



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

截至二零零五年六月三十日止六個月

中期業績

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同於二零零四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	3	67,999	177,603
銷售成本		<u>(65,010)</u>	<u>(166,679)</u>
溢利總額		2,989	10,924
其他收入		201	72
行政開支		(1,365)	(1,624)
其他經營開支		(3,849)	(983)
投資證券減值撥備		<u>—</u>	<u>(1,956)</u>

除稅前溢利／(虧損)	4	(2,024)	6,433
稅項	5	—	(467)
期內溢利／(虧損)		<u>(2,024)</u>	<u>5,966</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<u>(2,024)</u>	<u>5,966</u>
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	6		
基本		<u>(0.90)</u>	<u>2.65</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
固定資產	42	52
按揭貸款	850	1,764
遞延稅項資產	3,396	3,396
	<u>4,288</u>	<u>5,212</u>
流動資產		
按公平值列入損益賬之財務資產	41,553	—
其他證券投資	—	45,334
按揭貸款	558	1,288
應收賬款、預付款項及按金	322	741
現金及現金等價物	171,774	168,144
	<u>214,207</u>	<u>215,507</u>
流動負債		
應付賬款及應計款項	1,144	1,344
流動資產淨值	<u>213,063</u>	<u>214,163</u>
資產總值減流動負債	<u>217,351</u>	<u>219,375</u>

資本及儲備

本公司權益持有人應佔權益

股本	225,000	225,000
儲備	(7,649)	(5,625)
	<u>217,351</u>	<u>219,375</u>

附註：

1. 主要會計政策

本中期業績乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。本中期業績已經本公司審核委員會審閱。

編製本中期業績所採用之會計政策，乃與本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報告書所採用之會計政策符合一致，惟下述者除外。

採納香港會計準則第1、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、24、27、33、34、36、37號及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號，對本集團之會計政策及本集團中期業績之計算方法並無重大影響。採納其他香港財務報告準則之影響概述如下。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號已導致確認、計量、不再確認及披露本集團財務工具（包括證券投資及按揭貸款）之會計政策有所變動。

於二零零四年十二月三十一日前，本集團之證券投資乃分類為投資證券及其他證券投資，分別按成本減任何減值虧損及公平值列入資產負債表，投資證券之任何減值虧損及其他證券投資公平值之變動，均於產生期間於損益賬內確認。按揭貸款乃按未清償本金總額及應收應計利息減呆賬撥備於資產負債表內呈報。

自二零零五年一月一日起，經計及有關工具之特點及所採用之計量基準後，本集團將其投資分為以下類別：

(a) 按公平值列入損益賬之財務資產

本集團按公平值列入損益賬之財務資產乃持有作交易用途之財務資產。衍生工具亦計入持有作交易用途類別，除非衍生工具被指定用於對沖則除外。此等投資之買賣乃於交易日確認，並參照活躍市場報價按公平值列賬，或（就未上市投資基金而言）按其最近期每單位資產淨值釐定。公平值變動產生之收益或虧損於損益賬內確認。

(b) 按揭貸款

按揭貸款乃具有固定或可釐定付款但在活躍市場並無報價之非衍生財務資產。此等投資之買賣乃於交收日確認，並初步按公平值確認，而後再按攤銷成本（採用實際利率法）減任何累積減值虧損列賬。倘減值虧損數額下降，而下降原因客觀上與確認減值後發生之事件相關，則先前確認之減值虧損須予撥回，惟撥回不得導致按揭貸款之賬面值超出假定於減值撥回日期並無確認減值而應有之攤銷成本。撥回數額於損益賬內確認。

個別評估之貸款減值撥備乃採用減值貸款之折現現金流量分析計算。並無個別減值跡象之個別不重大項目之整體減值評估，乃採用公式或統計方法作出。貸款減值撥備將分為個別評估類別及整體評估類別，而非特定撥備及一般撥備。於損益賬內扣除之撥備淨額不會有重大變動。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃歸入本類別或未歸入任何其他類別之非衍生工具。此等投資之買賣乃於交易日確認，並按公平值列賬，惟在活躍市場並無報價且其公平值無法可靠計量之若干可供出售財務資產，乃按成本減任何累積減值虧損列賬。減值虧損於產生期間在損益賬內扣除。

因採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致之會計政策變動對此等財務報告書之影響概述如下：

- 本集團於二零零四年十二月三十一日之所有投資證券均於二零零五年一月一日重新歸入可供出售財務資產。此舉對重新計量並無影響，原因為計量本集團於二零零四年十二月三十一日之投資證券之會計政策，與計量可供出售財務資產之會計政策相同；及
- 本集團於二零零四年十二月三十一日之所有其他證券投資均於二零零五年一月一日重新歸入按公平值列入損益賬之財務資產。此舉對重新計量並無影響，原因為計量本集團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，與計量按公平值列入損益賬之財務資產之會計政策相同。

