



**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)

**全年業績**

**截至二零零四年十二月三十一日止年度**

**全年業績**

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同於二零零三年同期之比較數字如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	189,682	74,390
銷售成本		(173,426)	(70,517)
溢利總額		16,256	3,873

其他收入		91	348
行政開支		(2,938)	(3,284)
其他經營開支		(2,210)	(394)
匯兌收益／(虧損)淨額		2,194	(199)
持有其他投資證券之 未變現收益／(虧損)		(622)	4,585
投資證券減值撥備		(3,600)	(4,198)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	4	9,171	731
稅項	5	(886)	4,282
		<hr/>	<hr/>
股東應佔日常業務純利		8,285	5,013
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		3.7	2.2
		<hr/>	<hr/>
攤薄		不適用	不適用
		<hr/>	<hr/>

附註：

1. 主要會計政策

編製本全年業績所採用之會計政策及披露實務，乃與二零零三年年度所採用者一致。香港會計師公會頒佈多項新香港財務報告準則及香港會計準則（本文統稱新香港財務報告準則），該等準則一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書並無提前採用該等新香港財務報告準則。新香港財務報告準則可能引致本集團日後編製及呈列財務業績及財務狀況之方法有所改變。

## 2. 分部資料

分部資料以業務分部作為主要申報格式，而以地區分部作為次要申報格式。

本集團之經營業務根據各業務之性質劃分及分開管理。本集團之業務分部指所承擔之風險及回報方面與其他業務分部迥異之不同策略業務單位。在按地區分部申報方面，營業額乃按客戶所在地計算。業務分部概述如下：

- (a) 按揭貸款分部從事提供按揭貸款及其他相關服務；及
- (b) 財務投資分部包括證券交易，以及銀行存款之利息收入及股息收入。

按業務分部及地區分部劃分之本集團營業額及業績之分析如下：

### 業務分部

	二零零四年				二零零三年			
	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
營業額	482	189,200	—	189,682	946	73,444	—	74,390
其他收入	91	—	—	91	348	—	—	348
	<u>573</u>	<u>189,200</u>	<u>—</u>	<u>189,773</u>	<u>1,294</u>	<u>73,444</u>	<u>—</u>	<u>74,738</u>
分部業績	<u>573</u>	<u>17,069</u>	<u>(3,600)</u>	14,042	<u>1,593</u>	<u>7,512</u>	<u>(4,198)</u>	4,907
未分配之企業開支				(4,871)				(4,176)
除稅前溢利				9,171				731
稅項				(886)				4,282
股東應佔日常業務純利				<u>8,285</u>				<u>5,013</u>

## 地區分部

	二 零 零 四 年				合 計 千 港 元
	香 港 千 港 元	新 加 坡 千 港 元	日 本 千 港 元	其 他 千 港 元	
收 入	<u>88,132</u>	<u>57,584</u>	<u>30,994</u>	<u>13,063</u>	<u>189,773</u>
分 部 業 績	<u>5,327</u>	<u>4,885</u>	<u>3,611</u>	<u>219</u>	<u>14,042</u>

  

	二 零 零 三 年				合 計 千 港 元
	香 港 千 港 元	新 加 坡 千 港 元	日 本 千 港 元	其 他 千 港 元	
收 入	<u>66,117</u>	<u>8,621</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74,738</u>
分 部 業 績	<u>2,457</u>	<u>1,545</u>	<u>—</u>	<u>905</u>	<u>4,907</u>

於本年度及上一個年度，並無分部間之交易。

### 3. 營業額

營業額指按揭貸款利息收入及財務投資收入總額，而財務投資收入總額包括證券交易所銷售款項、銀行存款之利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團營業額之分析如下：

	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
按揭貸款：		
按揭貸款利息	482	946
財務投資：		
銀行存款利息	1,136	1,923
出售其他投資證券	186,857	70,851
股息收入	539	670
其他投資收入	668	—
	<u>189,682</u>	<u>74,390</u>

4. 除稅前溢利  
除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
折舊	(16)	(3)
出售其他上市投資證券之 已變現收益淨額	<u>13,431</u>	<u>334</u>

## 5. 稅項

由於本集團動用過往年度之承前稅務虧損，以抵銷本年度內賺取之估計溢利，故並無作出本年度之香港利得稅撥備。由於本集團於上一個年度概無產生任何應課稅溢利，故未作出該年度之香港利得稅撥備。

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
香港		
遞延稅項開支／（抵免）	886	(4,282)

## 6. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)股東應佔日常業務純利8,285,000港元（二零零三年－5,013,000港元）；及(ii)本年度內已發行股份225,000,000股普通股（二零零三年－225,000,000股普通股）計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度並無可造成攤薄效應之潛在普通股股份，故並無就該兩個年度呈列攤薄後之每股盈利。

