



# 香港建屋貸款有限公司

年報2005

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

長原彰弘 (主席)  
羅錦輝 (行政總裁)  
勞景祐

### 獨立非執行董事

陳步青  
李澤雄  
阮煒豪

## 執行委員會

長原彰弘 (主席)  
羅錦輝  
勞景祐

## 審核委員會

李澤雄 (主席)  
陳步青  
阮煒豪

## 提名委員會

阮煒豪 (主席)  
陳步青  
李澤雄

## 薪酬委員會

陳步青 (主席)  
李澤雄  
阮煒豪

## 公司秘書

羅錦輝

## 合資格會計師

黃德輝

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 律師

胡百全律師事務所

## 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東一號  
太古廣場三座二十五樓

## 註冊辦事處

香港灣仔  
告士打道一百三十八號  
聯合鹿島大廈  
二十一樓二一零一室

## 股份代號

145

## 網站

<http://www.hkbla.com.hk>

# 目錄

|           | 頁次 |
|-----------|----|
| 主席報告      | 2  |
| 週年業績評論及分析 | 4  |
| 企業管治報告    | 6  |
| 董事會報告     | 16 |
| 核數師報告     | 24 |
| 綜合收益表     | 25 |
| 綜合資產負債表   | 26 |
| 資產負債表     | 27 |
| 綜合權益變動表   | 28 |
| 綜合現金流量表   | 29 |
| 財務報表附註    | 30 |
| 財務資料摘要    | 60 |

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。

## 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，本公司及其附屬公司（「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。

## 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。

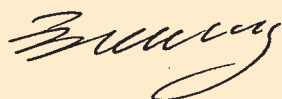
本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零零六年五月十二日舉行，由於董事會建議不派付末期股息，將不設截止過戶日期。

## 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。

## 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

長原彰弘

香港，二零零六年三月二十四日

# 週年業績評論及分析

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。

## 資產總值

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）。

## 資本結構

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。

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性和獨立性為原則。董事會相信優良的企業管治對本公司之成功和提升股東價值乃非常重要。

## 企業管治常規守則

根據已於二零零五年一月一日生效之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14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），前任及現任董事會已審閱本公司之企業管治常規，並已採納及改進多項於本報告內詳述之程序和文獻。本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度內已應用企業管治守則之原則及遵守其適用之守則條文，惟下文解釋之若干已闡明原因的偏離行為除外：

## 董事會

董事會目前由六位董事組成，其組成載列如下：

執行董事                   ： 長原彰弘（主席）  
羅錦輝（行政總裁）  
勞景祐

獨立非執行董事       ： 陳步青  
李澤雄  
阮焯豪

董事之簡歷詳列於第18頁至19頁之「董事及高級行政要員簡歷」一節內。

獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識和經驗。彼等積極參與董事會和委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

本公司之三位獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。至少一位獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所列之適當的會計或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，及認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。



董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現，並且審閱和批核本集團之年度及中期業績。年內，共召開六次董事會會議，各董事之出席情況如下：

|                               | 出席／合資格出席<br>董事會會議之次數 |
|-------------------------------|----------------------|
| 執行董事：                         |                      |
| 長原彰弘 <sup>^</sup> （主席）        | 1/1                  |
| 羅錦輝 <sup>^</sup> （行政總裁）       | 1/1                  |
| 勞景祐 <sup>^</sup>              | 1/1                  |
| 葉大衛 <sup>*</sup>              | 3/5                  |
| 李澤培，O.B.E., J.P. <sup>*</sup> | 4/5                  |
| 霍忠誠 <sup>*</sup>              | 5/5                  |
| 吳大釗 <sup>*</sup>              | 3/5                  |
| 非執行董事：                        |                      |
| 寧高寧 <sup>*</sup>              | 0/5                  |
| 陳渭林 <sup>*</sup>              | 2/5                  |
| 陳念良 <sup>*</sup>              | 5/5                  |
| 陳國淳 <sup>+</sup>              | 1/2                  |
| 獨立非執行董事：                      |                      |
| 陳步青 <sup>^</sup>              | 1/1                  |
| 李澤雄 <sup>^</sup>              | 1/1                  |
| 阮煒豪 <sup>^</sup>              | 1/1                  |
| 梁乃江，B.B.S., J.P. <sup>*</sup> | 3/5                  |
| 徐景輝 <sup>*</sup>              | 5/5                  |
| 容夏谷 <sup>*</sup>              | 4/5                  |

<sup>^</sup> 於二零零五年十月十二日獲委任

<sup>\*</sup> 於二零零五年十月十二日辭任

<sup>+</sup> 於二零零五年六月三日輪值退任

經董事會決定或考慮的事宜包括集團整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。董事會已將日常營運及行政事務委派予行政管理人員處理，並受執行委員會監督，執行委員會亦具有明確之書面職權範圍。董事會及本公司管理層各自之職能已以書面制定和列明，及已於二零零五年十月獲董事會批准。董事會將每年對上述功能作出檢討。

董事會會議已於一年前預定日期，有助更多董事可出席會議，會議大概每季及按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。公司秘書協助主席編製會議議程及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行常規董事會會議（及就可行情況下，其他董事會會議）前三天送呈全體董事。每次董事會會議之會議記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱及提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，在任何合理之時間內查閱。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及接觸公司秘書並尋求意見及服務。董事會及每位董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。此外，本公司已於二零零五年十月制訂書面程序，讓各董事於履行其職務時在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

## 主席及行政總裁

主席及行政總裁具獨立角色，藉以加強彼等各自之獨立性和問責性。本公司主席為長原彰弘先生，彼主要負責領導董事會；而行政總裁由羅錦輝先生擔任，彼負責本公司營運方面之行政管理。主席及行政總裁之職能已以書面區分，並於二零零五年六月獲董事會批准。

## 委任及重選董事

提名委員會已於二零零五年六月成立，目前由三位成員組成，包括阮煒豪先生（主席）、陳步青先生及李澤雄先生，彼等均為獨立非執行董事。

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 定期檢討董事會之架構、規模及組合（包括技能、知識及經驗方面），並就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可成為董事會成員之人選，並挑選有關人士提名為董事，或就此向董事會提供意見；
- (iii) 評核獨立非執行董事之獨立性；
- (iv) 就委任或重新委任董事以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃之相關事宜向董事會提出建議；

(v) 為使委員會可履行董事會向其授予之權力及職能而進行任何事宜；及

(vi) 遵守董事會可不時規定或本公司法規所載或法例所施加之任何規定、指示及規則。

提名委員會之職權範圍於二零零五年六月獲採納，及已登載於本公司網頁。

提名委員會須於考慮選舉董事之股東週年大會舉行前召開會議，及於有需要時額外舉行會議。由於提名委員會乃於本公司在二零零五年六月三日上屆股東週年大會舉行後成立，故此於二零零五年並無召開會議。

本公司每位新委任之董事均會在首次接受委任時由公司秘書提供一套資料。此套資料為按照公司條例、上市規則及證券及期貨條例所列的一份全面、正式兼特為其而設的董事責任及持續職責須知。此外，此套資料包括簡述本公司營運和業務之資料。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定的最新主要發展之資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

