



**The Hong Kong Building
and Loan Agency Limited**
香港建屋貸款有限公司

(股份代號: 145)



2013

中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務資料附註	7
管理層討論及分析	23
披露其他資料	26

公司資料

董事會

執行董事

蘇遠進先生
楊國良先生

非執行董事

林國興先生

獨立非執行董事

袁慧敏女士
楊偉雄先生
林兆昌先生

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

提名委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

核數師

中磊 (香港) 會計師事務所有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
大眾銀行 (香港) 有限公司

律師

肯尼狄律師行
徐沛雄律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈7樓F室

股份代號

145

網站

<http://www.hkbla.com.hk>

公司秘書

蘇遠進先生

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」)截至二零一三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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
收益	4	24,877	20,228
利息收入		24,877	20,228
利息開支	6	(2,532)	-
利息收入淨額		22,345	20,228
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 公平價值變動		(14,772)	(3,374)
出售透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之收益		3,764	3,289
其他收入		2	1
經營開支		(9,511)	(49,395)
融資成本	6	(266)	(3)
除稅前溢利／(虧損)		1,562	(29,254)
所得稅開支	5	(938)	(1,028)
本期間溢利／(虧損)		624	(30,282)
其他全面(開支)／收益			
可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平價值變動		(1,449)	3,200
本期間全面開支總額		(825)	(27,082)
本公司擁有人應佔本期間溢利／(虧損)		624	(30,282)
本公司擁有人應佔全面開支總額		(825)	(27,082)
		港仙	港仙 (經重列)
每股盈利／(虧損)	8		
基本		0.14	(7.00)
攤薄		0.12	(7.00)

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
設備		32	51
按揭貸款	9	7,037	7,419
應收貸款	10	64,765	40,500
可供出售投資	11	1,708	3,157
		73,542	51,127
流動資產			
按揭貸款	9	23,740	25,662
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	12	70,110	13,981
應收貸款	10	219,392	280,992
預付款項、按金及其他應收款項	13	79,724	72,148
可退回稅項		–	903
銀行結餘		4,953	8,347
		397,919	402,033
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	14,113	17,722
應付稅項		35	–
借貸	15	7,700	5,000
		21,848	22,722
流動資產淨值		376,071	379,311
非流動負債			
不可換股債券	16	50,000	30,000
資產淨值		399,613	400,438
股本及儲備			
股本	17	43,515	43,515
儲備		356,098	356,923
		399,613	400,438

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	購股權儲備 千港元	特別股本撥備 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券儲備 千港元	可換股 債券期權 千港元	認股權證 千港元	投資重估儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	435,149	-	-	54,119	169	-	5,520	-	(122,354)	372,603
截至二零一二年六月三十日止六個月之權益變動：										
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,282)	(30,282)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	3,200	-	3,200
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	3,200	(30,282)	(27,082)
到期時註銷認股權證	-	-	-	-	-	-	(5,520)	-	5,520	-
於二零一二年六月三十日	435,149	-	-	54,119	169	-	-	3,200	(147,116)	345,521
於二零一三年一月一日	43,515	1,881	270,186	54,119	-	13,947	-	1,761	15,029	400,438
截至二零一三年六月三十日止六個月之權益變動：										
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	624	624
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(1,449)	-	(1,449)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,449)	624	(825)
於二零一三年六月三十日	43,515	1,881	270,186	54,119	-	13,947	-	312	15,653	399,613

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
	附註	
經營業務動用之現金流量淨額	(26,094)	(13,698)
投資業務產生之現金流量		
出售可供出售投資之所得款項淨額	-	317
投資業務產生之現金淨額	-	317
融資業務產生之現金		
發行非可換股債券所得款項	20,000	-
發行新造貸款所得款項	2,700	-
融資業務產生之現金流淨額	22,700	-
現金及現金等價物變動淨額	(3,394)	(13,381)
於一月一日之現金及現金等價物	8,347	17,994
於六月三十日之現金及現金等價物，即銀行結餘	4,953	4,613

