



目錄



| | |
|-----|--------|
| 85 | 財務摘要 |
| 86 | 主席報告 |
| 90 | 董事局成員 |
| 92 | 管理層 |
| 93 | 組織架構 |
| 94 | 大事紀要 |
| 96 | 業務回顧 |
| 112 | 財務回顧 |
| 122 | 董事局報告書 |
| 126 | 核數師報告書 |
| 127 | 財務報表 |

| | | |
|-----|-----|--|
| 164 | 附註甲 | 核准賣方／管理供款機構 |
| 165 | 附註乙 | 按揭保險計劃核准再保險公司名表、債務工具計劃的主要交易商和銷售團成員、零售債券的配售銀行及Bauhinia按揭證券計劃的計劃經辦人及證券交易商團名單 |
| 166 | 附註丙 | 按揭證券公司2003年按揭組合主要統計數據 |

財務摘要

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| 本年度 | | | |
| 淨利息收入 | 621,419 | 430,956 | 324,430 |
| 除稅後溢利 | 379,136 | 267,347 ¹ | 255,526 |
| 購買按揭貸款 | 14,961,822 | 14,394,748 | 13,222,492 |
| 已發行按揭證券 | 3,568,860 | 2,000,000 | 632,690 |
| 已發行債券 | 10,885,540 | 14,956,450 | 15,583,550 |
| 按揭保險 | | | |
| — 已收取淨保費 | 67,114 | 53,984 | 58,742 |
| 於年終 | | | |
| 扣除準備金後的按揭貸款組合 | 34,581,747 | 28,257,727 | 19,777,884 |
| 總資產 | 40,900,302 | 32,191,033 ² | 23,219,832 |
| 債務證券 | 36,630,290 | 28,615,000 | 20,058,550 |
| 按揭保險 — 承擔風險 ³ | 1,090,191 | 779,779 | 513,031 |
| 其他數據 | | | |
| 淨息差 | 1.7% | 1.5% | 1.5% |
| 資本對資產比率 ⁴ | 7.7% | 9.0% ⁵ | 11.6% |
| 成本對收入比率 | 17.4% | 23.1% | 28.2% |
| 資產回報率 | 1.0% | 0.9% | 1.2% |
| 股東資金回報率 | 11.5% | 9.0% ⁶ | 9.4% |

¹ 除稅後溢利根據會計實務準則第12號(收益稅)重新呈列，上年度呈報的數字為263,809,000港元。

² 總資產根據會計實務準則第12號(收益稅)重新呈列。上年度呈報之數字為32,186,615,000港元。

³ 承擔風險已撇除已作出再保險安排的風險。

⁴ 根據銀行業條例的規定計算，本公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年的資本對資產比率分別為22.1%、16.6%及16.6%。

^{5、6} 該等比率因根據會計實務準則第12號重新呈列除稅後溢利而重新呈列，上年度該等比率均為8.9%。

主席報告



唐英年先生, GBS, 太平紳士
主席
財政司司長

香港按揭證券公司於2003年度的業績無論在財務方面及發展香港第二按揭市場方面，均表現非常出色。是年度持續困難的經營環境至後半年才有改善，但無礙按揭證券公司的業務進展。按揭證券公司亦扮演重要的支援角色，協助政府施行出售資產的計劃。

年初嚴重急性呼吸道症候群（「非典型肺炎」）的爆發，嚴重影響物業買賣的活動。在這個困難的年度，本公司仍能取得41.8%除稅後溢利的升幅，實是難能可貴。達到這項增長的同時，按揭證券公司的資產質素，仍可維持遠高於業內的平均水平，就本公司所持的按揭組合而言，於年終時的90日拖欠比率為0.27%，而業內的平均拖欠比率則為0.86%。按揭證券公司的經營方針，是以高度審慎的風險管理，實現業務增長。因此，是年度的業績足以證明按揭證券公司業務的取向正確。

除稅後溢利較二零零二年增加41.8%，
達創紀錄的379.1百萬港元

維持高資產質素

按揭貸款保險業務增長強勁

產品和服務不斷推陳出新



本公司超卓的業績也可從本公司進一步執行拓展香港第二按揭市場任務的成就充份反映到。按揭證券公司於一九九七年成立，作為一中介樞紐將資金自資本市場引導至按揭及物業市場。在成功擔任這角色的同時，本公司為市場提供了額外的資金來源和信貸提升的渠道。這加強了香港金融體系，使銀行可提供定息按揭及超過70%貸款與估值比率的按揭，擴闊不同階層人士的置業能力。

從二零零三年推行的各項活動中，可見到按揭證券公司在這些方面不斷穩步前進，讓整個社會上的相關個體，即由置業人士以至銀行業和保險業共同受惠。

超卓業績及穩健財務

二零零三年的財務業績錄得新高。淨利息收入為621.4百萬港元，較上年度增加44.2%，主要因增加購買按揭貸款所致。除稅後溢利上升41.8%至379.1百萬港元。在並無削弱公司的財務優勢下，股東資金回報率由9.0%升至11.5%，而資產回報率則由0.9%升至1.0%。資本對資產比率企於7.7%的穩健水平。

按揭證券公司憑藉積極進取的業務方針和審慎精確的風險管理，得以保持標準普爾和穆迪投資服務公司（「穆迪」）給予與香港特區政府相同的信貸評級。標準普爾評述：「良好的評級反映出按揭證券公司享有雄厚的資產基礎，優良的資產質素，強勁的盈利能力及恰當的財務彈性。」穆迪的評論：「突顯了按揭證券公司在評估及管理風險方面的能力，使公司能維持遠低於其本身既定標準內的風險水平，且在若干情況下，優於規模較大的國際同業。」

購買按揭貸款使政府資產出售受惠

按揭證券公司在二零零三年內繼續積極購買按揭貸款，並取得破紀錄的150億港元資產購買。

於年度內本公司從政府處買進政府不同種類計劃內達105億港元的按揭貸款，這是本公司於年內資產大幅增長的主要原因。這筆數目佔政府在二零零三年至二零零四年財政年度，透過出售資產集資的目標金額的半數。將核准認可賣家的範圍，擴展至銀行以外的機構的策略，使按揭證券公司在艱難的市場環境下，能夠維持穩定購買按揭貸款，並大幅增加其按揭資產。這策略亦有助政府為改善財政狀況而進行的出售資產計劃。

主席報告

按揭貸款保險強勁增長

按揭貸款保險增長強勁，尤以本年度下半年為然。由於住宅物業市場呈現復甦，按揭貸款保險計劃（「按揭保險計劃」）下促成的貸款總值，由二零零二年的62億港元增至二零零三年的75億港元，增幅為21%。

按揭貸款保險計劃產品需求的增加，反映出本公司在擴闊該計劃範圍上所付出的努力的成果。本公司就該計劃所覆蓋的按揭種類和借貸人類別，推行了增加靈活性的措施。按揭證券公司已因應銀行的要求，擴大按揭貸款保險計劃，覆蓋三種新按揭產品類別。這不但有效地刺激了需求，而且該等新產品並無拖欠紀錄，令按揭保險計劃組合整體表現超卓。

這些舉措的成功，促成本公司在二零零三年底宣佈有意提供更多按揭和貸款人類別，進一步擴充按揭貸款保險種類，以滿足置業人士的需求。這證明了原本擴充計劃的效用，亦加深了按揭證券公司與參與銀行之間的緊密關係。

多元化的融資活動

年度內的利率處於歷史性低位，有助按揭證券公司達到二零零三年的融資目標。於二零零三年，本公司透過多樣化的債務產品，成功地籌得109億港元資金，使其在達到購買按揭貸款目標的同時，仍能保持強勁的財務狀況。本公司因為能夠籌集到

大量資金，而連續第三年成為最活躍的港元發債體。本公司發行的債券均由機構和散戶投資者所持有，取得廣泛的認受性。為了支持按揭組合的增長，按揭證券公司於二零零三年一月將債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）的發行額增加一倍致400億港元。

按揭證券公司於十一月，根據Bauhinia按揭證券化計劃進行第二次按揭證券發行而籌得30億港元，足證本公司在發展香港的按揭證券市場的貢獻。這次發行無論在發行額和結構上，均打破傳統，並深受市場歡迎。包銷銀行的踴躍回應，對公司有很大的鼓舞作用，而來自機構投資者及基金經理的廣泛參與，則是對本公司擁有廣闊投資者基礎的證明。

本公司是香港零售債券市場的拓墾者。於年度內推出金額合共13億港元的第五次零售債券，為支持香港零售債券市場的發展而繼續努力。該次債券發行，給予一般投資者更高回報及更多選擇，這包括首次為期七年的零售債券和更多選擇的投資金額。在現時低利息的環境中，儲蓄利率被壓低至0.001厘，存戶投資零售債券可提高收益率。零售債券亦為銀行帶來好處，包括減輕因過量存款而承擔的利息支出，且能夠從配售和包銷零售債券中賺取額外收入。

自從二零零一年十月以來，透過零售債券共籌集資金74億港元，相當於本公司已發行債券的27%，充份反映出本公司在發展這重要的資金來源的努力。

提高服務質素

按揭證券公司充份察覺到作為一家服務供應機構，需要力求控制成本下，努力不斷提高服務質素，準確及迅速地作出適當的市場回應。在二零零三年本公司堅持朝著這目標而努力。成本對收入比率進一步由二零零二年的23.1%減少至17.4%。

本公司在發展及應用標準按揭文件上，進一步取得進展。這項發展和應用不單能提高按揭證券公司的效率及客戶服務，而且亦令市場多方面受惠。在這次成功的鼓舞下，按揭證券公司於二零零三年發展提供保障第三方按揭的按揭文件及附屬文件，並因應從刊發按揭文件以來，法律及銀行守則的發展而更新按揭文件。

為了加快按揭保險計劃的應用程序，按揭證券公司於四月推出一項互聯網計劃，讓準置業人士能夠就他們期望取得的按揭，是否符合計劃下的承保範圍而獲得初步評估。

公司能實現向銀行作出的承諾，在兩個工作天內處理按揭保險計劃的申請。然而，年內按揭保險申請數目不斷飆升，令批核工作壓力增加。公司正展開工作，發展一套可應付長遠需求的按揭保險計劃電腦系統去取代目前的MiTracs系統，以提高處理量，支援更自動化的操作。

董事與員工上下一心

本人謹此向董事局同寅致謝，感謝他們一直鼎力相助，攜手合作，進一步實現本公司的目標。本人亦在此向按揭證券公司僱員致謝。感謝他們在工作量不斷增加和非典型肺炎影響的情況下，全面熱誠地投入工作，確保及維持了高質素的服務水平。最後，本人亦在此向以下人士致謝：按揭證券公司的銀行和保險夥伴，以及曾支持按揭證券公司業務的其他機構，包括消費者委員會、有關的銀行及資本市場業界聯會和監管機關。本人期望緊密的工作關係得以維持，共同朝著進一步發展第二按揭市場而努力，令各方受惠。



