

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)

截至二零一零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(「本集團」)截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	3(a)	18,850	3,845
利息收入		18,850	3,815
透過損益賬按公平值處理之金融資產公平值變動			
— 指定透過損益賬按公平值處理		—	12,614
— 持作買賣		(44,621)	(2,682)
可供出售投資之已變現收益		—	1,574
股息收入		—	30
其他收入	3(b)	1,644	98
經營開支		(11,197)	(12,026)
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)溢利	5	(35,395)	3,423
稅項	6	1,668	(39)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度(虧損)溢利		(33,727)	3,384
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		10,320	699
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項		(1,703)	-
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整		-	(1,574)
本年度其他全面收益(開支)		8,617	(875)
本年度全面(開支)收益總額		(25,110)	2,509
本公司股權持有人應佔本年度(虧損)溢利		(33,727)	3,384
本公司擁有人應佔全面(開支)收益總額		(25,110)	2,509
		港仙	港仙 (經重列)
每股(虧損)盈利			
基本	7	(1.18)	0.12
攤薄		(1.18)	不適用

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
設備		134	184
按揭貸款	8	128,295	68,268
應收貸款	11	64,000	–
可供出售投資	10	16,680	–
		209,109	68,452
流動資產			
按揭貸款	8	1,245	1,562
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	9	28,243	109,941
應收貸款	11	60,000	10,000
預付款項、存款及其他應收款項		21,476	19,350
可退回稅項		–	127
銀行結餘	12	77,055	23,004
		188,019	163,984
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		2,769	1,347
應付稅項		2	–
		2,771	1,347
流動資產淨值		185,248	162,637
		394,357	231,089
股本及儲備			
股本	13	399,470	225,000
儲備		(5,113)	6,089
		394,357	231,089

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。本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司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，本集團已應用下若干由香港會計師公會頒佈並於二零一零年財政年度底強制性生效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」)。

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報賬目及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂、修訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號 (經二零零九年修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年二月一日或以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(於二零零九年十一月頒佈)引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月修訂)加入有關金融負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平價值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，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呈報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。

香港財務報告準則第9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9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中獲採納，及董事現正評估潛在影響。

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(a). 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	13,784	1,579
應收貸款利息	4,968	115
財務投資：		
銀行存款利息	3	454
可供出售投資之利息	—	1,422
持作買賣投資之利息	—	43
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	95	202
持作買賣投資之股息收入		
於香港上市之股本證券	—	30
	18,850	3,845

3(b).其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
顧問收入	1,500	—
管理費收入	125	—
其他	19	98
	1,644	98

4. 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，即財務投資及貸款融資。

該等分部乃董事會(即主要營運決策者)審閱經營業務及財務資料的基準。

本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

	二零一零年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
收入	18,752	98	18,850
分部溢利(虧損)	18,578	(45,213)	(26,635)
集中行政成本			(10,813)
其他收入			1,500
出售附屬公司之收益			553
稅前溢利			(35,395)
稅項			1,668
			(33,727)
分部資產	263,341	117,895	381,236
未分配資產			15,892
資產總額			397,128

二零一零年

	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	總計 千港元
其他資料：			
利息收入	18,752	98	18,850
按揭貸款減值撥備	123	-	123
匯兌虧損淨額	-	(190)	(190)
透過損益按公平值處理之金融資產公平值變動	-	(44,621)	(44,621)

二零零九年

	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	1,694	2,151	3,845
分部溢利	1,665	13,263	14,928
中央行政成本			(11,505)
其他收入			-
除稅前溢利			3,423
稅項			(39)
本年度溢利			3,384
分部資產	82,506	149,036	231,542
未分配資產			894
總資產			232,436
其他資料：			
利息收入	1,694	2,121	3,815
撥回按揭貸款減值撥備撥回	52	-	52
匯兌虧損淨額	-	(106)	(106)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 公平價值變動	-	9,932	9,932

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利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。

分部資產指分配至報告分部之資產(設備、預付款項及可退回稅項除外)。

於二零一零年及二零零九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貢獻超過10%之利息收入如下：

	年度	
	截至 二零一零年 十二月 三十一日止 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日止 千港元
客戶A	11,618	-
客戶B	4,790	-

