



香港建屋貸款有限公司

年報 2004

## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

寧高寧先生 (主席)  
陳念良先生  
陳國淳先生  
陳渭林先生

#### 執行董事

葉大衛先生  
李澤培先生, O.B.E., J.P.  
霍忠誠先生  
吳大釗先生

#### 獨立非執行董事

梁乃江醫生, B.B.S., J.P.  
徐景輝先生  
容夏谷先生

#### 審核委員會

梁乃江醫生, B.B.S., J.P.  
徐景輝先生  
容夏谷先生  
陳念良先生  
陳國淳先生

#### 秘書

麥敏聰女士

#### 合資格會計師

區肇良先生

### 核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司  
港基國際銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 律師

齊伯禮律師行

### 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港灣仔  
告士打道五十六號  
東亞銀行港灣中心地下

### 註冊辦事處

香港  
金鐘道八十九號  
力寶中心  
一座二十三樓  
二三零一室

### 股份代號

145

# 目 錄

2	主席報告
3	週年業績評論及分析
5	董事會報告
17	核數師報告
18	綜合損益賬
19	綜合資產負債表
20	資產負債表
21	綜合股東權益變動概要表
22	綜合現金流動表
23	財務報告書附註
44	財務資料摘要

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

## 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加劇，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。

## 致謝

本人謹代表董事會對管理層及全體員工於過去一年之盡忠服務深表謝意。

主席

寧高寧

二零零五年三月十七日

## 週年業績評論及分析

於二零零四年，香港經濟繼續受惠於中國大陸與香港實施之「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）。

### 資產總值

於二零零四年十二月三十一日，資產總值微升至221,000,000港元（二零零三年－213,000,000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全球情況變動保持警覺。

### 資產總值 (續)

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，本集團擁有上市投資23,000,000港元(二零零三年－86,000,000港元)，非上市投資23,000,000港元(二零零三年－無)與現金及銀行結餘168,000,000港元(二零零三年－107,000,000港元)。非上市投資為主要以亞洲上市投資之相關資產組成之投資基金，該等投資已於年結日按市價列賬。於本年度，本集團出售部份上市投資組合，以利用市場回升之機會變現收益。

### 資本結構

目前本集團概無負債。於年終時，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(二零零三年－無)。

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)。

### 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持續改善，本集團對香港於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，抓緊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，並密切留意全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。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零四年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報告書。

## 主要業務

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資，以及提供按揭貸款及其他有關服務。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於財務報告書附註20。

本年度內本集團主要業務之性質並無重大變動。

## 分部資料

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度按主要業務及地區劃分之營業額及業績分析載於財務報告書附註4。

## 業績及股息

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績及現金流動詳情，以及本集團及本公司於二零零四年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第18至第43頁。

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）。

## 財務資料摘要

本集團截至二零零四年十二月三十一日止過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債摘要（摘錄自經審核綜合財務報告書）載於第44頁。

## 固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報告書附註12。

## 股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註18。

## 儲備

本年度內本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報告書附註19及綜合股東權益變動概要表。

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零四年十二月三十一日並無儲備可供分派（二零零三年一無）。

## 附屬公司

本公司附屬公司之資料載於財務報告書附註20。

## 董事

本年度內本公司之董事如下：

### 非執行董事

寧高寧先生（主席）

陳渭林先生

陳念良先生（於二零零四年九月三十日由獨立非執行董事  
重新獲委派為非執行董事）

陳國淳先生（於二零零四年九月三十日由獨立非執行董事  
重新獲委派為非執行董事）

### 執行董事

葉大衛先生

李澤培先生，O.B.E., J.P.

霍忠誠先生

吳大釗先生

### 獨立非執行董事

梁乃江醫生，B.B.S., J.P.（於二零零四年九月三十日獲委任）

徐景輝先生（於二零零四年九月三十日獲委任）

容夏谷先生（於二零零四年九月三十日獲委任）



## 董事 (續)

按照本公司組織章程細則第110條之規定，梁乃江醫生、徐景輝先生及容夏谷先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，但願膺選連任。

按照本公司組織章程細則第120條之規定，陳國淳先生及吳大釗先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次告退。吳大釗先生願膺選連任。陳國淳先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次告退，但將不會膺選連任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，本公司認為該等董事均屬獨立人士。

## 董事及高層管理人員簡歷

**寧高寧先生**，四十六歲，於一九九八年八月獲委任為本公司主席。彼持有中國山東大學之經濟學文學士學位及美國匹茲堡大學之工商管理學碩士學位，主修財務。彼現為中國糧油食品(集團)有限公司之董事長及中國糧油國際有限公司之主席，以及中銀國際控股有限公司之董事及SABMiller plc之非執行董事。彼亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之董事。

**陳念良先生**，四十九歲，於一九九四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月重新獲委派為本公司非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，並為律師紀律審裁處成員。陳先生亦於一九八四年在英國及於一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼亦為力寶有限公司(「力寶」)、力寶華潤及Hongkong Chinese Limited(「HKCL」)之非執行董事及Auric Pacific Group Limited之獨立非執行董事。