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，於每屆股東週年大會上，相當於屆時三分之一之董事（或倘人數並非三之倍數，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下一屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

為遵守企業管治守則之守則條文第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獨立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，而有關修訂將於應屆股東週年大會上提呈予股東批准，以便為填補臨時空缺而獲委任之所有董事應在委任後之首屆股東大會上接受股東選舉。

## 董事委員會

除提名委員會外，董事會已成立三個委員會，即薪酬委員會、審核委員會及執行委員會，並以書面具體列明其職權範圍。所有會議之會議記錄及委員會之決議案均由公司秘書保存，並供董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適合）。董事會會議之程序和安排（於上文第8頁「董事會」一節提述）已於可行情況下在每次委員會會議上採納。

## 薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零五年六月成立，以遵照企業管治守則之守則條文第B.1.1條。該委員會目前由三位成員組成，包括陳步青先生（主席）、李澤雄先生及阮煒豪先生，彼等均為獨立非執行董事。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司執行董事及高級行政要員（乃指本公司年報內所指同類職級人士，及按上市規則附錄16第12段或不時規定之其他規則須予披露者）（「高級行政要員」）薪酬之建議，諮詢本公司主席及／或行政總裁；
- (ii) 就董事及高級行政要員之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (iii) 獲轉授職責，以釐定所有執行董事及高級行政要員之特定薪酬方案，包括（但不限於）非金錢利益、退休金權益及賠償款項（例如離職或終止職務或委任須支付之賠償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。委員會應考慮同類公司所支付之薪酬、董事所付出之時間及職責、本集團其他職位之僱用條件，以及是否應按表現釐定薪酬等因素；
- (iv) 檢討及批准董事因行為失當而遭解僱或罷免之賠償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，且任何賠償款項在其他方面屬合理適當；
- (v) 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。就此而言，委員會任何成員之薪酬須由董事會釐定；

(vi) 就根據上市規則第13.68條或不時規定之其他規則須獲股東批准之任何董事服務合約，向本公司股東提出有關如何表決之意見；及

(vii) 透過參照董事會不時通過之公司目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納，及已登載於本公司網頁。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零五年已召開兩次會議，以(i)批准繳付前任董事之董事袍金；及(ii)審議及討論董事及高級行政要員之現行薪酬政策及架構、董事及高級行政要員之薪酬方案，而各成員之出席次數如下：

| 委員會成員                          | 出席／合資格<br>出席委員會會議之次數 |
|--------------------------------|----------------------|
| 陳步青 <sup>^</sup> (主席)          | 1/1                  |
| 李澤雄 <sup>^</sup>               | 1/1                  |
| 阮煒豪 <sup>^</sup>               | 1/1                  |
| 陳念良 <sup>*</sup>               | 1/1                  |
| 容夏谷 <sup>*</sup>               | 1/1                  |
| 梁乃江, B.B.S., J.P. <sup>*</sup> | 1/1                  |
| 徐景輝 <sup>*</sup>               | 1/1                  |

<sup>^</sup> 於二零零五年十月十二日獲委任

<sup>\*</sup> 於二零零五年十月十二日辭任

董事之酬金將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之僱傭或服務合約內之條款而釐定。董事酬金之詳情載列於財務報表附註10。

#### 審核委員會

審核委員會已成立多時。為保持獨立性和客觀性，審核委員會目前由三位成員組成，彼等均為獨立非執行董事，並由李澤雄先生擔任主席，彼具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會其他兩位成員為陳步青先生及阮煒豪先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- (ii) 考慮及與外聘核數師討論每年審核之性質及範疇；
- (iii) 按適用之標準檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之成效；
- (iv) 於中期及年度財務報表提交董事會前先行審議；
- (v) 考慮需要或可能需要反映於中期及年度財務報表之任何重大或非經常性項目，以及外聘核數師、本公司之合資格會計師或法規主任擬討論之任何事項；
- (vi) 審議外聘核數師之致管理層函件及管理層之回應；
- (vii) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (viii) 考慮董事會授予內部監控事項的主要調查及任何發現以及管理層之回應。

本公司審核委員會之職權範圍已於二零零五年六月作出修訂，以遵照企業管治守則之守則條文第C.3.3條之規定，並已登載於本公司網頁。

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於二零零五年已召開兩次會議，而各成員之出席次數如下：

| 委員會成員              | 出席／合資格出席<br>委員會會議之次數 |
|--------------------|----------------------|
| 容夏谷* (前任主席)        | 2/2                  |
| 陳念良*               | 2/2                  |
| 梁乃江, B.B.S., J.P.* | 2/2                  |
| 徐景輝*               | 2/2                  |
| 陳國淳 <sup>+</sup>   | 1/1                  |

\* 於二零零五年十月十二日辭任

<sup>+</sup> 於二零零五年六月三日輪值退任

於二零零五年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審議及建議董事會於採納新訂之香港財務報告準則後，批准本集團新訂及經修訂之會計政策；及
- (ii) 審議截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報告，及建議董事會批准有關報告。

#### 執行委員會

執行委員會於二零零五年十月成立，目前由三位執行董事組成，包括長原彰弘先生（主席）、羅錦輝先生及勞景祐先生。執行委員會獲授予董事會所獲授關於本集團活動之所有一般管理和控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定和批准之該等事項除外。

執行委員會於有需要時舉行會議，以討論本集團之營運事宜。其主要負責處理及監察日常管理事宜，並有權：

- (i) 制定及落實有關本集團之商業活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 規劃及決定就本集團商業活動將予採納之策略。

#### 董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵照標準守則所載之所規定標準。

為遵照企業管治守則之守則條文第A.5.4條，本公司亦已於二零零五年六月制定及採納標準守則，藉此規管本公司及其附屬公司所有僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未刊發及價格敏感資料）對於買賣本公司證券之行為。

#### 問責和審核

##### 財務匯報

於會計部之協助下，董事確認彼等編製本集團財務報表之責任。截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表已按照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，以及上市規則及公司條例之適用披露規定而編製。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之申報責任載於第24頁之核數師報告內。

## 外聘核數師之酬金

年內，已付／應付本公司現任外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金載列如下：

| 向本集團提供之服務   | 已付／應付費用<br>千港元 |
|-------------|----------------|
| 核數服務        | 230            |
| 非核數服務，包括：   |                |
| 稅項服務        | 15             |
| 審閱上市規則所載之規定 | 34             |
| 總計          | <u>279</u>     |

年內，已付／應付本公司前任外聘核數師安永會計師事務所之酬金如下：

| 向本集團提供之服務            | 已付／應付費用<br>千港元 |
|----------------------|----------------|
| 核數服務                 | 9              |
| 非核數服務，包括：審閱上市規則所載之規定 | 15             |
| 總計                   | <u>24</u>      |

## 與股東之聯繫

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。作為進一步加強有效溝通之途徑，本公司亦建立網頁，定期以電子方式向股東發放資訊以及其他相關的財務及非財務資料。