截至二零零九年十二月三十一日，概無客戶為本集團總收益貢獻超過10%。

5. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及花紅	3,718	4,603
退休福利成本	81	43
	3,799	4,646
折舊	76	52
核數師酬金	430	380
營業租約付款	758	922
撥回按揭貸款減值撥備	(123)	(52)
滙兌虧損淨額	190	106
法律及專業費用	1,833	2,603

6. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	35	33
— 過往年度撥備不足	—	6
	35	39
遞延稅項	(1,703)	—
	(1,668)	39

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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(35,395)	3,423
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(5,840)	565
非應課稅收入之稅務影響	(31)	(1,331)
不可扣稅開支之稅務影響	432	284
動用先前未確認之稅項虧損	(3,014)	(510)
確認先前未確認之稅項虧損	(1,703)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	8,490	1,025
過往年度撥備不足	—	6
其他	(2)	—
	(1,668)	39

7. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利及每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利		
股東應佔(虧損)溢利	(33,727)	3,384
	二零一零年 股份	二零零九年 股份 (經重列)
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之加權平均普通股數目	2,848,023,090	2,787,789,355

因該等行使或兌換將導致每股虧損減少，截至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。

由於年內並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

誠如於附註13(a)及(b)所披露，計算截至二零一零年及二零零九年度每股基本(虧損)盈利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。

8. 按揭貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
固定利率應收貸款	1,699	3,326
浮動利率應收貸款	127,841	66,504
	129,540	69,830
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告日起十二個月內之應收貸款)	1,245	1,562
非流動資產(自報告日起十二個月後之應收貸款)	128,295	68,268
	129,540	69,830

已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名客戶提供之兩項按揭貸款127,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：65,000,000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期間到期。於報告期末後，本團與客戶訂立一項協議，將貸款的還款期重訂於二零一二年一月。

該筆貸款之信貸質素令人滿意，原因為該貸款於報告期間結束時以公平值為430,000,000港元之已抵押物業抵押。董事認為，經計及其他按揭物業後，物業擔保能完全清償未償還貸款。因此，無須作出減值撥備。

餘下的按揭貸款2,540,000港元(二零零九年：4,830,000港元)乃以按揭物業抵押。於二零一零年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備約45,000港元(二零零九年：約168,000港元)。

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：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
到期還款：		
三個月內	897	757
三個月至一年	348	805
一年至五年	1,169	2,830
五年以後	126	438
	2,540	4,830

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1,705,000港元(二零零九年：約4,362,000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：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內	835	468

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。

9. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	28,243	64,421
可換股債券	—	19,520
	28,243	83,941
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	28,243	109,941

本集團於二零一零年十二月三十一日的持作買賣投資指於報告期末，投資於有關兩家上市實體的已發行的股本證券之股份總數的2.14%(二零零九年：5.00%)及4.97%(二零零九年：無)的公平價值。

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港元乃按香港聯交所所報之市場買入價而釐定，而由於相關股份買賣自二零一零年十一月三十日至二零一一年一月十七日之投資被中止，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。

於二零零九年十二月三十一日，上市股本證券的公平價值乃按香港聯交所所報市場競價所釐定。

於二零零九年，本公司購買由一所於香港聯交所上市公司發行本金額為10,000,000美元之零息率可換股債券，代價為19,520,000港元。可換股債券並無上市，而債券持有人可選擇於截至二零一一年二月四日(包括該日)止前隨時轉換為發行發行債券公司之一間附屬公司之現有股份。年內，可換股債券以代價21,661,000港元出售，收益為2,141,000港元。

於二零零九年，本公司自二級市場購買一間香港上市公司於香港聯交所進行首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人贖回貸款之固定金額。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，且其利率高於倫敦銀行同業拆息利率。於發行人之結構性抵押貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。

於二零零九年十二月三十一日，貸款之公平價值與其本金額相若，乃按使用主要來自可觀察市場數據之輸入值之估值方法計量。年內，未償還結構性抵押貸款已獲悉數償還。

10. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之股本證券	16,680	—

該金額相當於一家上市公司於報告期末之尚未發行股份總數的4.97%之股本投資的公平值。

上市股本證券之公平值乃經參考香港聯交所所報之市場買入價釐定。

11. 應收貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
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款項)	60,000	10,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	64,000	—
	124,000	10,000

