



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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績

香港建屋貸款有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	3	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>
利息收入		7,129	8,672
持作買賣投資之已變現虧損 淨額		-	(335)
持作買賣投資之公平值變動		(2,106)	3
可供出售投資之已變現收益		22	2
股息收入		424	2,884
其他收入		73	-
經營開支	5	(6,589)	(11,321)
匯兌虧損淨額		<u>(333)</u>	<u>(4)</u>
除稅前虧損	5	(1,380)	(99)
稅項	6	<u>(85)</u>	<u>(2,612)</u>
本年度虧損		<u>(1,465)</u>	<u>(2,711)</u>
應佔：			
本公司股東		<u>(1,465)</u>	<u>(2,711)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	7	<u>(0.7)</u>	<u>(1.2)</u>
基本			
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		114	143
按揭貸款	8	7,863	4,142
可供出售投資	10	39,179	42,480
		<u>47,156</u>	<u>46,765</u>
流動資產			
按揭貸款	8	2,145	3,186
持作買賣投資	9	40,256	8,024
預付款項及其他應收款項		18,300	3,860
現金及銀行結餘		122,507	169,198
		<u>183,208</u>	<u>184,268</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,699	1,773
應付稅項		85	—
		<u>1,784</u>	<u>1,773</u>
流動資產淨值		<u>181,424</u>	<u>182,495</u>
		<u>228,580</u>	<u>229,260</u>
股本及儲備			
股本		225,000	225,000
儲備		3,580	4,260
		<u>228,580</u>	<u>229,260</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例所規定之適用披露。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會頒佈之下列有效或已生效的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港(IFRIC)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－一定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

採納該等新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度業績及財務狀況編製及呈列方式並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改善 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	有關金融工具之披露改善 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(IFRIC)－詮釋第9號及香港會計準則第39號	嵌入式衍生工具 ⁶
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(IFRIC)－詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港(IFRIC)－詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 ⁵
香港(IFRIC)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(IFRIC)－詮釋第18號	客戶轉讓之資產 ⁷

- ¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零零九年六月三十日或以後開始之年度期間生效
- ⁷ 於二零零九年七月一日或以後獲得客戶轉讓之資產生效

本公司董事會預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收益

收益指按揭貸款利息收入及財務投資收益淨額，而財務投資收入總額則包括銀行存款及債務證券之利息收入以及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按揭融資：		
按揭貸款利息	1,779	1,199
財務投資：		
銀行存款利息	3,111	7,388
可供出售投資之利息	2,230	85
持作買賣投資之利息	9	-
股息收入	424	2,884
	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>

4. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言，本集團目前分為兩個經營分部－按揭融資及財務投資。該等分部乃本集團呈報其主要分部資料之基準。主要業務如下：

- (a) 按揭融資分部從事提供按揭融資及其他相關服務；及
- (b) 財務投資分部包括銀行存款之利息收入、證券交易及股息收入。

有關該等業務之分部資料現呈列如下：

	二零零八年		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,779</u>	<u>5,774</u>	<u>7,553</u>
分部業績	<u>1,361</u>	<u>3,356</u>	<u>4,717</u>
未分配開支			<u>(6,097)</u>
除稅前虧損			<u>(1,380)</u>
稅項			<u>(85)</u>
本年度虧損			<u>(1,465)</u>
分部資產	<u>12,541</u>	<u>217,268</u>	<u>229,809</u>
未分配資產			<u>555</u>
總資產			<u>230,364</u>
分部負債	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
未分配負債			<u>1,782</u>
總負債			<u>1,784</u>
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(24)	-	(24)
匯兌虧損淨額	-	(333)	(333)
持作買賣投資之公平值虧損	-	(2,106)	(2,106)
未分配：			
資本附加			(18)
折舊			(47)

	二零零七年		
	按揭融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	1,199	10,357	11,556
分部業績	1,171	10,027	11,198
未分配開支			(11,297)
除稅前虧損			(99)
稅項			(2,612)
本年度虧損			(2,711)
分部資產	9,297	221,200	230,497
未分配資產			536
總資產			231,033
分部負債	4	–	4
未分配負債			1,769
總負債			1,773
其他資料：			
按揭貸款減值撥備	(28)	–	(28)
持作買賣投資之虧損淨額	–	(332)	(332)
未分配：			
資本附加			(150)
折舊			(24)

地區分部

按地區分部基準呈列資料時，分部收益乃按資產所在地區為基準：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	4,689	11,471
新加坡	9	—
歐盟國家	625	—
美國	2,230	85
	<u>7,553</u>	<u>11,556</u>

分部資產及資本開支乃根據資產於結算日之所在地點之地區列示：

	分部資產之賬面值		添置機器及設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	142,550	188,009	18	150
中華人民共和國	9,001	—	—	—
新加坡	16,183	—	—	—
歐盟國家	17,537	—	—	—
美國	45,093	43,024	—	—
	<u>230,364</u>	<u>231,033</u>	<u>18</u>	<u>150</u>

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
員工福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及紅利	2,794	4,178
退休福利計劃供款	34	30
	<u>2,828</u>	<u>4,208</u>
折舊	47	24
核數師酬金	460	460
營業租約支出	85	85
按揭貸款減值撥備	24	28
法律及專業費用	1,365	4,870
	<u>1,365</u>	<u>4,870</u>

6. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港		
本年度稅項	85	—
遞延稅項：		
本年度	—	2,612
	<u>85</u>	<u>2,612</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，由二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。香港利得稅根據該年度估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）計算。上年之稅項開支乃指由於本集團管理層對稅項虧損之利用時間不確定，導致過往年度未用稅項虧損產生之遞延稅項資產撥回。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東應佔年度虧損1,465,000港元（二零零七年：2,711,000港元）及本年度內已發行普通股225,000,000股（二零零七年：225,000,000股）計算。

由於於該等年度並無潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

8. 按揭貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
固定利率應收貸款	7,057	4,854
浮動利率應收貸款	2,951	2,474
	<u>10,008</u>	<u>7,328</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自結算日起十二個月內之應收貸款）	2,145	3,186
非流動資產（自結算日起十二個月後之應收貸款）	7,863	4,142
	<u>10,008</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物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零八年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備220,000港元（二零零七年：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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
到期還款：		
三個月內	937	2,631
三個月至一年	1,208	555
一年至五年	5,998	3,201
五年以後	1,865	941
	<u>10,008</u>	<u>7,328</u>

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金。

於結算日，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	<u>563</u>	<u>2,462</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團按揭貸款之公平值乃根據估計未來現金流量按現行利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

9. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市股本證券	3,859	8,024
可換股債券	<u>36,397</u>	<u>-</u>
	<u>40,256</u>	<u>8,024</u>

上述股本證券之公平值乃按有關香港聯交所所報之市場買入價釐定。

於本年度，本公司購買零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股。可換股債券之公平值按從經紀人獲得之所報市場買價並參考價格服務代理所報價格釐定。以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券金額分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。

10. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於美國報價之按揭支持證券	<u>39,179</u>	<u>42,480</u>

於二零零八年十二月三十一日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。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。

股息

董事會建議不派付末期股息。

管理層之討論及分析

本集團之財務投資溢利有所減退。本集團之按揭融資業務活動量保持於適度的水平。截至二零零八年十二月三十一日止期間，本集團錄得本公司股東應佔虧損1.5百萬港元（二零零七年：2.7百萬港元），其中收益為7.6百萬港元（二零零七年：11.6百萬港元）。

本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。

按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低。按揭融資之收益增加至1.8百萬港元（二零零七年：1.2百萬港元），而按揭融資之溢利亦增加至1.4百萬港元（二零零七年：1.2百萬港元）。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下降至5.8百萬港元（二零零七年：10.4百萬港元）。財務投資之溢利下降至3.4百萬港元（二零零七年：10.0百萬港元）。

財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，總資產輕微下降至230.0百萬港元(二零零七年：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及若干以新加坡元、美元及人民幣定值之可換股債券投資除外)，因此須承擔適度之外匯匯率風險。

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，本集團之持作買賣投資為40.3百萬港元(二零零七年：8.0百萬港元)，而銀行結餘為122.5百萬港元(二零零七年：169.2百萬港元)。

目前，本集團概無負債。於本年度結算時，本集團之資產並無用作抵押物，而本集團亦無重大資本承擔或未償還之或然負債(二零零七年：無)。

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

員工及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有10名(二零零七年：9名)僱員，而本年度之員工成本總額為2.8百萬港元(二零零七年：4.2百萬港元)。本集團為其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之股東週年大會上批准採納購股權計劃後，並無於年內授出或行使任何購股權。

展望

本集團於新管理層於二零零七年接手後繼續維持其傳統主要業務。然而，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，管理層將評估所有及任何其他方案，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。

業務回顧及前景

業務回顧

於回顧年度內，本集團之收益為7.6百萬港元，並錄得本公司股東應佔虧損1.5百萬港元。本集團概無負債，且維持穩健之流動資金狀況。

前景

未來利率變動趨勢及中國大陸因應其不斷變化之經濟形勢而實施之經濟刺激措施有關之不明朗因素，將繼續對香港經濟前景產生重大影響。此外，近期美國次級按揭市場出現動蕩，持續對香港經濟，更對全球股本及信貸市場產生影響。因此，管理層繼續審慎擴展信貸，並滿意本集團業務之水平。我們始終對該等不明朗因素帶來之挑戰與機遇保持警覺。我們對本集團可在二零零九年延續良好勢態保持審慎樂觀看法。

購回、出售及贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止整個財政年度已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之適用守則條文。

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（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。

審核委員會

審核委員會（包括本公司三名獨立非執行董事）已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務，以及審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公佈所列有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註的數字，已經獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)同意，該等數字乃本集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額。德勤在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港委聘審閱務準則或香港保證聘約服務準則對財務資料所進行獨立查核及審閱，因此德勤概不會就初步公佈發表任何保證。

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
主席
John Zwaanstra

香港，二零零九年三月二十六日

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(主席)、John Pridjian先生(執行總裁)、Todd David Zwaanstra先生及Jonathon Jarrod Lawless先生；及獨立非執行董事Alan Howard Smith太平紳士、Stephen King Chang-Min先生及Patrick Smulders先生。