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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。

截至二零一三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二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者相同。

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

香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

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1號之修訂規定，實體須把於未來在符合若干條件之情況下或會重新分類至損益之其他全面收入項目，與不會重新分類至損益之其他全面收入項目分開呈列。在此等財務報表中，本集團已就其他全面收入之呈列方式作出相應修改。

香港財務報告準則第13號以單一公平價值計量指引，取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。香港財務報告準則第13號亦載有有關金融工具及非金融工具公平價值計量之詳細披露規定。採納香港財務報告準則第13號，不會對本集團資產及負債之公平價值計量構成任何重大影響。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

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析如下：

	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	合計 千港元
收益	24,877	—	24,877
分部溢利／(虧損)	17,883	(11,339)	6,544
中央行政成本			(4,982)
除稅前溢利			1,562
	截至二零一二年六月三十日止六個月		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	20,222	6	20,228
分部虧損	(22,191)	(114)	(22,305)
中央行政成本			(6,949)
除稅前虧損			(29,254)

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

4. 收益

收益指貸款融資之利息收入及財務投資之利息收入。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,668	1,604
應收貸款利息	23,209	18,618
財務投資：		
銀行存款利息	-	6
	24,877	20,228

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
— 本期稅項	938	1,028
期內所得稅開支	938	1,028

香港利得稅按兩個期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

6. 期內溢利／（虧損）

期內溢利／（虧損）已扣除（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 融資成本：		
不可換股債券之利息開支	2,532	—
融資成本		
借貸利息開支	248	—
證券交易賬戶之利息開支	18	3
	266	3
(b) 其他項目：		
折舊	19	52
撥回應收利息減值虧損	(70)	—
按揭貸款減值撥備開支	—	4
應收貸款之已確認減值虧損	—	35,000
應收利息之已確認減值虧損	—	2,763

7. 股息

截至二零一三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（二零一二年：無）。

8. 每股盈利／（虧損）

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司股東應佔本期間溢利／（虧損）	624	(30,282)

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

8. 每股盈利／（虧損）（續）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股 (經重列)
計算每股基本盈利／（虧損）之普通股加權平均數	435,149	435,149
攤薄潛在普通股之影響：		
可認購可換股債券之期權	83,597	—
就計算每股攤薄盈利／（虧損）之普通股加權平均數	518,746	435,149

因該等所假定之行使或兌換將導致每股虧損減少，故截至二零一二年六月三十日止期間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、可換股債券及認股權證。

9. 按揭貸款

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	30,777	32,679
浮動利率應收貸款	—	402
	30,777	33,081
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）	23,740	25,662
— 非流動資產（自報告日期起十二個月後之應收貸款）	7,037	7,419
	30,777	33,081

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

9. 按揭貸款 (續)

固定利率應收貸款及浮動利率應收貸款以物業抵押，並按市場利率計息。

於二零一三年六月三十日並無就該等按揭貸款確認減值虧損(二零一二年十二月三十一日：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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	7,530	645
三個月至一年	16,210	25,017
一年至五年	7,037	7,419
	30,777	33,081

10. 應收貸款

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	84,445	121,780
浮動利率應收貸款	200,712	200,712
	285,157	322,492
減：固定利率應收貸款減值撥備	(1,000)	(1,000)
	284,157	321,492
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)	219,392	280,992
— 非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收貸款)	64,765	40,500
	284,157	321,492

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 應收貸款 (續)

- (i) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，60,000,000港元之應收貸款乃按9%之固定年利率計息，並以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。貸款於二零一二年八月一日到期及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)」)(為貸款人)就借款人未有悉數償還本金額約60,000,000港元的貸款連同累計利息，於二零一二年九月二十七日向香港高等法院對彼提交令狀(統稱「令狀」)。於本期間，貸款藉變現已抵押可換股債券已悉數償還。
- (iii) 約200,712,000港元(二零一二年十二月三十一日：200,712,000港元)之應收貸款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。