**陳國淳先生**，四十四歲，於二零零二年三月獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月重新獲委派為本公司非執行董事。彼持有香港大學法律學士學位及加拿大西安大略省大學工商管理學碩士學位。陳先生為一位執業律師，現為國際性律師事務所眾達國際法律事務所之顧問。彼於一九八六年在香港及於一九九零年在英國獲取律師資格。彼亦為香港法律公證人。

**董事及高層管理人員簡歷 (續)**

**葉大衛先生**，五十三歲，於二零零零年八月獲委任為本公司董事。彼持有美國明尼蘇達州聖約翰大學文學士學位。彼於香港及美國有逾二十年零售、商業及商人銀行之經驗。葉先生亦為力寶、First Tower Corporation、Skyscraper Realty Limited、No.1 Dragon Ltd. (「No.1 Dragon」) 及 HKCB Corporation Limited (「HKCB Corporation」) 之董事。

**李澤培先生**，O.B.E., J.P.，六十五歲，於二零零零年八月獲委任為本公司董事。李先生持有香港大學榮譽文學士學位。李先生曾任職於香港政府及曾任香港中華廠商會秘書長。彼於過去三十多年來，對香港社區服務貢獻良多。李先生現擔任法律援助服務局、義務工作發展局及香港義務工作議會之主席。李先生亦為力寶董事。

**霍忠誠先生**，五十一歲，於二零零零年八月獲委任為本公司董事。彼亦為No.1 Dragon 及 HKCB Corporation 董事。霍忠誠先生持有英國利物浦大學地理學文學士學位。彼為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。霍忠誠先生有二十九年物業市場經驗，其中十九年經驗於香港取得。

**吳大釗先生**，五十一歲，於二零零零年八月獲委任為本公司董事。彼為一位專業會計師。吳先生持有澳洲 Curtin University of Technology 商學(電子商貿)碩士學位、英國 Heriot-Watt University 國際銀行及金融研究碩士學位及英國 University of Hull 工商管理學博士學位。吳先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。吳先生於香港有逾二十年會計及企業融資經驗。

**陳渭林先生**，六十歲，持有香港大學文學士學位。彼於一九六八年加入本公司，並於一九九一年三月獲委任為本公司董事。陳先生有逾二十年按揭貸款方面之經驗。

### 董事及高層管理人員簡歷 (續)

**梁乃江醫生**, B.B.S., J.P., 六十二歲, 於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。梁醫生為資深之執業醫生, 擁有豐富之兒科專科經驗。彼曾任瑪嘉烈醫院之醫院行政總監, 並於瑪嘉烈醫院服務及貢獻逾二十年。梁醫生目前為香港大學及香港中文大學之名譽教授, 彼亦為瑪嘉烈醫院及廣華醫院之名譽顧問醫生。梁醫生積極參與公共及社區服務, 為多個社區團體之會員。彼為兒童癌病基金之醫療顧問以及香港紅十字會與香港痲痺協會之委員會成員, 彼亦為愛滋病信託基金委員會、確認全港消滅脊髓灰質炎野株病毒委員會及衛生署衛生防護中心疫苗可預防疾病科學委員會之主席, 並為城市規劃委員會之成員。梁醫生於二零零零年獲頒授香港特別行政區銅紫荊星章。

**徐景輝先生**, 五十五歲, 於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。徐先生為香港一間金融服務公司之董事總經理。彼於財務、管理及投資管理(尤其於中國內地投資方面)擁有豐富經驗。彼曾任職於美國及香港之兩間著名核數公司, 並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業, 持有會計學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。彼亦為香港建造業訓練局財務委員會成員。徐先生亦為力寶、力寶華潤、HKCL及光亞有限公司之獨立非執行董事。

**容夏谷先生**, 五十一歲, 於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。容先生為專業會計師, 於財務及會計方面擁有逾三十年工作經驗, 並曾於香港、中國內地、台灣及新加坡多間跨國公司任職管理層。彼亦於香港及新加坡數間上市公司之董事會出任獨立董事及審核委員會成員職務。彼為萬基藥業控股有限公司之獨立非執行董事。彼由一九九八年至一九九九年間獲委任為新加坡證券交易所上市小組委員會成員。容先生分別為香港會計師公會、新加坡會計師公會及英國特許公認會計師公會之會員。彼亦為力寶、力寶華潤及HKCL之獨立非執行董事。

### 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已向本公司及聯交所申報者如下：

#### 1. 於本公司相聯法團之股份權益

##### 力寶有限公司

董事姓名	每股面值0.10港元之普通股股份數目			權益總數 佔已發行股本 之概約百分比
	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	權益總數	
李澤培	—	48	48	0.00

##### Hongkong Chinese Limited

董事姓名	每股面值1.00港元之普通股股份數目			權益總數 佔已發行股本 之概約百分比
	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	權益總數	
李澤培	350	350	700	0.00
徐景輝	—	50,000	50,000	0.00

