

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)

截至二零一一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(「本集團」)截至二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
收益	5	<u>18,370</u>	<u>8,287</u>
利息收入		18,370	8,287
持作買賣之金融資產之公平價值變動		(24,866)	(30,310)
其他收入		5	92
經營開支		(20,766)	(6,816)
利息開支		<u>-</u>	<u>(207)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損		(27,257)	(28,954)
稅項	6	<u>(1,293)</u>	<u>(19)</u>
本期間虧損		<u>(28,550)</u>	<u>(28,973)</u>
其他全面收益			
可供出售投資之公平價值變動		(6,600)	54,840
有關可供出售投資之公平價值變動之 遞延稅項		<u>1,089</u>	<u>—</u>
其他全面(開支)／收益		<u>(5,511)</u>	<u>54,840</u>
本期間全面(開支)／收益總額		<u><u>(34,061)</u></u>	<u><u>25,867</u></u>
本公司擁有人應佔本期間虧損		<u><u>(28,550)</u></u>	<u><u>(28,973)</u></u>
本公司擁有人應佔全面(開支)／收益總額		<u><u>(34,061)</u></u>	<u><u>25,867</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損	8		
基本		<u><u>(0.70)</u></u>	<u><u>(1.04)</u></u>
攤薄		<u><u>(0.70)</u></u>	<u><u>(1.04)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年六月三十日

	附註	於 二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
設備		413	134
按揭貸款	9	1,374	128,295
應收貸款	13	260,712	64,000
按金	10	10,000	—
可供出售投資	11	10,580	16,680
		<u>283,079</u>	<u>209,109</u>
流動資產			
按揭貸款	9	615	1,245
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	12	36,814	28,243
應收貸款	13	34,000	60,000
預付款項、按金及其他應收款項	14	25,100	21,476
銀行結餘		22,357	77,055
		<u>118,886</u>	<u>188,019</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		5,295	2,769
應付稅項		206	2
		<u>5,501</u>	<u>2,771</u>
流動資產淨值		<u>113,385</u>	<u>185,248</u>
		<u>396,464</u>	<u>394,357</u>
股本及儲備			
股本	15	435,060	399,470
儲備		(38,596)	(5,113)
		<u>396,464</u>	<u>394,357</u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一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。

截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者相同，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，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

於本中期期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報款額及／或該等簡明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已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋。以下新訂或經修訂準則及詮釋於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表獲授權刊發日期後已頒佈惟尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目 ²
香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 （於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 （於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用上述新訂或經修訂準則及詮釋將對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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：

	截至二零一一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	<u>18,368</u>	<u>2</u>	<u>18,370</u>
分部溢利（虧損）	<u>18,128</u>	<u>(24,863)</u>	<u>(6,735)</u>
中央行政成本			<u>(20,522)</u>
除稅前虧損			<u>(27,257)</u>

	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	<u>8,190</u>	<u>97</u>	<u>8,287</u>
分部溢利(虧損)	<u>8,011</u>	<u>(30,634)</u>	(22,623)
中央行政成本			<u>(6,331)</u>
除稅前虧損			<u>(28,954)</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。

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。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	949	5,887
應收貸款利息	17,419	2,303
財務投資：		
銀行存款利息	2	2
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	-	95
	<u>18,370</u>	<u>8,287</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港		
— 本期稅項	204	19
— 遞延稅項	<u>1,089</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,293</u></u>	<u><u>19</u></u>

香港利得稅按兩個期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

7. 股息

截至二零一一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（二零一零年：無）。

8. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損及每股攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
虧損		
計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之虧損		
本公司擁有人應佔本期間虧損	<u><u>(28,550)</u></u>	<u><u>(28,973)</u></u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	股	股
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u><u>4,064,819,078</u></u>	<u><u>2,796,524,264</u></u>

因該等所假定之行使或兌換將導致每股虧損減少，故截至二零一一年及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。

誠如於附註15(a)及(c)所披露，計算截至二零一零年六月三十日止期間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紅利元素予以調整。

9. 按揭貸款

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	1,414	1,699
浮動利率應收貸款	575	127,841
	1,989	129,540

按申報目的之賬面值的分析：

— 流動資產（自報告日期起12個月內之應收貸款）	615	1,245
— 非流動資產（自報告日期起12個月後之應收貸款）	1,374	128,295
	1,989	129,540