唐英年
主席

董事局成員



唐英年先生，GBS，太平紳士
主席
財政司司長



任志剛先生，GBS，太平紳士
副主席
香港金融管理局總裁



孫明揚先生，GBS，太平紳士
董事
房屋及規劃地政局局長



馬時亨先生，太平紳士
董事
財經事務及庫務局局長



陳德霖先生，SBS，太平紳士
執行董事
香港金融管理局副總裁



李國寶博士，GBS，太平紳士
 董事
 立法會議員
 東亞銀行主席兼行政總裁



夏佳理先生，GBS，太平紳士
 董事
 夏佳理律師事務所資深合夥人



陳智思先生
 董事
 立法會議員
 亞洲保險有限公司總裁



陳鑑林先生，太平紳士
 董事
 立法會議員



單仲偕先生
 董事
 立法會議員



劉漢銓先生，GBS，太平紳士
 董事
 立法會議員
 劉漢銓律師行
 高級合夥人



陳志輝教授
 董事
 消費者委員會主席
 香港中文大學市場學系教授
 行政人員工商管理碩士課程主任



霍肇滔先生
 董事
 萊斯銀行亞洲區域董事



方兆德先生
 董事
 香港上海滙豐銀行有限公司
 總經理亞太區個人理財業務



孫德基先生
 董事
 安永會計師事務所審計及
 企業諮詢服務主席



姚志鵬先生
 董事
 渣打銀行債券市場部主管

管理層



彭醒棠先生，太平紳士
霍子俊先生
張秀芬女士
李永權先生
(由左至右)



唐偉文先生
周弘慧女士
丁偉泰先生
黃麗娥女士
鄭鑾銓先生
梁詩韻女士
陸榮營先生
莫愛蘭女士
廖志強先生
陳俊良先生
(由左至右)

組織架構



大事紀要

一月九日

提高債務工具發行計劃的金額上限，
由200億港元增大至400億港元

三月十九日

推出第二階段按揭文件標準化項目

四月八日

第六屆股東周年大會

四月二十二日

推出按揭保險計劃下的初步資格評核服務



六月二十三日

發行首批15年期的債務工具發行計劃債券

八月十三日

推廣一站式九成按揭服務

十月三十日

根據Bauhinia按揭證券化計劃發行30億港元的
2003-1系列有擔保按揭證券的簽約儀式，滙豐
擔任牽頭經辦行兼登記行

十一月二十七日

應用標準按揭文件論壇 — 第二階段

五月七日

根據債務工具發行計劃設立可轉讓貸款證附屬計劃並根據該計劃發行首批10億港元的可轉讓貸款證，中國銀行(香港)為安排行



五月二十一日

推出按揭保險計劃的地產代理人獎勵計劃

五月二十七日

為地產代理監管局成員舉辦按揭保險計劃研討會

五月三十日

簽約儀式 — 購買公務員房屋貸款



十一月二十九日

由香港資本市場公會主辦，按揭證券有限公司、中國銀行(香港)、花旗銀行、香港上海滙豐銀行及香港經濟日報等贊助的公開投資研討會

十二月二日

簽約儀式 — 向政府購買157億港元的首次置業貸款及夾心階層住屋貸款



十二月八日

透過香港上海滙豐銀行作為包銷行及12家配售銀行，發行13億港元零售債券

十二月十二日

出席中國社會科學院金融研究所在北京舉辦的債務市場發展論壇，出任主講嘉賓

業務回顧

於二零零三年，原已疲弱的物業市場受到非典型肺炎的進一步打擊，整體經營環境直至接近年底始見改善。經營環境雖然困難，按揭證券公司在年度內不但能取得刷新紀錄的財政業績，更在發展香港二手按揭市場方面取得顯著的成就。

業績概覽

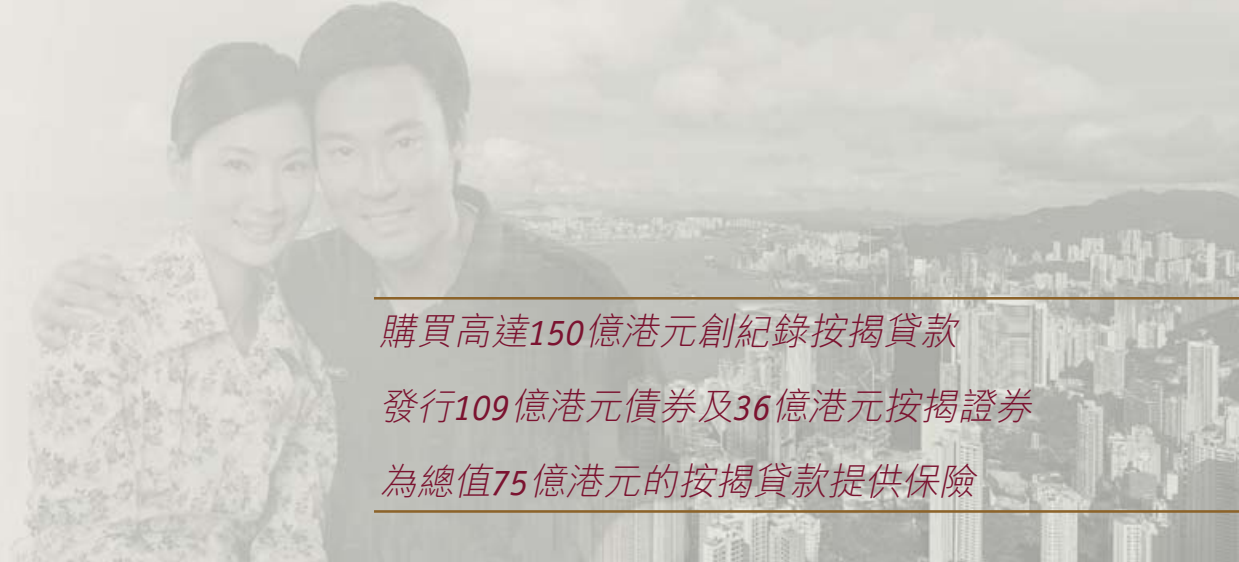
在二零零三年，按揭證券公司的四項主要業務包括購買按揭貸款、按揭保險、按揭證券化及發行債券均有出色表現。按揭證券公司在年內取得的重要成就包括：

- 購進高達150億港元創紀錄的按揭貸款
- 發行109億港元債券及36億港元按揭證券，保持按揭證券公司在港元債券市場最大發債體的地位
- 為總值75億港元的按揭貸款提供保險，較二零零二年高出21%

- 保持優良的資產質素，於年終時，所持按揭貸款組合（包括按揭證券公司擔保的按揭貸款），逾期90日以上的拖欠比率僅為0.27%；按揭保險組合，逾期90日以上的拖欠比率僅為0.28%，而行業的整體平均率則為0.86%
- 取得穆迪A1/A+及標準普爾Aa3/AA-的外幣及本地貨幣債務證券的長期信貸評級。此評級與香港特區政府相同。

上述及其他成果為本公司強勁的財務業績奠定基礎：

- 除稅後溢利達3.791億港元，較二零零二年增加1.118億港元，上升41.8%，反映購買按揭貸款的金額大幅增加及資金成本下降，而且計息負債的淨息差增加0.3%，即由1.3%增加至1.6%
- 股東資金回報率由9.0%大幅攀升至11.5%



購買高達150億港元創紀錄按揭貸款

發行109億港元債券及36億港元按揭證券

為總值75億港元的按揭貸款提供保險

- 資產回報率由0.9%上升至1.0%
- 資本對資產比率處於7.7%的穩建水平，遠超出5%的最低指引
- 成本對收入比率由23.1%進一步降低至17.4%，較銀行業的平均37.6%低近一半

創新產品

於二零零三年，經過精心設計，按揭證券公司推出以下的新產品及服務：

購買按揭貸款

- 完成購買132億港元公營貸款

按揭保險

- 推出按揭保險計劃初步資格評核服務，讓有意置業人士能迅速於網上初步了解他們是否符合按揭保險計劃的審批准則
- 推出按揭保險計劃的地產代理獎勵計劃

按揭證券化

- 根據Bauhinia按揭證券化計劃，發行結構創新的30億港元按揭證券

發行債券

- 根據債務工具計劃發行首批15年期債券
- 根據債務工具計劃設立可轉讓貸款證附屬計劃，並首次發行10億港元的可轉讓貸款證
- 將零售債券的最低面值由50,000港元降低至10,000港元

提供服務

- 推出按揭文件標準化計劃第二階段，並推出整套獲銀行廣泛接受的標準按揭文件
- 展開準備工作，以更強勁的按揭保險可應付長期需求的系統取代現時名為「按揭保險追蹤系統」(MiTracs)的按揭保險處理系統

業務回顧

按揭市場回顧

住宅物業市場復甦

二零零三年香港住宅物業市場比較波動。上半年表現十分疲弱，在接近年底的數個月出現強勁反彈。非典型肺炎在三月爆發，重創本地經濟及住宅物業價格。第二季經濟出現負增長，七月份的失業率攀升至8.7%。根據香港政策研究所的資料顯示，消費者信心指數由二零零二年十二月的57.3點跌至二零零三年四月的35.8點。物業價格在這經濟環境下急挫。由中原地产代理與城市大學攜手編製的每周物業價格指數——中原城市領先指數，由二零零二年底的35.8點下跌至八月底的31.7點（圖一），而在首三季只簽訂57,617宗買賣協議（上一年同期共簽訂67,195宗買賣協議），顯示物業交投呆滯（圖二）。



資料來源：中原地产代理／城市大學

至二零零三年中，物業市場開始好轉，起初稍為緩慢，直至多項有利消息公布後，市況逐步復甦並保持勢頭。這些發展主要包括：

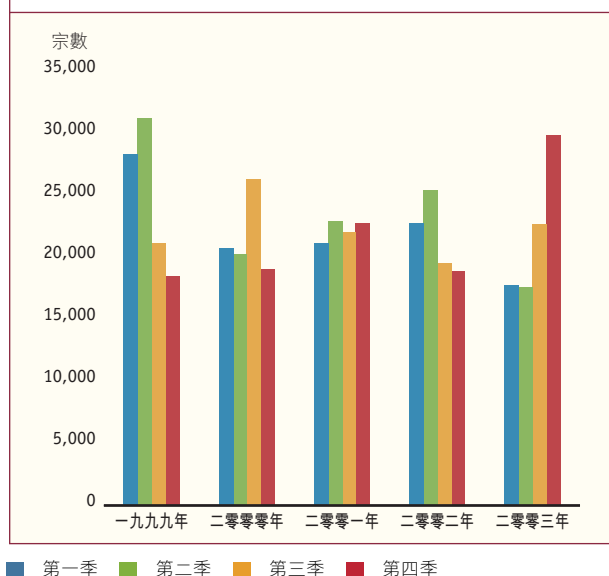
- 十月中，房屋及規劃地政局局長孫明揚先生重申，香港政府決心解決物業市場供求不平衡問題。
- 港府宣佈與內地建立更緊密經貿關係安排，為香港帶來投資於龐大中國市場的機會。
- 內地推出「個人遊」計劃，准許合資格的內地居民以個人身分訪港。二零零三年第四季，訪港總人數跳升至517萬人，相對第二季的165萬人增長甚大。