## 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

## 2. 於本公司相聯法團之相關股份權益

## 力寶華潤有限公司

董事姓名	身份及權益性質	獲授購股權可認購	佔已發行股本
		每股面值0.10港元 之相關股份數目*	之概約百分比
霍忠誠	個人(為實益擁有人)	6,000,000	0.06
葉大衛	個人(為實益擁有人)	9,000,000	0.09

\* 該等購股權於一九九七年六月二十三日根據力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)採納之僱員購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)，按每名獲授者以1.00港元之代價授出。該等購股權於被視為授出及接納日期起計兩個月後歸屬，並可於一九九七年八月二十三日至二零零七年六月二十三日期間按照力寶華潤購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股5.30港元(可予調整)認購力寶華潤之普通股股份。根據一九九七年十月按一送一之比例派送紅股、一九九九年七月按每持有一股股份可獲配售一股配售股份之基準配售新股，以及二零零零年十一月按每持有兩股股份可獲配售一股配售股份之基準配售新股，每份購股權之持有人可以行使價每股0.883港元(可予調整)認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份六股。於本年度內，上述任何董事並無行使購股權，而上述各董事於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日持有之購股權數量維持不變。

上述在相關股份中之權益以非上市實物結算股本衍生工具而持有。於二零零四年十二月三十一日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)屬現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據標準守則須向本公司及聯交所申報之權益或淡倉。

### 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

除本文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女（親生或領養）概無獲授或行使任何權利，以認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股本或債務證券。

### 購買股份或債權證之安排

除本文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司均無參與任何安排，使本公司董事得以透過購買本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，就本公司董事會所知，下列主要股東（按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之定義）及其他人士（本公司董事或行政總裁除外）擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

#### 主要股東（按上市規則之定義）及其他人士於本公司股份之權益

名稱	每股面值1.00港元之 普通股股份數目	佔已發行股本之 概約百分比
<i>主要股東：</i>		
力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）	168,313,038	74.80
力寶有限公司（「力寶」）	168,313,038	74.80
Lippo Cayman Limited（「Lippo Cayman」）	168,313,038	74.80
Lanius Limited（「Lanius」）	168,313,038	74.80
李文正博士	168,313,038	74.80
Lidya Suryawaty女士	168,313,038	74.80
<i>其他人士：</i>		
中信嘉華銀行有限公司（「中信嘉華」）	11,250,000	5.00
中信國際金融控股有限公司（「中信國際金融」）	11,250,000	5.00
中信國際信托投資公司（「中信國際信托」） （現稱中國中信集團公司）	11,250,000	5.00

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

### 主要股東 (按上市規則之定義) 及其他人士於本公司股份之權益 (續)

附註:

- (i) HKCB Corporation Limited為直接持有本公司普通股股份168,313,038股之實益擁有人，而HKCB Corporation Limited則由力寶華潤透過其全資附屬公司No.1 Dragon Ltd.全資擁有。力寶華潤乃Skyscraper Realty Limited擁有71.13%權益之附屬公司，而Skyscraper Realty Limited則為First Tower Corporation (「First Tower」) 之全資附屬公司。First Tower為力寶之全資附屬公司。Lippo Cayman及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited (擁有力寶已發行股本約50.47%之權益)、J & S Company Limited及Huge Returns Limited直接及間接擁有力寶已發行股本約57.34%之權益。
- (ii) Lanius乃Lippo Cayman之全部已發行股本之登記股東，並為一項酌情信託之受託人，而李文正博士則為該信託之成立人。該信託之受益人包括李文正博士及彼之家族成員。Lidya Suryawaty女士乃李文正博士之配偶。李文正博士並非Lanius已發行股本中任何股份之登記持有人。
- (iii) 力寶華潤於本公司普通股股份之權益記錄為力寶、Lippo Cayman、Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。
- (iv) 中信嘉華為直接持有本公司普通股股份11,250,000股之實益擁有人。中信嘉華乃中信國際金融之全資附屬公司，而中信國際金融則為中信國際信托擁有56%權益之附屬公司。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，主要股東 (按上市規則之定義) 或其他人士 (本公司之董事或行政總裁除外) 在本公司之股份及相關股份中，概無擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內及截至本報告日期止，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，概無本公司董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 董事服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之本公司董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立不能在一年內由僱用公司終止而毋須支付賠償 (法定賠償除外) 之服務合約。