根據香港會計準則第39號之過渡條文，比較數字並無重列。

2. 分部資料

按業務分部劃分之本集團分部資料分析如下：

	截至二零零五年六月三十日止六個月			
	按揭 貸款 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益	127	67,872	—	67,999
其他收入	128	73	—	201
	<u>255</u>	<u>67,945</u>	<u>—</u>	<u>68,200</u>
分部業績	<u>196</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	293
未分配之企業開支				<u>(2,317)</u>
除稅前虧損				(2,024)
稅項				<u>—</u>
期內虧損				<u>(2,024)</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	按揭 貸款 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益	277	177,326	—	177,603
其他收入	72	—	—	72
	<u>349</u>	<u>177,326</u>	<u>—</u>	<u>177,675</u>
分部業績	<u>349</u>	<u>10,073</u>	<u>(1,956)</u>	8,466
未分配之企業開支				<u>(2,033)</u>
除稅前溢利				6,433
稅項				<u>(467)</u>
期內溢利				<u>5,966</u>

3. 收益

期內所有收益由本集團主要業務產生之營業額構成，包括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及銀行存款之利息收入。

截至六月三十日止六個月

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按揭貸款：		
按揭貸款利息	127	277
財務投資：		
銀行存款利息	1,557	376
出售其他證券投資	—	175,971
出售按公平值列入損益賬之財務資產	66,087	—
股息收入	228	311
其他投資收入	—	668
	<u>67,999</u>	<u>177,603</u>

4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
折舊	(12)	(4)
上市投資之股息收入	228	311
出售按公平值列入損益賬之財務資產之 已變現收益淨額：		
上市	73	—
非上市	343	—
其他證券投資之已變現收益淨額：		
上市	—	13,035
持有按公平值列入損益賬之財務資產之 未變現收益淨額：		
上市	661	—
持有其他證券投資之未變現虧損淨額：		
上市	—	(3,333)
非上市	—	(204)
其他投資收入：		
上市	—	67
非上市	—	601
匯兌虧損淨額	<u>(2,789)</u>	<u>(574)</u>

5. 稅項

由於本集團於本期間未於香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。於截至二零零四年六月三十日止六個月，稅項開支指運用過往年度確認之遞延稅項資產。

6. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

期內每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔虧損2,024,000港元(二零零四年—溢利5,966,000港元)；及(ii)本期間內已發行股份之加權平均數225,000,000股普通股(二零零四年—225,000,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零零五年六月三十日止及截至二零零四年六月三十日止期間並無可造成攤薄效應之潛在普通股股份，故並無呈列攤薄後之每股盈利／(虧損)。

中期業績之評論及分析

香港經濟持續迅速增長，本地生產總值增幅顯著，繼二零零四年強勁增長8.2%之後，二零零五年上半年實際增長率達6.5%。隨著勞動力市場情況改善，市場氣氛普遍向好，本地消費水平提高。然而，香港之貸款業務仍受激烈競爭及經營成本上升之影響。

本期間業績

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，截至二零零五年六月三十日止六個月之總營業額為68,000,000港元(二零零四年—178,000,000港元)。與去年同期之溢利6,000,000港元相比，本集團期內錄得虧損2,000,000港元。

營業額減少及期內錄得虧損，主要由於證券交易活動及其產生之溢利減少。

隨著物業價格上升，本集團之按揭貸款資產質素得以提高。同時，管理層繼續密切監察組合狀況，以使貸款損失之風險減至最低。鑒於貸款市場競爭激烈，本集團之貸款組合及來自按揭貸款之收入進一步減少。

本集團加強成本控制後，行政開支較去年同期所錄得之行政開支下降16%。經營成本包括本期間因本集團外幣資產之匯率變動所產生之虧損2,800,000港元（二零零四年－600,000港元）。

財務狀況

期內，本集團之財務狀況持續穩健。於二零零五年六月三十日，本集團之資產總值達218,000,000港元（二零零四年十二月三十一日－221,000,000港元），均以港元或美元計值（二零零四年十二月三十一日－62%）。外匯風險輕微。

本集團並無銀行借款（二零零四年十二月三十一日－無），亦無任何資產用作抵押物（二零零四年十二月三十一日－無）。於結算日，本集團並無任何重大資本承擔或未清償之或然負債（二零零四年十二月三十一日－無）。