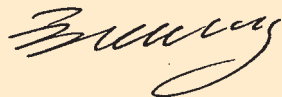
股東週年大會乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。股東週年大會之主席於會上積極回應任何股東之查詢。就股東週年大會上將進行審議之每項議題，股東週年大會之主席將提呈個別之決議案。股東週年大會通函於股東週年大會舉行至少二十一天前發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容、投票程序(包括要求以投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。股東週年大會之主席於股東週年大會開始時會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及(除要求以投票方式表決外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表的贊成及反對之票數。

本公司前任主席寧高寧先生因當時身在外地而未克出席於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會，因此乃屬偏離企業管治守則之守則條文第E.1.2條(規定董事會主席須出席股東週年大會)之行為。本公司現任主席長原彰弘先生將竭盡全力出席所有日後舉行之股東週年大會。

### 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所之企業管治守則，乃為推動及建立道德及健全的企業文化為依歸。吾等將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善本公司之現行常規。本公司歡迎股東提供任何意見及建議以提高本公司之透明度。

代表董事會



主席

長原彰弘

香港，二零零六年三月二十四日

# 董事會報告

董事會欣然提呈董事會報告及本集團及本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 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，以及提供按揭融資及其他相關服務。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於財務報表附註23。

本年度內本集團主要業務之性質並無重大變動。

## 分部資料

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度按主要業務及地區劃分之收益及業績分析載於財務報表附註7。

## 業績及分派

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績，載於第25頁的綜合收益表。

董事會建議不派付截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息（二零零四年：無）。本年度並無宣派任何中期股息（二零零四年：無）。

## 財務資料摘要

本集團截至二零零五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表）載於第60頁。

## 機器及設備

本年度內本集團及本公司機器及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

## 股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註21。

## 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表附註22及綜合權益變動表。

## 儲備(續)

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零五年十二月三十一日並無儲備可供分派(二零零四年：無)。

## 附屬公司

本年度內本公司收購一間全資附屬公司建屋貸款(亞洲)有限公司(前稱金涑投資有限公司)。該公司為一間於香港註冊成立之公司。本公司附屬公司之詳情載於財務報表附註23。

## 董事

於本年度及截至本報告日期為止，本公司之董事如下：

### 執行董事：

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 長原彰弘(主席)          | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 羅錦輝(行政總裁)         | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 勞景祐               | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 葉大衛               | (於二零零五年十月十二日辭任)  |
| 李澤培, O.B.E., J.P. | (於二零零五年十月十二日辭任)  |
| 霍忠誠               | (於二零零五年十月十二日辭任)  |
| 吳大鈞               | (於二零零五年十月十二日辭任)  |

### 非執行董事：

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| 寧高寧 | (於二零零五年十月十二日辭任)             |
| 陳渭林 | (於二零零五年十月十二日辭任)             |
| 陳念良 | (於二零零五年十月十二日辭任)             |
| 陳國淳 | (按本公司之組織章程細則於二零零五年六月三日輪值退任) |

### 獨立非執行董事：

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 陳步青               | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 李澤雄               | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 阮煒豪               | (於二零零五年十月十二日獲委任) |
| 梁乃江, B.B.S., J.P. | (於二零零五年十月十二日辭任)  |
| 徐景輝               | (於二零零五年十月十二日辭任)  |
| 容夏谷               | (於二零零五年十月十二日辭任)  |

按照本公司組織章程細則第110條之規定，所有自上屆股東週年大會至本報告日期期間獲委任之現任董事將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任。

## 董事及高級行政要員簡歷

**長原彰弘**，現年六十五歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司主席及執行董事。彼為本公司間接控股公司亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）之董事總經理。彼持有台灣國立大學法律學位及日本國立一橋大學法學院碩士學位，並於該大學完成其博士課程。彼為香港知名私人財務專家，並因成功創辦大眾財務有限公司（前稱日本信用保證財務有限公司）而備受讚譽。彼亦為香港持牌放債人公會有限公司自一九九九年成立至今之主席，而該公司為香港持牌放債人之唯一業界代表機構。

**羅錦輝**，現年四十四歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司行政總裁及執行董事，及自二零零五年九月起獲委任為本公司之公司秘書。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。羅先生持有香港理工學院頒發之工商管理碩士學位及倫敦大學頒發之經濟學一級榮譽學士學位。彼於審計及會計專業積逾二十年經驗。彼首份工作乃服務於四大國際核數公司之一，其及後加盟一間具規模上市公司工作多年並曾負責多項職務，包括內部審核、收購顧問、財務總監、管理及預算總監等。彼現為亞洲聯合財務（本公司之間接控股公司）董事，並已出任亞洲聯合財務之財務總監達十年。

**勞景祐**，現年四十五歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司執行董事。彼為特許公司秘書，並持有澳洲Macquarie University之應用財務碩士學位。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括於上市公司出任公司秘書。彼亦為聯合集團有限公司（「聯合集團」）（本公司之最終控股公司）及天安中國投資有限公司之執行董事，該兩間公司均為在聯交所上市之公司。

**陳步青**，現年四十七歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於香港及東南亞地區之銀行及金融界擁有逾十五年經驗。陳先生持有倫敦大學頒發之法律學學士及法律學碩士學位。彼透過行政人員工商管理碩士課程獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。陳先生於一九八五年成為英國特許銀行家學會會士，亦為香港銀行家學會會士。陳先生於一九八四年在英國特許銀行家學會之信用卡證書考試中獲最高總分，並獲頒發學會大獎。陳先生現為香港執業大律師。於投身法律界前，彼曾於多間銀行及財務相關之公司出任要職。陳先生亦為香港董事學會、香港稅務學會及香港證券學會會員。

## 董事及高級行政要員簡歷(續)

**李澤雄**，現年四十一歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生持有工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於賬目審核、會計及財務管理工作方面擁有逾十七年經驗。李先生亦為上海聯合水泥股份有限公司、卓健亞洲有限公司及東方工業控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司皆於聯交所上市。

**阮煒豪**，現年四十六歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有兩個碩士學位，分別為英國University of Bath工商管理及香港公開大學電子商貿之碩士學位。阮先生分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港稅務學會之資深會員，並為英國特許管理會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。阮先生於賬目審核、會計、稅務及財務管理積逾二十年經驗，其中十五年於多間跨國公司及香港上市公司任職高級財務行政人員。阮先生現為一間於聯交所上市之公司擔任集團財務總監及於御泰金融控股有限公司擔任獨立非執行董事(一間於聯交所上市之公司)。彼曾於華寶國際控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)擔任執行董事。

**黃德輝**，現年四十七歲，自二零零五年十月起獲委任為本公司合資格會計師。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼持有香港大學頒發之社會科學學士學位。彼於銀行及財務行業積逾二十年會計經驗。

## 董事之權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司之董事概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定由本公司備存之登記冊，或根據標準守則已向本公司及聯交所申報之任何權益或淡倉。

## 購買股份或債券之安排

除根據本公司最終控股公司聯合集團之購股權計劃授予用以認購聯合集團之購股權外，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使本公司董事能藉此獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 主要股東之權益