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。

於二零一零年十二月三十一日之浮動利率應收貸款包括授予一名公司客戶（原借款方）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，本集團與原借款方訂立一項協議，將貸款的還款期延期至二零一二年一月並額外提取73,000,000港元。於二零一一年一月二十六日，因浮動利率增加，合共金額為200,712,000港元之該筆貸款及相關應收利息712,000港元經重組，指定借款方變更為另外一間公司（新借款方），且抵押更改為由擔保人（原借款方）之全部資產（主要包括一處位於香港之住宅物業（其曾為原貸款之抵押品））之浮動押記作為抵押品。原借款方物業之按揭於該筆貸款重組後解除。由於該筆貸款於重組後不再為按揭貸款，故其於附註13內重新分類為應收貸款。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之按揭貸款已扣除減值撥備12,000港元（二零一零年十二月三十一日：45,000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：

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	146	897
三個月至一年	469	348
一年至五年	1,282	1,169
五年以後	92	126
	<u>1,989</u>	<u>2,540</u>

10. 按金

該款項指支付收購益浩科技有限公司全部股權之按金，該交易之進一步詳情載於附註21。該款項為免息。

11. 可供出售投資

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	10,080	16,680
非上市股本證券，按成本	500	—
	<u>10,580</u>	<u>16,680</u>

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3.68%（二零一零年十二月三十一日：4.97%）之股本投資之公平價值。公平價值乃參考於二零一一年六月三十日香港聯交所所報之市場買入價後釐定。

非上市投資指於香港註冊成立之公司所發行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（如有）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 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 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	<u>36,814</u>	<u>28,243</u>

本集團於二零一一年六月三十日之持作買賣投資指於四家(二零一零年十二月三十一日：兩家)上市實體於報告期末之已發行股份總數之0.62%至4.14%(二零一零年十二月三十一日：2.14%至4.97%)之股本投資之公平價值。

上市股本證券之公平價值乃按於二零一一年六月三十日香港聯交所所報市場買入價釐定。

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港元乃按香港聯交所所報之市場買入價釐定。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暫停買賣，故於二零一零年十二月三十一日之公平價值13,483,000港元乃經參考於二零一零年十一月二十九日之收市買入價釐定。

13. 應收貸款

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
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款項)	34,000	60,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	<u>260,712</u>	<u>64,000</u>
	<u>294,712</u>	<u>124,000</u>

借款方所提供該等應收貸款之抵押物如下：

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
一家香港上市公司所發行之承兌票據	-	64,000
一家香港上市公司所發行之可換股債券	60,000	60,000
擔保人之全部資產之浮動押記(附註9)	200,712	-
無抵押	34,000	-
	<u>294,712</u>	<u>124,000</u>

無抵押貸款乃由香港上市公司擔保。承兌票據及可換股債券由各應收貸款之借款方持有。

於報告日，該等應收貸款之到期情況，按尚剩餘期限至其已訂約到期日的分析如下：

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
逾期	60,000	-
三個月至一年	34,000	60,000
一年至五年	200,712	64,000
	<u>294,712</u>	<u>124,000</u>

於二零一一年六月三十日，94,000,000港元之應收貸款，按介乎8%至9%之固定年利率計息，而200,712,000港元之應收貸款則按浮動利率計息，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。

於二零一零年十二月三十一日，應收貸款乃按8%之固定年利率計息。

於報告期末後，本集團與於二零一一年六月三十日已逾期之60,000,000港元之應收貸款之借款方訂立協議，將貸款還款重訂為二零一二年八月，並以一家香港上市公司發行之相同可換股債券作為額外抵押品。由於抵押品之價值足以清償於重訂還款日期之有關貸款，故董事認為不應作出減值。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，概無就未逾期亦未減值之應收貸款餘額作出減值撥備。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
應收利息	15,434	5,718
預付款項	2,100	1,794
應收證券經紀款項	4,083	2,519
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,700
其他	839	1,745
	31,656	21,476
減：減值撥備	(6,556)	—
	25,100	21,476
		個別減值撥備 千港元
減值撥備變動		
於二零一零年一月一日及十二月三十一日		—
期內支出		6,556
於二零一一年六月三十日		6,556

