



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

(股份代號: 145)



目 錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合全面收益表	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
中期財務資料審閱報告	17
中期股息	18
管理層討論及分析	18
董事之權益	21
主要股東之權益	22
購買、贖回或出售證券	23
企業管治常規守則	23
董事進行證券交易之行為守則	23
審核委員會之審閱	23
根據上市規則第13.51B(1)條之董事變更資料	24

公司資料

董事會

執行董事

劉裕豐先生
陳振威先生
區田豐先生

獨立非執行董事

陳志遠先生
蘇遠進先生
吳卓凡先生

審核委員會

陳志遠先生
蘇遠進先生
吳卓凡先生

提名委員會

陳志遠先生
蘇遠進先生
吳卓凡先生

薪酬委員會

陳志遠先生
蘇遠進先生
吳卓凡先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

律師

王培芬律師事務所

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室

股份代號

145

網站

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

公司秘書

李愛麗女士

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零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：

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收益	5	8,287	2,082
利息收入		8,287	2,052
持作買賣之金融資產之公平價值變動		(30,310)	3,401
可供出售投資之已變現收益		–	28
股息收入		–	30
其他收入		92	78
經營開支		(6,816)	(2,635)
利息開支		(207)	–
除稅前(虧損)溢利		(28,954)	2,954
稅項	6	(19)	(13)
本期間(虧損)溢利		(28,973)	2,941
其他全面收益			
可供出售投資之公平價值變動		54,840	159
出售可供出售投資時對損益作出重新分類調整		–	(28)
其他全面收益		54,840	131
本期間全面收益總額		25,867	3,072
本公司擁有人應佔本期間(虧損)溢利		(28,973)	2,941
本公司擁有人應佔全面收益總額		25,867	3,072
每股(虧損)盈利		港仙	港仙
基本	8	(1.04)	0.11
攤薄		(1.04)	不適用

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (已審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
設備		172	184
按揭貸款	9	2,099	68,268
可供出售投資	10	61,200	–
		63,471	68,452
流動資產			
按揭貸款	9	127,900	1,562
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	11	41,971	109,941
應收貸款	12	67,000	10,000
預付款項及其他應收款項		6,200	19,350
可退回稅項		169	127
銀行結餘		15,665	23,004
		258,905	163,984
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,284	1,347
		1,284	1,347
流動資產淨值		257,621	162,637
		321,092	231,089
股本及儲備			
股本	13	282,935	225,000
儲備		38,157	6,089
		321,092	231,089

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	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	
於二零零九年一月一日(經審核)	225,000	-	-	-	-	875	2,705	228,580
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	2,941	2,941
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	159	-	159
出售可供出售投資時轉撥 至損益賬	-	-	-	-	-	(28)	-	(28)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	-	131	-	131
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	131	2,941	3,072
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	225,000	-	-	-	-	1,006	5,646	231,652
於二零一零年一月一日(經審核)	225,000	-	-	-	-	-	6,089	231,089
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(28,973)	(28,973)
可供出售投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	54,840	-	54,840
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	54,840	(28,973)	25,867
發行普通股及可換股債券 選擇權(附註13)	56,250	-	-	51,763	-	-	(51,763)	56,250
發行可換股債券(附註14)	-	-	4,873	(2,607)	-	-	-	2,266
兌換可換股債券時發行股份 (附註14)	1,685	1,939	(3,624)	-	-	-	-	-
發行認股權證(附註15)	-	-	-	-	5,620	-	-	5,620
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	282,935	1,939	1,249	49,156	5,620	54,840	(74,647)	321,092

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營業務(動用)產生之現金流量淨額	(65,089)	61,971
投資業務(動用)產生之現金流量		
可供出售投資之本金還款	–	4,683
購買設備	(26)	–
購買可供出售投資	(6,360)	–
投資業務(動用)產生之現金流量淨額	(6,386)	4,683
融資業務產生之現金流量		
發行股份及可換股債券選擇權所得款項	56,250	–
發行可換股債券所得款項	2,266	–
發行認股權證所得款項	5,620	–
融資業務產生之現金流量淨額	64,136	–
現金及現金等價物變動淨額	(7,339)	66,654
於一月一日之現金及現金等價物	23,004	122,507
於六月三十日之現金及現金等價物，即銀行結餘	15,665	189,161