於二零一一年，貸款借款人及／或擔保人未能應要求償還該等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／或擔保人全部物業、承擔、權利、收入及資產的固定押記(「該項押記」)，包括但不限於擔保人所擁有的香港住宅物業(「抵押物業」)，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。於二零一二年三月十四日，建屋貸款(亞洲)(「貸款人」)就擔保人未有悉數償還本金額約200,712,000港元之貸款連同累計利息，向香港高等法院提出將擔保人清盤的呈請(統稱「呈請」)。建屋貸款(亞洲)其後於二零一二年七月九日申請撤銷呈請。董事認為本集團將就抵押物業訂立接管權，以收回貸款(「建議接管權」)。

考慮到肯尼狄律師行(獨立專業律師)於二零一三年二月二十一日出具之法律函件，表明該項押記擁有優先權，優先於二零一二年二月二十四日(將該項押記視作生效之經簽署證書之日期)後於土地註冊處註冊之任何其他押記。因此，擔保人之另一名債權人Fameway Finance Limited(「Fameway」)於二零一零年九月九日對抵押物業設立但尚未向土地註冊處登記的押記的地位可能次於該項押記。於二零一三年三月一日，建屋貸款(亞洲)將日期為二零一一年一月二十六日之貸款協議下之權利及該項押記轉讓予Revelry Gains Limited。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 應收貸款 (續)

(iii) (續)

根據獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited於二零一三年三月十三日出具之估值報告(「估值報告」)，抵押物業於二零一二年十二月三十一日之公平價值為430,000,000港元。就有關建議接管權而言，抵押物業的公平價值將折讓至估值報告列載的迫售價值360,000,000港元範圍。於二零一三年六月三十日，董事認為，抵押物業之公平價值超過了該筆貸款之本金額之賬面值，故認為毋須作出任何減值撥備。

(iv) 2,000,000港元之應收貸款(二零一二年十二月三十一日：2,000,000港元)按8%之固定利率計息，並以一間於香港註冊成立的公司的若干普通股作擔保。該等股份亦為現有借款人借入的一筆貸款的擔保，該筆貸款金額為2,680,000港元，按10%年利率計息。

(v) 10,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：10,000,000港元)之應收貸款乃以一間香港上市公司發行之債券為抵押，該貸款之利息於首兩年乃按12.25%之固定年利率計算，而往後期間則按6%之年利率計算。本金額須於二零一九年十二月五日償還。

(vi) 50,000,000港元之應收貸款(二零一二年十二月三十一日：30,000,000港元)以於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之多間公司提供的公司擔保作擔保，首年按固定年利率20.5%計息，餘下期間則按固定年利率8%計息。應收貸款本金額為10,000,000港元、10,000,000港元、10,000,000港元、10,000,000港元及10,000,000港元，須分別於二零二零年二月九日、二零二零年三月十六日、二零二零年五月十二日、二零二零年五月十七日及二零二零年六月四日償還。

(vii) 8,700,000港元之應收貸款(二零一二年十二月三十一日：10,000,000港元)乃由一間香港上市公司提供之公司擔保作擔保，並按9%之年利率計息。

(viii) 3,000,000港元之應收貸款(二零一二年十二月三十一日：無)乃由一間香港上市公司提供之公司擔保作擔保，並按10%之年利率計息。

於二零一三年六月三十日，其餘之應收貸款約8,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：6,000,000港元)乃無抵押，並按每年介乎9%至20%(二零一二年：9%至20%)之固定利率計息。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 應收貸款 (續)

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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
過期	202,712	262,712
三個月至一年內	16,680	18,280
一至五年內	4,765	500
超過五年	60,000	40,000
	284,157	321,492

於二零一三年六月三十日，已計入定息應收貸款賬面值6,300,000港元（二零一二年十二月三十一日：5,600,000港元）之款項為一間香港上市公司所借的無擔保貸款。