於二零一一年六月三十日，出售一家附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期並已由董事作出減值撥備6,556,000港元。應收款項下預期可予收回之未來現金流量乃參考債務人用以抵押作為抵押品之上市股份而作出估計。

15. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
<i>每股面值0.1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>
於二零一零年十二月三十一日	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>
於二零一一年六月三十日	<u><u>30,000,000,000</u></u>	<u><u>3,000,000</u></u>
已繳足及發行：		
<i>每股面值0.1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 (附註16)	<u>47,200,358</u>	<u>4,720</u>
於二零一零年十二月三十一日	3,994,700,358	399,470
於轉換可換股債券時發行股份 (附註16)	345,904,249	34,590
行使認股權證 (附註17)	<u>10,000,000</u>	<u>1,000</u>
於二零一一年六月三十日	<u><u>4,350,604,607</u></u>	<u><u>435,060</u></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0.1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，以認購本金為45,000,000港元之可按兌換價每股0.1港元兌換為本公司股份之可換股債券。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權益中確認，而視作收取之代價（代價為零）與可認購可換股債券之選擇權之公平價值之間之差額自保留溢利中扣除。公開發售所得款項淨額約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。
- (d) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過配售事項按每股0.11港元之價格配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項總額合共約為124,850,000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121,730,000港元。

16. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券

根據公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行449,999,997份選擇權，其賦予該等選擇權持有人權利於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間之任何時間以現金認購本公司每份0.10港元之本金額為45,000,000港元之可換股債券。

可換股債券之選擇權於發行日期之公平價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%
無風險利率	0.988%

附註：本公司股價已因公開發售之影響而予以調整。

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）強制贖回。該等可換股債券為零票息及以港元計值，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股權工具之定義而言，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，或按兌換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行本公司普通股。

於本期間內，346,982,249份（截至二零一零年十二月三十一日止年度：47,793,618份）選擇權已由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34,698,225港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：4,779,362港元）之可換股債券。

於本期間內，本金額為34,590,425港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：4,720,036港元）之可換股債券已兌換為本公司每股面值0.1港元之345,904,249股（截至二零一零年十二月三十一日止年度：47,200,358股）普通股。於二零一一年六月三十日，本公司之尚未償還可換股債券之本金額為167,126港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：59,326港元）及尚未行使之選擇權為零份（二零一零年十二月三十一日：402,206,379份），而悉數行使該等選擇權將導致進一步發行本金額為零港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：40,220,638港元）之可換股債券。

於二零一一年五月四日，55,224,130份選擇權於行使期屆滿後已失效，而餘額6,352,328港元已轉撥至累計虧損。

17. 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，而有關認股權證將於二零一二年六月二十一日屆滿。有關上述事項之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。

於本期間內，10,000,000份認股權證已獲行使及10,000,000股股份已獲發行。

18. 遞延稅項

以下為於本期間內及過往期間確認的主要遞延稅項及其變動：

	稅項虧損 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零一零年一月一日及 二零一零年七月一日	-	-	-
計入損益	1,703	-	1,703
於其他全面收益扣除	-	(1,703)	(1,703)
於二零一零年十二月三十一日	1,703	(1,703)	-
於損益扣除	(1,089)	-	(1,089)
計入其他全面開支	-	1,089	1,089
於二零一一年六月三十日	<u>614</u>	<u>(614)</u>	<u>-</u>

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 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,256	788
二至五年	880	-
	<u>2,136</u>	<u>788</u>

20. 承擔

	於 二零一一年 六月三十日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元
收購一間附屬公司已訂約但未於綜合財務報表撥備之 承擔 (附註21)	<u>361,000</u>	<u>-</u>

21. 報告期後事項

根據日期為二零一一年二月二十五日之公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司與(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(iv)恒浩科技有限公司(統稱「賣方」)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。益浩科技從事提供能源監察及節能解決方案以及城市設施，以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港元以每股代價股份0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。於二零一零年六月三十日，10,000,000港元現金已作為按金支付。

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、根據賣方及本公司可接納之配售協議成功配售股份以及買賣協議所載條件後，方可作實。估計於收購事項完成時，有關收購事項之佣金及專業費用約為148,000,000港元。