於二零一零年十二月三十一日，以港元計值之應收貸款乃按8%之固定年利率計息。合共64,000,000港元之應收貸款乃以一家香港上市公司所發行之承兌票據擔保，而另外合共60,000,000港元之應收貸款以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。於報告期末後，本集團與64,000,000港元之貸款的借款方訂立協議，將貸款還款重訂為二零一二年一月。

於二零零九年十二月三十一日，合共10,000,000港元之應收貸款以港元計值，為無抵押，固定年利率為8%，並須按要求償還。該貸款已於年內悉數償還。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，概無就未逾期且未減值之應收貸款作出減值撥備。

於報告日期，本集團之應收貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與應收貸款之賬面值相若。

12. 銀行結餘

該等款項指本集團持有之銀行結餘，以及按市場年利率介乎0.1%至0.2%(二零零九年十二月三十一日：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。

13. 本公司股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	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)	2,000,000,000	200,000
	<hr/>	
於二零一零年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	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b)	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c)	1,135,000,000	113,500
於轉換可換股債券時發行股份(附註14)	47,200,358	4,720
	<hr/>	
於二零一零年十二月三十一日	3,994,700,358	399,470

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(「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) 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0.1港元向現有合資格股東配發及發行每股面值0.1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0.1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，金額為51,800,000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。所得款項淨額約54,000,000港元(扣除發行開支2,200,000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。
- (c) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過配售按每股0.11港元的價格配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項淨額合共約為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。

14. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券

根據附註13(b)所披露之公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行449,999,997份選擇權，其賦予該等選擇權之持有人於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間任何時間以現金認購本公司每份0.10港元之本金額45,000,000港元之可換股債券之權利。

可換股價格選擇權於發行日期的公平值乃按下列主要特質以二項模式計算：

波幅	101.24%
本公司股價	0.18港元(附註)
預期年期	一年
股息率	0%
無風險率	0.988%

附註： 本公司股價乃為公開發售的影響而調整。

於截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換，但不可贖回全部(而非部份)可換股債券。本公司可於同一期間內於取得可換股債券持有人之書面確認後，全權絕對酌情單方面按本金額之90%(並不計息)強行贖回。該等可換股債券(以港元列值)為零票息，並將於二零一二年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券就合約條款之性質及金融負債及權益工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

除已由有關可換股債券持有人於到期日前先前轉換者外，本公司可全權絕對酌情決定會否於到期日按可換股債券之100%本金贖回可換股債券，或按轉換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行本公司普通股。

於本年度內，47,793,618份選擇權已由本公司可換股債券之選擇權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為4,779,362港元之可換股債券。

於本年度內，本金額4,720,036港元之可換股債券已轉換為本公司每股面值0.1港元之47,720,358股普通股。於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有本金額59,326港元之尚未償還可換股債券及402,206,379份尚未行使之選擇權，而悉數行使該等選擇權會導致進一步發行本金額40,220,638港元之可換股債券。

15. 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股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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無認股權證已獲行使。

16. 報告期後事項

根據日期為二零一一年二月二十五日的公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司已訂立一項有條件買賣協議，以收購一間於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司(「益浩科技」)之全部股本，代價為2,800,000,000港元。益浩科技從事提供商業大廈、工業樓宇，商場、醫院及城市設施之能源監察及節能解決方案，減低能源消耗及提升整體能源效益。

代價須以下列方式支付：(i) 231,000,000港元以現金支付；(ii) 1,650,000,000港元以按每股兌換股份0.16港元之兌換價發行可換股票據支付；(iii) 319,000,000港元以發行承兌票據支付；及(iv) 600,000,000港元以每股代價股0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。

交易完成須待(其中包括)股東於股東特別大會批准買賣協議、增加本公司法定股本以及買賣協議所載條件後，方可作實。預期收購完成時有關收購的佣金及專業費用約為148,000,000港元。

股息

董事建議不派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

週年業績之討論及分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約33.7百萬港元(二零零九年：溢利約3.4百萬港元)，其中收益為約18.9百萬港元(二零零九年：約3.8百萬港元)。