於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

| 股東名稱              | 持有股份數目      | 佔已發行股本之<br>概約百分比 | 附註  |
|-------------------|-------------|------------------|-----|
| 亞洲聯合財務            | 171,313,538 | 76.139           | 1   |
| 聯合集團              | 171,313,538 | 76.139           | 2及3 |
| Lee and Lee Trust | 171,313,538 | 76.139           | 2及4 |

附註：

1. 該171,313,538股股份由Onspeed Investments Limited之全資附屬公司Island New Finance Limited (「INFL」) 持有，而Onspeed Investments Limited乃亞洲聯合財務之全資附屬公司。亞洲聯合財務因此被視作擁有由INFL所持股份之權益。
2. 該數字指亞洲聯合財務於本公司171,313,538股股份中之相同權益。
3. 亞洲聯合財務為UAF Holdings Limited擁有50.91%權益之附屬公司，UAF Holdings Limited為AG Capital Holding Limited之全資附屬公司，而AG Capital Holding Limited乃聯合集團之全資附屬公司。聯合集團因此被視作擁有由亞洲聯合財務所持股份之權益。
4. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等共同於聯合集團已發行股本中擁有約40.06%之權益，因此，彼等被視作擁有由聯合集團所持股份之權益。
5. 上述權益均屬好倉。於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

於二零零六年一月十六日，INFL持有本公司股份174,766,013股之實益權益，相當於本公司已發行股本約77.673%。同日，INFL按每股1.0933港元之價格配售6,018,000股本公司股份。完成配售後，INFL成為本公司168,748,013股股份之實益持有人，該等股份相當於本公司已發行股本約74.999%。

## 董事在構成競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，根據上市規則，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。

## 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之本公司董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內無須作出賠償（法定賠償除外）而可予以終止之未到期之服務合約。

## 關連交易

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，而力寶華潤於二零零五年九月十二日前則為本公司之中間控股公司。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，本公司已支付有關租賃協議之租金開支55,709港元（二零零四年：669,000港元）予Prime Power。租賃協議乃根據本公司之價格政策，並參考當時公開市值租金而釐定。根據聯交所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。根據上市規則第14A.38條，董事會聘用本公司核數師為本集團之持續關連交易履行若干已協定之程序。核數師已向董事會報告該等程序之實際發現。獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師報告，獨立非執行董事並確認該交易乃於本公司之日常業務過程中訂立、符合正常商業條款及按規管該交易之協議之公平合理條款訂立，以及符合本公司股東之整體利益。

## 董事及控制性股東於合約中之權益

除於財務報表附註30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集團業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。

## 薪酬政策

董事薪酬及本集團五位最高薪酬人士之詳情分別載於財務報表附註10及11。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

## 購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 主要客戶及供應商

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶之收益少於本集團總收益之30%。基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

## 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收益表之僱主退休福利成本之詳情載於財務報表附註28。

## 企業管治

本公司致力保持高水平之企業管治慣例。有關本公司採納之企業管治慣例之資料載於第6至15頁「企業管治報告」內。



## 足夠公眾持股量

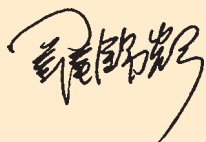
於本報告日期，根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 核數師

於過去三年擔任本公司核數師之安永會計師事務所已於二零零六年一月十三日辭任。德勤•關黃陳方會計師行已於二零零六年一月十三日獲委任為本公司核數師，填補臨時空缺，直至今屆股東週年大會結束為止。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

德勤•關黃陳方會計師已審核本年度財務報表，彼將於應屆股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願意膺選連任。

代表董事會



行政總裁

羅錦輝

香港，二零零六年三月二十四日

# Deloitte. 德勤

致香港建屋貸款有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第25至59頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

## 董事及核數師的個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並根據公司條例第141條向整體股東報告，除此之外報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表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表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，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時本行亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

## 意見

本行認為上述的財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照公司條例妥善編製。



德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零六年三月二十四日

# 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

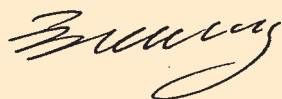
|                  | 附註 | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 |
|------------------|----|----------------|--------------|
| 收益               | 6  | <b>73,559</b>  | 189,682      |
| 利息收入             |    | <b>4,289</b>   | 1,618        |
| 出售持作買賣投資之已變現溢利淨額 |    | <b>1,067</b>   | —            |
| 出售其他證券投資之已變現溢利淨額 |    | —              | 13,431       |
| 持作買賣投資之未變現溢利     |    | <b>2,159</b>   | —            |
| 其他證券投資之未變現虧損     |    | —              | (622)        |
| 其他投資收入           |    | <b>937</b>     | 1,207        |
| 其他收入             |    | <b>201</b>     | 91           |
| 行政開支             |    | <b>(2,459)</b> | (2,938)      |
| 其他經營開支           |    | <b>(2,170)</b> | (2,210)      |
| 匯兌(虧損)收益淨額       |    | <b>(2,789)</b> | 2,194        |
| 投資證券之減值撥備        |    | —              | (3,600)      |
| 除稅前溢利            | 8  | <b>1,235</b>   | 9,171        |
| 稅項               | 9  | —              | (886)        |
| 本年度溢利            |    | <b>1,235</b>   | 8,285        |
| 應佔：              |    |                |              |
| 本公司股東            |    | <b>1,235</b>   | 8,285        |
|                  |    | 港仙             | 港仙           |
| 每股盈利             | 13 |                |              |
| 基本               |    | <b>0.5</b>     | 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<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元   |
|----------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                |                |
| 機器及設備          | 14 | 10             | 52             |
| 按揭貸款           | 15 | 723            | 1,764          |
| 投資證券           | 17 | —              | —              |
| 遞延稅項資產         | 25 | 3,396          | 3,396          |
|                |    | <b>4,129</b>   | <b>5,212</b>   |
| <b>流動資產</b>    |    |                |                |
| 按揭貸款           | 15 | 4,457          | 1,288          |
| 持作買賣投資         | 18 | 41,495         | —              |
| 其他證券投資         | 19 | —              | 45,334         |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 423            | 741            |
| 現金及銀行結餘        | 20 | 170,940        | 168,144        |
|                |    | <b>217,315</b> | <b>215,507</b> |
| <b>流動負債</b>    |    |                |                |
| 其他應付賬款及應計費用    | 26 | 834            | 1,344          |
| <b>流動資產淨值</b>  |    |                |                |
|                |    | <b>216,481</b> | <b>214,163</b> |
|                |    | <b>220,610</b> | <b>219,375</b> |
| <b>股本及儲備</b>   |    |                |                |
| 股本             | 21 | 225,000        | 225,000        |
| 儲備             |    | (4,390)        | (5,625)        |
|                |    | <b>220,610</b> | <b>219,375</b> |

第25至59頁之財務報表經董事會於二零零六年三月二十四日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：