根據日期為二零一一年六月九日之公佈，本公司與聯席配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過聯席配售代理，按竭盡所能基準按每股最低配售價0.16港元配售最多6,250,000,000股配售股份。

根據日期為二零一一年七月二十日之公佈，於二零一一年七月二十日，本集團與買賣協議之賣方訂立補充協議，以將非常重大收購事項之最後完成日期由二零一一年六月三十日延遲至二零一一年九月三十日。於二零一一年七月二十日，本公司與聯席配售代理訂立補充協議，以將配售事項之最後完成日期由二零一一年七月十五日延遲至二零一一年九月三十日。

上述收購交易須待達成（或豁免，視乎情況而定）買賣協議及配售協議所載之先決條件後，方告完成。

由於收購於簡明綜合財務資料獲授權刊發之時尚未完成，故董事正在評估該交易之影響且未能作出可靠之估計。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事貸款融資及財務投資。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核收益約18,400,000港元，較去年同期之8,300,000港元增加約122%。本公司權益持有人應佔未經審核虧損約為29,000,000港元（二零一零年：虧損29,000,000港元）。

於約18,400,000港元之總收益當中，18,400,000港元（二零一零年六月三十日：8,200,000港元）乃產生自本集團之貸款融資業務，其分部溢利貢獻約為18,100,000港元（二零一零年：8,000,000港元）。有關溢利增加乃主要由於應收貸款之利息收入增加所致。

在財務投資方面，於回顧期間內錄得分部虧損約24,900,000港元，較去年同期之30,600,000港元減少約19%。於二零一一年六月三十日，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為約10,600,000港元及36,800,000港元（二零一零年十二月三十一日：約16,700,000港元及28,200,000港元）。有關虧損減少主要由於透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動減少所致。

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為22,400,000港元（二零一零年十二月三十一日：77,100,000港元），且並無任何借款（二零一零年十二月三十一日：無）。本集團之資產淨值及流動資產淨值分別約為396,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：394,000,000港元）及113,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：185,000,000港元）。

本集團於二零一一年六月三十日之資產負債比率為零（二零一零年十二月三十一日：零），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。

資本架構

於二零一一年六月三十日，本公司之已發行普通股股本為435,060,461港元，分為4,350,604,607股每股面值0.1港元之股份（「股份」）（二零一零年十二月三十一日：399,470,036港元，分為3,994,700,358股股份）。

誠如本公司之二零一零年年報所報告，根據本公司於二零一零年之公開發售，本公司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自二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間（「行使期」）以現金認購本公司零票息可換股債券（統稱「可換股債券」）。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，於346,982,249份選擇權所附帶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，籌集所得款項淨額約為34,698,225港元；及於本金總額為34,590,425港元之可換股債券所附帶之認購權獲行使後已發行345,904,249股新股份。仍未獲行使之5,522,413份選擇權於行使期屆滿後已失效。於二零一一年六月三十日，本公司尚未行使可換股債券之本金額為167,126港元，倘按初步兌換價每股兌換股份0.10港元（可予調整）悉數兌換時，將導致進一步發行最多1,671,260股新股份。

於二零一一年六月三十日，本公司尚未行使非上市認股權證（「認股權證」）為552,000,000份。於回顧期間內，於10,000,000份認股權證所附帶之轉換權獲行使並按初步行使價0.147港元發行10,000,000股新股份，及籌集所得款項淨額約為1,470,000港元。

根據買賣協議及配售協議（如下文「重大收購及出售附屬公司及聯營公司」及「集資活動」章節所報告），預期本公司將於分別完成收購事項及配售事項後發行3,750,000,000股代價股份、10,312,500,000股兌換股份（假設可換股票據隨附之兌換權獲悉數行使）及最多6,250,000,000股配售股份（倘獲悉數配售）。經計及前文所述以及本公司為日後投資及發展而需靈活發行新股份後，於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上，董事會建議藉增設額外25,000,000,000股股份將本公司之法定股本由500,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）增加至3,000,000,000港元（分為30,000,000,000股股份）。本公司股東（「股東」）已於股東特別大會上批准同一事項。於本報告日期，買賣協議及配售協議尚未完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年五月三十一日及二零一一年六月二十二日之通函及本公司日期為二零一一年七月二十日之公佈。