繼三月／四月伊拉克戰事結束及非典型肺炎的逐漸消失，香港以至海外證券市場迅速回升，令本地財富出現正面效應。失業率由七月份的最高水平8.7%回落至十二月的7.3%（三個月平均數）。第三季的本地生產總值攀升4.0%，而第二季則受到非典型肺炎的打擊，下跌0.5%。最值得注意的是，經過過去兩年的萎縮後，本地消費在二零零三年上升2.0%。

綜合這些發展，香港置業人士的信心大增。二零零三年第四季的住宅物業市場大幅反彈，中原城市領先指數在二零零三年最後一周高達37.1點，從最低水平回升至接近17%。交易飆升，第四季的買

賣協議總數接近30,000宗，是五年來最高水平（圖二）。據美聯物業的資料顯示，發展商在年底的未售存貨總數減少至16,700個單位，較三月份高峰的22,600個單位減少26%。

圖二：買賣協議

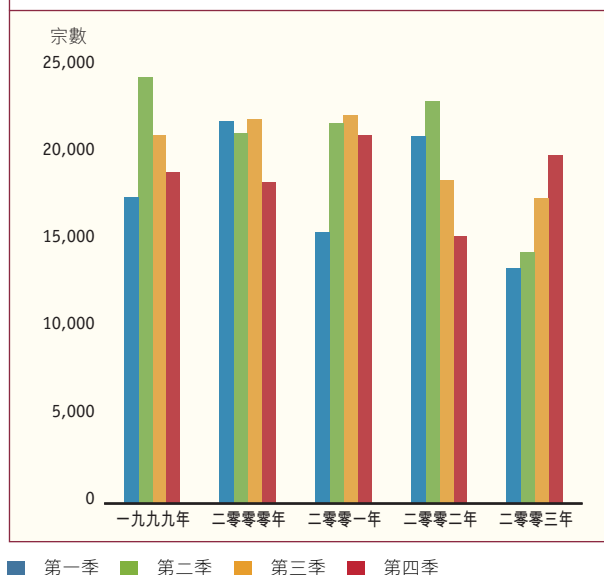


資料來源：土地註冊處

動盪的按揭市場

二零零三年初，按揭市場持續下跌，在年底時則強勁反彈。根據香港金融管理局（金融管理局）每月的住宅按揭統計調查顯示，二零零三年上半年的新造貸款總額，以宗數計，與上年同期比較減少36.8%（至27,771宗），而以本金額計，則減少41.8%（至332億港元）。不過，下半年的新造按揭貸款總數，以宗數計，增加10.5%（至37,332宗），而以本金額計，則增加11.7%（至463億港元）（圖三）。

圖三：新批核貸款數目



資料來源：金融管理局

二零零三年全年，新造按揭貸款總數減少16.3%至65,103宗，以本金額計下跌19.3%至795億港元。於年底，未償還住宅按揭貸款總額為5,222億港元，較上年微跌2.2%。年內新批出的貸款中，新落成單位佔49.3%，而二零零二年則為47.1%，顯示一手市場持續佔領主導地位（圖四）。

圖四：新批核按揭貸款分析

| | 二零零二年 | | 二零零三年 | | 份額 | |
|------|---------|--------|--------|-------|-------|--|
| | 百萬元 | 百萬元 | 變動 | 二零零二年 | 二零零三年 | |
| 一手市場 | 50,881 | 41,855 | -17.7% | 47.1% | 49.3% | |
| 二手市場 | 39,383 | 29,915 | -24.0% | 36.5% | 35.3% | |
| 轉按 | 17,659 | 13,024 | -26.2% | 16.4% | 15.4% | |
| | 107,924 | 84,794 | | | | |

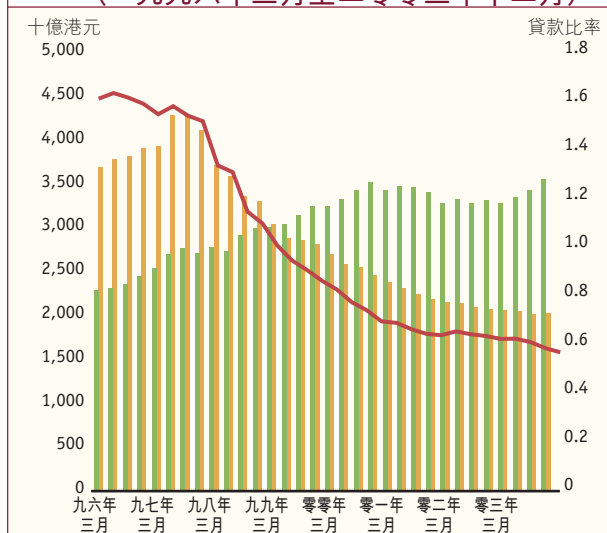
資料來源：金融管理局

業務回顧

低利率有助提高銀行的按揭貸款回報

當其他經濟環節的貸款需求仍然淡靜時，低利率有助銀行提升新按揭貸款的競爭力。二零零三年，公司貸款數目依然平穩，而個人非按揭貸款則下跌4.5%。貸款與存款比率跌破60%（圖五）。

圖五：貸款及存款總額
(一九九六年三月至二零零三年十二月)



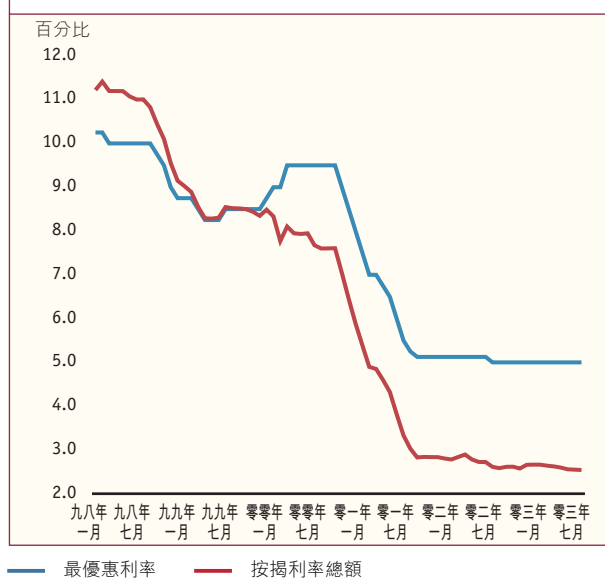
■ 存款總額(左邊分度) ■ 貸款總額(左邊分度) — 貸存比率(右邊分度)

資料來源：金融管理局及環亞經濟數據

相對其他類別貸款，按揭貸款持續為借款人提供吸引的經調整風險回報。隨着失業率放緩，二零零三年的破產數目減至22,092宗，是九年來出現首次減少。因此，逾90日拖欠按揭比率由二零零二年十二月的1.06%回落至二零零三年十二月底的0.86%。雖然熾熱的競爭壓低收益，但由於金融市場有充裕的流動資金，最優惠利率與三個月香港銀行同業拆息率（銀行的資金成本指數）的差距

擴闊，由一月份的356個基點擴闊至十二月份的477個基點，因此按揭貸款仍可為銀行帶來吸引的回報（圖六及七）。

圖六：香港最優惠按揭利率及按揭利率



— 最優惠利率 — 按揭利率總額

資料來源：金融管理局及按揭證券公司

圖七：二零零三年最優惠利率與香港銀行同業拆息走勢



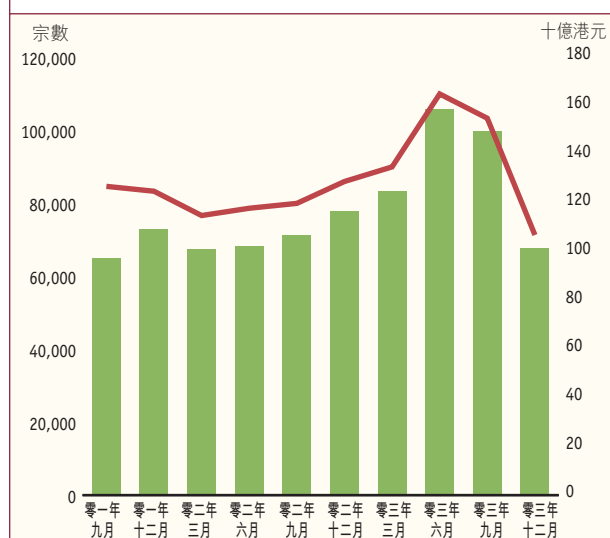
— 三個月香港銀行同業拆息 — 最優惠利率

資料來源：彭博資訊

按揭市場的資產質素改善

隨着二零零三年後期經濟出現轉勢，置業人士對住宅物業市場重拾信心。這不但提高了本地物業的資本值，也使負資產按揭貸款數目大幅減少。根據金融管理局進行的調查顯示，二零零三年十二月底，負資產的業主數目減少32.3%至67,575宗，與一九九九年九月首次調查的水平相若（圖八）。二零零三年十二月底，負資產按揭貸款的未償還本金總結餘達1,070億港元，或佔全部未償還按揭的20%。按揭貸款拖欠比率改善，加上負資產急劇下跌，香港銀行持有的按揭貸款組合質素有明顯改善。

圖八：負資產按揭貸款



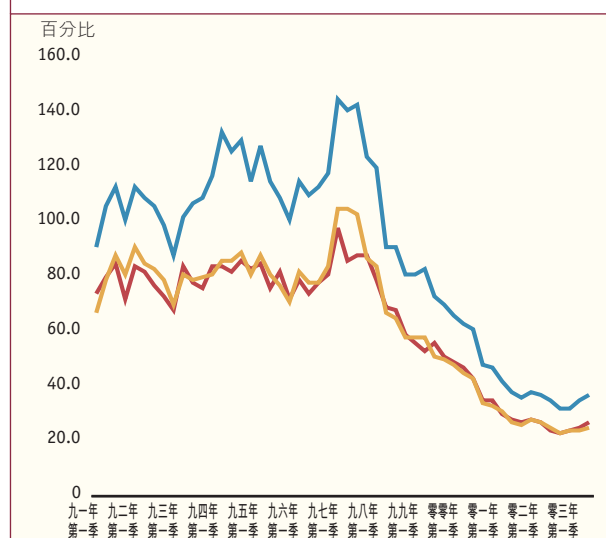
■ 未償還總數 (左邊分度) — 未償還總值 (右邊分度)

資料來源：金融管理局

置業負擔能力增強及家居質素提升引發需求

雖然二零零三年最後數月物業價格大幅回升，但仍然符合置業人士購買住宅物業的負擔能力。根據差餉物業估價署的資料顯示，二零零三年第四季的乙級房屋單位平均物業價格分別約為港島區每平方呎3,000港元、九龍區2,200港元及新界區2,000港元，與二零零二年的價格相若。以九龍乙級物業為例，雖然家庭收入稍為回落，但置業負擔能力比率微升至27%（圖九）。（比率越高，置業負擔能力越低。）

