



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
截至二零零八年六月三十日止六個月

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
收益	5	<u>4,001</u>	<u>4,857</u>
利息收入		3,692	4,002
買賣持作買賣投資之虧損淨額		-	(335)
持作買賣投資之公平價值變動		(1,594)	(201)
可供出售投資之已變現收益		13	-
股息收入		309	855
其他收入		50	-
經營開支		<u>(2,640)</u>	<u>(6,158)</u>
除稅前虧損	6	<u>(170)</u>	<u>(1,837)</u>
稅項	7	<u>-</u>	<u>(2,612)</u>
本期間虧損		<u>(170)</u>	<u>(4,449)</u>
應佔：			
本公司股東		<u>(170)</u>	<u>(4,449)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	8	<u>(0.1)</u>	<u>(2.0)</u>
基本		<u>(0.1)</u>	<u>(2.0)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
機器及設備		138	143
按揭貸款	9	6,934	4,142
可供出售投資	11	39,595	42,480
		<u>46,667</u>	<u>46,765</u>
流動資產			
按揭貸款	9	2,366	3,186
持作買賣投資	10	6,430	8,024
預付款項及其他應收款項		1,004	3,860
現金及銀行結餘		172,886	169,198
		<u>182,686</u>	<u>184,268</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		736	1,773
		<u>736</u>	<u>1,773</u>
流動資產淨值		<u>181,950</u>	<u>182,495</u>
		<u>228,617</u>	<u>229,260</u>
資本及儲備			
股本	12	225,000	225,000
儲備		3,617	4,260
		<u>228,617</u>	<u>229,260</u>

簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之適用披露規定，以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外。

本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務資料所採用者一致。

3. 應用新香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並於二零零八年一月一日開始之本集團財政年度生效的新詮釋(「新詮釋」)。採納該等新詮釋對本會計期間或過往會計期間之本集團業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認前期調整。

3. 應用新香港財務報告準則 (續)

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(IFRIC)－詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事預計應用其他新訂或經修訂之準則或詮釋將不會對本集團之財務狀況造成重大影響。

4. 業務及地區分部

業務分部

本集團呈報分部資料之主要形式以業務分部為基準。

本集團業務分部資料分析如下：

	截至二零零八年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>797</u>	<u>3,204</u>	<u>4,001</u>
分部業績	<u>444</u>	<u>1,623</u>	<u>2,067</u>
其他收入			50
未分配開支			(2,287)
除稅前虧損			(170)
稅項			-
本期間虧損			<u>(170)</u>
	截至二零零七年六月三十日止六個月		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>480</u>	<u>4,377</u>	<u>4,857</u>
分部業績	<u>488</u>	<u>3,841</u>	4,329
未分配開支			(6,166)
除稅前虧損			(1,837)
稅項			(2,612)
本期間虧損			<u>(4,449)</u>

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

地區分部

於回顧期內，本集團於香港進行一切業務活動，故並無呈列地區分部資料。

5. 收益

收益指按揭貸款利息收入及財務投資收益淨額，而財務投資收益淨額則包括銀行存款及可供出售投資之利息收入及持作買賣投資之股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	797	480
財務投資：		
銀行存款利息	1,751	3,522
可供出售投資之利息	1,144	—
持作買賣投資之股息收入	309	855
	<u>4,001</u>	<u>4,857</u>

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
員工福利開支		
工資及薪金	787	1,960
退休福利計劃供款	15	18
	<u>802</u>	<u>1,978</u>
核數師酬金	—	270
折舊	23	3
營業租約支出	42	42
按揭貸款減值(撥回)撥備	11	(8)
法律及專業費用	1,191	3,158
	<u>1,191</u>	<u>3,158</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港		
本期間稅項	—	—
遞延稅項：(附註13)		
前期間	—	2,612
	<u>—</u>	<u>2,612</u>

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故並無應付本期間稅項。截至二零零七年六月三十日止六個月，稅務支出代表過往年度所確認之遞延稅項資產的減少。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東應佔期間虧損170,000港元(二零零七年：4,449,000港元)及本期間內已發行普通股225,000,000股(二零零七年：225,000,000股)計算。

由於兩段期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列攤薄後之每股虧損。

9. 按揭貸款

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
固定利率應收貸款	7,137	4,854
浮動利率應收貸款	2,163	2,474
	<u>9,300</u>	<u>7,328</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自結算日起12個月內之應收貸款)	2,366	3,186
非流動資產(自結算日起12個月後之應收貸款)	6,934	4,142
	<u>9,300</u>	<u>7,328</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。

於二零零八年六月三十日按揭貸款之結餘已扣除累計減值撥備207,000港元(二零零七年十二月三十一日：196,000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：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
到期還款：		
三個月內	1,391	2,631
三個月至一年	975	555
一年至五年	5,221	3,201
五年以後	1,713	941
	<u>9,300</u>	<u>7,328</u>