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零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所載之適用披露規定，以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第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。

本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務資料所採用者一致，惟下文附註3所述者除外。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

本集團採用香港財務報告準則第3號（經修訂）*業務合併*主要適用於收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併。香港會計準則第27號（經修訂）*綜合及獨立財務報表*亦適用本集團於日期為二零一零年一月一日及之後取得及喪失對附屬公司之控制權後引起本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。

由於本中期期間並無任何交易適用香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂），採用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則其後的修訂本對本集團本期或以往會計期間之簡明綜合財務報表並無產生任何影響。

本集團未來期間業績將可能因採用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港財務報告準則其後的修訂本而受未來交易影響。應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團本期或以往會計期間之簡明綜合財務資料產生任何影響。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

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 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一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號金融工具引進金融資產分類與計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產須按攤銷成本或公平價值計量，尤其是，(i) 目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資；及(ii) 合約現金流僅為一般按攤銷成本計量之未償還本金及利息之債務投資。所有其他債務投資及權益投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類與計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 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：

	截至二零一零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	8,190	97	8,287
分部溢利(虧損)	8,011	(30,634)	(22,623)
中央行政成本			(6,331)
除稅前虧損			(28,954)

	截至二零零九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	780	1,302	2,082
分部溢利	750	4,617	5,367
中央行政成本			(2,413)
除稅前溢利			2,954

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利(虧損)指在未分配中央行政成本(譬如董事及員工薪酬、經營租約租金及法律及專業費用)之情況，各分部所賺取之溢利(虧損)。此乃向董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

5. 收益

收益指貸款融資之利息收入及財務投資之利息收入以及股息收入。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	5,887	780
應收貸款利息	2,303	—
財務投資：		
銀行存款利息	2	226
可供出售投資之利息	—	1,003
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	—
於香港上市之持作買賣投資之股息收入	—	30
	8,287	2,082

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港		
— 本期稅項	19	13

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

截至二零一零年六月三十日止六個月

7. 股息

截至二零一零年六月三十日止六個月並無支付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無派付任何股息（二零零九年：無）。

8. 每股（虧損）盈利

本公司股東應佔每股基本（虧損）盈利及每股攤薄（虧損）盈利乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
盈利		
計算每股基本（虧損）盈利及每股攤薄（虧損）盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本期間（虧損）溢利	(28,973)	2,941
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	股	股
		(經重列)
計算每股基本（虧損）盈利之加權平均普通股數目	2,796,524,264	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。

由於期內並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零零九年六月三十日止期間之每股攤薄盈利。

誠如分別於附註13(a)及(b)所披露，分別計算截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間每股基本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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

9. 按揭貸款

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	2,054	3,326
浮動利率應收貸款	127,945	66,504
	129,999	69,830
按申報目的分析之賬面值：		
— 流動資產（自報告日期起12個月內之應收貸款）	127,900	1,562
— 非流動資產（自報告日期起12個月後之應收貸款）	2,099	68,268
	129,999	69,830

於二零一零年六月三十日之浮動利率應收貸款包括授予一名客戶之按揭貸款127,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：65,000,000港元）。該等貸款乃根據香港上海滙豐銀行有限公司提供之優惠利率按浮動利率計息。該等貸款金額為77,000,000港元及50,000,000港元，分別將於二零一一年一月及二零一一年五月到期。

固定利率應收貸款及浮動利率應收貸款以按揭貸款物業抵押，並按市場利率計息。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之按揭貸款之結餘已扣除累計減值撥備97,000港元（於二零零九年十二月三十一日：168,000港元）。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

10. 可供出售投資

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	61,200	—

該金額相當於一家上市公司於報告期末之總尚未發行股份之4.97%之股本投資之公平價值。公平價值乃參考於二零一零年六月八日之收市買入價後釐定，該價格為股份自二零一零年六月九日至二零一零年七月二十一日暫停買賣前可用之最新價格。

公平價值與於二零一零年七月二十二日恢復股份買賣後之收市買入價相若。

11. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 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	32,211	64,421
可換股債券	9,760	19,520
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一家香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	41,971	109,941

12. 應收貸款

於二零一零年六月三十日，以港元計值之應收貸款，按介乎7.5%至8%之固定年利率計息，及須於一年內償還。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，而餘下之應收貸款為無抵押。