長原彰弘  
董事

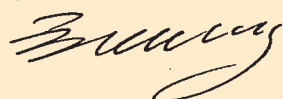


羅錦輝  
董事

# 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<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 |
|----------------|----|----------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                |              |
| 機器及設備          | 14 | 10             | 52           |
| 按揭貸款           | 15 | 723            | 1,764        |
| 於附屬公司之權益       | 23 | 2              | 1            |
| 遞延稅項資產         | 25 | 3,396          | 3,396        |
|                |    | <b>4,131</b>   | 5,213        |
| <b>流動資產</b>    |    |                |              |
| 按揭貸款           | 15 | 4,457          | 1,288        |
| 持作買賣投資         | 18 | 41,495         | —            |
| 其他證券投資         | 19 | —              | 22,806       |
| 附屬公司欠款         | 24 | 34             | 22,386       |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 423            | 300          |
| 現金及銀行結餘        | 20 | 170,939        | 168,144      |
|                |    | <b>217,348</b> | 214,924      |
| <b>流動負債</b>    |    |                |              |
| 其他應付賬款及應計費用    | 26 | 829            | 1,181        |
| <b>流動資產淨值</b>  |    |                |              |
|                |    | <b>216,519</b> | 213,743      |
|                |    | <b>220,650</b> | 218,956      |
| <b>股本及儲備</b>   |    |                |              |
| 股本             | 21 | 225,000        | 225,000      |
| 儲備             | 22 | (4,350)        | (6,044)      |
|                |    | <b>220,650</b> | 218,956      |



長原彰弘  
董事



羅錦輝  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                             | 本公司股東應佔   |             |           |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|
|                             | 股本<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 於二零零四年一月一日                  | 225,000   | (13,910)    | 211,090   |
| 本年度溢利                       | —         | 8,285       | 8,285     |
| 於二零零四年十二月三十一日及<br>二零零五年一月一日 | 225,000   | (5,625)     | 219,375   |
| 本年度溢利                       | —         | 1,235       | 1,235     |
| 於二零零五年十二月三十一日               | 225,000   | (4,390)     | 220,610   |

# 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|----------------------|----|--------------|--------------|
| <b>經營業務</b>          |    |              |              |
| 除稅前溢利                |    | 1,235        | 9,171        |
| 調整項目：                |    |              |              |
| 折舊                   |    | 16           | 16           |
| 出售機器及設備虧損            |    | 38           | —            |
| 按揭貸款減值撥備             |    | 34           | —            |
| 按揭貸款呆壞賬撥備撥回          |    | —            | (27)         |
| 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          |
| 投資證券之減值撥備            |    | —            | 3,600        |
| 未計營運資金變動之經營業務現金流量    |    | (836)        | 13,382       |
| 按揭貸款(增加)減少           |    | (2,162)      | 1,962        |
| 持作買賣投資／其他證券投資減少      |    | 5,998        | 40,113       |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少     |    | 318          | 5,750        |
| 其他應付賬款及應計費用減少        |    | (510)        | (161)        |
| 經營業務產生之現金淨額          |    | 2,808        | 61,046       |
| <b>投資業務</b>          |    |              |              |
| 購置機器及設備              |    | (12)         | (65)         |
| 出售附屬公司               | 29 | —            | —            |
| 投資業務所用之現金淨額          |    | (12)         | (65)         |
| 現金及現金等價物增加           |    | 2,796        | 60,981       |
| 於一月一日之現金及現金等價物       |    | 168,144      | 107,163      |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物    |    | 170,940      | 168,144      |
| <b>現金及現金等價物結餘之分析</b> |    |              |              |
| 現金及銀行結餘              |    | 170,940      | 168,144      |

## 1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址披露於年報之公司資料內。財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為投資控股、財務投資及提供按揭融資及其他相關服務。

於二零零五年九月十二日前，本公司最終控股公司為於開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited。繼本公司之74.8%股權於二零零五年九月十二日獲收購後，本公司最終控股公司轉為聯合集團有限公司（「聯合集團」），該公司乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。

## 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。



## 2. 應用香港財務報告準則 (續)

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。

## 2. 應用香港財務報告準則(續)

### 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代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。

## 2. 應用香港財務報告準則（續）

### 尚未生效之新會計準則之潛在影響

本集團及本公司並無提早應用以下已頒佈但未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期，應用此等準則及詮釋對本集團及本公司之財務報表並無重大影響。

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 香港會計準則第1號（修訂本）                  | 資本披露 <sup>1</sup>                                |
| 香港會計準則第19號（修訂本）                 | 精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>                        |
| 香港會計準則第21號（修訂本）                 | 境外業務之投資淨額 <sup>2</sup>                           |
| 香港會計準則第39號（修訂本）                 | 預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法 <sup>2</sup>                |
| 香港會計準則第39號（修訂本）                 | 公平價值選擇 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第4號（修訂本） | 財務擔保合約 <sup>2</sup>                              |
| 香港財務報告準則第6號                     | 礦物資源之勘探及評估 <sup>2</sup>                          |
| 香港財務報告準則第7號                     | 金融工具：披露 <sup>1</sup>                             |
| 香港(IFRIC)詮釋第4號                  | 釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>                          |
| 香港(IFRIC)詮釋第5號                  | 解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之<br>權利 <sup>2</sup>          |
| 香港(IFRIC)詮釋第6號                  | 參與特定市場產生之負債－廢棄電力及<br>電子設備 <sup>3</sup>           |
| 香港(IFRIC)詮釋第7號                  | 根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟下<br>之財務報告採用重列法 <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外，有關詳情見下文載列之會計政策之解釋。

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編製。此外，財務報表載列聯交所證券上市規則及公司條例所規定之適用披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

本年度內收購或出售之附屬公司，其業績均由收購生效日期起或截至出售生效日期止（按適用）計入綜合收益表內。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

#### 於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司資產負債表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

#### 收入確認

當經濟利益極有可能歸本集團所有及收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計，而實際利率為按金融資產之預計年期將估計日後現金收入實際折算至該資產之賬面淨值之比率。
- (ii) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日確認。
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立之時確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 機器及設備

機器及設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

機器及設備之折舊按其估計可使用之年數並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。

機器及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目不再確認時之年度之收益表內。

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃供款在到期支付時列作開支。

#### 外幣

於編製每間個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣(外幣)與實體的功能貨幣不同，則以功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期適用的匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值的貨幣項目按結算日適用的匯率重新換算。外幣列值以公平價值入賬的非貨幣項目，按釐定公平價值日期的適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。經重新換算後以公平價值入賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額則計入該期間的損益賬內，惟因換算直接於權益賬內確認之非貨幣項目時產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益賬內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所列溢利不同，乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司之本期稅項負債乃按已於結算日實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，遞延稅項資產則按可能出現可供動用之可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資而引致之應課稅臨時差額予以確認，惟倘本集團及本公司可控制臨時差額之撥回，且臨時差額大概不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至大概並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為限。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現時之期間適用之稅率計算。遞延稅項從損益賬中扣除或計入，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或計入之項目，則在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於資產負債表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別其中之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就每類金融資產採納之會計政策載於下文。