## 董事及控制性股東於合約之權益

本公司及本集團於本年度內進行之持續關連交易如下：

於二零零二年十二月十六日，本公司與Prime Power Investment Limited（「Prime Power」）訂立一項租賃協議（「租賃協議」）。Prime Power為力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）之全資附屬公司，而力寶華潤則為本公司之居間控股公司。根據租賃協議，Prime Power同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座23樓2301室之一部份作辦公室用途，該物業之樓面總面積為3,316平方呎，租約由二零零三年二月一日起至二零零五年一月三十一日止（包括首尾兩天），為期兩年，月租55,709港元（不包括差餉、服務費及所有其他開支）。於本年度內，本公司已支付租金開支669,000港元（二零零三年－721,000港元）予Prime Power。租金乃參考當時公開市值租金而釐定。根據香港聯合交易所有限公司於二零零三年二月授予之豁免，獨立非執行董事已確認(i)上述租約乃有關公司在日常及一般業務過程中按照租賃協議之條款訂立；(ii)上述租約乃按一般商業條款進行，其條款對本公司股東而言屬公平合理；及(iii)於本年度就租賃協議支付之租金並無超過上述豁免所述之上限數額。本公司核數師亦已確認(i)租賃協議已獲本公司董事會批准；(ii)租賃協議符合本公司財務報告書所述之定價政策；(iii)上述租約乃按租賃協議之條款訂立；及(iv)支付之租金不超過租賃協議中協定之租金。

於結算日後，本公司（為其本身及其附屬公司）於二零零五年三月十六日分別與力寶證券有限公司（「力寶證券」）及力寶期貨有限公司（「力寶期貨」）訂立標準交易賬戶協議。力寶證券及力寶期貨均為Hongkong Chinese Limited之全資附屬公司，而Hongkong Chinese Limited則為力寶華潤之附屬公司。根據上述交易賬戶協議，本公司及／或其附屬公司透過力寶證券及力寶期貨操作之交易賬戶進行證券及／或期貨投資，年期由二零零四年三月三十一日至二零零六年十二月三十一日止，就證券及期貨交易已付予及應付予力寶證券及力寶期貨之交易佣金乃根據每項交易當時之相關市場收費而釐定。於本年度內，並無根據有關買賣期貨之交易賬戶協議進行任何期貨交易。本年度內，支付予力寶證券之佣金為803,000港元（二零零三年－441,000港元）。獨立非執行董事已確認上述證券及期貨交易（如有）乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或不遜於獨立第三者向本集團所提供條款之條款訂立；及(iii)根據上述交易賬戶協議按公平合理之條款訂立，並符合本公司股東之整體利益。本公司之核數師亦確認(i)上述交易賬戶協議已獲得本公司董事會批准；(ii)上述證券交易乃根據有關買賣證券之交易賬戶協議之條款進行；及(iii)力寶證券應收取之佣金總額不超過二零零五年三月十六日公佈所披露之上限。



### 董事及控制性股東於合約之權益 (續)

除上文及財務報告書附註23所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控制性股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

本年度內，控制性股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

### 管理合約

本年度內並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。

### 董事及高級行政人員薪酬

本集團董事薪酬及五位最高薪酬人士之詳情載於財務報告書附註7。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本年度內，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。

### 主要供應商及客戶

本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百分比及本集團五大客戶應佔之合併銷售額之百分比分別少於本集團採購額及銷售總額之30%。

### 退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合損益賬之僱主退休福利成本之詳情載於財務報告書附註8。

### 審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.21條設立審核委員會（「委員會」）。於二零零四年九月三十日，獲委任為本公司獨立非執行董事之梁乃江醫生、徐景輝先生及容夏谷先生獲委任為委員會成員。委員會成員由五位非執行董事組成，即梁乃江醫生、徐景輝先生、容夏谷先生、陳念良先生及陳國淳先生。委員會定期舉行會議。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。

### 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。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司董事會已於本年度內採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之守則。在特別向所有董事作出查詢後，董事均已遵守標準守則所載之規定標準。

### 足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 核數師

本年度之財務報告書經安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所在即將舉行之股東週年大會結束時任滿告退，但表示願意應聘連任。

董事會代表

董事

李澤培

香港，二零零五年三月十七日

# 核數師報告



致香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第18至43頁按照香港公認會計原則編製之財務報告書。

## 董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報告書。在編製該等真實與公平的財務報告書時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。我們的責任是遵照公司條例第141條之規定，根據我們審核工作的結果，對該等財務報告書作出獨立意見，並向全體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則實行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告書所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告書時所作的重大估計和判斷、所釐定會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報告書是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報告書所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

## 意見

我們認為，上述的財務報告書真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流動，並已按照公司條例適當編製。

安永會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零五年三月十七日

# 綜合損益賬

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	5	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)
滙兌收益／(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)
除稅前溢利	6	9,171	731
稅項	9	(886)	4,282
股東應佔日常業務純利	10、19	8,285	5,013
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本		3.7	2.2
攤薄		不適用	不適用

