



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核業績。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	3	<u>61,516</u>	<u>73,559</u>
利息收入		7,776	4,289
出售持作買賣投資之溢利淨額		3,942	1,067
持作買賣投資之公平值收益		2,790	2,159
其他投資收入		1,221	937
其他收入		182	201
經營開支		(3,856)	(4,629)
匯兌虧損淨額		—	(2,789)
除稅前溢利	5	<u>12,055</u>	<u>1,235</u>
稅項	6	<u>(784)</u>	<u>—</u>
本年度溢利		<u>11,271</u>	<u>1,235</u>

應佔：			
本公司股東		<u>11,271</u>	<u>1,235</u>
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		<u>5.0</u>	<u>0.5</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
機器及設備		17	10
按揭貸款	8	4,839	723
遞延稅項資產		2,612	3,396
		<u>7,468</u>	<u>4,129</u>
流動資產			
按揭貸款	8	3,906	4,457
持作買賣投資	9	26,060	41,495
預付款項、按金及其他應收款項		3,251	423
現金及銀行結餘		192,073	170,940
		<u>225,290</u>	<u>217,315</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		877	834
		<u>224,413</u>	<u>216,481</u>
流動資產淨值		<u>231,881</u>	<u>220,610</u>
股本及儲備			
股本		225,000	225,000
儲備		6,881	(4,390)
		<u>231,881</u>	<u>220,610</u>

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而編製。此外，本綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例所規定之適用披露。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司已首次應用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後開始之會計期間生效的新訂準則、修訂及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度業績編製及呈列方式並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

本集團及本公司尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事會預期應用該等新準則、修訂或詮釋不會對本集團及本公司之業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分部 ²
香港（IFRIC）－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「於惡性通脹經濟中之財務申報」應用重列法 ³
香港（IFRIC）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁴
香港（IFRIC）－詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 ⁵
香港（IFRIC）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（IFRIC）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁷
香港（IFRIC）－詮釋第12號	服務讓步安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

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則包括銀行存款之利息收入、出售證券之銷售款項及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	1,381	205
財務投資：		
銀行存款利息	6,395	4,084
出售持作買賣投資之銷售款項	52,519	68,333
其他投資收入	1,221	937
	<u>61,516</u>	<u>73,559</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) 財務投資分部包括銀行存款之利息收入，以及證券交易及股息收入。

有關該等業務之分部資料現呈列如下：

	二零零六年		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,381</u>	<u>60,135</u>	<u>61,516</u>
利息收入	1,381	6,395	7,776
出售持作買賣投資之 溢利淨額	<u>—</u>	<u>3,942</u>	<u>3,942</u>
分部業績	<u>1,400</u>	<u>14,348</u>	15,748
未分配開支			<u>(3,693)</u>
除稅前溢利			12,055
稅項			<u>(784)</u>
本年度溢利			<u>11,271</u>
分部資產	<u>8,845</u>	<u>221,117</u>	229,962
未分配資產			<u>2,796</u>
總資產			<u>232,758</u>
分部負債	<u>320</u>	<u>—</u>	320
未分配負債			<u>557</u>
總負債			<u>877</u>
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(163)	—	(163)
未分配：			
資本開支			(12)
折舊			<u>(5)</u>

二零零五年

	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>205</u>	<u>73,354</u>	<u>73,559</u>
利息收入	205	4,084	4,289
出售持作買賣投資之 溢利淨額	<u>—</u>	<u>1,067</u>	<u>1,067</u>
分部業績	<u>299</u>	<u>5,482</u>	5,781
未分配開支			<u>(4,546)</u>
除稅前溢利			1,235
稅項			<u>—</u>
本年度溢利			<u>1,235</u>
分部資產	<u>5,207</u>	<u>212,652</u>	217,859
未分配資產			<u>3,585</u>
總資產			<u>221,444</u>
分部負債	<u>364</u>	<u>—</u>	364
未分配負債			<u>470</u>
總負債			<u>834</u>
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(34)	—	(34)
未分配：			
資本開支			(12)
折舊			(16)
出售機器及設備之虧損			<u>(38)</u>

地區分部

於回顧年度內，本集團全部業務活動均在香港進行，因此，並無呈列地區分部資料。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
工資及薪金	1,239	1,344
退休福利計劃供款	34	28
	<u>1,273</u>	<u>1,372</u>
折舊	5	16
核數師酬金	482	239
出售機器及設備虧損	—	38
租金支出	85	832
按揭貸款減值撥備	163	34

6. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港		
本年度稅項	—	—
遞延稅項：		
本年度	784	—
	<u>784</u>	<u>—</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。年內稅項開支乃動用過往年度已確認之遞延稅項資產。

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按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11,271,000港元(二零零五年：1,235,000港元)及本年度內已發行普通股225,000,000股(二零零五年：225,000,000股)計算。

