



香港建屋貸款有限公司 (THE HONG KONG BUILDING AND LOAN AGENCY LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：145)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核業績。

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	3	<u>73,559</u>	<u>189,682</u>
利息收入		4,289	1,618
出售持作買賣投資之已變現溢利淨額		1,067	—
出售其他證券投資之已變現溢利淨額		—	13,431
持作買賣投資之未變現溢利		2,159	—
其他證券投資之未變現虧損		—	(622)
其他投資收入		937	1,207
其他收入		201	91
行政開支		(2,459)	(2,938)
其他經營開支		(2,170)	(2,210)
匯兌(虧損)收益淨額		(2,789)	2,194
投資證券減值虧損		—	(3,600)
除稅前溢利	5	<u>1,235</u>	<u>9,171</u>
稅項	6	—	(886)
本年度溢利		<u>1,235</u>	<u>8,285</u>

應佔：			
本公司股東		1,235	8,285
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		0.5	3.7
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
機器及設備		10	52
按揭貸款	8	723	1,764
投資證券	9	—	—
遞延稅項資產		3,396	3,396
		4,129	5,212
流動資產			
按揭貸款	8	4,457	1,288
持作買賣投資	10	41,495	—
其他證券投資		—	45,334
預付款項、按金及其他應收款項		423	741
現金及銀行結餘		170,940	168,144
		217,315	215,507
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	11	834	1,344
流動資產淨值		216,481	214,163
		220,610	219,375
股本及儲備			
股本		225,000	225,000
儲備		(4,390)	(5,625)
		220,610	219,375

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之披露規定而編製。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司首次採用多項由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表、資產負債表以及綜合股東權益變動表之呈列方法有所改變。該等呈列方法之改變已追溯應用。以下列示採用新香港財務報告準則對本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列的影響：

金融工具

於本年度，本集團及本公司已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。香港會計準則第32號之應用並沒有對在財務報表中呈列金融工具方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性之確認、不再確認或計量。因應用香港會計準則第39號而產生之主要影響摘要如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團及本公司已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量之過渡條文。

以往根據會計實務準則（「會計實務準則」）第24號之基準處理方法入賬之債務及股本證券

截至二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司根據會計實務準則第24號之基準處理方法進行債務及股本證券之分類及計量。根據會計實務準則第24號，投資債務或股本證券會適當地分類為「投資證券」、「其他投資」或「持至到期投資」。「投資證券」乃按成本減減值損失（如有）列賬，「其他投資」乃以公平價值連同損益賬內之未變現收益或虧損計量。「持至到期投資」乃按已攤銷成本減減值損失（如有）列賬。自二零零五年一月一日開始，本集團及本公司根據香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」均以公平價值列賬，而公平價值之變動分別在損益賬及權益賬內確認。在活躍市場上並無已報市價之可供出售股本投資，倘其公平價值無法可靠地計量，則須於初步確認後按成本減減值損失計量。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」於初步確認後採用實際利率法以攤銷成本計量。

繼應用香港會計準則第39號後，本集團將先前於二零零五年一月一日分類為「投資證券」之所有投資證券重新分類為「可供出售金融資產」。由於該等投資已於二零零四年十二月三十一日全面減值，對重新計量並無影響。本集團及本公司亦將其於持作交易目的為數45,334,000港元於上市及非上市證券之投資重新分類，並於二零零五年一月一日從先前分類為「其他證券投資」重新分類為「持作買賣投資」。由於計量本集團及本公司於二零零四年十二月三十一日之其他證券投資之會計政策與持作買賣投資相同，故對重新計量並無重大影響。

債務與股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團及本公司就債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號之規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」。金融負債基本上分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「其他金融負債」。透過損益賬按公平價值處理之金融負債以公平價值計量，公平價值之變動在損益賬內直接確認。「其他金融負債」於初步確認後採用實際利率法以攤銷成本列賬。

呆壞賬

於過往年度，呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團及本公司貸款及墊款組合中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理層會考慮多項因素如（包括但不限於）本地及國際經濟環境、貸款組合之組成及以往貸款之虧損經驗。

應用香港會計準則第39號後，按個別評估之墊款減值撥備按原實際利率使用現金流量折現分析計算。按組合評估之墊款減值撥備，適用於單一類別之小額墊款或未有作個別減值撥備之墊款，乃採用方程式或統計方法計提。按個別評估及整體評估之墊款減值撥備將取特定及一般撥備而呈列。此改變對收益表內就撥備之扣除淨額並無重大變動。