# 綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
固定資產	12	52	3
按揭貸款	13	1,764	2,846
投資證券	15	—	3,600
遞延稅項資產	16	3,396	4,282
		<b>5,212</b>	10,731
流動資產			
其他投資證券	17	45,334	86,069
按揭貸款	13	1,288	2,141
預付款項、按金及其他應收賬款		741	6,491
現金及銀行結餘		168,144	107,163
		<b>215,507</b>	201,864
<b>資產總值</b>		<b>220,719</b>	212,595
<b>股本權益及負債</b>			
資本及儲備			
股本	18	225,000	225,000
儲備	19	(5,625)	(13,910)
		<b>219,375</b>	211,090
流動負債			
應付賬款及應計款項		1,344	1,505
<b>股本權益及負債總額</b>		<b>220,719</b>	212,595

董事  
李澤培

董事  
霍忠誠

# 資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
固定資產	12	52	3
按揭貸款	13	1,764	2,846
於附屬公司之權益	20	22,387	3,584
遞延稅項資產	16	3,396	4,282
		<b>27,599</b>	10,715
流動資產			
其他投資證券	17	22,806	86,069
按揭貸款	13	1,288	2,141
預付款項、按金及其他應收賬款		300	6,050
現金及銀行結餘		168,144	107,163
		<b>192,538</b>	201,423
<b>資產總值</b>		<b>220,137</b>	212,138
<b>股本權益及負債</b>			
資本及儲備			
股本	18	225,000	225,000
儲備	19	(6,044)	(14,258)
		<b>218,956</b>	210,742
流動負債			
應付賬款及應計款項		1,181	1,396
<b>股本權益及負債總額</b>		<b>220,137</b>	212,138

董事  
李澤培

董事  
霍忠誠

# 綜合股東權益變動概要表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日之股東權益總額	211,090	206,077
股東應佔日常業務純利	8,285	5,013
於十二月三十一日之股東權益總額	219,375	211,090

# 綜合現金流動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營所得／(動用)現金	21	<b>59,428</b>	(61,501)
已收利息		<b>1,618</b>	2,869
<b>經營業務之現金收入／(支出)淨額</b>		<b>61,046</b>	(58,632)
<b>投資活動之現金流量</b>			
收購固定資產之付款		<b>(65)</b>	(3)
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(65)</b>	(3)
<b>現金及現金等價物之增加／(減少)淨額</b>		<b>60,981</b>	(58,635)
年初之現金及現金等價物		<b>107,163</b>	165,798
<b>年終之現金及現金等價物</b>		<b>168,144</b>	107,163
<b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>			
現金及銀行結餘		<b>168,144</b>	107,163



# 財務報告書附註

## 1. 公司資料

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資，以及提供按揭貸款及其他有關服務。

董事會認為，本公司之最終控股公司乃於開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited。

## 2. 近期頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈多項新及經修訂之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。

## 3. 主要會計政策概要

### (a) 編製基準

此等財務報告書均按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括會計實務準則及詮釋）、香港公認會計原則、公司條例及證券及期貨（賬目及審計）規則而編製。此等財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。

### (b) 綜合基準

綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書。本年度內收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日期起計或計至出售生效日期止，綜合於賬目內。本集團之重大內部交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

### (c) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會之組成之公司。

於附屬公司之權益乃按成本值減任何減值虧損列於本公司資產負債表。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (d) 資產減值

本公司會於每個結算日評估是否有資產出現減值跡象，或過往年度就一項資產所確認之減值虧損是否出現不再存在或可能已經減少之跡象。倘出現有關跡象，該項資產之可收回金額將被評估。一項資產之可收回金額按該項資產之使用價值及淨售價中之較高者計算。

減值虧損於賬面值超逾其可收回金額時方會被確認。減值虧損會於其出現期間在損益賬中扣除。

先前已確認之減值虧損只會在於決定資產之可收回金額估值出現變動時，方會撥回。然而，不會高於該項資產賬面金額（已扣除任何折舊），猶如該等減值虧損從未於過往年度被確認。減值虧損撥回會在其產生之時期內撥入損益賬。

#### (e) 固定資產及折舊

固定資產乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及任何令該資產達至原定用途下之現時營運狀況及地點之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之開支（如修理及保養費用）一般在費用產生之期間在損益賬中扣除。倘能清楚顯示開支致使預期來自使用該固定資產的經濟效益有所增加，則該筆開支將撥作資產之額外成本入賬。

於損益賬中確認出售或棄用固定資產之收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額及賬面值之差額。

固定資產折舊乃按直線法計算，以將每項資產之成本於其估計可使用年限內撇銷。採用之主要折舊年率為33 $\frac{1}{3}$ %。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (f) 投資證券

投資證券乃有意持作持續策略性或長線用途之證券。投資證券按成本減去減值虧損撥備（按個別投資基準釐定）後，列入資產負債表。當此等減值出現，證券之賬面值會調低至董事會釐定之公平價值，而減值數額會於其出現期間在損益賬中扣除。若導致減值之情況及事件不再存在，並有具說服力之憑據顯示新情況及事件會在可預見將來持續，則較早前之減值數額將作進項撥入損益賬中列賬，惟僅以早前扣除之數額為限。