圖九：乙級物業置業負擔比率



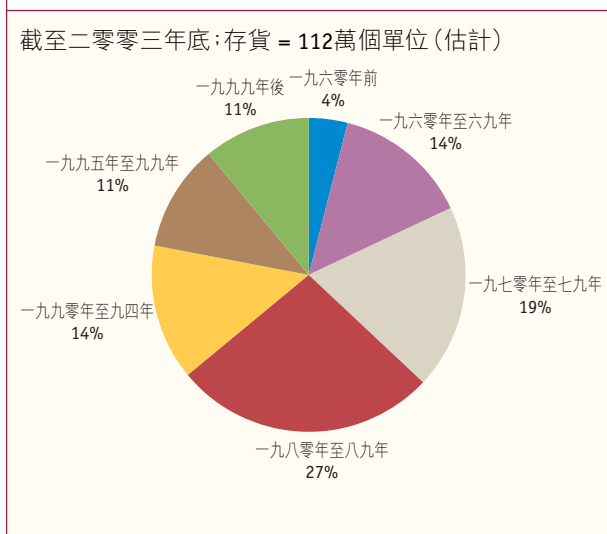
— 香港 — 九龍 — 新界
 附註：比率上升指負擔能力下降；比率下降指負擔能力提高。
 假設：比率計算基準為500平方呎單位，20年期按揭及三成首期

資料來源：按揭證券公司根據多個政府部門公佈的數據計算。

業務回顧

未來數年，住宅物業的需求，很可能會因置業人士追求改善家居環境而得以持續。二零零三年底，私人住宅單位的存貨估計約為112萬個，當中約18%或206,000個單位是在一九七零年前興建。另外19%或209,000個單位是在七零年代興建。這些相對較舊物業的業主可能會希望改善居住環境，不過他們只會在對個人未來財政有信心時才會進行換樓。在經濟前景改善及可負擔物業價格的情況下，改善家居將會提高未來住宅物業的需求，亦會促成按揭需要（圖十）。

圖十：私人住宅物業的樓齡分佈



資料來源：差餉物業估價署

購買按揭貸款

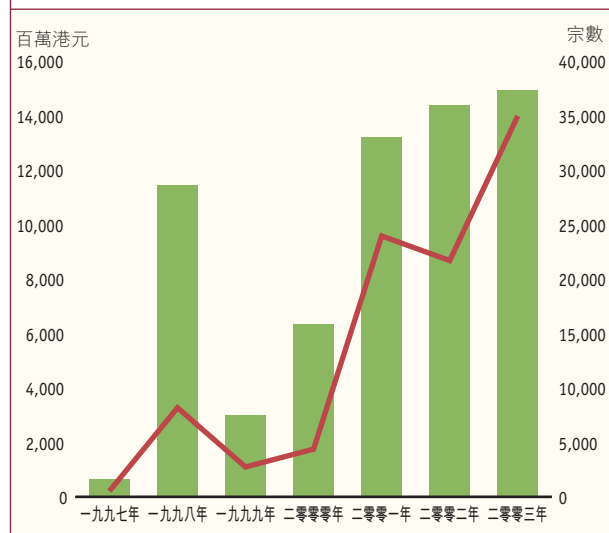
購買按揭業務

購買按揭貸款的穩定增長對按揭證券公司的長遠發展至為重要。因為從按揭貸款取得的利息收入，代表按揭證券公司的大部分收益所在。況且，取得

穩定的按揭購入來源，有助按揭證券公司開拓其他業務，包括發行債務證券及按揭證券。

二零零三年，按揭證券公司收購的政府房屋貸款及政府和其房屋機構的多項資助房屋貸款計劃下的貸款，總值132億港元。向政府購入的貸款佔政府計劃在二零零三年至二零零四年財政年度為解決財赤，出售資產總值的一半。出售貸款為政府房屋機構提供有效的方法，補充資助按揭計劃的資金。透過出售貸款，政府房屋機構可利用按揭貸款，取代興建樓宇而出售的方式，支持更多低收入人士達到置業的目的，配合政府修訂的房屋政策。除向政府及房屋機構購買貸款外，按揭證券公司也從核准認可機構及地產發展商購入總值18億港元的貸款（圖十一）。

圖十一：按揭證券公司購買按揭貸款計劃



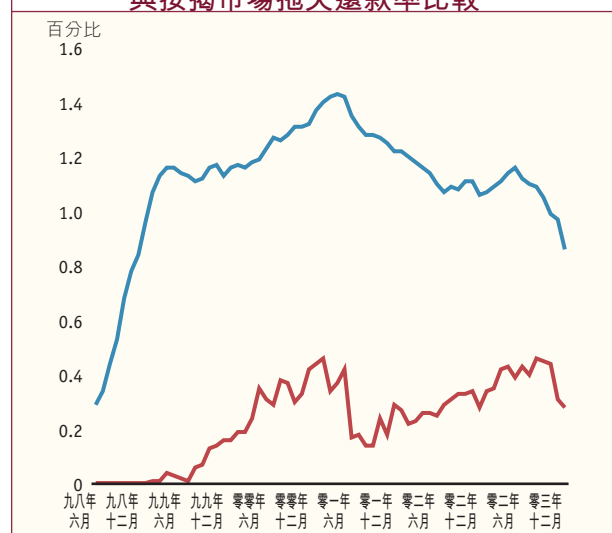
■ 購買金額(左邊分度) — 貸款宗數(右邊分度)

資料來源：按揭證券公司

組合質素

按揭證券公司持有的按揭貸款組合迅速增長，所冒的市場信貸風險相應增加，按揭證券公司在二零零三年仍能保持優良的按揭質素，這都是由於公司重視以審慎的風險管理提高增長的成果。於二零零三年十二月底，所持組合（包括按揭證券公司擔保的證券化按揭貸款）的90日拖欠比率僅為0.27%，而二零零二年底則為0.28%，遠低於銀行業整體在二零零三年底的0.86%（圖十二）。

圖十二：按揭證券公司按揭組合*
與按揭市場拖欠還款率比較



— 按揭市場 — 按揭證券公司

附註：逾期超過三個月的貸款

* 包括按揭證券公司擔保的按揭貸款

資料來源：金融管理局及按揭證券公司

按揭證券公司採用的四種有效風險管理方法：

- 謹慎地挑選核准賣方
- 審慎的按揭購買準則
- 有效的核查程序
- 加強管理較高風險的按揭

自一九九七年成立以來，按揭證券公司秉承審慎的標準和措施，拖欠比率一直低於業界平均水平。

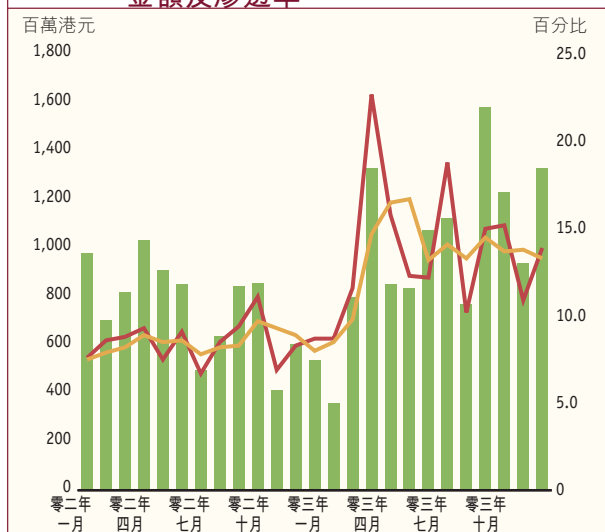
按揭保險計劃

按揭保險計劃二零零三年的業務量大幅增加，令於年底時的新造按揭貸款滲透率顯著提升至13.5%，而過去十二個月則為8.5%（圖十三）。增長的原因包括：在二零零二年十二月推出一站式九成按揭服務，讓銀行能將保險費融入按揭貸款利息報價中，使準借款人容易作出比較；推出網上系統，讓準置業人士查核他們是否符合按揭保險計劃的資格；向地產代理推出獎勵計劃，鼓勵他們對按揭保險計劃的推廣；二零零三年七月展開連串推廣活動，提高公眾對按揭保險計劃和有關產品的認識。

於本年度內，按揭證券公司共接獲10,348份按揭貸款申請書，涉及金額達170億港元。即自按揭保險計劃於一九九九年四月推出以來，已總共接獲31,876份申請，涉及按揭貸款總額達580億港元。由於二零零三年下半年住宅物業交易增加，以及於二零零二年實行放寬申請按揭貸款資格，使按揭保險計劃的靈活性提高，二零零三年的貸款額較二零零二年上升了21%。

業務回顧

圖十三：按揭保險計劃下經批核的按揭貸款金額及滲透率*



- 經批核按揭貸款總金額 (左邊分度)
- 滲透率 (右邊分度)
- 滲透率 (右邊分度) 三個月移動平均變動

* 滲透率 = 按揭保險計劃的經批核按揭貸款金額 / 市場上經批核按揭貸款總金額 (根據金融管理局的每月按揭調查)

資料來源：金融管理局及按揭證券公司

初步資格評核服務

二零零三年四月，按揭證券公司推出初步資格評核服務，加快按揭保險計劃的審批程序。這項網上服務為有意置業人士初步了解其按揭是否符合按揭保險計劃的審批準則，與及選擇最切合他們需要的按揭保險計劃產品。

按揭保險計劃的擴大試驗計劃

自二零零二年四月推出最初的試驗計劃以來，按揭證券公司一直能夠因應住宅按揭市場的迅速變化，推出合適的新產品及擴闊合資格借款人的層面。為應付因試驗計劃而可能出現的額外信貸風險，按揭證券公司設立若干百分比的上限，以該等保單佔整個按揭保險計劃組合內未償還款額的風險，並與核准再保險公司訂立適當的再保險安排。到目前為止，由於新產品並無出現任何拖欠情況，按揭保險計劃組合的整體表現非常理想。

按揭保險計劃的發展

按揭保險計劃業務量的提高，主要有賴於本公司自一九九九年以來不斷開創新產品及持續不懈地調整計劃細項及提高處理效率。下表（圖十四）顯示按揭保險計劃的產品發展次序，亦證實了本公司一直以審慎態度，逐步擴大按揭保險計劃發展的成效。計劃中的產品類別現已增加，這不但能滿足不同借款人的不同需要，且不會對貸款履約情況構成任何不利的影響。

圖十四：按揭保險計劃產品發展及業務創新的情況

| | |
|----------|---|
| 一九九九年三月 | 落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成半（最高貸款金額500萬港元） |
| 二零零零年八月 | 落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成（最高貸款金額500萬港元） |
| 二零零一年四月 | 住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成半（最高貸款金額500萬港元） |
| 二零零一年七月 | 住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成（最高貸款金額500萬港元） |
| 二零零一年十一月 | 落成住宅物業的按揭貸款金額上限由500萬港元增至800萬港元，按揭貸款金額最高達樓價八成半 |
| 二零零二年七月 | 推出新產品—本金延期還款貸款（最高貸款金額250萬港元） |
| 二零零二年十一月 | 有關興建中的住宅物業的按揭貸款上限由500萬港元上升至800萬港元，最高達樓價八成半 |
| 二零零二年十一月 | 推出本金延期還款貸款（最高貸款金額500萬港元） |

| | |
|----------|--|
| 二零零二年十二月 | 推出「一站式九成按揭服務」 |
| 二零零三年三月 | 按揭貸款於發放時及在整個按揭貸款年期內「餘下到期期限」及「樓齡」的最高總和由40年增至50年 |
| 二零零三年四月 | 推出網上按揭保險計劃：初步資格評核服務 |
| 二零零三年六月 | 推出地產代理的獎勵計劃 |
| 二零零三年十一月 | 為特定主要項目提供按揭保險計劃申請的24小時特快審批 |

