欠悉數清償一筆本金額約為200,712,000港元之貸款（「該項貸款」）連同當中應計利息，向香港高等法院提交一份清盤呈請書（統稱「呈請書」）。

貸款人、Greatstep International Limited（「借款人」）及愷富（作為擔保人）於二零一一年一月二十六日就該項貸款訂立貸款協議統稱（「貸款協議」）。該項貸款由擔保人的全部資產的浮動押記作為抵押（「浮動押記」）。該項貸款本金額及應收利息的賬面值分別約為200,712,000港元及27,962,000港元，已分別計入二零一一年十二月三十一日的應收貸款（附註12）及其他應收款項（附註15）。

繼借款人及／或擔保人未能應要求償還該項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／或擔保人的物業、承擔、權利、收入及資產的固定押記，包括但不限於擔保人所擁有於香港的住宅物業，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（「抵押物業」）。待提交呈請書後，於本公佈日期，是項法律程序仍在進行中。

經考慮獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited 所發表之估值報告, 於二零一一年十二月三十一日, 擔保人的抵押物業之公平值超過該項貸款本金額及應收利息之賬面值, 因此本公司董事認為毋須作出減值撥備。

- (2) 於二零一一年十二月二十二日, 本公司全資附屬公司進萬有限公司(「進萬」)、(i)卡瑞投資有限公司; (ii) Newmargin Partners Ltd.; (iii) Season Best Investments Limited; (iv) Cross Cone Holdings Limited; (v) 駿諾有限公司及(vi)恆浩科技有限公司、恆浩科技有限公司的擔保人以及本公司訂立第五份補充協議, 以延遲二零一一年二月二十五日的公佈提述之買賣協議(「買賣協議」)之最後完成日期至二零一二年一月三十一日, 及修訂買賣協議之若干條款及條件。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, 不會進一步延遲最後完成日期, 取而代之, 彼等磋商執行收購益浩科技有限公司100%股權的方法(「收購事項」), 包括以一個合適及/或經修訂的架構來執行(「經修訂架構」)。

雖然於綜合財務報表獲核准刊發之時還未有任何最終決定, 本公司董事對商討的結果持樂觀態度, 彼等將盡最大努力與非常重大收購事項訂約方合作, 儘快執行收購事項或經修訂架構。

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五月三十一日之通函。

股息

董事會不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：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38百萬港元，較去年的18.9百萬港元增加約102.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為49.3百萬港元（二零一零年：約33.7百萬港元）。

總收益當中約38百萬港元（二零一零年：約18.9百萬港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約34.3百萬港元（二零一零年：約18.6百萬港元）。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虧損約為42.6百萬港元，而去年則約為45.2百萬港元。

資產總值

於二零一一年十二月三十一日，資產總值減少至約381.6百萬港元（二零一零年：約397.1百萬港元）。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。

於二零一一年十二月三十一日，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6.6百萬港元（二零一零年：約16.7百萬港元）及20.6百萬港元（二零一零年：約28.2百萬港元）。可供出售之投資代表於香港一間上市實體的股本投資於二零一一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五項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約11.9百萬港元（二零一零年：約129.5百萬港元）及約280.70百萬港元（二零一零年：約124百萬港元）。

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達18百萬港元（二零一零年：約77.1百萬港元）。於二零一一年十二月三十一日本集團並無銀行借貸（二零一零年：無）。

於二零一一年十二月三十一日，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零（二零一零年：零）。

資本結構

於二零一一年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為435,148,866.70港元，分為4,351,488,667股每股面值0.10港元之股份（「股份」）（二零一零年十二月三十一日：399,470,035.8港元，分為3,994,700,358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」）。選擇權持有人有權於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間（「行使期」），以現金認購於二零一二年十二月三十一日期之本公司零息率可換股債券（統稱「可換股債券」）。

於本年度，本公司於346,982,249份選擇權所附之認購權獲行使後，發行本金總額為34,698,225港元之可換股債券，籌得所得款項淨額約34,678,831港元；而於本金總額為34,678,831港元之可換股債券所附之認購權獲行使後，本公司發行346,788,309股新股份。於行使期屆滿後，55,224,130份尚未行使之選擇權已告失效。於二零一一年十二月三十一日，本公司未償的可換股債券本金總額為78,720.00港元，倘有關債券按初步兌換價每股兌換股份0.10港元（可予調整）悉數兌換，將會導致進一步發行最多787,200股新股份。