計及期內之虧損，本集團於二零零五年六月三十日之資產淨值稍為減少，至217,000,000港元（二零零四年十二月三十一日－219,000,000港元）。每股股份綜合資產淨值為0.97港元（二零零四年十二月三十一日－0.98港元）。

會計政策變動

本集團已採納新及經修訂香港財務報告準則，該準則對二零零五年一月一日開始之會計期間有效。採納新及經修訂香港財務報告準則導致本集團會計政策出現變動，詳情概述於中期業績附註1內。然而，有關變動對本集團資產淨值或業績並無任何重大影響。

員工及薪酬

於二零零五年六月三十日，本集團共有16名（二零零四年－13名）僱員，而本期間之員工成本總額為700,000港元（二零零四年－1,100,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。本集團現時並無實施任何僱員購股權計劃。

展望

本集團預計，由於油價高企及利率上漲，本地經濟增長速度可能減緩。由於出售本公司之控股權益（預期於二零零五年九月十二日完成）後董事會將有所變動，故本集團將繼續小心審慎地經營業務。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年－無）。

業務回顧及前景

業務回顧

於二零零五年上半年，出口強勁及投資增加，反映香港經濟增長持續強勁。市況及投資氣氛不斷改善，增強消費者信心。然而，由於本地及地區股市波動，證券投資收入較去年同期減少。

儘管價格水平及成交量回升帶動本地物業市場發展，然而，由於息差收窄及競爭激烈，按揭貸款業務仍充滿挑戰。與去年同期相比，本集團之貸款組合進一步減少，按揭貸款所產生之收入亦下跌。

基於以上情況，本集團於回顧期內之營業額達68,000,000港元，並錄得虧損2,000,000港元。本集團並無任何銀行借款，並維持穩健流動資金狀況。

於二零零五年六月十八日，本公司之直接控股公司HKCB Corporation Limited就出售其於本公司股份之所有權益（約佔本公司已發行股本之74.8%）予Island New Finance Limited（「Island New Finance」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」），總代價為184,000,000港元。由於買賣協議之所有條件已於二零零五年九月七日達成，預期買賣協議將於二零零五年九月十二日完成。買賣協議完成後，Island New Finance將根據香港《公司收購及合併守則》提出無條件強制性現金收購本公司已發行股份之建議。

前景

展望未來，儘管利率上升及油價達到歷史性高位令人憂慮，但預期與中國大陸簽署第二期更緊密經貿關係安排及全球經濟增長，將為本地經濟持續復甦再添動力。本集團對整體業務前景持審慎樂觀態度。買賣協議完成後，本公司將成為Island New Finance之附屬公司。Island New Finance為亞洲聯合財務有限公司之全資附屬公司，亞洲聯合財務有限公司主要從事放款業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五年六月三十日止六個月期間，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。

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，包括審閱截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告書。

企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月期間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企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟關於內部監控之守則條文C.2（適用於自二零零五年七月一日或其後開始之會計期間）及以下偏離守則條文A.4.1、A.4.2及E.1.2之事宜除外：

- (i) 非執行董事（委任任期為兩年之三名獨立非執行董事除外）並無按照守則之規定有指定任期。然而，除寧高寧先生（彼亦為本公司主席）外，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值告退並膺選連任。寧高寧先生毋須於二零零五年六月三日舉行之最近一次本公司股東週年大會（「二零零五年股東週年大會」）上輪值告退並膺選連任。
- (ii) 根據本公司組織章程細則之規定，現有董事之三分之一（或，如果董事數目為三之倍數，則數目為最接近但不超過三分之一）須於本公司每年股東週年大會上輪值告退，但並無要求董事須至少每三年輪值告退一次。另外，根據本公司組織章程細則之規定，獲委派出任臨時空缺之任何董事，任期至下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

(iii) 由於本公司主席寧高寧先生於該期間身在外地，故無法參加二零零五年股東週年大會。

為遵守守則規定，將與非執行董事商討彼等之任期。本公司組織章程細則已於二零零五年六月三日作出修訂，規定（其中包括）每名董事須至少每三年輪值告退一次。現擬於即將舉行之股東大會上批准對本公司組織章程細則之有關修訂，使獲委派出任臨時空缺之所有董事，須於獲委任後之首次股東大會上由股東選任。主席將盡力參加本公司日後舉行之股東週年大會。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
董事
李澤培

香港，二零零五年九月九日

於本公佈日期，本公司之董事會由十位董事組成，包括非執行董事寧高寧先生（主席）、陳念良先生及陳渭林先生，執行董事葉大衛先生（行政總裁）、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。