負資產按揭保險試驗計劃

該試驗計劃引發銀行調低按揭息率，以紓緩負資產置業人士的財政負擔。負資產按揭保險計劃在達到既定的成效後，該計劃已於二零零三年四月停止。根據金融管理局的調查所得，負資產按揭的平均息率已由二零零二年六月的最優惠利率減0.70厘調低至於二零零三年十二月的最優惠利率減0.94厘，而支付低於最優惠利率的按揭息率的負資產貸款比例，亦已由二零零二年六月的52%增加至二零零三年十二月的57%。

業務回顧

按揭證券化

按揭證券化提供一個有效的渠道，把長期資金從資本市場引導至銀行體系作為按揭貸款的補充融資。按揭證券公司及銀行亦可利用按揭證券，管理按揭貸款內的流動資金與到期日的錯配風險。按揭證券化市場的深化及流通量的加強，能進一步鞏固香港國際金融中心的地位。

按揭證券化為按揭證券公司提供重要的資金來源，並且透過減低香港銀行同業拆息與最優惠利率的錯配風險、提早還款風險及再融資風險，作為在急速擴展中的按揭貸款組合的有效風險管理工具。在短短六年，按揭證券公司的按揭組合已增至超過346億港元，該金額以相若的發債融資。此趨勢預期將會持續，在二零零四年底，預計新收購的按揭貸款組合約為150億港元。

按揭證券公司已設立兩個按揭證券化計劃，其一為在一九九九年十月推出的有擔保按揭通遞證券化計劃，其二為在二零零一年十二月推出的Bauhinia按揭證券化計劃。

有擔保按揭通遞證券化計劃

根據該計劃，按揭證券公司採用背對背架構，從銀行購入按揭貸款並直接出售予一家不受其他公司破產影響的特設公司，即按揭證券發行機構。透過該計劃進行證券化，銀行可將流通量不足的按揭貸款轉為具流通量的按揭證券。此外，按資本充足規定，按揭證券由按揭證券公司擔保承擔20%的加權風險，而並非按揭貸款的50%加權風險，因此銀行可更有效地運用資金。自計劃成立以來，共發行

八個系列的按揭證券，總發行金額達28億港元，包括於二零零三年與華比富通銀行推出的5.69億港元按揭證券。

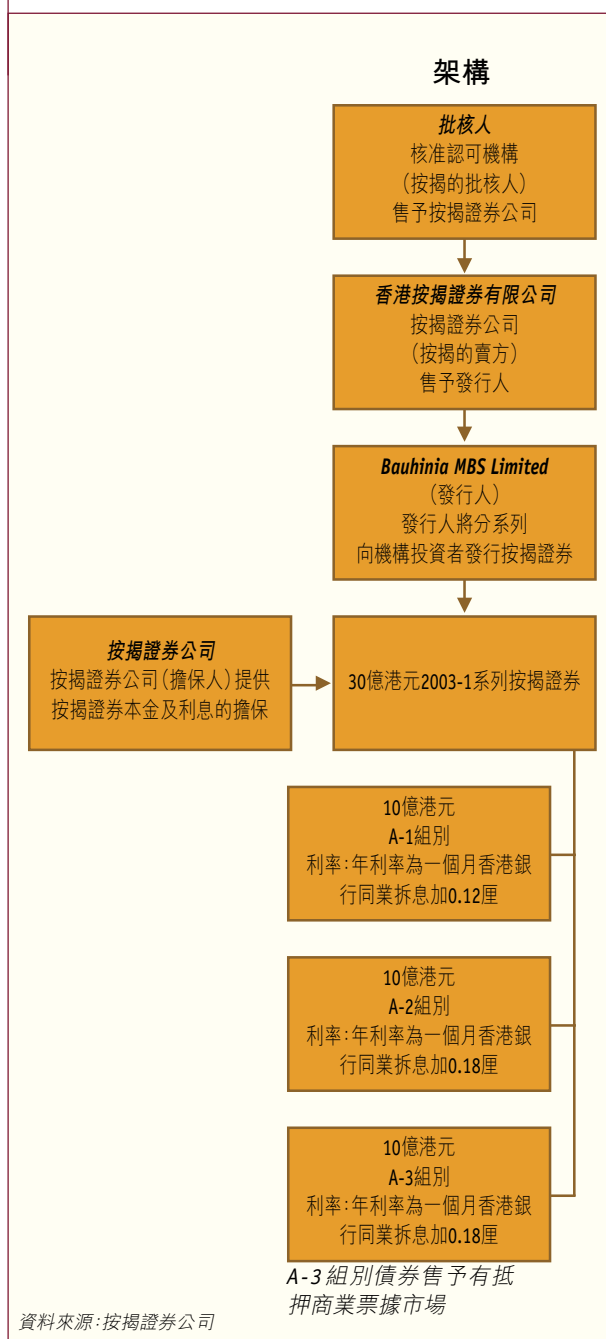
Bauhinia按揭證券化計劃

Bauhinia按揭證券化計劃是一項於二零零一年十二月設立的總值30億美元多貨幣按揭證券化計劃，提供一個更方便、更靈活和具成本效益的按揭證券發行平台。根據該計劃以債券形式發行的按揭證券，可促進第二市場交易活動。該計劃在產品結構、信貸提升及發售形式方面，為按揭證券公司提供高度靈活性。

該計劃首批發行金額達20億港元，已於二零零二年三月完成，及於二零零三年十一月，按揭證券公司成功地將30億港元按揭貸款證券化，納入計劃的第二批按揭證券系列，這批證券是香港有史以來以港幣為單位的最大宗住宅按揭證券交易（圖十五）。這批按揭證券大受投資者歡迎，而且結構創新，吸引到不同類別的投資者，包括機構投資者、基金經理及商業銀行。

第二批發行的按揭證券以按揭證券公司撥出的一批優質住宅按揭作為抵押，並分為三個各值10億港元的組別。各組別證券是專為吸引特定組別投資者而設：對象包括願意享有穩定回報，而毋須承擔提早還款風險的投資者；或願意承受較高提早還款風險以換取較大投資回報的投資者；以及願意承受專業兼流通性高的有抵押商業票據市場風險的投資者。這三個組別證券同時由按揭證券公司擔保本金及利息的支付。因此，三組證券的風險權數皆為20%。

圖十五：Bauhinia MBS Limited根據 30億美元按揭證券化計劃發行30億港元於二零二四年十一月到期的2003-1系列按揭證券



資金來源

按揭證券公司於一九九八年設立債務工具計劃，總計劃發行額為200億港元。由於是次債務工具計劃非常成功，加上按揭組合持續增長，因此在二零零三年一月，本公司把計劃的發行總額增加一倍至400億港元。

年內，按揭證券公司透過54次債務證券發行，籌集資金達109億港元，這包括發行債務工具計劃債券及根據債務工具計劃附屬的可轉讓貸款證計劃下發行的可轉讓貸款證以及發行零售債券。按揭證券公司因而在年內仍站穩港元債務的最大發債體的地位。截至年底時，本公司累計116宗已發行而未到期的債券，總金額超過366億港元（圖十六）。

圖十六：港元債務資本市場發債體排行榜（二零零三年）

| 級別 | 發債體 | 發行次數 | 款額 百萬港元 | 佔有率 |
|---------|--------------------------------|-------|------------|--------|
| 1 | 香港按揭證券公司* | 57 | 13,886 | 7.4% |
| 2 | HBOS | 66 | 11,026 | 5.9% |
| 3 | 西太平洋銀行 | 62 | 9,499 | 5.0% |
| 4 | Commonwealth Bank of Australia | 37 | 6,040 | 3.2% |
| 5 | Rabobank Nederland | 26 | 6,028 | 3.2% |
| 6 | 澳洲紐西蘭銀行集團有限公司 | 45 | 5,936 | 3.2% |
| 7 | 蘇格蘭皇家銀行 | 28 | 5,612 | 3.0% |
| 8 | 德意志銀行 | 24 | 4,415 | 2.3% |
| 9 | National Australia Bank | 25 | 4,289 | 2.3% |
| 10 | Bayerische Landesbank | 30 | 4,278 | 2.3% |
| 十大發債體總計 | | 400 | 71,009 | 37.8% |
| 其他 | | 722 | 117,054 | 62.2% |
| 總計 | | 1,122 | 188,063 | 100.0% |

資料來源：按揭證券公司及MCM，包括零息債券及不包括商業票據及外匯基金票據／債券

附註：*包括根據Bauhinia按揭證券化計劃發行的30億港元按揭證券

業務回顧

信貸評級

按揭證券公司的債券能吸引到投資者購買，有賴標準普爾及穆迪所給予的高信貸評級支持。兩家機構再次確認按揭證券公司的信貸評級，該評級與香港特區政府的評級相同。穆迪在十月份調高香港特區政府的信貸評級後，同時亦調高按揭證券公司的外幣長期信貸評級，由A3亦調高至A1（圖十七）。

圖十七：按揭證券公司的信貸評級

| | 標準普爾 | | 穆迪 | |
|------|------|------|------|------|
| | 短期 | 長期 | 短期 | 長期 |
| 外幣 | A-1 | A+ | P-1 | A1 |
| (前景) | (穩定) | (穩定) | (穩定) | (穩定) |
| 本地貨幣 | A-1+ | AA- | P-1 | Aa3 |
| (前景) | (穩定) | (負面) | (穩定) | (穩定) |

標準普爾指出：「按揭證券公司的資本基礎穩健、資產質素良好、盈利能力強及財政靈活性高。」此外，標準普爾表示：「預期按揭證券公司的住宅按揭組合質素，將會持續較香港銀行業的平均表現更佳。」穆迪指出：「按揭證券公司的Aa3長期本地貨幣債項信貸評級，反映其獨有的專利及政府給予的強力支持。」

按揭證券公司的資產負債管理在本地市場的局限下仍可完善發展，例如可運用金融工具及長期資金，而且流通量高。公司的風險管理政策和方針甚獲好評。穆迪認為：「尤其值得注意的是，按揭證券公司在減低到期錯配及基礎風險有良好的策略。按揭證券公司評估及管理風險的能力，令該公司可按其內部指引處於可接受的風險水平，而且在某些情況下更較部分在國際上具規模的同儕優勝。」

透過債務工具計劃籌集96億港元資金

債務工具計劃仍然是按揭證券公司的主要融資工具。在二零零三年，公司共發行50宗債券及可轉讓貸款證籌集資金達96億港元。債券年期由一年至十年不等，首批十五年債券在二零零三年六月發行。根據債務工具計劃發行而未期滿的總金額達259億港元。