由於於該等年度並無潛在普通股股份，故並無呈列攤薄後之每股盈利。

8. 按揭貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
固定利率應收貸款	1,705	4,000
浮動利率應收貸款	7,040	1,180
	<u>8,745</u>	<u>5,180</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自結算日起十二個月內之應收貸款)	3,906	4,457
非流動資產(自結算日起十二個月後之應收貸款)	4,839	723
	<u>8,745</u>	<u>5,180</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。

於二零零六年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備168,000港元(二零零五年：151,000港元)。

於結算日，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
到期還款：		
三個月內	3,528	177
三個月至一年	378	4,280
一年至五年	1,410	629
五年以後	3,429	94
	<u>8,745</u>	<u>5,180</u>

於二零零六年十二月三十一日，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，與按揭貸款之賬面值相若。

9. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港上市股本證券	<u>26,060</u>	<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。

股息

董事會建議不派付末期股息。

管理層之討論及分析

受惠於中國大陸股市暢旺及經濟蓬勃增長，香港隨著強勁之消費支出和就業市場改善，經濟呈現一片繁榮。截至二零零六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11.3百萬港元(二零零五年：1.2百萬港元)，其中收益為61.5百萬港元(二零零五年：73.6百萬港元)。

本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。

按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低，反映物業交易處於低水平。按揭融資之收益上升至1.4百萬港元(二零零五年：0.2百萬港元)，而按揭融資之溢利亦上升至1.4百萬港元(二零零五年：0.3百萬港元)。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下跌至60.1百萬港元(二零零五年：73.4百萬港元)。然而，財務投資之溢利上升至14.3百萬港元(二零零五年：5.5百萬港元)。

財務狀況

於二零零六年十二月三十一日，資產總值輕微上升至232.8百萬港元(二零零五年：221.4百萬港元)。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26.1百萬港元(二零零五年：41.5百萬港元)，而現金及銀行結餘為192.1百萬港元(二零零五年：170.9百萬港元)。

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(二零零五年：無)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之資產淨值增加5.1%至231.9百萬港元(二零零五年：220.6百萬港元)，每股資產淨值為1.03港元(二零零五年：0.98港元)。

員工及薪酬

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有10名(二零零五年：10名)僱員，而本年度之員工成本總額為1.3百萬港元(二零零五年：1.4百萬港元)。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

得益於與中國大陸相鄰之地理優勢，香港經濟與大陸經濟同步發展。然而，全球金融市場波動、未來利率變動趨勢及中國大陸實施進一步壓抑經濟之緊縮措施必將對二零零七年香港經濟之可持續增長產生重大影響。管理層始終對未來之挑戰與機遇保持警覺，並將於二零零七年竭盡所能為股東實現滿意之業績。

業務回顧及前景

業務回顧

香港經濟繼續受惠於中國大陸經濟令人目眩之快速發展。香港股市屢創新高，恆生指數再破記錄。因此，本集團之財務投資回報便成為推動本集團於回顧年度內溢利增長之主要動力。另一方面，本集團之按揭貸款業務在香港住宅按揭市場持續競爭激烈之環境中仍面臨壓力。

於回顧年度內，本集團之收益為61.5百萬港元，並錄得本公司股東應佔溢利11.3百萬港元。本集團概無負債，且維持穩健之流動資金狀況。

前景

未來利率變動趨勢及中國大陸因應其不斷變化之經濟形勢而實施之經濟緊縮措施有關之不明朗因素，將繼續對香港經濟前景產生重大影響。此外，全球股市於近期美國次級按揭行業出現動蕩時作出即時反應。其對全球金融市場及經濟之影響尚待觀察。我們始終對該等不明朗因素帶來之挑戰與機遇保持警覺。與此同時，基於香港就業市場改善，消費支出增加，我們對本集團可在二零零七年延續良好勢態保持審慎樂觀看法。

購回、出售及贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

遵守企業管治常規守則

除偏離守則條文第A.4.2條外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止整個財政年度已遵守上市規則附錄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。

守則條文第A.4.2條規定（其中包括）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。

根據本公司於二零零六年五月十二日前仍然有效之組織章程細則，任何獲委任以填補臨時空缺之董事任職僅可至本公司下一屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

為遵守該守則條文，本公司已於二零零六年五月十二日舉行之股東週年大會上向本公司之股東建議修訂相關組織章程細則，而有關之修訂亦已獲股東批准。

有關本公司之企業管治慣例及本公司於回顧年度與企業管治守則中若干守則條文之偏離詳情，將載於本公司二零零六年年報之企業管治報告內，而該年報將於二零零七年四月寄發予股東。

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，以及審閱截至二零零六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

有關本集團截至二零零六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，二零零七年三月二十三日

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）及潘慕堯先生，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。