#### (g) 其他投資證券

其他投資證券乃持作買賣用途之證券，按於結算日之公平價值列賬。因證券公平價值變動產生之未變現持有收益或虧損於其出現之期間列入損益賬內。就無市場報價之非上市投資基金而言，公平價值乃按其最近之每單位資產淨值釐定。

#### (h) 收入確認

當經濟利益極有可能歸本集團所有及收入數額能可靠計算時，收入方被確認，基準如下：

- (i) 利息收入按時間比例，計及未償還本金及實際適用利率；
- (ii) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日；及
- (iii) 股息收入，於股東收取股息之權利確立之時。

#### (i) 按揭貸款

按揭貸款乃按未償還本金及應計應收利息總額扣除呆賬撥備後之淨額於資產負債表呈報。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (j) 呆賬撥備

當董事會認為能否收回按揭貸款成疑時，便為呆賬作出撥備。此外，董事會亦作了一筆一般撥備。此等撥備從資產負債表之「按揭貸款」中減除。

#### (k) 撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務（法律上或實際上），而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於結算日之現值。因時間過去而引致之折現現值之增加會計入損益賬內之融資成本。

#### (l) 營業租約

資產擁有權之絕大部份得益及風險由出租人承受之租約，皆作營業租約記賬。根據營業租約應付之租金以直線法於租約期內在損益賬中扣除。

#### (m) 外幣交易

以外幣結算之交易乃按成交日之適用匯率換算入賬。以外幣定值之貨幣資產及負債以結算日之適用匯率換算。外幣換算產生之滙兌盈虧均計入損益賬內。

#### (n) 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益賬確認，或倘與同期或另一期間於股本確認之項目有關，則直接記入為股本。

遞延稅項對資產負債表中資產及負債之稅基及其作為財務報告用途之賬面值之間之暫時性差異，以負債法撥備。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (n) 所得稅 (續)

倘應課稅溢利可能會用於抵銷可扣減之暫時性差異及結轉之未運用稅務資產及未運用稅務虧損可予動用，則遞延稅項資產會就所有可扣減之暫時性差異、結轉未運用稅務資產及未運用稅務虧損確認入賬。就與投資於附屬公司之權益有關之可扣減暫時性差異而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差異於可見將來將會撥回及應課稅溢利將用於抵銷暫時性差異之情況下方會確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，倘不再可能有足夠之應課稅溢利令全部或部份遞延稅項資產得以使用，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利令全部或部份遞延稅項資產得以使用，則過往未確認之遞延稅項資產將予確認。

遞延稅項資產及負債根據於結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅務法例），按預期適用於變現資產或清還負債之期間之稅率計算。

#### (o) 現金及現金等價物

就編製綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之輕微風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），而其用途不受限制。

#### (p) 有關連人士

若一方可直接或間接控制另一方或對其財務或業務決策行使重大影響力，則該雙方被視為有關連人士。有關連人士亦為受共同控制或共同重大影響之人士。有關連人士可屬個人或公司實體。

#### 4. 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，而資產及資本開支則以資產所在地計算。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。

於本年度及上一個年度，並無分部間之交易。

#### 4. 分部資料 (續)

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

##### 本集團

	二零零四年			合計 千港元
	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	
營業額	482	189,200	—	189,682
其他收入	91	—	—	91
	573	189,200	—	189,773
分部業績	573	17,069	(3,600)	14,042
未分配之企業開支				(4,871)
除稅前溢利				9,171
稅項				(886)
股東應佔日常業務純利				8,285
分部資產	3,052	213,543	—	216,595
未分配之資產				4,124
資產總值				220,719
分部負債	522	128	—	650
未分配之負債				694
負債總額				1,344
其他分部資料：				
出售其他上市投資證券之 已變現收益淨額	—	13,431	—	13,431
持有其他投資證券之未變現虧損	—	(622)	—	(622)
投資證券減值撥備	—	—	(3,600)	(3,600)

## 4. 分部資料(續)

## 業務分部(續)

## 本集團

	二零零三年			合計 千港元
	按揭貸款 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	
營業額	946	73,444	—	74,390
其他收入	348	—	—	348
	1,294	73,444	—	74,738
分部業績	1,593	7,512	(4,198)	4,907
未分配之企業開支				(4,176)
除稅前溢利				731
稅項				4,282
股東應佔日常業務純利				5,013
分部資產	4,987	198,888	3,600	207,475
未分配之資產				5,120
資產總值				212,595
分部負債	584	73	—	657
未分配之負債				848
負債總額				1,505
其他分部資料：				
出售其他上市投資證券之				
已變現收益淨額	—	334	—	334
持有其他投資證券之未變現收益	—	4,585	—	4,585
投資證券減值撥備	—	—	(4,198)	(4,198)

由於資本開支與折舊與企業辦事處有關，故並無就上述分部作出呈列。



4. 分部資料 (續)

地區分部

本集團

	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	88,132	57,584	30,994	13,063	189,773
分部業績	5,327	4,885	3,611	219	14,042
分部資產	178,143	26,080	13,100	—	217,323
未分配之資產					3,396
資產總值					220,719
資本開支	(65)	—	—	—	(65)