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持作買賣投資。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值變動於產生期內直接於損益賬內確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括按揭貸款、按金及其他應收款項)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之已攤銷成本。

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為其他類別(載於上文)。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益賬內確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計收入或虧損會自權益賬內剔除，並於損益帳確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益帳確認。可供出售之金融資產之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資之公平價值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將獲撥回。

就可供出售之股本權益投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計算及與該等非上市股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，則可供出售之股本權益投資於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益帳內確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

#### 金融負債及股本

本集團及本公司所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債和股本工具之定義予以分類。

股本工具為一任何合約，證明於本集團及本公司資產經扣除其所有負債後之餘額權益。本公司所發行之股本工具乃按已收的所得款項扣除直接發行成本後記錄。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

金融負債一般分類為透過損益賬按公平價值處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債採納之會計政策載列如下：

#### *透過損益賬按公平價值處理之金融負債*

透過損益賬按公平價值處理之金融負債可細分為兩個類別，包括持作買賣之金融負債及於初步確認時已指定為按公平價值列入損益賬之金融負債。於初步確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融負債乃按公平價值計算，而公平價值之變動於產生期間直接於損益賬內確認。

#### *其他金融負債*

本集團及本公司之其他金融負債包括其後使用實際利率法按攤銷成本計量之其他應付賬款及應計項目。

#### 減值虧損

本集團及本公司於每個結算日審閱其資產之賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

凡減值虧損其後出現撥回，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之賬面值不得超逾假設以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

#### 營業租約

該等營業租約之應付租金按租期以直線法自損益賬扣除。因訂立一項營業租約作為獎勵之已收及應收福利，乃以直線法按租約年期確認為租金支出之減少。

## 4. 估計不確定性之主要來源

### 稅項

於二零零五年十二月三十一日，有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產3,396,000港元已於本集團及本公司之資產負債表內確認。遞延稅項資產之可變現性主要視乎日後是否具有足夠之未來溢利或應課稅臨時差額。倘若未來之實際溢利低於或高於預期，可能產生遞延稅項資產撥回或增加之確認，該項確認將於出現撥回或增加發生之期間內在收益表內確認。

### 按揭貸款減值撥備

本集團及本公司之按揭貸款減值撥備政策乃根據對可收回性之評估及賬目之賬齡分析和管理層之判斷而定。評估該等按揭貸款之最終變現額時，需要作出大量判斷，包括目前之信譽及每項貸款之過往收賬歷史。倘若本集團及本公司客戶之財政狀況惡化導致其還款能力降低，則可能須作進一步撥備。

## 5. 財務風險管理目標與政策

本集團及本公司之主要金融工具包括按揭貸款、上市股本證券及非上市投資基金。該等金融工具之詳情披露於各附註內。該等金融工具附帶之風險及有關如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能以有效方式及時實施適當之措施。

### 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團及本公司持有以外國貨幣定值之上市股本證券及非上市投資基金，導致本集團及本公司須承受外國貨幣風險。為盡量減低貨幣風險，本集團及本公司管理層已於本年度出售所有以外幣定值之非香港上市證券及投資基金。於結算日，本集團及本公司所有資產及負債均以港元定值，故此無須承受匯率風險。本集團及本公司目前並無對沖外幣之政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並將於有需要時考慮為重大外幣風險進行對沖。

## 5. 財務風險管理目標與政策(續)

### 市場風險(續)

#### (ii) 公平價值利率風險及現金流量利率風險

公平價值利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具價值出現波動之風險。現金流量利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具之未來現金流量出現波動之風險。由於本集團及本公司之定息按揭貸款須於六個月內償還，故本集團及本公司無須承受重大之公平價值利率風險。本集團及本公司承受現金流動利率風險之源頭為按揭貸款及銀行存款。其利息收入將會因市場利率變動而波動。本集團及本公司目前並無任何債項，而本公司管理層相信，本集團及本公司之現金流量利率風險並不重大，原因是大部份按揭貸款及銀行存款相對屬短期之故。

#### (iii) 股本價格風險

本集團及本公司之持作買賣投資按每個結算日之公平價值計量。因此，本集團及本公司承受股本證券價格風險。董事層透過持有具不同風險狀況之投資組合管理此項風險。

### 信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零五年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之債項，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內及資產負債表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本公司管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及墊款之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 6. 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<br>千港元  | 二零零四年<br>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          |
|               | <b>73,559</b> | <b>189,682</b> |

## 7. 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。

## 7. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

有關該等業務之分部資料現呈列如下：

|            | 二零零五年       |             |                    | 合計<br>千港元 |
|------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|
|            | 按揭融資<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 企業及<br>其他業務<br>千港元 |           |
| 收益         | 205         | 73,354      | —                  | 73,559    |
| 其他收入       | 128         | 73          | —                  | 201       |
|            | 333         | 73,427      | —                  | 73,760    |
| 分部業績／除稅前溢利 | 299         | 5,482       | (4,546)            | 1,235     |
| 稅項         |             |             |                    | —         |
| 本年度溢利      |             |             |                    | 1,235     |
| 分部資產       | 5,207       | 212,652     | 3,585              | 221,444   |
| 分部負債       | 364         | —           | 470                | 834       |
| 其他資料：      |             |             |                    |           |
| 資本開支       | —           | —           | (12)               | (12)      |
| 折舊         | —           | —           | (16)               | (16)      |
| 按揭貸款減值撥備   | (34)        | —           | —                  | (34)      |
| 出售機器及設備虧損  | —           | —           | (38)               | (38)      |

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 7. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

|              | 二零零四年       |             |                    | 合計<br>千港元 |
|--------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|
|              | 按揭融資<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 企業及<br>其他業務<br>千港元 |           |
| 收益           | 482         | 189,200     | —                  | 189,682   |
| 其他收入         | 91          | —           | —                  | 91        |
|              | 573         | 189,200     | —                  | 189,773   |
| 分部業績 / 除稅前溢利 | 573         | 17,069      | (8,471)            | 9,171     |
| 稅項           |             |             |                    | (886)     |
| 本年度溢利        |             |             |                    | 8,285     |
| 分部資產         | 3,052       | 213,543     | 4,124              | 220,719   |
| 分部負債         | 522         | 128         | 694                | 1,344     |
| 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)     |
| 投資證券之減值撥備    | —           | —           | (3,600)            | (3,600)   |

## 7. 業務及地區分部 (續)

### 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     |            |           |           | 合計<br>千港元 |
|---------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
|               | 香港<br>千港元 | 新加坡<br>千港元 | 日本<br>千港元 | 其他<br>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：<br>資本開支 | (12)      | —          | —         | —         | (12)      |
|               |           |            |           |           |           |
|               | 二零零四年     |            |           |           | 合計<br>千港元 |
|               | 香港<br>千港元 | 新加坡<br>千港元 | 日本<br>千港元 | 其他<br>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：<br>資本開支 | (65)      | —          | —         | —         | (65)      |