於二零零八年六月三十日，本集團之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而釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

10. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
於香港上市股本證券	<u>6,430</u>	<u>8,024</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. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
於美國報價之按揭支持證券	<u>39,595</u>	<u>42,480</u>

於二零零八年六月三十日，可供出售投資(以美元定值)之公平價值為5,078,000美元(二零零七年十二月三十一日：5,448,000美元)。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人及價格服務代理獲得之即時及定期市場買入價釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，到期日為二零三五年二月。

12. 本公司股本

	於二零零八年六月三十日 及 二零零七年十二月三十一日 千港元
法定：	
300,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>300,000</u>
已發行及繳足：	
225,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份	<u>225,000</u>

13. 遞延稅項

以下為本集團已確認之主要遞延稅項資產以及其於本期間及過往期間之變動：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
於二零零八年一月一日／二零零七年一月一日 期間／年度扣除之遞延稅項(附註7)	-	2,612
	<u>-</u>	<u>(2,612)</u>
於二零零八年六月三十日／二零零七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延稅項資產乃產生自應收貸款之減值撥備及可用於抵銷未來應課稅溢利之未運用稅務虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於本公司管理層未能確定動用稅務虧損之時間性，故承前自去年之2,612,000港元遞延稅項資產已全數沖減。

14. 營業租約安排

於結算日，本集團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：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	<u>36</u>	<u>-</u>

15. 有關連人士交易

本期間內本集團與有關連人士訂立以下交易：

A) 開支項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向前中間控股公司支付租金	36	36
向前同系附屬公司支付佣金	-	162
向前中間控股公司支付服務費	298	-
	<u>334</u>	<u>198</u>

B) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理職員指本公司全體董事，彼等於本期間之酬金詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	-	145
	<u>-</u>	<u>145</u>

本公司董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

中期業績之評論及分析

本集團之財務投資利潤有所減退。本集團之按揭融資業務活動量保持於適度的水平。截至二零零八年六月三十日止期間，本集團錄得本公司股東應佔虧損0.2百萬港元(二零零七年：4.5百萬港元)，其中收益為4.0百萬港元(二零零七年：4.9百萬港元)。

本期間業績

按揭融資及財務投資仍然為本集團之主要業務。

由於物業交投量受市場利率接連上調所影響，按揭融資市場競爭仍然激烈，息差亦持續收窄。按揭融資之收益升至0.8百萬港元(二零零七年：0.5百萬港元)，惟按揭融資之溢利減至0.4百萬港元(二零零七年：0.5百萬港元)。

由於證券交投活動減少，財務投資之收益減至3.2百萬港元(二零零七年：4.4百萬港元)，而財務投資之溢利亦降至1.6百萬港元(二零零七年：3.8百萬港元)。

資產總值

於二零零八年六月三十日，資產總值降至229.4百萬港元(二零零七年十二月三十一日：231.0百萬港元)。所有資產均以港元定值(惟以美元定值之可供出售投資除外)，因此須承擔適度的外匯匯率風險。

本集團於本期間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6.4百萬港元(二零零七年十二月三十一日：8.0百萬港元)，而現金及銀行結餘為172.9百萬港元(二零零七年十二月三十一日：169.2百萬港元)。

資本結構

目前，本集團概無負債。於本期間之結算日，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（二零零七年十二月三十一日：無）。

於二零零八年六月三十日，本集團之資產淨值減少0.3%至228.6百萬港元（二零零七年十二月三十一日：229.3百萬港元），每股資產淨值為1.02港元（二零零七年十二月三十一日：1.02港元）。

員工及薪酬

於二零零八年六月三十日，本集團共有10名（二零零七年：9名）僱員，而本期間之員工成本總額為0.8百萬港元（二零零七年：2.0百萬港元）。本集團為僱員提供具競爭力之薪酬方案。本公司於二零零八年五月二十二日舉行股東大會，會上已批准一項僱員購股權計劃。於二零零八年六月三十日並無向僱員授出購股權。

業務展望

本集團於新管理層接手後繼續經營現有主要業務。管理層將檢討本集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合本集團之業務計劃及策略。同時，管理層將評估任何及所有其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零八年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月全期已應用上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之原則及遵守當中之適用守則條文。

就企業管治守則之守則條文第C.2.1條進行之內部監控年度審核將於企業管治報告（將載於本公司截至二零零八年十二月三十一日止財務年度之年報）內作出匯報。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事均已確認彼等於回顧期內已完全遵守標準守則所定之必守標準。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績。

此外，截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績雖未經審核，但已獲本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號—「公司獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
主席
John Zwaanstra

香港，二零零八年九月二十三日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括執行董事John Zwaanstra先生、John Pridjian先生、Todd David Zwaanstra先生及Jonathon Lawless先生；及獨立非執行董事Alan Howard Smith太平紳士、King Chang-Min Stephen先生及Patrick Smulders先生。