會計政策變動之影響

本集團及本公司之會計政策因新香港財務報告準則而產生之上述變動，對本集團及本公司於本年度之財務業績並無重大影響。

3. 收益

收益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所得銷售款項、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收益之分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	205	482
財務投資：		
銀行存款利息	4,084	1,136
出售持作買賣投資之銷售款項	68,333	—
出售其他證券投資之銷售款項	—	186,857
其他投資收入	937	1,207
	<u>73,559</u>	<u>189,682</u>

4. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言，本集團目前分為兩個經營分部—按揭融資及財務投資。該等分部乃本集團呈報其主要分部資料之基準。主要業務如下：

- (a) 按揭融資分部從事提供按揭融資及其他相關服務；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。

有關該等業務之分部資料現呈列如下：

二零零五年				
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	合計 千港元
收益	205	73,354	-	73,559
其他收入	128	73	-	201
	<u>333</u>	<u>73,427</u>	<u>-</u>	<u>73,760</u>
分部業績／除稅前溢利	<u>299</u>	<u>5,482</u>	<u>(4,546)</u>	1,235
稅項				-
本年度溢利				<u>1,235</u>
分部資產	<u>5,207</u>	<u>212,652</u>	<u>3,585</u>	<u>221,444</u>
分部負債	<u>364</u>	<u>-</u>	<u>470</u>	<u>834</u>
其他資料：				
資本開支	-	-	(12)	(12)
折舊	-	-	(16)	(16)
按揭貸款減值撥備	(34)	-	-	(34)
出售機器及設備之虧損	-	-	(38)	(38)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38)</u>	<u>(38)</u>
二零零四年				
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	合計 千港元
收益	482	189,200	-	189,682
其他收入	91	-	-	91
	<u>573</u>	<u>189,200</u>	<u>-</u>	<u>189,773</u>
分部業績／除稅前溢利	<u>573</u>	<u>17,069</u>	<u>(8,471)</u>	9,171
稅項				(886)
本年度溢利				<u>8,285</u>
分部資產	<u>3,052</u>	<u>213,543</u>	<u>4,124</u>	<u>220,719</u>
分部負債	<u>522</u>	<u>128</u>	<u>694</u>	<u>1,344</u>
其他資料：				
資本開支	-	-	(65)	(65)
折舊	-	-	(16)	(16)
按揭貸款呆壞賬撥備撥回	27	-	-	27
其他證券投資之未變現虧損	-	(622)	-	(622)
投資證券之減值虧損	-	-	(3,600)	(3,600)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,600)</u>	<u>(3,600)</u>

地區分部

下表載列本集團按地區市場（而不論服務由何地提供）劃分之收益分析：

	二零零五年				
	香港 千港元	新加坡 千港元	日本 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益及其他收入	29,782	30,788	13,129	61	73,760
分部業績／除稅前溢利	4,201	(2,496)	(428)	(42)	1,235
稅項					—
本年度溢利					1,235
分部資產	221,444	—	—	—	221,444
其他資料： 資本開支	(12)	—	—	—	(12)
	二零零四年				
	香港 千港元	新加坡 千港元	日本 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益及其他收入	88,132	57,584	30,994	13,063	189,773
分部業績／除稅前溢利	5,327	4,885	3,611	(4,652)	9,171
稅項					(886)
本年度溢利					8,285
分部資產	178,143	26,080	13,100	3,396	220,719
其他資料： 資本開支	(65)	—	—	—	(65)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入（扣除）：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
員工成本（包括董事酬金）：		
工資及薪金	(1,344)	(1,859)
退休福利計劃供款	(28)	(33)
	(1,372)	(1,892)
折舊	(16)	(16)
核數師酬金	(239)	(170)
出售機器及設備虧損	(38)	—
租金支出	(832)	(669)
按揭貸款減值撥備	(34)	—
按揭貸款呆壞賬撥備撥回	—	27

6. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港		
本年度稅項	—	—
遞延稅項：		
本年度	—	886
	<u>—</u>	<u>886</u>
	<u>—</u>	<u>886</u>