債務工具計劃其中一項重要發展是在二零零三年五月設立可轉讓貸款證附屬計劃，首批可轉讓貸款證的發行額為10億港元。可轉讓貸款證附屬計劃擴大了按揭證券公司的資金來源，並讓公司能靈活地決定在指定期限內提取資金、提早還款及選擇利息期的時間，這有助公司能更有效管理資產及負債的到期日。

按揭證券公司的零售債券

按揭證券公司繼續以發債體及推行者的身分，協助開發零售債券市場。按揭證券公司投放大量資源，向零售投資者推廣債務證券。自二零零一年十月首次發債後，按揭證券公司已透過發行零售債券籌得74億港元，佔其同期發債總額的27%。

於二零零三年十二月，按揭證券公司發行一筆分四批共13億港元的零售債券，為零售投資者提供更多年期及回報的選擇，當中七年期零售債券為首次發行，另外提供更富彈性的投資金額，最低投資額為50,000港元，其後以最低面額10,000港元倍數遞增，而不是過往設定的以50,000港元的倍數遞增。零售投資者可透過十二家配售銀行指定的525間分行，或以電話或網上銀行設施認購債券。為確保零售投資者在債券到期前的任何時間可兌現其所持有的債券，配售銀行承諾提供債券的作實買入報價。



發行零售債券擴闊了按揭證券公司的投資者基礎，並為普羅大眾提供額外且安全的投資選擇。事實上，其他公司及金融機構都對這種融資工具抱有信心，市場透過零售債券及存款證的發行，錄得超過380億港元。

過往零售債券市場的潛力因沒有適當的分銷渠道，未能全面發揮。本公司借助銀行系統的分銷能力，取得突破。由銀行配售債券的機制已見成效，可成功地向普羅大眾推銷債券。透過配售銀行廣泛的分行網絡及十分方便的電話及網上銀行設施，以及它們承諾為債券作市場莊家，現時認購及買賣零售債券的方便程度已與存款相若。該項安排亦為銀行帶來雙贏局面：目前的存貸比率維持在57%的低位，只要將部分額外存款轉換為債券，則有助銀行削減存款利息成本開支，並讓它們透過擔任發行人的配售代理及市場莊家，取得收費收入的來源。

零售債券市場的增長潛力龐大。超過19,000億港元存放在香港銀行作港元存款，顯示公眾持有的存款可隨時投放於有穩定回報的資產上。

發展監管條例

監管條例大幅修訂對零售債券市場取得理想表現有莫大裨益。過去三年，金融管理局、按揭證券公司及香港資本市場公會一直緊密合作，並諮詢政府及金融界意見，改善發行債券的制度，方便發債體及投資者。

作為港元債務市場的最活躍發債體，按揭證券公司一直積極參與由財經事務及庫務局常任秘書長出任主席的債務市場發展工作小組。於二零零二年十一月，證券及期貨事務監察委員會（證監會）提呈債務市場改革的詳盡指引。

證監會在二月二十一日刊憲，發出一套新指引，為零售債券市場設立新模式，加強發債體的發債興趣。除放寬有關發售章程註冊的若干正式手續外，當中的指引包括針對按揭證券公司感興趣的兩大主要範疇：設立「雙重招股章程」機制及設立有關發行預告及資料概要披露的新制度。

雙重招股章程機制讓經常發債體更易於推出發債計劃，只要計劃章程首次登記後，其後根據計劃進行調撥時，只須以較短篇幅的發行章程補充。此外，根據新制度，發債體准許在未經證監會正式批准債券發行下，可透過分派公開資料向公眾預告發債，但該等資料須符合新指引，因此讓保薦人有更多時間準備發債，及加強公眾對新發行債券的預知。

業務回顧

按揭文件標準化

有關發展及應用標準按揭文件已取得進展，這項發展和應用不單能提高按揭證券公司的效率及客戶服務，亦可使市場多方面受惠。

作為按揭貸款組合的經常買家，按揭證券公司有機會審閱香港各大主要銀行的按揭文件，這些文件在草擬過程中差別很大。標準化有助置業人士透過能反映市場最佳慣例的文件，明白他們的權利與責任，並取得有關監管機構、法律專業人士及消費者委員會的認可證明。

對按揭貸款銀行而言，按揭文件標準化有助節省大量時間和資料，向借款人解釋協議的條款，並減少因誤會而產生的糾紛。

至於二手按揭市場方面，由於投資者及信貸評級機構不再需要對按揭文件進行核查，所以買賣按揭貸款組合及發行按揭證券的時間及交易成本可以減少。

自二零零一年十一月推出兩方按揭文件以來，已獲十四家主要按揭銀行採納，合計佔住宅按揭市場約84%。由於得到此項推行成功的鼓勵，按揭證券公司在二零零三年三月推出此項目第二階段，旨在提供保障第三方按揭的按揭文件及附屬文件，並將按揭文件因應法律及銀行守則的發展而進行更新。

此項目再次得到其參與成員對基本原則達成清楚共識的協助，尤其是：

- 首先，文件須訂明銀行與借款人之間均衡的權利與責任，詳情載於銀行界組織制訂，並經金融管理局認可證明的《銀行營運守則》。
- 第二，文件須讓公眾容易理解，刪除法律腔調的英文用語，並提供涉及置業人士的文件的中譯本。
- 第三，對現有條款及條件的任何修訂須盡可能避免損害銀行正常運作的效率。

本公司於十月份，進行全面的諮詢活動，而銀行業組織、消費者委員會、代表法律專業的兩個組織、土地註冊處及監管機構審閱更新的草稿。定稿在按揭證券公司於十一月主辦的論壇上推出。該論壇有超過400名代表銀行及法律界專業人士出席，並以各種方式向按揭銀行及實際使用者推介該文件。

嶄新資訊科技

根據資訊科技策略計劃第二階段，按揭證券公司將推出可供長期使用的系統以取代現時的MiTracs。為了迅速推出按揭保險計劃，按揭證券公司在一九九九年年初自行開發MiTracs，此後進行無數次提升，以改善處理效率、迎合新推出保險產品的需要，並應付要求日益提高的服務需要。隨着按揭保險計劃應用的數目飆升，加上產品多元化，按現行趨勢估計，MiTracs將於二零零五年中達致其飽和。

按揭證券公司的資訊科技策略研究報告在一九九九年編製，建議設立網上通訊聯繫，藉以支持按揭證券公司與業務夥伴之間的直接交易處理，而資

訊科技的設計須大幅修改，以全面提高效率及靈活度，至於舊有電腦系統須轉至新平台。二零零二年三月成功推出綜合資訊傳送系統第一階段，為按揭證券公司與業務夥伴之間的按揭買賣、按揭融資及按揭保險的聯繫，提供電子商貿平台。

第二階段的發展在二零零四年一月展開，致力將現有MiTracs系統轉移至更穩健及可繼續發展的平台，另外開發管理批出證明文件的系統。第二階段亦將會推出新功能，改善按揭保險計劃業務的效率及生產力，包括加設信用評級系統及光字符識別系統，將包銷證明文件分類，該新系統將於二零零五年中推出。

員工

按揭證券公司持續招納、培養及留用具備二手按揭市場知識的專業人士。本公司發展人力資源的原則為：

- 維持固定編制的人數在足夠有效運作的最低水平
- 充分利用科技及自動化系統
- 簡化工作程序及促進最高效率
- 維持成本與收入比率低於香港銀行界及其他金融機構的平均比率



按揭證券公司音樂組在保良局表演

本公司在二零零三年的固定編制人數為100名，而二零零四年維持不變。

年內，按揭證券公司持續舉辦由內部及外界提供的課程，藉以提高僱員的管理及技術能力。所提供的課程超過70個，課程內容涉及按揭證券化、金融、資訊科技、信貸監控及其他按揭相關事宜。



員工參與團隊培訓課程

展望二零零四年

本公司將繼續秉承使命，透過提供額外資金來源及分散風險，支持香港按揭市場的發展，繼而擴大可運用的按揭產品範圍及使置業成為可行之事。為達致此目標，本公司將維持與銀行、保險公司、監管機構及消費者組織之間的緊密合作。

本公司制定二零零四年的目標包括：

- 按揭貸款購買金額維持於150億港元
- 發債100億港元，包括20億港元零售債券
- 發行按揭證券40億港元
- 按揭保險計劃業務總值提高至80億港元
- 維持資產質素

財務回顧

損益表

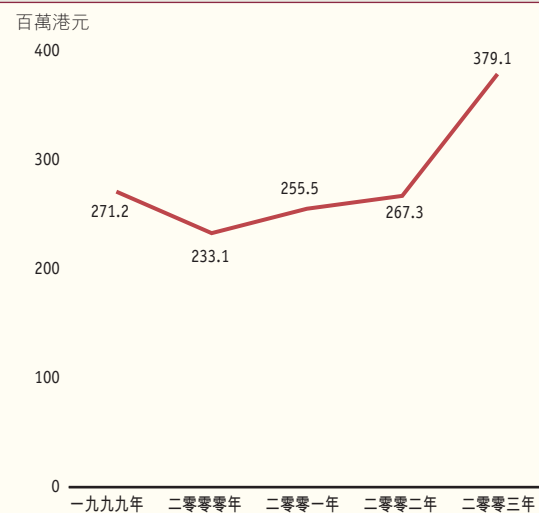
經營業績

二零零三年對營商來說是動盪的一年。香港的經濟環境，包括住宅物業市場，受到非典型肺炎於二零零三年三月爆發的嚴重影響，核准認可機構發放的按揭貸款總額，因而由二零零二年的985億港元減少至二零零三年的795億港元。隨著非典型肺炎的式微，更緊密經貿關係安排的宣佈，加上內地實施「個人遊」計劃的刺激，香港經濟的發展步伐在二零零三年第四季開始回升。儘管二零零三年市場環境異常波動，本公司仍能達到大部分業務目標，其中包括向核准賣方購買按揭貸款的金額達到150億港元的新高水平，以相對較低的資金成本發行109億港元債券，透過兩項按揭證券化計劃發行36億港元按揭證券，及提高按揭保險業務的市場滲透率至13.5%。

本公司的除稅後溢利錄得41.8%的明顯增長，達3.791億港元（二零零二年¹:2.673億港元）。股東資金回報率飆升至11.5%（二零零二年¹:9.0%）及資

產回報率上升至1.0%（二零零二年:0.9%）。透過有效的成本控制及增加費用收入，成本對收入比率顯著改善，由二零零二年的23.1%下降至二零零三年的17.4%。資本對資產比率維持於7.7%的穩健水平（二零零二年¹:9.0%），遠高於財政司司長設定的5%最低指引。

除稅後溢利



¹ 二零零二年的除稅後溢利、股東資金回報率及資本對資產比率，根據香港會計師公會於二零零二年八月發出的會計實務準則第12號收益稅重新呈列，上年度呈報的數字分別為2.638億港元、8.9%及8.9%。