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入(扣除)：

|                     | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元   |
|---------------------|----------------|----------------|
| 員工成本(包括董事酬金(附註10))： |                |                |
| 工資及薪金               | (1,344)        | (1,859)        |
| 退休福利計劃供款(附註28)      | (28)           | (33)           |
|                     | <b>(1,372)</b> | <b>(1,892)</b> |
| 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             |



## 9. 稅項

|             | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 香港          |              |              |
| 本年度稅項       | —            | —            |
| 遞延稅項(附註25)： |              |              |
| 本年度         | —            | 886          |
|             | —            | 886          |

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。

本年度稅項開支可與收益表內之除稅前溢利對賬如下：

|                            | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利                      | 1,235        | 9,171        |
| 以本地所得稅稅率17.5%(二零零四年：17.5%) |              |              |
| 計算之稅項                      | 216          | 1,605        |
| 其他司法權區不同稅率之影響              | —            | 630          |
| 毋需課稅之收入之稅務影響               | (892)        | (1,978)      |
| 不可就稅務扣減之開支之稅務影響            | 697          | 682          |
| 動用過往未確認之稅務虧損               | (21)         | —            |
| 其他                         | —            | (53)         |
| 本年度稅項開支                    | —            | 886          |

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 10. 董事酬金

支付予17名(二零零四年: 11名)董事之酬金如下:

|                   | 董事袍金         |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 執行董事:             |              |              |
| 長原彰弘(主席)          | 2            | —            |
| 羅錦輝(行政總裁)         | 2            | —            |
| 勞景祐               | 2            | —            |
| 葉大衛               | —            | 15           |
| 李澤培, O.B.E., J.P. | —            | 15           |
| 霍忠誠               | —            | 15           |
| 吳大釗               | —            | 15           |
| 非執行董事:            |              |              |
| 寧高寧               | 200          | 100          |
| 陳渭林               | 12           | 15           |
| 陳念良               | 156          | 200          |
| 陳國淳               | 6            | 15           |
| 獨立非執行董事:          |              |              |
| 陳步青               | 13           | —            |
| 李澤雄               | 13           | —            |
| 阮煒豪               | 13           | —            |
| 梁乃江, B.B.S., J.P. | 63           | 21           |
| 徐景輝               | 63           | 20           |
| 容夏谷               | 63           | 20           |
| 酬金總額              | 608          | 451          |

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

## 11. 僱員酬金

本年度五位最高酬金人士包括兩位(二零零四年：一位)本公司董事，其酬金詳情見上文附註10。其餘三位(二零零四年：四位)人士之酬金如下：

|               | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 基本薪金、津貼與非現金利益 | 518          | 1,061        |
| 退休福利計劃供款      | 21           | 30           |
|               | <b>539</b>   | <b>1,091</b> |

彼等之酬金介乎以下組別：

|                 | 二零零五年<br>僱員人數 | 二零零四年<br>僱員人數 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 無 – 1,000,000港元 | 3             | 4             |

## 12. 股息

二零零五年度並無支付或擬派任何股息，自結算日以來亦無建議派付任何股息(二零零四年：無)。

## 13. 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。

由於截至二零零四年及二零零五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。

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 14. 機器及設備

|               | 本集團及本公司<br>傢俬及設備<br>千港元 |
|---------------|-------------------------|
| 成本值           |                         |
| 於二零零四年一月一日    | 282                     |
| 添置            | 65                      |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 347                     |
| 添置            | 12                      |
| 出售時撇銷         | (348)                   |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 11                      |
| 折舊            |                         |
| 於二零零四年一月一日    | 279                     |
| 年度撥備          | 16                      |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 295                     |
| 年度撥備          | 16                      |
| 出售時撇銷         | (310)                   |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 1                       |
| 賬面值           |                         |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 10                      |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 52                      |

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

## 15. 按揭貸款

|                        | 本集團及本公司      |              |
|------------------------|--------------|--------------|
|                        | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>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        |
|                        | <b>5,180</b> | <b>3,052</b> |
| 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）  | 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        |
|                        | <b>5,180</b> | <b>3,052</b> |

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：

|          | 本集團及本公司      |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>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          |
|          | <b>5,180</b> | <b>3,052</b> |

於二零零五年十二月三十一日，本集團及本公司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，與貸款之賬面值相若。

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 16. 按揭貸款減值撥備／呆壞賬撥備

|                     | 本集團及本公司       |           |                |           | 合計<br>千港元 |
|---------------------|---------------|-----------|----------------|-----------|-----------|
|                     | 二零零五年<br>減值撥備 |           | 二零零四年<br>呆壞賬撥備 |           |           |
|                     | 個別<br>千港元     | 整體<br>千港元 | 特定<br>千港元      | 一般<br>千港元 |           |
| 於二零零四年一月一日          | —             | —         | 390            | 102       | 492       |
| 年度撥備撥回              | —             | —         | —              | (27)      | (27)      |
| 轉撥                  | —             | —         | 13             | (13)      | —         |
| 於二零零五年一月一日，<br>按原列  | —             | —         | 403            | 62        | 465       |
| 應用香港會計準則第39號<br>之影響 | 403           | 62        | (403)          | (62)      | —         |
| 於二零零五年一月一日，<br>按重列  | 403           | 62        | —              | —         | 465       |
| 年度撥備                | —             | 34        | —              | —         | 34        |
| 撤銷數額                | (348)         | —         | —              | —         | (348)     |
| 轉撥                  | 91            | (91)      | —              | —         | —         |
| 於二零零五年<br>十二月三十一日   | 146           | 5         | —              | —         | 151       |

## 17. 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）。

|             | 本集團<br>千港元 |
|-------------|------------|
| 非上市股本證券，按成本 | 7,798      |
| 減值虧損        | (7,798)    |
|             | —          |

## 18. 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：

|           | 本集團<br>及本公司<br>千港元 |
|-----------|--------------------|
| 於香港上市股本證券 | <b>41,495</b>      |

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。

## 19. 其他證券投資

於二零零四年十二月三十一日之其他證券投資載於下文。於二零零五年一月一日應用香港會計準則第39號時，其他證券投資被重新分類為持作買賣投資（詳情見附註2）。

|               | 本集團<br>千港元    | 本公司<br>千港元    |
|---------------|---------------|---------------|
| 上市股本證券，按市值：   |               |               |
| 香港            | 6,154         | 6,154         |
| 海外            | 16,652        | 16,652        |
| 非上市投資基金，按公平價值 | 22,528        | —             |
|               | <b>45,334</b> | <b>22,806</b> |

## 20. 現金及銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之現金，及於購入後三個月內到期且按市場利率計息之短期銀行存款。於二零零五年十二月三十一日，該等資產之賬面值與相應公平價值相若。

## 21. 本公司股本

|                              | 二零零五年及二零零四年<br>千港元 |
|------------------------------|--------------------|
| 法定：                          |                    |
| 300,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份 | <b>300,000</b>     |
| 已發行及繳足：                      |                    |
| 225,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份 | <b>225,000</b>     |

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 22. 儲備

|               | 本公司<br>累積虧損<br>千港元 |
|---------------|--------------------|
| 於二零零四年一月一日    | (14,258)           |
| 本年度溢利         | 8,214              |
| 於二零零五年一月一日    | (6,044)            |
| 本年度溢利         | 1,694              |
| 於二零零五年十二月三十一日 | (4,350)            |