本集團全年保持無負債且維持流動資金狀況。本集團管理層審慎進行其財務投資活動及不時持續審閱其現有業務，並致力提高本集團的業務營運及財務狀況。

本年度業績

本集團主要從事財務投資以及提供貸款融資。

貸款融資之收益錄得迅速增至約18.8百萬港元(二零零九年：約1.7百萬港元)，而貸款融資之溢利迅速增至約18.6百萬港元(二零零九年：約1.7百萬港元)。

由於銷售投資及銀行存款的利息下降，財務投資之收益降至約0.098百萬港元(二零零九年：約2.2百萬港元)。財務投資之虧損迅速增至約45.2百萬港元(二零零九年：溢利約13.3百萬港元)。

資產總值

於二零一零年十二月三十一日，資產總值增加至約397.1百萬港元(二零零九年：約232.4百萬港元)。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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平值處理之金融資產分別達到約16.7百萬港元(二零零九年：零)及28.2百萬港元(二零零九年：約109.9百萬港元)。可供出售之投資指於二零一零年十二月三十一日一家香港上市實體之一項股本證券投資的公平值。透過損益按公平值處理之金融資產指兩項於香港上市的股本證券之持作買賣投資。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及貸款應收款項分別約129.5百萬港元(二零零九年：約69.8百萬港元)及約124百萬港元(二零零九年：約10百萬港元)。

本集團於整個回顧期間維持資金流動性。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行存款達77.1百萬港元(二零零九年：約23百萬港元)。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(二零零九年：零)。

資本結構

於二零一零年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為399,470,036港元，分為3,994,700,358股每股面值0.1港元之股份(二零零九年十二月三十一日：225,000,000港元，分為225,000,000股每股面值1港元之股份)。

根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之特別決議案，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份均已分拆為10股每股面值0.10港元之股份(「已分拆股份」)(統稱為「股份分拆」)，而於完成股份分拆後，本公司之法定股本藉增設額外2,000,000,000股已分拆股份，由300,000,000港元增至500,000,000港元。

於二零一零年五月五日，本公司根據按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準(附帶額外可認購可換股債券之選擇權(「選擇權」))，按每股股份0.1港元之認購價向合資格股東配發及發行562,500,000股每股面值0.1港元之普通股進行公開發售(「公開發售」)。

根據公開發售，本公司已向發售股份之認購人發出合共449,999,997份選擇權。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以現金認購本公司零息率可換股債券(「可換股債券」)。倘可換股債券獲悉數認購，則可按轉換價每股股份0.1港元之初步轉換價轉換為449,999,997股本公司之新股份(「股份」)。該等可換股債券將於二零一二年十二月三十一日到期。本公司可全權絕對酌情按於到期日之本金額100%贖回任何尚未行使之可換股債券或向相關可換股債券持有人按轉換價發行新股份。

於回顧年度，選擇權持有人已行使47,793,618份選擇權，而本公司已相應發行本金額4,779,362港元之可換股債券。

於本年度，本金額4,720,036港元之可換股債券已獲兌換為47,200,358股股份及於二零一零年十二月三十一日，本公司有本金額約59,326港元之尚未行使可換股債券及402,206,379份尚未行使選擇權。於悉數行使該等尚未行使之選擇權將導致進一步發行本金額約40,220,638港元之可換股債券，該等可換股債券可兌換為至多402,206,379股新股份。

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司(「配售代理」)就按每份認股權證0.01港元之價格向獨立投資者配售562,000,000份認股權證而訂立一份配售協議。每份認股權證賦予權利以行使價0.18港元認購一股本公司每股面值0.10港元之普通股(「認股權證配售協議」)。由於市況變動，配售代理及本公司同意透過於二零一零年六月七日終止認股權證配售協議並訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售協議，據此，初步行使價由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售於二零一零年六月二十二日完成，而已發行之認股權證於二零一二年六月二十一日到期。於回顧期間，概無認股權證獲行使。

於二零一零年八月十二日，本公司及金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立一項配售協議，據此，本公司已有條件同意透過配售代理按盡力基準配售最多1,135,000,000股配售股份(「配售股份」)，每股配售股份價格為0.11港元。於二零一零年十二月二十八日，本公司已按每股配售股份0.11港元之價格完成配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約達121.73百萬港元。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一零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

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以9,700,000港元之代價出售於Tack On Limited之100%股權予一名獨立第三方。

所持有之重大投資

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有可供出售之金融資產達約16.7百萬港元(二零零九年：零)及透過損益按公平值處理之金融資產約達28.2百萬港元(二零零九年：約109.9百萬港元)。