於二零零九年十二月三十一日，以港元計值之10,000,000港元之應收貸款為無抵押，按固定年利率8%計息並須按要求償還之貸款。該貸款已於本期間悉數償還。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

13. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
普通股		
於二零零九年六月三十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
於二零一零年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
普通股		
於二零零九年六月三十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
於轉換可換股債券時發行股份(附註14)	16,854,160	1,685
於二零一零年六月三十日	2,829,354,160	282,935

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。約51,800,000港元之所得款項歸屬於於選擇權發行日期可換股債券之選擇權之公平價值(其計及本公司普通股之市價)並於股本中確認。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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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。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%本金額贖回可換股債券，或按轉換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行449,999,997股本公司普通股。

於本期間內，22,663,709份選擇權已由選擇權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為2,266,371港元之可換股債券。

於本期間內，本金額1,685,416港元之可換股債券已轉換為本公司每股面值0.1港元之16,854,160股普通股。於二零一零年六月三十日，本公司擁有本金額580,955港元之尚未償還可換股債券及427,336,288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42,733,629港元之可換股債券。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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。

於截至二零一零年六月三十日止期間，概無認股權證已獲行使。

16. 經營租約安排

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：

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
一年內	273	664

17. 報告期間後事項

根據二零一零年八月十三日之公佈，本公司已訂立一份配售協議，以按每股0.11港元之價格發行最多1,135,000,000股股份。配售事項及更新一般授權須於股東特別大會上獲批准。

中期財務資料審閱報告

致：香港建屋貸款有限公司董事會

引言

本核數師已審閱載於第3至16頁之中期財務資料。此中期財務資料包括香港建屋貸款有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年八月二十日

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年:無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事財務投資以及提供貸款融資。

於回顧期間,貸款融資活動錄得收益8,200,000港元(二零零九年:800,000港元)。本集團之財務投資於回顧期間較截至二零零九年六月三十日止比較期間錄得虧損,主要乃因持作買賣股本證券之公平價值出現變動所致。

財務回顧

本集團錄得收益8,300,000港元,較截至二零零九年六月三十日止比較期間之2,100,000港元增長295%。8,300,000港元之收益當中,8,200,000港元乃產生自本集團之貸款融資活動(二零零九年:800,000港元),其溢利貢獻為8,000,000港元(二零零九年:800,000港元)。

於回顧期間,本集團錄得本公司股東應佔虧損29,000,000港元,而於截至二零零九年六月三十日止比較期間則為溢利3,000,000港元。

財務投資帶來虧損30,600,000港元(二零零九年:溢利4,600,000港元),主要乃因持作買賣股本證券之公平價值出現變動所致。

流動資金及財務資源

本集團於整個回顧期間維持資金流動性。於二零一零年六月三十日,本集團之現金及現金等價物達15,700,000港元(二零零九年十二月三十一日:23,000,000港元)。本集團於二零一零年六月三十日並無任何借款(二零零九年十二月三十一日:零)

於二零一零年六月三十日,本集團持有之資產淨值為321,100,000港元(於二零零九年十二月三十一日:231,100,000港元)。本集團之流動資產淨值維持在257,600,000港元(二零零九年十二月三十一日:162,600,000港元)。

本集團之資產負債比率為零(二零零九年:0%),而資產負債比率乃以債務淨額(按借款總額減現金及現金等價物計算)除以權益總額計算。

資本結構

於二零一零年六月三十日，本公司之已發行普通股本為282,935,416港元，分為2,829,354,160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港元之價格轉換為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每股0.1港元發行新股份。

於回顧期間，選擇權持有人已行使22,663,709份選擇權，而本公司已相應發行本金額2,266,371港元之可換股債券。

於本期間，本金額1,685,416港元之可換股債券已獲兌換為16,854,160股股份及於二零一零年六月三十日，本公司有本金額約580,955港元之尚未行使可換股債券及427,336,288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42,733,629港元之可換股債券，該等可換股債券可兌換為427,336,288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。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一零年六月三十日概無任何資產質押及或然負債。

資本承擔

本集團於二零一零年六月三十日概無任何資本承擔。

外匯風險

本集團之所有資產均以港元計值（惟以美元計值之若干銀行結餘及持作買賣之可換股債券除外），因此本集團須承擔之外匯風險並不重大。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月概無進行任何附屬公司或聯營公司之任何重大收購或出售。