本年度淨利息收入由4.31億港元增至6.214億港元，增幅為44.2%，充分反映在二零零三年購入150億港元按揭的巨大貢獻，以及所持按揭貸款組合淨息差優勢。

淨利息收入

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 利息收入 | 1,006,846 | 908,495 |
| 利息支出 | (385,427) | (477,539) |
| 淨利息收入 | 621,419 | 430,956 |
| 平均計息資產 | 37,014,673 | 28,037,176 |
| 淨息差 | 1.7% | 1.5% |
| 計息負債淨息差 ² | 1.6% | 1.3% |

本年度淨利息收入由4.31億港元增至6.214億港元，增幅為44.2%，充分反映在二零零三年購入150億港元按揭的巨大貢獻，以及所持按揭貸款組合的淨息差優勢。於計入投資債務證券的利息收入貢獻後，平均計息資產的淨息差由二零零二年的1.5%上升至二零零三年的1.7%。

其他淨額收入

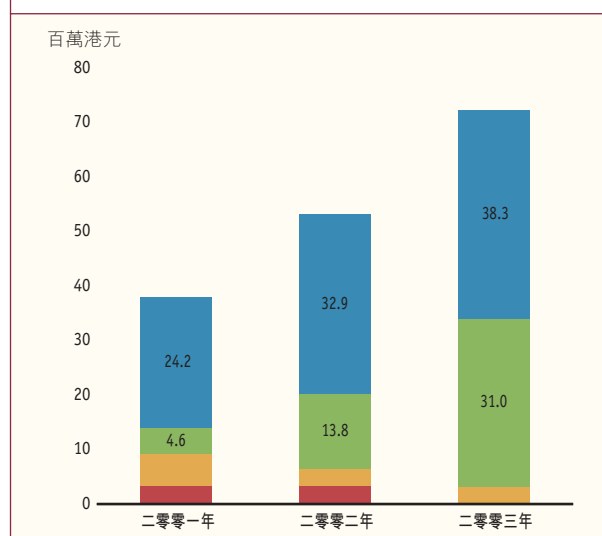
其他淨額收入在二零零三年穩步上升3.6%至6,000萬港元（二零零二年：5,790萬港元），主要收入來源為按揭保險保費及按揭證券的費用收入。

² 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

由於二零零三年按揭保險的市場滲透率由8.5%急升至13.5%，公司的按揭保險保費淨額上升24.3%至6,710萬港元。本年度賺取的保費淨額由3,290萬港元增至3,830萬港元，升幅為16.4%。

按揭貸款證券化金額由20億港元增加至36億港元，從按揭證券擔保業務所賺取的總費用收入由1,380萬港元增加至二零零三年的3,100萬港元，增幅為124.6%。二零零三年，提前還款費用收入及辦公室分租收入分別為250萬港元（二零零二年：350萬港元）及20萬港元（二零零二年：280萬港元）。

其他收入

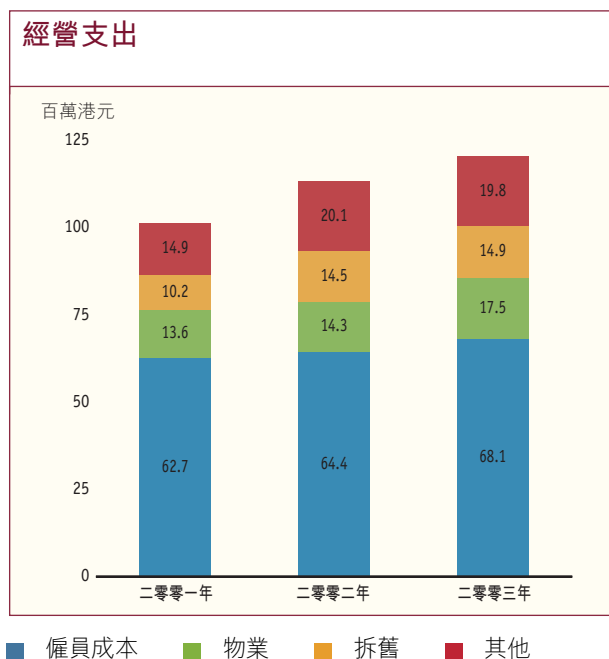


- 已收取淨保費
- 按揭證券擔保費收入
- 按揭提前還款費收入
- 辦公室分租收入

財務回顧

經營支出

二零零三年的經營支出由1.133億港元溫和增加至1.203億港元，增幅為6.2%，業務擴充為增加的主要原因。其中支出包括向政府購入按揭貸款及擴大發行債券。僱員成本為6,810萬港元，佔總經營支出56.6%（二零零二年：6,440萬港元及佔總經營支出56.8%）。為了應付業務擴充，公司的固定編制人數由98名增加至二零零三年的100名。辦公室支出，包括由於在二零零四年搬遷辦公室須為現有辦公室拆卸還原的支出呈列300萬港元，增加320萬港元至1,750萬港元。固定資產的折舊支出維持穩定水平，達1,490萬港元（二零零二年：1,450萬港元）。

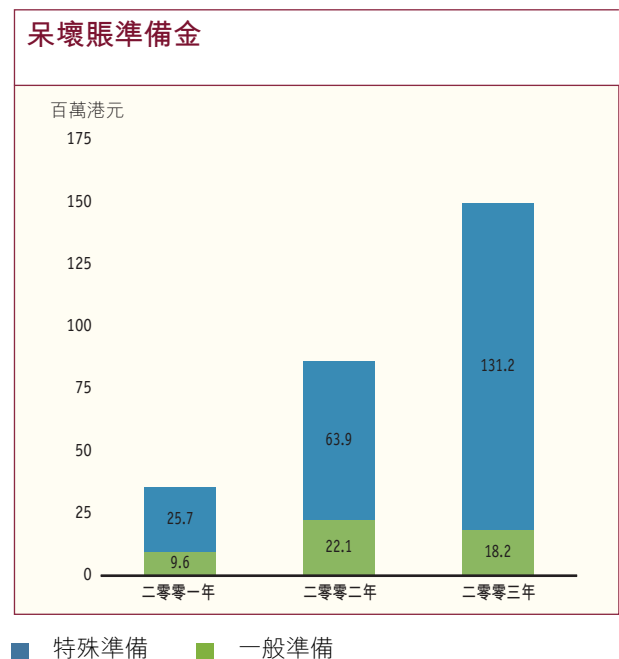


呆壞賬準備金

本公司於二零零三年就呆壞賬提供準備，分別額外撥出1,820萬港元的一般準備金及1.312億港元的特殊準備金。

由於所持按揭貸款組合的信貸風險改善，一般準備金略為減少390萬港元至1,820萬港元。

由於爆發非典型肺炎導致所持按揭貸款組合的規模擴大、破產人數高企及物業價格大幅下挫，這些都是促使特殊貸款準備金由二零零二年的6,390萬港元增加至二零零三年的1.312億港元的主要原因。



扣除準備金後的按揭貸款組合

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 按揭貸款組合總額 | 34,664,075 | 28,318,693 |
| 累計呆壞賬準備 | | |
| 特殊 | (13,863) | (9,335) |
| 一般 | (68,465) | (51,631) |
| 扣除準備金後的按揭貸款組合 | 34,581,747 | 28,257,727 |

比率³

| | 二零零三年 | 二零零二年 |
|---------------------|-------|-------|
| 逾期超過九十日的按揭貸款組合的拖欠比率 | 0.27% | 0.28% |
| 貸款準備金總額佔按揭貸款組合的百分比 | 0.24% | 0.22% |

貸款準備金總額佔二零零三年結算日所持按揭貸款組合未償還本金餘額(347億港元)的0.24%。

資產負債表

於二零零三年度，總資產由322億港元增加27%至409億港元，其中包括扣除準備金後的按揭貸款組合增加63億港元至346億港元、庫存現金及短期資金增加20億港元至22億港元及債務證券投資增加3億港元至35億港元。

雖然二零零三年市況嚴峻，本公司仍可成功購入總值150億港元按揭，較二零零二年的總購入額多出6億港元。二零零三年按揭貸款組合(包括本公司擔保已證券化的按揭)的平均提早還款比率為8.6%。

本公司訂立一套審慎的投資指引，資金盈餘只投資於認可債務工具，例如：銀行存款及獲標準普爾／穆迪給予A-/A3或以上的信貸評級的存款證。該投資組合可用作流動資金，支持本公司的業務運作。於二零零三年十二月三十一日，投資組合由32億港元略為上升至35億港元。

本公司於二零零三年合共發行109億港元債券，其中96億港元經由債務工具計劃發行及13億港元為零售債券。於二零零三年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額由286億港元增加28%至366億港元，用以支付購買大幅增加的按揭貸款，以及贖回於二零零三年到期的29億港元債券。為了將所持按揭貸款組合的平均期限與按揭還款及提早還款互相配合，於二零零三年十二月三十一日，佔67.3%的債券將於一年至五年內期滿。

³ 二零零三年的比率並無計入逾期180日或以上、抵押品已被接管或借款人已經宣佈破產的貸款。此等貸款已撇減至有關物業的強制出售價值，並由「扣除準備金後的按揭貸款組合」重新分類為「其他應收款項淨額」。在並無作出此項重新分類的會計處理下，拖欠比率為0.77% (二零零二年：0.71%)，而貸款準備金佔按揭貸款總額的未償還本金餘額0.54% (二零零二年：0.40%)。

財務回顧

資本充足比率

財政司司長考慮到本公司根據購買按揭貸款計劃、兩項按揭證券化計劃及按揭保險計劃所持有的金融產品的不同風險水平，於二零零三年批准以下經修訂資本充足架構：

| 產品 | 最低限度資本對資產比率 |
|----------------------|---|
| 按揭貸款組合 | |
| (i) 一般按揭貸款 | 5%的所持一般按揭貸款組合(按未償還本金結餘或承擔金額計算) |
| 按揭貸款包括 | |
| (ii) 首次置業貸款及夾心階層住屋貸款 | 2%的貸款(按未償還本金結餘或承擔金額計算) |
| 按揭證券 | 2%的按揭證券組合(按未償還本金結餘計算) |
| 按揭保險 | 0%的由核准再保險公司的再保險安排保障的風險投保總額 5%的並無訂立再保險安排的風險投保總額 |

資本基礎(實義為股東資金加呆壞貸款一般準備)由32億港元增加12.5%至二零零三年的36億港元。於二零零三年十二月三十一日，本公司的資產負債表資產及資產負債表以外的加權風險總金額達461億港元，主要包括按揭證券化計劃中的加權風險按揭貸款312億港元、投資債務證券35億港元、加權風險按揭保險風險11億港元及加權風險擔保21億港元。於二零零三年十二月三十一日，資本對資產比率遠遠高於財政司司長規定的5%最低資本與資產比率要求達7.7%的穩健水平(二零零二年：9.0%)，相當於根據銀行業條例規定的資本充足比率計算的16.6%(二零零二年：16.6%)。