  

	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	66,117	8,621	—	—	74,738
分部業績	2,457	1,545	—	905	4,907
分部資產	182,925	20,413	—	4,975	208,313
未分配之資產					4,282
資產總值					212,595
資本開支	(3)	—	—	—	(3)

## 5. 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營業額之分析如下：

	本集團	
	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	—
	<b>189,682</b>	<b>74,390</b>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
員工成本(包括附註7所披露之董事酬金)		
工資及薪金	(1,859)	(2,120)
退休福利成本—附註8	(33)	(48)
員工總成本	<b>(1,892)</b>	<b>(2,168)</b>
折舊	(16)	(3)
核數師酬金	(170)	(200)
土地及樓宇營業租約最低租金支出	(669)	(721)
出售其他上市投資證券之已變現收益淨額	<b>13,431</b>	<b>334</b>

## 7. 董事及高級行政人員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例第161條披露之本年度董事薪酬如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
執行董事：		
董事袍金	60	155
非執行董事：		
董事袍金	391	215
	<b>451</b>	<b>370</b>

董事薪酬介乎以下之組別人數載列如下：

薪酬組別	本集團	
	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
無 – 1,000,000港元	11	8

本年度支付予獨立非執行董事之薪酬為61,000港元（二零零三年 – 215,000港元）。

並無董事就放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

## 7. 董事及高級行政人員薪酬 (續)

本年度五位最高薪酬人士包括一位(二零零三年—一位)董事,其薪酬詳情見上文。本年度其餘四位(二零零三年—四位)非董事之最高薪酬人士之薪酬按上市規則披露,以金額及薪酬組別分析如下。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	1,061	1,535
退休福利成本	30	37
	<b>1,091</b>	<b>1,572</b>

薪酬組別	本集團	
	二零零四年 人數	二零零三年 人數
無—1,000,000港元	4	4

## 8. 退休福利成本

本集團按照強制性公積金條例之規定,為合資格僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「計劃」)。計劃於二零零零年十二月一日起生效。本公司按僱員有關收入之百分比供款,而供款則於按照計劃規則應支付時於損益賬中扣除。計劃之資產由獨立管理之基金保管,與本集團之資產並無關連。本集團之僱主供款一經支付予計劃後即全數歸僱員所有,惟因僱員於可取得本集團全部僱主自願供款前離職而被沒收之供款除外,沒收之供款可按照計劃之規則用於減少僱主日後供款之金額。

本年度並無沒收所得之自願供款被用以扣減僱主之供款金額(二零零三年—無)。於年終時,可用作抵銷日後僱主供款之被沒收自願供款金額並不重大。自損益賬中扣除之退休福利成本為本集團已付及應付予計劃之供款,該計劃之供款為33,000港元(二零零三年—48,000港元)。

## 9. 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 千港元	二零零三年 千港元
香港		
遞延稅項開支／(抵免)－附註16	<b>886</b>	(4,282)

就適用於使用本公司及其附屬公司居駐國家之法定稅率計算之除稅前溢利之稅項開支／(抵免)與稅項抵免之對賬如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<b>9,171</b>	731
以法定稅率17.5%(二零零三年－17.5%)計算之稅項	<b>1,605</b>	128
其他司法權區不同稅率之影響	<b>630</b>	209
毋需繳稅之收入	<b>(1,978)</b>	(1,353)
不可就稅項扣減之開支	<b>682</b>	560
確認過往期間之稅項虧損	—	(3,826)
就過往期間當期稅項進行之調整	<b>(53)</b>	—
以本集團實際稅率9.7%(二零零三年－586%)計算 之稅項開支／(抵免)	<b>886</b>	(4,282)

## 10. 股東應佔日常業務純利

股東應佔日常業務純利包括於財務報告書附註19所提及之本公司財務報告書內處理之本年度溢利8,214,000港元(二零零三年－5,093,000港元)。

## 11. 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。

## 12. 固定資產

### 本集團及本公司

	汽車、傢俬及設備 千港元
<b>成本值：</b>	
於二零零四年一月一日	282
年內添置	65
	<u>347</u>
於二零零四年十二月三十一日	<b>347</b>
<b>累積折舊：</b>	
於二零零四年一月一日	279
年度撥備	16
	<u>295</u>
於二零零四年十二月三十一日	<b>295</b>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零零四年十二月三十一日	<u>52</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>3</u>

### 13. 按揭貸款

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款結餘總額	<b>3,517</b>	5,479
減：呆賬撥備－附註14		
－ 一般	<b>(62)</b>	(102)
－ 特定	<b>(403)</b>	(390)
	<b>3,052</b>	4,987
分類為流動資產而須於一年內償還之金額	<b>(1,288)</b>	(2,141)
非流動部份	<b>1,764</b>	2,846