應收貸款累計減值撥備的變動：

	千港元
減值撥備變動	
於二零一二年一月一日	1,000
於二零一二年內開支	1,000
於二零一二年內撥回	(1,000)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	<u>1,000</u>

上述於二零一三年六月三十日確認之減值虧損包括已個別減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值約為1,165,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,000,000港元）。

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

11. 可供出售投資

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	1,449	2,898
非上市股本證券，按成本	500	500
減：期內已確認減值	(241)	(241)
於香港股本證券，淨額	259	259
	1,708	3,157

於香港上市股本證券指一家上市實體於報告期末之已發行股份總數之1.41%（二零一二年十二月三十一日：1.41%）之股本投資之公平價值。二零一三年六月三十日之公平價值約1,449,000港元乃根據聯交所所報之市場買入價後釐定。

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

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 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	70,110	13,981

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
應收利息	78,578	68,240
預付款項	535	640
應收證券經紀款項	261	29
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	350	3,309
	88,924	81,418
減：減值撥備	(9,200)	(9,270)
	79,724	72,148

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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
減值撥備變動			
於二零一二年一月一日	2,248	9,200	11,448
於二零一二年內開支	70	–	70
於二零一二年內撥回	(2,248)	–	(2,248)
於二零一二年十二月三十一日	70	9,200	9,270
於期內撥回	(70)	–	(70)
於二零一三年六月三十日	–	9,200	9,200

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

14. 其他應付款項及應計費用

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	5,870	5,870
應計開支	3,685	4,656
預收款項	620	3,615
應付利息	3,257	478
其他應付款項	681	3,103
	14,113	17,722

15. 借貸

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
一年內到期之借貸	7,700	5,000

一筆5,000,000港元(二零一二年十二月三十一日:5,000,000港元)之借貸,按年利率10%計息,且為無抵押,並須於二零一三年八月一日全數償還。該筆5,000,000港元之貸款於到期日已獲延期一年。為數2,700,000港元(二零一二年十二月三十一日:零)之借貸,按利率10%計息,以香港一間上市公司發行之股份作抵押,並須於二零一五年六月二十七日全數償還。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

16. 不可換股債券

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
應付債券	50,000	30,000

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司向五名債券持有人，發行本金額為50,000,000港元之不可換股債券（二零一二年十二月三十一日：向三名債券持有人發行本金額為30,000,000港元之不可換股債券）。不可換股債券之主要條款如下：

各份債券的本金額	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	本公司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%

17. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日	30,000,000,000	3,000,000
股份合併（附註a）	(27,000,000,000)	(2,700,000)
於二零一三年一月一日及六月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	4,351,488,667	435,149
股份合併（附註a）	(3,916,339,801)	(391,634)
於二零一三年一月一日及六月三十日	435,148,866	43,515

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

17. 股本 (續)

附註：

- (a) 根據本公司於二零一二年六月二十一日舉行之股東特別大會，本公司股東批准以註銷本公司繳足股本中之每股面值0.10港元已發行股份之繳足股本0.09港元之方式將所有已發行及未發行股份之面值由0.10港元削減至0.01港元（「經削減股份」）（「股本削減」），本公司股本中每10股經削減股份合併為1股每股面值0.10港元之普通股（「股本重組」）。於二零一二年十二月十七日，香港高等法院原訟庭頒令確認股本重組於二零一二年十二月十九日生效。股本重組產生之進賬額將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將計入股本儲備。股本削減之詳情分別載於本公司二零一二年五月二十九日之通函及二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月十八日之公佈。

18. 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。

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

18. 認購可換股債券之期權 (續)

可換股債券的主要條款如下：

各份債券的本金額	156,600港元
票息率	年利率10%，利息須於每年到期後支付
轉換價	於股本重組前，轉換價為0.018港元或本公司股份面值中之較高者；於股本重組後，轉換價為0.18港元或本公司股份面值中之較高者