於二零一一年十二月三十一日，本公司有552,000,000份未行使非上市認股權證（「認股權證」）。於回顧年度內，本公司於10,000,000份認股權證所附之認股權獲行使後，按初步行使價0.147港元發行10,000,000股新股份，籌得所得款項淨額約1.47百萬港元。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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。買賣協議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，鑑於有關裁定引致於現有架構下執行收購事項出現不明確之狀況，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。

本公司將就執行收購事項或經修訂架構的合法性及有效性徵求律師意見，而倘進一步補充協議的條款及條件構成對買賣協議及／或收購事項的重大變動，本公司將據此遵守上市規則的規定。雖然上述於本公佈日期未有任何最終決定，董事對商討的結果持樂觀態度。

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五月三十一日之通函。

集資活動

本公司預期對資金的需求，以作為現金代價、供滿足益浩科技有限公司之業務發展及營運資金需求及／或本集團日後其他潛在投資及業務機遇，於二零一一年六月九日訂立一份配售協議（經修訂）（「**配售協議**」），以配售最多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，配售事項未能於配售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。其他詳情請分別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。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。

此外，誠如上文「股本架構」一節所申報，於本年度，因行使選擇權及於10,000,000份認股權證所附之認購權獲行使時發行10,000,000股新股份，分別籌得約34.7百萬港元及1.47百萬港元。該等所得款項淨額已按計劃悉數用作本集團之一般營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，尚有552,000,000份認股權證未行使，每份認股權證賦予持有人權力認購一股股份，初步認股權證行使價為每股0.147港元（可予調整），行使期為二十四個月，至二零一二年六月二十一日為止。據此計算，日後可於該等認股權證所附之認購權獲悉數行使（倘落實）時發行新股份，進一步募集最多約81百萬港元。

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有10名（二零一零年：11名）僱員，而本年度之員工成本總額為約2.9百萬港元（二零一零年：約3.8百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

報告期後事項

於二零一二年三月十四日，建屋貸款（亞洲）有限公司（本公司全資附屬公司）就清償一筆本金額為200,712,328.77港元之貸款（「該項貸款」）連同當中應計利息，向香港高等法院提交一份清盤呈請書。該法律程序仍在進行中。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日之公佈。

誠如上文，「集資活動」所述，於二零一二年三月二十一日，第二次配售事項訂約各方訂立協議，無條件終止經修訂配售事項。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈。

誠如上文「重大收購」所述，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，包括依照或根據經修訂架構執行。因此，在簽立進一步補充協議之前提下，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。更多詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈。

展望及前景

本集團之業務策略為積極物色可為本公司股東增值的潛在投資機會。就此而言，本公司選定益浩集團為本集團合適的收購目標，並認為收購事項將令本集團可將其經營範圍向具有重大增長潛力的新業務拓展。

根據上文「重大收購」所述，非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲買賣協議最後完成日期（已於二零一二年二月二十九日失效），取而代之，彼等磋商執行收購事項的方法，包括依照或根據經修訂架構執行。因此，在簽立進一步補充協議之前提下，買賣協議訂約方可能執行收購事項或經修訂架構。本公司將就執行收購事項或經修訂架構的合法性及有效性尋求律師意見，而倘進一步補充協議的條款及條件構成對買賣協議及／或非常重大收購事項的重大變動，本公司將據此遵守上市規則的規定。

雖然於本公佈日期還未有任何最終決定，董事對商討的結果持樂觀態度，而彼等將盡最大努力與非常重大收購事項訂約方合作，儘快執行收購事項或經修訂架構。

同時，本公司獲收購事項之賣方告知，自本公司於二零一一年五月三十一日就收購事項刊發通函以來，益浩集團已跟多名客戶簽立多項協議，該等客戶包括但不限於政府機關、房地產發展商、酒店連鎖集團、綜合性半導體企業及綜合性汽車企業，涉及現有樓宇之改善工程項目及／或新樓宇建造工程之UPPC系統裝設。

本公司將於適當時候另行發表公佈，向本公司股東提供最新情況，尤其有關收購事項或經修訂架構，或當進行進一步配售活動，或本集團發展之任何重大進展。

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

於截至二零一一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：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定（其中包括）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。

上市規則第3.10(1)條規定，各上市發行人之董事局必須包括至少三名獨立非執行董事。在林國興先生由獨立非執行董事調任為非執行董事（自二零一一年十月二十一日起生效）後，獨立非執行董事人數減至兩名，低於最低規定人數。林兆昌先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零一二年二月十七日起生效，以填補林國興先生調任後所產生的空缺，因此得以遵守第3.10(1)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，本公司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，吳卓凡先生(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公司之年報及賬目、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意見。

本公司截至二零一一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二零一一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本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，二零一二年三月二十三日

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；及獨立非執行董事吳卓凡先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。