### 14. 呆賬撥備

	本集團及本公司		
	特定 千港元	一般 千港元	合計 千港元
於二零零三年一月一日	277	514	791
於年內撥回之撥備	—	(299)	(299)
轉撥	113	(113)	—
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	390	102	492
於年內撥回之撥備	—	(27)	(27)
轉撥	13	(13)	—
於二零零四年十二月三十一日	<b>403</b>	<b>62</b>	<b>465</b>

## 15. 投資證券

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股本投資，按成本值	7,798	7,798
減值撥備	(7,798)	(4,198)
	—	3,600

## 16. 遞延稅項資產

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	4,282	—
本年度計入損益賬／(自損益賬扣除)之遞延稅項－附註9	(886)	4,282
於十二月三十一日	3,396	4,282

遞延稅項資產乃產生自可用於抵銷未來應課稅溢利之未運用稅項虧損。

本集團於香港產生之可扣減暫時性差異及稅項虧損分別為3,882,000港元(二零零三年－16,361,000港元)及14,133,000港元(二零零三年－3,356,000港元)，該等為未能確定可否用於抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於難以預測日後是否會產生應課稅收入，故並無就該等可扣減暫時性差異及稅項虧損確認遞延稅項資產。



## 17. 其他投資證券

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
上市股本證券·按市值：				
香港	<b>6,154</b>	60,681	<b>6,154</b>	60,681
海外	<b>16,652</b>	25,388	<b>16,652</b>	25,388
非上市投資基金·按公平值	<b>22,528</b>	—	—	—
	<b>45,334</b>	86,069	<b>22,806</b>	86,069

## 18. 股本

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
300,000,000股（二零零三年－300,000,000股） 每股面值1.00港元之普通股股份	<b>300,000</b>	300,000
已發行及繳足：		
225,000,000股（二零零三年－225,000,000股） 每股面值1.00港元之普通股股份	<b>225,000</b>	225,000

## 19. 儲備

## 本集團

	累積虧損 千港元
於二零零三年一月一日	(18,923)
年度溢利	5,013
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	(13,910)
本年度溢利	8,285
於二零零四年十二月三十一日	<b>(5,625)</b>

## 本公司

	累積虧損 千港元
於二零零三年一月一日	(19,351)
年度溢利	5,093
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	(14,258)
本年度溢利	8,214
於二零零四年十二月三十一日	<b>(6,044)</b>

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
附屬公司欠款	66,576	44,333
	66,577	44,334
減值撥備	(44,190)	(40,750)
	22,387	3,584

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零四年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 及繳足 普通股股本	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比		主要業務
Galawin Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	證券投資
Sunshine Asia Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Winbest Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
AAM Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	證券投資
鴻浚投資有限公司	香港	2港元	—	100	證券投資
Smart Dragon Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股

## 21. 綜合現金流動表附註

除稅前溢利與經營所得／（動用）之現金對賬：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	9,171	731
經調整：		
利息收入	(1,618)	(2,869)
折舊	16	3
投資證券減值撥備	3,600	4,198
營運資金變動前之經營溢利	11,169	2,063
按揭貸款減少	1,935	5,930
其他投資證券減少／（增加）	40,735	(63,675)
預付款項、按金及其他應收賬款減少／（增加）	5,750	(5,694)
應付賬款及應計款項減少	(161)	(125)
經營所得／（動用）之現金	59,428	(61,501)

## 22. 承擔

本集團根據營業租約安排承租其辦公室物業。物業之租約期為期兩年。於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司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：

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	56	668
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	56
	56	724

### 23. 關連交易及有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第20號「有關連人士的披露」而披露之有關連人士之交易。

- (a) 於本年度，本公司就有關向本公司出租辦公室物業，支付租金開支669,000港元（二零零三年－721,000港元）予力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）（為本公司之居間控股公司）之全資附屬公司Prime Power Investment Limited。租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (b) 於本年度，本集團透過Hongkong Chinese Limited（為力寶華潤之附屬公司）之全資附屬公司力寶證券有限公司（「力寶證券」）於市場上出售及購買上市證券。於本年度支付予力寶證券之佣金為803,000港元（二零零三年－441,000港元）。該等佣金與力寶證券提供予其客戶者一致。

上述交易亦構成按香港聯合交易所有限公司證券上市規則之關連交易。

### 24. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零零五年三月十七日獲董事會核准及授權刊發。

## 財務資料摘要

本集團截至二零零四年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產與負債摘要如下，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報告書。

	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年
業績	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<b>189,682</b>	74,390	90,476	74,154	91,070
股東應佔純利／ (虧損淨額)	<b>8,285</b>	5,013	(16,333)	(32,116)	(24,313)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	<b>3.7</b>	2.2	(7.3)	(14.3)	(10.8)
資產及負債	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	<b>220,719</b>	212,595	207,707	225,808	304,151
負債總額	<b>(1,344)</b>	(1,505)	(1,630)	(3,398)	(4,625)
資產淨值	<b>219,375</b>	211,090	206,077	222,410	299,526