## 23. 於附屬公司之權益

|           | 本公司          |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 非上市股份，按成本 | 2            | 1            |

於二零零五年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

| 公司名稱   | 註冊成立地點 | 已發行及繳足<br>普通股股本 | 本公司應佔<br>權益百分比 | 主要業務 |
|--|--------|-----------------|----------------|------|
| Winbest Holdings Limited                             | 英屬維京群島 | 1美元             | 100%           | 投資控股 |
| 建屋貸款(亞洲)有限公司<br>(前稱金涑投資有限公司)<br>(「建屋貸款(亞洲)」)<br>(附註) | 香港     | 2港元             | 100%           | 私人財務 |

附註：於二零零五年十二月七日，本集團及本公司收購一間持有1,000港元銀行結餘之空殼公司建屋貸款(亞洲)100%已發行股本，現金代價為30,000港元。代價與銀行結餘之差額已於收益表支銷。



## 24. 附屬公司欠款

|        | 本公司          |               |
|--------|--------------|---------------|
|        | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元  |
| 附屬公司欠款 | 7,906        | 66,576        |
| 減值虧損撥備 | (7,872)      | (44,190)      |
|        | <b>34</b>    | <b>22,386</b> |

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期，但預期將於一年內清償。

## 25. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項資產及其變動：

|                 | 本集團及本公司      |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 於一月一日           | 3,396        | 4,282        |
| 本年度扣除之遞延稅項(附註9) | —            | (886)        |
| 於十二月三十一日        | <b>3,396</b> | <b>3,396</b> |

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務虧損。

於結算日，本集團及本公司之未運用稅務虧損約為41,311,000港元(二零零四年：41,433,000港元)可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為19,408,000港元(二零零四年：19,408,000港元)。由於難以預測未來溢利來源，故並無就其餘數額21,903,000港元(二零零四年：22,025,000港元)確認遞延稅務資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

# 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 26. 其他應付賬款及應計費用

|             | 本集團          |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 834          | 1,344        |

|             | 本公司          |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 829          | 1,181        |

本集團之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：

|       | 本集團          |              |
|-------|--------------|--------------|
|       | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 0–30日 | 583          | 711          |

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

## 27. 營業租約安排

於結算日，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          |              |
|-----|--------------|--------------|
|     | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 一年內 | 57           | 56           |

|     | 本公司          |              |
|-----|--------------|--------------|
|     | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 一年內 | 22           | 56           |

營業租約付款指本集團及本公司就其若干辦公室物業應付之租金。租約之平均年期為一年，而租金之固定年期平均亦為一年。

## 28. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自收益表扣除之成本總額28,000港元(二零零四年：33,000港元)為本集團及本公司就本會計期間應付計劃之供款。

## 29. 出售附屬公司

本年度，本集團向本公司前中間控股公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)出售其附屬公司Galawin Limited、Sunshine Asia Limited、AAM Investments Limited、Goldjade Investment Limited及Smart Dragon Limited，總現金代價為123港元。該等附屬公司於出售日期並無資產值。出售該等附屬公司之溢利為123港元。

本年度內，自年初至出售日期止，該等附屬公司為本集團之除稅前溢利貢獻收益22,476,000港元及虧損700,000港元。

## 30. 有關連人士交易

本年度內本集團及本公司與有關連人士訂立以下交易：

(A) 收入及開支項目：

|              | 附註  | 本集團          |              |
|--------------|-----|--------------|--------------|
|              |     | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 向前中間控股公司支付租金 | (a) | 660          | 669          |
| 向前同系附屬公司支付佣金 | (b) | 276          | 803          |
| 向中間控股公司支付租金  | (c) | 15           | —            |
| 向同系附屬公司支付佣金  | (d) | 6            | —            |

## 30. 有關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 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為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤直至二零零五年九月十二日前則為本公司之中間控股公司。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)。於二零零五年一月十六日，租賃協議獲續約兩年，由二零零五年二月一日至二零零七年一月三十一日，月租79,500港元，其後雙方於二零零五年六月十八日同意於二零零五年九月十八日終止 (即早於合約之到期日) 已訂立之租賃。租金乃參考當時市值租金而釐定。
- (b) 於二零零五年三月十六日，本公司 (代表本身及其附屬公司) 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香港華人有限公司之全資附屬公司，而香港華人有限公司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。標準交易賬戶協議已於二零零六年三月一日終止。已付佣金乃根據市場收費計算。
- (c) 於二零零五年八月十五日，本公司與本公司之中間控股公司亞洲聯合財務有限公司 (「亞洲聯合財務」) 訂立租賃協議，據此亞洲聯合財務及本公司同意租賃香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈21樓2101室，租約由二零零五年八月十五日起至二零零六年八月十四日止，月租3,000港元。於二零零五年十二月十九日，本公司其中一間全資附屬公司建屋貸款 (亞洲) 與亞洲聯合財務訂立另一份租賃協議，據此，建屋貸款 (亞洲) 與亞洲聯合財務同意租賃香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈21樓2102室之物業，租約由二零零五年十二月十九日起至二零零六年十二月十八日止，月租3,000港元。租金開支乃根據市值租金而釐定。
- (d) 於二零零五年十一月二十一日，本公司與聯合集團 (乃本公司之最終控股公司) 之間接非全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司 (「新鴻基投資」) 就買賣證券訂立標準客戶協議。根據上述客戶協議，本公司透過新鴻基投資操作之交易賬戶進行證券投資買賣，就證券交易已付予及應付予新鴻基投資之交易佣金乃根據每項交易當時之相關市場收費而釐定。已付佣金乃根據市場收費計算。

### **30. 有關連人士交易(續)**

- (B) 本集團及本公司向一間同系附屬公司收購一間全資附屬公司，現金代價為30,000港元。
- (C) 本集團及本公司向本公司一間前中間控股公司出售五間附屬公司，總現金代價為123港元(附註29)。

### **31. 主要管理職員之酬金**

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金於附註10披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

## 財務資料摘要

本集團截至二零零五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表。

| 業績                  | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零二年<br>千港元 | 二零零一年<br>千港元 |
|---------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 收益                  | <b>73,559</b>  | 189,682      | 74,390       | 90,476       | 74,154       |
| 本公司股東應佔溢利<br>(虧損)淨額 | <b>1,235</b>   | 8,285        | 5,013        | (16,333)     | (32,116)     |
|                     | 港仙             | 港仙           | 港仙           | 港仙           | 港仙           |
| 每股盈利(虧損)            | <b>0.5</b>     | 3.7          | 2.2          | (7.3)        | (14.3)       |
| 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>221,444</b> | 220,719      | 212,595      | 207,707      | 225,808      |
| 負債總額                | <b>(834)</b>   | (1,344)      | (1,505)      | (1,630)      | (3,398)      |
| 資產淨值                | <b>220,610</b> | 219,375      | 211,090      | 206,077      | 222,410      |