

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)

中期業績

截至二零零九年六月三十日止六個月

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」)截至二零零九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

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收益	5	<u>2,082</u>	<u>4,001</u>
利息收入		2,052	3,692
持作買賣投資之公平價值變動		3,401	(1,594)
可供出售投資之已變現收益		28	13
股息收入		30	309
其他收入		78	50
經營開支		<u>(2,635)</u>	<u>(2,640)</u>
除稅前溢利(虧損)	6	2,954	(170)
稅項	7	<u>(13)</u>	<u>-</u>
本期間溢利(虧損)		<u>2,941</u>	<u>(170)</u>
其他全面收益(虧損)			
可供出售投資之公平價值變動		159	(460)
出售可供出售投資時對損益作出 重新分類調整		<u>(28)</u>	<u>(13)</u>
本期間全面收益(虧損)總額		<u>3,072</u>	<u>(643)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損)		<u>2,941</u>	<u>(170)</u>
本公司擁有人應佔全面收益(虧損)總額		<u>3,072</u>	<u>(643)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本		<u>1.3</u>	<u>(0.1)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
機器及設備		90	114
按揭貸款	10	5,688	7,863
可供出售投資	12	34,024	39,179
		<u>39,802</u>	<u>47,156</u>
流動資產			
按揭貸款	10	2,150	2,145
持作買賣投資	11	–	40,256
預付款項及其他應收款項		1,370	18,300
現金及銀行結餘		189,161	122,507
		<u>192,681</u>	<u>183,208</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		732	1,699
應付稅項		99	85
		<u>831</u>	<u>1,784</u>
流動資產淨值		<u>191,850</u>	<u>181,424</u>
		<u>231,652</u>	<u>228,580</u>
資本及儲備			
股本	13	225,000	225,000
儲備		6,652	3,580
		<u>231,652</u>	<u>228,580</u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零零九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二零零八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並於二零零九年一月一日開始之本集團財政年度生效的新及經修訂準則、修訂及詮釋(「新及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」—香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動,包括修訂簡明綜合財務報表之標題,因而導致呈列及披露出現若干變動。然而,香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)並無對本集團已報告之業績或財務狀況產生影響。

香港財務報告準則第8號「營運分部」—香港財務報告準則第8號為有關披露之準則,規定營運分部按就於分部間分配資源及評估其表現之內部財務資料呈報之相同基準劃分。前準則香港會計準則第14號「分部報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部(業務及地區)。過去,本集團的主要報告形式是業務分部。與根據香港會計準則第14號釐定的主要報告分部比較,採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整(見附註4)。

採納新及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團已報告業績或財務狀況並無重大影響。因此,並無確認前期調整。

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟未生效之新或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進 二零零八年頒佈之香港財務報告準則的一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	改進二零零九年頒佈之香港財務報告準則 ²
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納可獲的額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 ³
香港(IFRIC)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(IFRIC)－詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 對二零零九年七月一日或以後之轉讓生效。

若收購日期在二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間開始之日或其後，則採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 分部資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效的香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定，營運分部須按有關本集團組成部份之內部報告為基準而予以劃分，而有關內部報告是由主要營運決策者(即董事會)為分配資源予分部及評估分部表現而定期審閱。與根據香港會計準則第14號釐定的主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整。

本集團於回顧期間之收益及業績按營運分部分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>780</u>	<u>1,302</u>	<u>2,082</u>
分部溢利	<u>750</u>	<u>4,617</u>	<u>5,367</u>
中央行政成本			<u>(2,413)</u>
除稅前溢利			<u>2,954</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>797</u>	<u>3,204</u>	<u>4,001</u>
分部溢利	<u>444</u>	<u>1,623</u>	<u>2,067</u>
其他收入			50
中央行政成本			<u>(2,287)</u>
除稅前虧損			<u>(170)</u>

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（譬如董事及員工薪酬、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。

5. 收益

收益指按揭貸款及財務投資之利息收入，包括銀行存款及債務證券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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	780	797
財務投資：		
銀行存款利息	226	1,751
可供出售投資之利息	1,003	1,144
持作買賣投資之利息	43	-
持作買賣投資之股息收入	30	309
	<u>2,082</u>	<u>4,001</u>

6. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
員工福利開支		
工資及薪金	963	787
退休福利計劃供款	18	15
	<u>981</u>	<u>802</u>
折舊	24	23
營業租約支出	499	42
按揭貸款減值撥備	91	11
法律及專業費用	490	1,191
	<u>490</u>	<u>1,191</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
香港		
— 本期間稅項	<u>13</u>	<u>—</u>

香港利得稅按16.5%之稅率及兩段期間之估計應課稅溢利計算。

8. 中期股息

截至二零零九年六月三十日止六個月並無支付或擬派任何股息，自報告期間結束日以來亦無建議派付任何股息(二零零八年：無)。

9. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期間溢利(虧損)2,941,000港元(二零零八年：虧損170,000港元)及本期間內已發行普通股225,000,000股(二零零八年：225,000,000股)計算。