## 管理層評論及分析

於二零零四年，香港經濟繼續受惠於中國大陸與香港簽訂之「更緊密經貿關係安排」及中國大陸訪港遊客激增。全球經濟亦增長4%，為二零零零年以來錄得之最高增長。本集團把握本地及全球經濟之強勁復甦，尋找香港及海外之投資良機，取得令人鼓舞之業績。截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔純利8,300,000港元，較去年錄得之5,000,000港元上升65%。

## 本年度業績

由於本年度之市場狀況良好，本集團於二零零四年年度之總營業額上升155%至189,700,000港元（二零零三年－74,400,000港元），主要由於證券投資之交易活躍。按揭貸款及財務投資（包括證券投資及其他財務活動）仍然為本集團之主要業務。

本集團把握已改善之香港及海外證券市況，投資於較高收益之證券，以增加回報。本年度來自此等投資之總收入為12,800,000港元（二零零三年－4,900,000港元），當中8,400,000港元（二零零三年－2,500,000港元）主要為與新加坡及日本之海外投資有關。

鑒於貸款需求疲弱及息差收窄，香港之貸款業務仍然充滿競爭及挑戰。本集團之總貸款組合減少，而來自按揭貸款之利息收入亦下降。管理層繼續監察組合狀況，使貸款損失之風險減至最低。

本集團加強成本控制後，行政開支由3,300,000港元減少至2,900,000港元，減幅為11%。除改善經營業績及成本效益外，本集團亦已致力於加強現有業務之增長及拓展各種具潛質之新投資機遇，產生之相關成本令其他經營開支由400,000港元增至二零零四年之2,200,000港元。於本年度，本集團作出長期投資證券減值撥備3,600,000港元（二零零三年－4,200,000港元）。

## 財務狀況

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產淨值上升4%至219,000,000港元（二零零三年－211,000,000港元），每股資產淨值為0.97港元（二零零三年－0.94港元）。以港元及美元定值之資產合共佔資產總值之62%（二零零三年－88%）。餘額主要以新加坡元及日圓定值。本集團認為，雖然本集團承受之外匯風險並不高，但仍需對可能影響所承受之外匯風險之環球情況變動保持警覺。

本集團於本年度一直維持十分穩健之流動資金狀況，目前概無負債。於本年度完結時，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清償之或然負債（二零零三年－無）。

## 員工及薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團共有16名（二零零三年－14名）僱員，而本年度之員工成本總額為1,900,000港元，較二零零三年錄得之2,200,000港元減少13%。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。現時本集團並無實施任何僱員購股權計劃。

## 展望

隨著經濟及市場投資氣氛繼續改善，本集團對香港二零零五年之經濟表現持審慎樂觀態度。本集團將繼續善用其穩健之財務狀況，把握可帶來可觀回報之投資機會，藉以優化其資源價值。然而，本集團將維持審慎之風險管理政策，並密切留意環球經濟及政治狀況之變化，以及其對本集團業務發展所造成之影響。



## 股息

董事會已議決不建議就截至二零零四年十二月三十一日止年度派發任何末期股息（二零零三年一無）。本年度並無宣派任何中期股息（二零零三年一無）。

## 業務回顧及前景

### 業務回顧

隨著全球經濟增長及本地經濟狀況改善，香港經濟於二零零四年強勁反彈。低融資成本及信心恢復，刺激物業及證券市場。

於本年度，本集團把握證券市場不斷改善之環境，投資於較高回報之證券，並獲得令人滿意之回報。物業市場復甦及零售業增長改善消費者信心及投資氣氛。然而，由於息差收窄及競爭增加，按揭貸款業務仍充滿挑戰。本集團之貸款組合及來自按揭貸款之收入進一步減少。

於回顧年度，本集團之營業額大幅上升至189,700,000港元，並錄得股東應佔純利8,300,000港元。本集團概無負債，且維持穩健之流動資金狀況。

### 前景

預期香港將繼續從中國大陸經濟增長及中央政府之有利政策中受惠。儘管預期息率將會上調，但香港經濟前景整體仍然樂觀。本集團憑藉其穩健之財務狀況，已準備就緒抓緊新投資機會，以擴闊其收入基礎。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 最佳應用守則

董事會認為，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），惟非執行董事（於本年度內獲委任之三名獨立非執行董事（任期為兩年）除外）並無按照守則第7段之規定有指定任期。除本公司主席寧高寧先生外，所有非執行董事均須遵照本公司組織章程細則之規定，於本公司股東週年大會上輪次退任並膺選連任。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書。

## 年報

本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報（載有於二零零四年三月三十一日前有效之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料，惟根據過渡安排，該等規定仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈）將於適當時候於聯交所之網頁登載。

承董事會命  
香港建屋貸款有限公司  
董事  
李澤培

香港，二零零五年三月十七日

於本公佈日期，本公司之董事會由十一位董事組成，包括非執行董事寧高寧先生、陳念良先生、陳國淳先生及陳渭林先生，執行董事葉大衛先生、李澤培先生、霍忠誠先生及吳大釗先生，以及獨立非執行董事梁乃江醫生、徐景輝先生及容夏谷先生。