由於應課稅溢利全部被承前之稅務虧損抵銷，故本年度於香港產生之溢利並無應付稅項。結轉之稅務虧損為約41,311,000港元。

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年：17.5%）之稅率計算。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利1,235,000港元（二零零四年：8,285,000港元）及本年度內已發行普通股225,000,000股（二零零四年：225,000,000股）計算。

由於截至二零零五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。

8. 按揭貸款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
固定利率應收貸款	4,000	—
浮動利率應收貸款	1,180	3,052
	<u>5,180</u>	<u>3,052</u>

按申報目的分析之賬面值：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
流動資產（自結算日起12個月內之應收貸款）	4,457	1,288
非流動資產（自結算日起12個月後之應收貸款）	723	1,764
	<u>5,180</u>	<u>3,052</u>

固定利率應收貸款及浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按實際市場利率計息。

於二零零五年十二月三十一日應收貸款之賬面值內包括累計減值撥備151,000港元（二零零四年呆壞賬撥備：465,000港元）。

按揭貸款（已扣除撥備）根據付款到期日之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0—30日	4,483	1,070
31—180日	552	868
181—365日	145	250
365日以上	—	864
	<u>5,180</u>	<u>3,052</u>

於二零零五年十二月三十一日，按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值，與貸款之賬面值相若。

9. 投資證券

於二零零四年十二月三十一日之投資證券載於下文。於二零零五年一月一日應用香港會計準則第39號時，投資證券重新分類為可供出售金融資產（詳情請參閱附註2）。

	千港元
非上市股本證券，按成本	7,798
減值虧損	(7,798)
	<u>—</u>

10. 持作買賣投資

於二零零五年十二月三十一日，持作買賣投資包括：

	千港元
於香港上市股本證券	<u>41,495</u>

上述持作買賣投資之公平價值乃按有關交易所所報之市場買入價釐定。

11. 其他應付賬款及應計費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他應付賬款及應計費用	<u>834</u>	<u>1,344</u>

其他應付賬款及應計費用包括其他應付賬款583,000港元（二零零四年：711,000港元），其根據付款到期日之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0—30日	<u>583</u>	<u>711</u>

於二零零五年十二月三十一日，其他應付賬款及應計費用之賬面值與其公平價值相若。

股息

由於本公司於二零零五年十二月三十一日仍有累計虧損，因此董事會建議不派付末期股息。

管理層之討論及分析

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」及訪港遊客（主要來自中國大陸）激增。本集團之財務投資繼續錄得正回報。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔溢利1.2百萬港元（二零零四年：8.3百萬港元），其中收益為73.6百萬港元（二零零四年：189.7百萬港元）。

本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。

由於物業交易量受市場利率持續攀升所影響，按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差繼續偏低。按揭融資之收益下跌至0.2百萬港元（二零零四年：0.5百萬港元），而按揭融資之溢利亦下降至0.3百萬港元（二零零四年：0.6百萬港元）。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下跌至73.4百萬港元（二零零四年：189.2百萬港元），而財務投資之溢利亦因此下跌至5.5百萬港元（二零零四年：17.1百萬港元）。年內，由於港元轉強，本集團將所有以外幣定值之投資變現，並錄得匯兌虧損2.8百萬港元，而二零零四年匯兌收益為2.2百萬港元。

財務狀況

於二零零五年十二月三十一日，資產總值輕微上升至221.4百萬港元（二零零四年：220.7百萬港元）。所有資產均以港元定值，因此並無外匯風險。

本集團於本年度一直維持十分穩健之流動資金狀況。於結算日，本集團之上市投資為41.5百萬港元（二零零四年：22.8百萬港元），而現金及銀行結餘為170.9百萬港元（二零零四年：168.1百萬港元）。

目前，本集團概無負債。於本年度結算時，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償還之或然負債（二零零四年：無）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產淨值增加0.56%至220.6百萬港元（二零零四年：219.4百萬港元），每股資產淨值為0.98港元（二零零四年：0.98港元）。

員工及薪酬

於二零零五年十二月三十一日，本集團共有10名（二零零四年：16名）僱員，而本年度之員工成本總額為1.4百萬港元，較二零零四年錄得之1.9百萬港元減少27%。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