集資活動

誠如上文「資本結構」一節所披露，於回顧年度，本集團已進行股份公開發售，其賦予有關認購人一份額外選擇權以認購可換股債券。公開發售所得款項總額達56.25百萬港元。假設選擇權悉數獲行使，將會額外集資最多達45百萬港元(扣除開支前)。於二零一零年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額(約54百萬港元)及行使選擇權所得款項淨額(約4.8百萬港元)按原先擬定用作本集團之一般營運資金。

此外，本公司與富強證券有限公司於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議，內容有關按認股權證發行價每份認股權證0.01港元配售562,000,000份認股權證。認股權證配售已於二零一零年六月二十二日完成，籌得所得款項淨額約5.3百萬港元按原先擬定用作本集團之一般營運資金。認股權證行使價為每股0.147港元(可予調整)及認股權證或會自認股權證發行日期起24個月期內之任何時間行使。截至二零一零年十二月三十一日止期間，概無認股權證獲行使。按此基準，行使認股權證所附之認購權獲行使後，來自發行新股之最多達約82.6百萬港元之進一步所得款項淨額或會於未來籌得。

於二零一零年八月十二日，本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意按竭誠基準透過配售代理按每股配售股份0.11港元配售至多1,135,000,000股配售股份(「配售股份」)。於二零一零年十二月二十八日，本公司完成按每股配售股份0.11港元配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約為121.73百萬港元。

員工及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有11名(二零零九年：12名)僱員，而本年度之員工成本總額為約3.8百萬港元(二零零九年：約4.6百萬港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。目前，於回顧年度內並無授出或行使任何購股權。

展望

本集團之業務策略為積極物色可為股東增值的潛在投資機會。

於二零一一年二月二十三日，本公司之全資附屬公司進萬有限公司(「進萬」)與賣方(「賣方」)及本公司擔保人(「擔保人」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，進萬已有條件同意按2,800,000,000港元之總代價收購Weldtech Technology Co. Limited(「Weldtech」)全部已發行股本，而賣方亦有條件同意按上述代價出售該等股本。Weldtech是一間投資控股公司，持有日滔貿易(上海)有限公司(在中國成立的外商獨資企業(「外商獨資企業」))全部股權(統稱「Weldtech集團」)。外商獨資企業現正積極開發以超高效能裝置控制(「UPPC」)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「供暖、通風及空調」(「暖通空調」)供風端控制優化、樓宇節能監控系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。本公司已認定Weldtech集團為本集團合適的收購目標，並認為該項收購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。

香港之房地產市場於回顧年度內繁榮發展，從而為本集團之按揭融資業務之前景帶來顯著增長。本集團管理層對香港房地產市場之長遠發展持樂觀態度。本集團將持續發展該業務，同時亦努力增強其整體財務狀況並專注於財務投資。董事將持續不時監察其現有業務，並開拓潛在投資商機為股東帶來最高回報。

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股份。

企業管治

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性和獨立性為原則。董事會相信優良的企業管治對本公司之成功和提升股東價值乃非常重要。

於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之原則及遵守大部份守則條文，惟獨立非執行董事數目不足及主席與行政總裁(「行政總裁」)角色區分。

本公司自二零零九年十月起未能符合獨立非執行董事之足夠人數。就此而言，本公司已即時知會聯交所，並對其公佈所載詳情及本公司未能符合上市規則最低人數規定之原因作出適當披露。於二零一零年一月十五日，本公司委任兩名額外獨立非執行董事，並提名彼等擔任審核委員會成員。自此已符合上市規則之有關規定。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及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區分。湯毓銘先生自二零一零年五月十四日起辭任本公司主席及非執行董事，而於二零一零年十二月三十一日並無任何替代人員獲委任主席一職。行政總裁之職務由所有執行董事共同履行。彼等負責本公司營運方面之行政管理。

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董事進行證券交易的標準守則。經本公司作出特定查詢後，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

審核委員會(包括本公司三名獨立非執行董事)已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務，以及審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公佈所列有關本集團截至二零一零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德勤•關黃陳方會計師行同意，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。德勤•關黃陳方會計師行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對財務資料所進行獨立查核及審閱，因此德勤•關黃陳方會計師行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
區田豐

香港，二零一一年三月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事區田豐先生、蘇遠進先生及宋國明先生；及獨立非執行董事吳卓凡先生、林國興先生及楊偉雄先生。