所持有之重大投資

於二零一零年六月三十日，本集團分別持有金額達約9,800,000港元及32,200,000港元之可換股債券及上市股本投資（二零零九年十二月三十一日：約19,500,000港元及64,400,000港元）以及金額達約61,200,000港元之可供出售金融資產（二零零九年十二月三十一日：零）。

集資活動

誠如上文「資本結構」一節所披露，於回顧期間，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56,250,000港元。假設選擇權悉數獲行使，將會額外集資最多達45,000,000港元（扣除開支前）。於二零一零年六月三十日，公開發售所得款項淨額（約54,000,000港元）及行使選擇權所得款項淨額（約2,300,000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（「配售代理」）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5,300,000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。截至二零一零年六月三十日止期間，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82,600,000港元之進一步所得款項淨額或會於未來籌得。

報告期間後事項

根據日期為二零一零年八月十三日之公佈，本公司已訂立一份配售協議，以按每股0.11港元之價格發行最多1,135,000,000股股份。配售事項及更新一般授權須於股東特別大會上獲批准。

業務展望

受惠於持續經濟復甦，香港之房地產市場於回顧期間出現反彈，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。管理層將繼續開拓商機為股東帶來最高回報。

員工及薪酬

於二零一零年六月三十日，本集團約有10名（二零零九年：約10名）僱員，而本期間之員工成本總額為1,890,000港元（二零零九年：1,000,000港元）。本集團為僱員提供具競爭力之薪酬待遇。本公司於二零零八年五月二十二日舉行股東大會，會上已為僱員批准一項購股權計劃。於截至二零一零年六月三十日止期間本集團並無向僱員授出購股權（二零零九年：無）。

董事之權益

於二零一零年六月三十日，本公司之董事或高級行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，概無擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定本公司備存之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零一零年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定備存之主要股東登記冊顯示下列股東已通知本公司彼等持有本公司已發行股本5%或以上權益。

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	持有股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本之概約百分比 (附註2)
湯毓銘 (附註3)	於受控法團之權益	561,239,500	19.84
Hyde Park Group Limited (附註3)	實益擁有人及於受控 法團之權益	561,239,500	19.84
Island New Finance Limited (附註3)	實益擁有人	554,960,000	19.61
倪溶坤	實益擁有人	316,825,000	11.20
梁桂蓮 (附註4)	於受控法團之權益	316,825,000	11.20
Best Leader Investment Limited (附註4)	於受控法團之權益	316,825,000	11.20
Express Advantage Limited (附註4)	實益擁有人	316,825,000	11.20

附註：

- 自二零一零年二月十一日起，每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值0.10港元之股份。
- 根據本公司於二零一零年六月三十日已發行之2,829,354,160股股份數目計算。
- 本公司前任主席兼非執行董事湯毓銘先生（於二零一零年五月十四日辭任上述職務）因其於Hyde Park Group Limited（「Hyde Park」）持有100%實益權益，故被視為於本公司擁有561,239,500股股份權益。Hyde Park擁有之561,239,500股股份權益包括(i)其實益擁有之6,279,500股股份權益；及(ii)其透過全資附屬公司Island New Finance Limited（「Island New」）被視為擁有之554,960,000股股份權益。
- 梁桂蓮女士因其於Best Leader Investment Limited（「Best Leader」）持有100%實益權益，故被視為於本公司擁有316,825,000股股份權益。Best Leader因其於Express Advantage Limited持有80%實益權益，故被視為於本公司擁有316,825,000股股份權益。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，董事並不知悉任何其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存之登記冊之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購回、贖回或出售證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

企業管治常規守則

董事會認為，本集團於本期間內全面遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定，惟以下事項除外：

根據該守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人擔任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。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，而於二零一零年六月三十日並無委任主席職位的替任人選。行政總裁之職務由三名執行董事（即劉裕豐先生、陳振威先生、區田豐先生）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行為守則

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，本公司全體董事均已確認彼等於整個回顧期間內已全面遵守標準守則所載之所需標準。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績。

此外，截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績雖未經審核，但已獲本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號—「公司獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事變更資料

以下是根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露的董事變更資料：

於二零一零年八月十六日，吳卓凡先生獲委任為新環保能源控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之執行董事。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
區田豐

香港，二零一零年八月二十日