於本期間及截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換全部或任何部份可換股債券之未行使本金額。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之100%本金額贖回所有該等可換股債券或兌換為股份。該等可換股債券以港元計值，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。

於回顧期間，概無期權獲可換股債券期權持有人行使，而本公司亦無發行可換股債券。

19. 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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
一年內	173	861
	173	861

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

20. 公平價值計量

本集團若干的金融資產和金融負債在每個報告期末時按公平值計量。下表提供有關如何確定這些金融資產和金融負債的公平值（尤其是估值方法和使用的輸入數據），及按公平值計量所用輸入數據可觀察度，將公平值計量分類為第一至三級之公平值等級架構。

第一級：按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計算之公平值。

第二級：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之所有輸入值直接或間接為可觀察數據，並對已入賬公平值具有重大影響。

第三級：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之所有輸入值並非依據可觀察市場數據（不可觀察輸入值）得出，並對已入賬公平值具有重大影響。

	第一級	
	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		
— 於香港上市股本證券	70,110	13,981
可供出售投資		
— 於香港上市股本證券	1,449	2,898
總額	71,559	16,879

截至二零一三年六月三十日止六個月，此三級之間並無任何轉移。

董事認為，在簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產和金融負債的賬面值與其公平值相若。

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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核收益約24,900,000港元，較去年同期約20,200,000港元增加23.0%。本公司持有人應佔未經審核溢利約為624,000港元（二零一二年：虧損約30,300,000港元）。有關虧損下跌主要因為於截至二零一三年六月三十日止六個月內，就應收貸款及應收利息確認之減值虧損減少。

約24,900,000港元之收益總額（二零一二年：約20,200,000港元）乃產生自本集團之貸款融資業務，其分部溢利約為17,900,000港元（二零一二年：虧損約為22,200,000港元）。有關虧損下跌主要因為於截至二零一三年六月三十日止六個月內，就應收貸款及應收利息確認之減值虧損減少。於二零一三年六月三十日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約為30,800,000港元（二零一二年十二月三十一日：約33,100,000港元）及約284,200,000港元（二零一二年十二月三十一日：約321,500,000港元）。

在財務投資方面，於回顧期間內錄得分部虧損約11,300,000港元，而去年同期則錄得虧損約114,000港元。於二零一三年六月三十日，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1,700,000港元及70,100,000港元（二零一二年十二月三十一日：約3,200,000港元及14,000,000港元）。有關虧損增加主要因為於截至二零一三年六月三十日止六個月內，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。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行結餘約為5,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：約8,300,000港元），並有借款約7,700,000港元（二零一二年十二月三十一日：約5,000,000港元），以及不可換股債券約50,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：約30,000,000港元）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約為399,600,000港元（二零一二年十二月三十一日：約400,400,000港元）及376,100,000港元（二零一二年十二月三十一日：約379,300,000港元）。

本集團於二零一三年六月三十日之資產負債比率為0.13（二零一二年十二月三十一日：0.07），而資產負債比率乃以債務淨額（按借款總額減銀行結餘計算）除以權益總額計算。

資本架構

於二零一三年六月三十日，本公司之已發行普通股股本為43,514,886.6港元，分為435,148,866股每股面值0.1港元之股份（「股份」）（二零一二年十二月三十一日：43,514,886.6港元，分為435,148,866股股份）。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一三年六月三十日，透過投資於香港一間上市實體而所持有之公平價值約3,500,000港元之若干資產已抵押予一名貸款人，作為截至二零一三年六月三十日止六個月內授予本集團之2,700,000港元借貸之抵押。期內概無償還款項。

外匯風險

於回顧期間內，本集團之所有資產均以港元計值（惟若干銀行結餘除外）。因此，本集團須承擔之外匯風險並不重大。

重大收購及投資

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無任何涉及附屬公司之重大投資、收購或出售。

本集團將繼續物色收購或投資機遇，以提升本公司股東之回報。

集資活動

於二零一二年七月二十四日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關按每份期權7,830港元之溢價配售最多100份期權予不少於六名獨立承配人（「配售協議」）。各期權持有人可按認購價156,600港元認購本金額156,600港元之可換股債券。假設所有100份期權獲行使，期權持有人有權合共認購本金額為15,660,000港元之可換股債券。