由於回顧期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列攤薄後之每股盈利(虧損)。

10. 按揭貸款

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	5,389	7,057
浮動利率應收貸款	<u>2,449</u>	<u>2,951</u>
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>
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)	2,150	2,145
— 非流動資產(自報告日期起12個月後之應收貸款)	<u>5,688</u>	<u>7,863</u>
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>

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。

於二零零九年六月三十日按揭貸款之結餘已扣除累計減值撥備311,000港元(二零零八年十二月三十一日：220,000港元)。

於報告日期，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：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	973	937
三個月至一年	1,177	1,208
一年至五年	4,817	5,998
五年以後	871	1,865
	<u>7,838</u>	<u>10,008</u>

11. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	-	3,859
可換股債券	-	36,397
	<u>-</u>	<u>40,256</u>

股本證券之公平價值乃按香港聯交所所報之市場買入價釐定。

於二零零八年度，本公司購買零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股份的嵌入式衍生工具。可換股債券之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券之賬面值分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。所有可換股債券已於期內出售。

12. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
於美國報價之按揭支持證券	<u>34,024</u>	<u>39,179</u>

於二零零九年六月三十日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，將於二零三五年二月內到期。

13. 本公司股本

	於二零零九年六月三十日 及 二零零八年十二月三十一日 千港元
法定：	
300,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>
已發行及繳足：	
225,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>

14. 營業租約安排

於報告日期，本集團根據不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租賃款項如下：

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	<u>36</u>	<u>-</u>

15. 結算日後事項

於報告日期結束(即二零零九年六月三十日)後，控股股東訂立買賣協議，將其於本公司之股權悉數出售予一名獨立第三方，預計此項交易將於二零零九年九月二十五日完成。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

中期業績之評論及分析

本集團之財務投資利潤取得增長。本集團之按揭融資業務活動量保持於適度的水平。截至二零零九年六月三十日止期間，本集團錄得本公司股東應佔溢利2.9百萬港元(二零零八年：虧損0.2百萬港元)，其中收益為2.1百萬港元(二零零八年：4.0百萬港元)。

本期間業績

按揭融資及財務投資仍然為本集團之主要業務。

由於物業交投量受市場利率波動所影響，按揭融資市場競爭仍然激烈，息差亦持續收窄。按揭融資之收益達0.8百萬港元(二零零八年：0.8百萬港元)，惟按揭融資之溢利增至0.8百萬港元(二零零八年：0.4百萬港元)。

由於證券交投活動增加，財務投資之收益升至1.3百萬港元(二零零八年：3.2百萬港元)，而財務投資之溢利亦升至4.6百萬港元(二零零八年：1.6百萬港元)。

資產總值

於二零零九年六月三十日，資產總值升至232.5百萬港元(二零零八年十二月三十一日：230.3百萬港元)。所有資產均以港元定值(惟以美元定值之部份銀行結餘及可供出售投資除外)，因此須承擔適度的外匯匯率風險。

本集團於本期間一直維持十分穩健之流動資金狀況。於結算日，本集團並無上市投資(二零零八年十二月三十一日：3.9百萬港元)，而現金及銀行結餘為189.2百萬港元(二零零八年十二月三十一日：122.5百萬港元)。

資本結構

目前，本集團概無負債。於本期間之結算日，本集團之資產並無用作抵押物，而本集團亦無重大資本承擔或未償還之或然負債(二零零八年十二月三十一日：無)。

於二零零九年六月三十日，本集團之資產淨值增加1.4%至231.7百萬港元(二零零八年十二月三十一日：228.6百萬港元)，每股資產淨值為1.03港元(二零零八年十二月三十一日：1.02港元)。

員工及薪酬

於二零零九年六月三十日，本集團共有10名(二零零八年：10名)僱員，而本期間之員工成本總額為1.0百萬港元(二零零八年：0.8百萬港元)。本集團為僱員提供具競爭力之薪酬方案。本公司於二零零八年五月二十二日舉行股東大會，會上已批准一項僱員購股權計劃。於二零零九年六月三十日並無向僱員授出購股權(二零零八年：無)。

業務展望

本集團於新管理層接手後繼續經營現有主要業務。管理層將檢討本集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合本集團之業務計劃及策略。同時，管理層將評估任何及所有其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零九年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月全期已應用上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)內之原則及遵守當中之適用守則條文。

就企業管治守則之守則條文第C.2.1條及C.2.2條進行之內部監控年度審核將於企業管治報告(將載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止財務年度之年報)內作出匯報。

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。經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事均已確認彼等於回顧期內已完全遵守標準守則所定之必守標準。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績。

此外，截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績雖未經審核，但已獲本集團之核數師德勤•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。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
主席
John Zwaanstra

香港，二零零九年九月二十四日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括執行董事John Zwaanstra先生、John Pridjian先生、Todd David Zwaanstra先生及 Jonathon Lawless先生；及獨立非執行董事Alan Howard Smith太平紳士、King Chang-Min Stephen先生及Patrick Smulders先生。