於二零零六年，香港經濟機遇與挑戰並存。由於訪港遊客持續增加，本集團對本港經濟改善持審慎樂觀態度，而更多之消費支出應能使本集團於二零零六年取得出色表現。另一方面，持續高企之油價及利率不斷攀升，可能拖慢全球及本港經濟之增長，管理層對此等因素保持警覺，並會不遺餘力為股東實現於二零零六年締造理想業績之目標。

業務回顧及前景

業務回顧

本港及全球經濟於二零零五年繼續改善。香港經濟將繼續受惠於中國大陸遊客訪港，尤以香港迪士尼樂園正式開幕後為然。然而，由於市場利率持續攀升，物業市場於二零零四年顯著反彈之局面，似乎於二零零五年最後一季冷卻下來。

年內，本集團努力於財務投資取得溢利，儘管金額較二零零四年所達致者為低。在香港利率不斷攀升對物業價格及交投量造成不利影響的環境下，按揭融資業務之環境仍然競爭激烈及困難。

預期人民幣持續升值，港元於二零零五年兌所有主要外幣轉強，因此本集團錄得匯兌虧損2.8百萬港元，而二零零四年為匯兌收益2.2百萬港元。

於回顧年度，本集團之收益為73.6百萬港元，並錄得本公司股東應佔溢利1.2百萬港元。本集團概無負債，且維持穩健之流動資金狀況。

前景

本集團對香港經濟預期於來年保持增長勢頭持審慎樂觀態度。由於普遍預期二零零六年利率上升周期將到達尾聲，本集團將繼續尋找投資機會，力求為本集團之財務投資增加回報。至於按揭貸款業務，本集團將把握機會，一俟香港物業成交量全面回升時擴大按揭貸款組合。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購買、出售或贖回本公司之股份。

遵守企業管治常規守則

除若干偏離行為外，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止整個財政年度已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之適用守則條文及原則。主要偏離行為如下：

1. 守則條文第A.4.1及A.4.2條

守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。守則條文第A.4.2條亦規定所有填補臨時空缺而獲委任之董事應在委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。

本公司前任非執行董事（不包括委任期限為兩年之三位前任獨立非執行董事）於二零零五年十月十二日辭任前並無固定任期，惟須根據本公司組織章程細則之相關條文輪值退任。惟本公司之前任主席寧高寧先生不須於二零零五年六月三日舉行之本公司上屆股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據在二零零五年六月三日前生效之本公司組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不超過三分之一）須輪值退任，但並無要求董事須至少每三年輪值退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺之董事僅可任職至本公司下一屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

為遵守守則條文第A.4.1條，本公司所有於二零零五年十月十二日獲委任之現任非執行董事均獲以固定年期委任，惟董事之撤職或退任須受本公司組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。此外，為確保能全面遵守守則條文第A.4.2條，本公司已於二零零五年六月三日修訂本公司組織章程細則，而有關修訂規定（其中包括）每位董事須至少每三年輪值退任一次。此外，有關修訂將於應屆股東週年大會提呈予股東批准，以便所有為填補臨時空缺而獲委任之董事應在委任後之首屆股東大會上接受股東選舉。

2. 守則條文第E.1.2條

守則條文第E.1.2條規定（其中包括），董事會之主席應出席股東週年大會。

本公司前任主席寧高寧先生未能出席本公司於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會。

本公司現任主席長原彰弘先生將竭盡全力出席本公司所有日後舉行之股東週年大會。

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度遵守企業管治守則，及偏離企業管治守則的若干守則條文的詳細資料，將載列於本公司之二零零五年年報內之企業管治報告，該年報將於二零零六年四月寄發予股東。

建議修訂本公司組織章程細則

為確保遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的有關條文，現擬對本公司組織章程細則作出若干修訂。本公司於應屆股東週年大會上，將提呈一項特別決議案以使本公司組織章程細則作出的修訂建議得以生效。有關之修訂建議將詳列於稍後寄發予本公司股東之通函內，以及於適當時間在上述股東週年大會通告內刊載。

審核委員會

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，以及審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

有關本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註的初步公布所列數字，已經獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）同意，該等數字乃本集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額。德勤在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此德勤概不會就初步公佈發表任何保證。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
主席
長原彰弘

香港，二零零六年三月二十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事長原彰弘先生（主席）、羅錦輝先生（行政總裁）及勞景祐先生，以及獨立非執行董事陳步青先生、李澤雄先生及阮煒豪先生。