於二零一二年十月八日，配售協議之條件已達成及按每份期權6,530港元之淨配售價籌集所得款項淨額約653,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈，及本公司日期為二零一二年五月二十八日之通函。截至本報告日期為止，並無期權獲行使。

集資活動 (續)

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，本公司與富通證券有限公司（「配售代理」）分別訂立另一份配售協議、補充協議及第二份補充配售協議，據此配售代理已有條件同意按竭盡所能基準物色承配人，認購本金額合共最高為60,750,000港元之可換股債券。可換股債券將分為不超過5個批次（而所配售之各批次可換股債券之本金額應為1,350,000港元或其任何倍數）。轉換股份將根據特別授權配發及發行，而特別授權將於股東特別大會上尋求本公司股東授出，據此，可配發及發行最多450,000,000股轉換股份。倘未能取得股東批准，則本公司會考慮現金償付超額轉換股份。如欲了解更多詳情，請參閱本公司二零一三年三月一日、二零一三年三月十五日及二零一三年八月二十二日之公佈。

員工及薪酬

於二零一三年六月三十日，本集團有14名（二零一二年：14名）僱員，而於回顧期間之員工成本總額為約2,690,000港元（二零一二年：約2,020,000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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：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

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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。鑑於利率將會繼續增加，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。本集團亦正物色其他投資機遇，多元發展旗下的業務組合。整體而言，鑒於市場前景明朗，本集團會致力改善業務表現，冀能為股東帶來合理回報。

披露其他資料

董事及高級行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	所持相關股份數目 (附註)	於二零一三年
			六月三十日佔已發行 股本的百分比
蘇遠進先生	實益權益	4,351,200	0.99%
楊國良先生	實益權益	4,351,200	0.99%
林國興先生	實益權益	1,087,800	0.24%
楊偉雄先生	實益權益	434,400	0.09%
林兆昌先生	實益權益	434,400	0.09%
袁慧敏女士	實益權益	434,400	0.09%

附註：所有相關股份均為本公司根據二零零八年五月二十二日所採納之購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露外，概無本公司董事或高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，就董事所深知，以下人士於本公司股份及／或相關股份中（本公司之董事或高級行政人員除外）擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

名稱	身份	股份數目	相關 股份數目	股份及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
Chinese Capital Management Limited (附註2)	實益擁有人	-	35,670,000 (L)	35,670,000 (L)	8.20%
梁桂蓮(附註3)	控股企業權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
Best Leader Asia Investment Limited (附註3)	控股企業權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
Express Advantage Limited(附註3)	實益擁有人	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
華人環球投資集團有限公司 (附註4)	控股企業權益	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%
CGI (Offshore) Limited (附註4)	控股企業權益	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%
CGI (HK) Limited(附註4)	實益擁有人	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%

(L) 指於股份之好倉

附註：

- (1) 以於二零一三年六月三十日本公司已發行每股0.1港元之435,148,866股股份（「股份」）為基準。
- (2) 該等為可認購可換股債券之購股權，可轉換為最多35,670,000股股份。
- (3) 該等31,682,500股股份包括(i) 27,312,500股股份；及(ii)非上市實物結算衍生工具，可轉換為最多4,370,000股股份。Express Advantage Limited由Best Leader Asia Investment Limited全資擁有，而Best Leader Asia Investment Limited則由梁桂蓮全資擁有。因此，梁桂蓮及Best Leader Asia Investment Limited被當作於Express Advantage Limited擁有權益之股份中擁有權益。
- (4) CGI (HK) Limited由CGI (Offshore) Limited全資擁有，而CGI (Offshore) Limited則由華人環球投資集團有限公司（前稱Auswin Holdings Limited）全資擁有。因此，CGI (Offshore) Limited及華人環球投資集團有限公司被當作於CGI (HK) Limited擁有權益之股份中擁有權益。