本集團資產抵押及或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團概無任何資產抵押及或然負債。

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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

進萬有限公司（本公司全資附屬公司）（「買方」）、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、恆浩科技有限公司（作為賣方，統稱「賣方」）、王豪源先生、吳剛先生（「恆浩科技擔保人」）及本公司（作為買方擔保人）已於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議（經日期為二零一一年四月二十一日之補充協議、日期為二零一一年五月三十日之第二份補充協議及日期為二零一一年七月二十日之第三份補充協議所修訂及補充）（統稱「買賣協議」）。根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方有條件同意出售益浩科技有限公司（「益浩科技」）之全部已發行股本（統稱「收購事項」），總代價為2,800,000,000港元（「代價」）。代價須於完成收購事項時以下列方式支付：(i)其中231,000,000港元（「現金代價」，代價中10,000,000港元已由本公司向恆浩科技有限公司（為收購事項賣方之一）支付作為可退還按金及收購事項代價之部份付款）以現金向恆浩科技支付；(ii)其中1,650,000,000港元透過向賣方發行轉換價為每股轉換股份0.16港元之可換股票據（「轉換票據」）之方式支付；(iii) 319,000,000港元透過向賣方（恆浩科技除外）發行承兌票據之方式支付；及(iv)其中600,000,000港元透過以發行價每股代價股份0.16港元向賣方配發及發行代價股份（「代價股份」）之方式支付。

益浩科技持有日滔貿易（上海）有限公司（一間於中華人民共和國（「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統稱「益浩集團」）之全部股權。根據外商獨資企業之營業執照，外商獨資企業之業務範疇包括（其中包括）製冷系統、機電產品、建築材料及裝潢材料（水泥、鋼材除外）、建築物外牆金屬製品之批發以及建築物節能及顧問服務。據賣方所悉，外商獨資企業將為商廈、工廈、購物商場、醫院及城鎮設施提供能源監控及節能解決方案以節省能源消耗，以及以其專利超高效能裝置控制（「UPPC」）系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效率。

Merit Leader Asia Limited (「轉介代理」)與買方就買賣協議而於二零一零年十二月十七日訂立初步轉介協議，內容有關轉介服務，包括(其中包括)轉介代理為本公司於中國物色收購目標及協助本公司與收購目標之潛在賣方進行磋商。其後，相同訂約各方分別於二零一一年四月十九日及二零一一年四月二十八日訂立第一份補充協議及第二份補充協議(統稱「轉介協議」)，據此，訂約各方已同意按代價5%計算轉介服務之轉介費(「轉介費」)(相當於140,000,000港元)，並須由本公司於收購事項完成時向轉介代理支付。此外，倘收購事項因任何原因而未能完成，則買方概無責任向轉介代理支付任何代理費。

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購。買賣協議及轉介協議已於二零一一年六月二十四日舉行之股東特別大會上獲股東批准。於完成時，益浩集團將成為本公司之全資附屬公司。於本公佈日期，收購事項尚未完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期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及二零一一年七月二十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

本公司預計現金代價、益浩集團之業務發展及營運資金需求及／或本集團其他未來潛在投資及商機均對資金有所需求，故本公司與德意志銀行香港分行、派杰亞洲有限公司、招商證券(香港)有限公司及中國光大證券(香港)有限公司(「聯席配售代理」)於二零一一年六月九日訂立配售協議(經日期為二零一一年七月二十日之補充協議所修訂及補充)(「配售協議」)。根據配售協議，聯席配售代理已有條件同意按竭盡所能基準按不少於每股配售股份0.16港元(「配售價」)向多於六名承配人配售最多合共6,250,000,000股新股份(「配售股份」)(統稱「配售事項」)。聯席配售代理將有權就實際配售之配售股份總數收取總配售價3%作為配售費。德意志銀行亦獲委任為配售事項之獨家全球協調人，並將有權於配售事項完成後額外收取1,000,000美元。