購股權計劃

本公司設有一項由本公司股東（「股東」）於二零零八年五月二十二日採納的購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情向合資格參與者授予購股權。

購股權計劃旨在令本公司向選定合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團及任何投資實體具有價值的人力資源。合資格參與者包括任何僱員（不論全職或兼職）、執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何附屬公司或投資實體（泛指由本集團任何成員公司持有任何股權之實體）；本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或持有本集團任何成員公司或任何投資實體之任何已發行（或建議將予發行）之證券之人士；以及董事會全權認為對本集團曾作出貢獻或將會作出貢獻之任何其他人士（包括本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、業務夥伴或服務供應商）。

根據購股權計劃，倘向合資格參與者進一步授出任何購股權（倘悉數行使），將導致截至該進一步授出日期（包括該日）止任何十二個月期間內行使向該合資格參與者授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）時，已發行或將予發行之股份總數超過已發行股份總數之1%（「個人限額」），則進一步授出購股權須經由股東於股東大會上個別批准。除上文所述者外，倘授予合資格參與者之購股權獲悉數行使後，將會導致超出個人限額，則該合資格參與者將不獲授予購股權。此外，倘任何授出購股權予主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人士，將導致於截至該授出日期（包括該日）止十二個月期間內，因行使所有已向該人士授出及將予授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份：(a)合共佔相關類別已發行股份之0.1%以上；及(b)根據該等股份於各授出日期之收市價計算，總值超過5,000,000港元，則進一步授出購股權必須經股東批准。

承授人須在接納獲授購股權時支付代價1港元。承授人可於由董事會釐定並已知會承授人之購股權期間內，行使全部或部分購股權。購股權計劃並無列明行使購股權前須持有購股權之最短期限。然而，購股權計劃之條文訂明，董事會可於授出購股權時全權酌情施加有關條件。

根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。

購股權計劃 (續)

購股權計劃之有效期及生效期為十年，由二零零八年五月二十二日開始直至二零一八年五月二十一日結束，惟按本公司股東大會上通過之決議案或根據購股權計劃之條文以其他方式予以終止則除外。於二零零八年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會上，本公司獲授權於根據購股權計劃可授出之購股權獲行使後，發行最多22,500,000股新股份（「一般授權」）。於二零一二年十二月七日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲授權更新計劃授權上限，因此，於二零一二年十二月十九日之股本削減及股本重組生效後，最多43,514,886股股份可於根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使後發行。儘管如此，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而仍未獲行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份數目之30%。

於本報告日期，合共15,444,600份購股權已根據計劃授權上限授出，而根據計劃授權上限可予發行的未行使購股權數目為28,070,286份，佔本公司已發行股本約6.45%。

截至二零一三年六月三十日止六個月，購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出購股權日期	購股權數目				購股權有效期	行使價		
		於 二零一三年 一月一日 尚未行使	於截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 授出	於截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 行使	於截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 失效			於截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 註銷	於 二零一三年 六月三十日 尚未行使
董事									
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	1,087,800	-	-	-	-	1,087,800	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	-	-	-	434,400	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	-	-	-	434,400	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	434,400	-	-	-	-	434,400	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
小計		11,093,400	-	-	-	-	11,093,400		
顧問									
顧問	二零一二年 十二月二十八日	4,351,200	-	-	-	-	4,351,200	二零一二年十二月二十八日至 二零一二年十二月二十七日	0.273港元
小計		4,351,200	-	-	-	-	4,351,200		
總計		15,444,600	-	-	-	-	15,444,600		

購買、出售或贖回股份

截至二零一三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，故未能出席於二零一三年六月二十一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所需標準。

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準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一三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。

代表董事會
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進

香港，二零一三年八月二十九日