假設全部配售股份均獲成功配售，按每股配售股份0.16港元之最低配售價計算，配售事項之所得款項總額將約為1,000,000,000港元及配售事項之所得款項淨額將約為958,000,000港元，其擬用作償付收購事項之現金代價及轉介協議項下之轉介費；開展經擴大集團（即於收購事項完成後之本集團）（「經擴大集團」）業務之營運資金及經擴大集團之一般營運資金，包括（其中包括）行政及日常營運開支。倘最終配售價高於最低配售價每股配售股份0.16港元，董事會將全部額外所得款項用作本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函所詳述之第二階段開展經擴大集團業務之所需營運資金。於本公佈日期，配售事項尚未完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年六月九日及二零一一年七月二十日之公佈以及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函。

此外，誠如上文「資本架構」一節所呈報，於回顧期間，行使選擇權及10,000,000份認股權證所附帶之兌換權獲行使後發行10,000,000股新股份已籌集所得款項淨額約34,700,000港元及1,470,000港元。有關所得款項淨額已悉數用作本集團擬定之一般營運資金。

於二零一一年六月三十日，仍有552,000,000份認股權證尚未行使，其中每份認股權證均賦予其持有人權利自發行認股權證日期起計24個月期間可按每股股份0.147港元（可予調整）之初步認股權證行使價認購本公司一股普通股。按此基準，於有關認股權證所附之認購權獲悉數行使（倘發生）後，最多可於未來發行新股份時籌集約81,000,000港元之進一步所得款項淨額。

所持有之重大投資

除於上文「業務回顧」一節所呈報者外，於二零一一年六月三十日，本集團概無持有任何其他重大投資。

報告期間後事項

於二零一一年七月二十日，買賣協議訂約各方訂立補充協議，內容有關將收購事項之最後完成日期由二零一一年六月三十日下午六時正延遲至二零一一年九月三十日下午六時正或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期；及本公司及聯席配售代理訂立補充協議，內容有關將配售事項之最後完成日期由二零一一年七月十五日延遲至二零一一年九月三十日或本公司與聯席配售代理可能書面協定之有關其他時間及日期。於本報告日期，收購事項及配售事項尚未完成。

前景及展望

本集團之業務策略為積極物色可為股東增值之潛在投資機遇。就此而言，本公司已識別益浩集團為本集團之合適收購目標，並認為該收購事項可令本集團多元化至具有重大增長潛力之新業務範疇。於收購事項完成後，益浩集團將作為經擴大集團進軍節能產業之平台以及中國減碳業務之旗艦。

董事認為，誠如中國政府於二零一零年十月發佈之「十二五規劃」所述，節能產業預期將成為將予開發之七大策略新興產業之一。此外，能源收費之潛在增加令各公司更急需節能服務。根據中國發改委（「發改委」）頒佈之「第一、二及第三批國家重點節能技術推廣目錄」，預期將就實施多項供暖、通風及空調（「暖通空調」）節能技術（包括UPPC系統）提供財務補貼。暖通空調所耗能源佔中國商廈及工廠能耗之很大比例。同時，公眾之節能意識增加亦為暖通空調節能改善工程帶來更大商機。於計及上述各項，以及中國經濟持續穩定增長、中國政府致力減低碳排放量，並獎勵使用環保產品，董事對UPPC之未來需求以及益浩集團所經營行業持樂觀態度。

收購事項將會為本集團引入額外業務範疇，而本集團將繼續維持其現有業務，即財務投資及提供貸款融資業務，以為本公司帶來穩定收入來源。

購回、出售或贖回證券

截至二零一一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回、出售或贖回本公司之任何證券。

企業管治常規守則

於回顧期內，本公司已應用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，惟主席與行政總裁（「行政總裁」）角色應有所區分則除外。行政總裁之職務由執行董事履行。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

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績。

此外，截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經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「由實體獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」審閱。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露之董事資料變動：

於二零一一年四月十四日，本公司之獨立非執行董事林國興先生（「林先生」）獲委任為必美宜集團有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。於二零一一年七月八日，林先生辭任黃乾亨黃英豪律師事務所之資深協理律師。於二零一一年八月十七日，林先生獲委任為香港資源控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事及集團副總裁。

於二零一一年五月二十七日，本公司之獨立非執行董事吳卓凡先生已辭任新環保能源控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事。

於二零一一年八月一日，本公司之獨立非執行董事楊偉雄先生已辭任ROJAM Entertainment Holdings Limited（一間於聯交所創業板上市之公司）之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
區田豐

香港，二零一一年八月三十日

於本公佈日期，本公司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。