風險管理

積極的風險管理是公司營運中重要的一環，也是維持本身盈利穩步增長的主要元素之一。本公司面對的風險可以分為四大類：利率風險、流動資金風險、信貸風險及營運風險。本公司一直採取審慎的政策和最佳的市場措施，管理日常業務環節所涉及的上述風險。

利率風險管理

利率變動可能會影響本公司的資產負債組合的現金流量，以致對盈利及長線的穩定增長構成不利影響，故本公司承受利率風險。利率風險管理的主要目的是將利率變動的潛在不利影響局限於淨利息收入。本公司所面對的特定利率風險計有：

1. 利率錯配風險

核心業務面對的最重要市場風險，是利率錯配風險。利率錯配風險指由市場利率出現不利的波動，引致淨利息收入可能減少的風險。造成利率錯配風險的主要因素包括就公司資產、負債及有關衍生工具的利率再訂價時出現的時差或因採用不同基準訂定資產、負債及有關衍生工具的利率。舉例來說，計息資產(如以最優惠利率或香港銀行同業拆息率為基礎的按揭貸款)重新訂價的準則未能與計息負債(如零售債券及債券工具計劃發行的債券)的準則完全配對。

本公司利用現金及各類金融衍生工具去管理及對沖市場利率波動的風險，包括利率掉期、息差掉期、遠期利率協議和按揭證券。例如：利用利率掉期將發行債券的定息支出負債轉為浮息支出負債，以配對按揭資產的浮息收入。

在監察及管理利率風險方面，透過計算期限差距，量度盈利所承擔的風險（即淨利息收入因利率出現不利變動可能面對的風險）。視乎當時利率的未來走勢及市況，在資產負債管理委員會（「資產負債委員會」）的指引及監督下，本公司積極地把資產負債組合的期限差距重新平衡。於二零零三年期限差距維持在三個月內。

2. 息差風險

由於以最優惠利率計息的按揭資產，是按照香港銀行同業拆息率計息的資金融資，所以本公司亦須面對息差風險。雖然現時香港的最優惠利率與香港銀行同業拆息率的息差維持在健康水平，但是與香港其他認可機構的情況一樣，本公司無法完全對沖最優惠利率與香港銀行同業拆息率之間的息差風險。待更多按揭以香港銀行同業拆息率計息，以及當最優惠利率與香港銀行同業拆息率的掉期市場及有關風險管理工具更趨成熟時，便能更有效地處理這方面的風險。由於淨要求回報率是按香港銀行同業拆息率釐訂，從政府房屋機構買入的按揭已使息差風險顯著減低。此外，本公司亦有利

用以最優惠利率為基礎的按揭證券發行工具、香港銀行同業拆息率平均法作利率掉期及其他衍生工具，故可減低用最優惠利率計息的按揭貸款組合的息差風險。

3. 資產與負債到期日錯配風險

公司面對資產與負債到期日錯配的風險。按揭的法定到期日雖長，但實際平均年期端視乎按揭的提早還款及還款速度。本公司所持的按揭組合的平均年期會因提前還款的出現而縮短，愈高的提前還款率，平均年期便愈短。在香港，導致提前還款的兩個主要因為：換樓（即借款人於出售其住屋時償還全部按揭）及轉按（即借款人以較低的按揭利率再做按揭）。

資產與負債的錯配風險可更清楚界定為再投資風險和轉按風險。再投資風險指當資產的實際平均年期較負債短時，以較低的回報率重新投資來自資產的所得款項的風險。轉按風險指當資產的實際平均年期較負債長時，以較高的資金成本為負債重新融資。

財務回顧

為了使再投資風險維持在可接受水平，本公司透過不斷的按揭購買去補充按揭貸款組合，透過分散投資於優質債務證券及銀行存款去緊密地調整資產的平均年期，使整體平均年期符合理想。本公司引進提前還款費及發行可提前贖回債券，以及提供可提早還款選擇的可轉讓貸款證，以處理所持按揭貸款組合的提前還款風險。

在處理轉按風險方面，本公司發行為期一年至十五年的債券，令整體負債組合取得最適當的平均年期。如有需要，轉按風險亦可透過調整投資組合內的資產到期日及有選擇地透過證券化方法減持按揭資產而得以減低。

流動資金風險管理

流動資金風險管理指能夠依期償還債務的能力，包括贖回所發行的債券，以及在有需要時，為新承諾購買的按揭貸款及新投資提供資金。透過每日監察實質及預期的資金流動，本公司預測整體還款期的長期資金流動情況，開拓多元化的集資渠道，透過有效管理，取得較低融資成本，穩定資金來源。

本公司擁有充足的資金來源去支持業務增長：

1. 股本：法定股本30億港元，其中20億港元為繳足股本，另外10億港元於有需要時由股東即時提供。
2. 400億港元債務工具計劃：本公司委任六家主要交易商，在根據債務工具計劃公開發行債券時，進行包銷及開價活動，同時成立由十六間主要財務機構組成的銷售團，擴大債務工具計劃的分銷網絡。在債務工具計劃內設立的可轉讓貸款證附屬計劃，有助進一步開拓資金來源及擴大投資者基礎。
3. 零售債券：本公司成功推出的零售債券發行機制，可讓散戶可透過配售銀行認購本公司發行的零售債券。
4. 30億美元Bauhinia按揭證券計劃：該計劃是一個多種貨幣、債券式的計劃，用以證券化本公司持有的按揭組合。
5. 債務投資組合：流動債務投資組合包括銀行存款及短期等同現金的可隨時轉換成現金的存款證、債券及按揭證券等的優質債務工具。
6. 100億港元循環信貸融資：外匯基金於一九九八年一月為本公司設立一項100億港元的循環信貸。

7. 短期資金借貸市場額度：本地及國際銀行向本公司設立巨額短期資金及借貸市場額度，可為本公司用作過渡性融資。本公司屬銀行業條例所指的公營單位，財務機構若投資於本公司的債券或向本公司作出借貸的金融資產，只計算20%的風險加權。

資產負債管理委員會 (資產負債委員會)

公司的資產負債委員會，依據審慎的風險管理原則，管理資產負債組合，以減低風險，與此同時盡量提高公司的投資回報。該委員會制訂策略，公司為達至在風險管理、融資、對沖、投資及證券化等多方面的目標，設定風險上限，並密切觀察各業務部門有否遵守這些風險守則。資產負債委員會主席由公司總裁擔任；其他委員會成員包括高級副總裁（財務）、高級副總裁（業務運作），以及庫務部、財務管理部、精算及信貸和風險管理部的高級職員。該委員會每週舉行會議一次。



資產負債委員會會議

信貸風險管理

信貸風險是本公司所承擔的最根本風險，即本公司未能從借款人收回貸款的風險。本公司採取審慎的方法管理信貸風險，並採納五種策略，保障按揭貸款組合的高資產質素：

- 謹慎挑選核准賣方；
- 審慎的按揭購買準則；
- 審慎的保險恰當準則；
- 有效的核查程序；及
- 適當的較高風險按揭防護。

謹慎挑選核准賣方

公司於委任核准賣方／供款管理機構前，會對他們進行核查，特別注意賣方批出按揭貸款政策、過往拖欠記錄及貸債管理能力。於初步委核後，本公司會定期對核准賣方／供款管理機構進行檢討。

審慎的購買按揭準則

公司採取審慎的購買按揭準則，將所購買的貸款局限於自住物業及債務對收入比率低於50%的借款人的按揭。其他有關條件與銀行業採納的最佳市場慣例相符。

財務回顧

進行有效的核查程序

作為風險管理程序不可分割的環節，在購買按揭貸款前及後，會抽查按揭貸款，並進行核查，以確保按揭符合公司訂定的購買按揭準則。

加強較高風險按揭的管理

本公司為較高信貸風險產品（例如：物業發展商提供的二按），作出加強信貸安排，例如設立購回保證或儲備金，以減低該等貸款涉及的額外信貸風險。

信貸委員會

信貸委員會負責制定及監督公司管理業務的所有有關信貸風險的政策。該委員會的主要任務包括審批成為購買按揭計劃的核准賣方／供款管理機構，以及成為按揭保險計劃的核准再保險公司的申請。該委員會向每位核准賣方及核准再保險公司設定限額，以及向財務活動的交易對手設定交易限額，並定期檢討公司的購買按揭準則。

信貸委員會由公司總裁擔任主席，其他成員包括高級副總裁（財務）、高級副總裁（業務運作）、首席法律顧問，以及業務運作部及財務部的高級職員。

定價委員會

定價委員會聯同資產負債委員會每星期開會一次。根據最新的市況及業務策略，檢討購買按揭計劃、按揭證券計劃及按揭保險計劃多項產品當時的定價。該委員會亦會檢討所有因應按風險水平而定價的交易，提交執行董事作最後審批。

壓力測試

鑑於公司營業額大幅上升，本公司已加強措施，確保公司的信貸及利率風險獲及時有效地監管。本公司每季採用金融管理局引進的機制進行壓力測試，該運作可測試核准認可機構在最不利的經濟情況下的承受能力，結果顯示在最不利的利率及信貸風險情況下，本公司仍具有足夠的償付能力。

營運風險管理

營運風險指由內部經營業務及外來事件可能導致損失的可能性。本公司透過全面的內部控制系統管理各業務部門的營運風險，從而減低風險。重要的營運制度及程序會由內部核數師及外聘核數師定期審核，以確保充分遵從法規。

在業務運作上，本公司廣泛地採用電腦技術（包括互聯網技術），減低因人為操作而產生錯誤的可能性，並設立全面的災難應變計劃（包括設立災難救援離線資料站），以確保當核心系統因故失靈或因其他未能預計的重大事件出現時，電腦系統能繼續運作。

審計委員會

審計委員會協助董事局履行公司管治以及監察有關公司的財務申報、內部監控架構、業務政策及操作以及對內對外執行審核的責任，扮演重要的角色。審計委員會的成員須確保妥善執行內部監察制度及制衡機制，並按時調改查核程序，以配合業務發展。

審計委員會成員由董事局委任，至少由四名董事組成，其中一名必須為執行董事。李國寶博士擔任審計委員會主席，其他成員包括夏佳理先生、孫德基先生及陳德霖先生。委員會於二零零三年內舉行過兩次會議，審閱有關財務賬目及其他內外經常核數工作報告。



審計委員會會議

董事局報告書

董事局欣然提呈董事局報告書及公司與香港按揭管理有限公司(統稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度已審核財務報表。

主要業務

公司的主要業務為：

- (1) 向核准賣方，包括根據香港《銀行業條例》註冊的認可機構(「認可機構」)、認可機構的附屬或聯屬公司、政府當局與機構及相關組織、法定團體、公營機構、物業發展商及從屬於任何該等物業發展商的財務機構，購買以香港住宅物業為抵押的按揭貸款組合；
- (2) 向銀行、機構及一般投資者發行債券，為購買按揭貸款籌措資金；
- (3) 透過特設公司向投資者發行按揭證券，將按揭組合證券化；及
- (4) 就認可機構所批出以住宅物業作抵押的按揭貸款，提供按揭保險。

附屬公司的公司資料及主要業務載於財務報表附註19。

業績及分配

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的業績載於第127頁的綜合損益表。

董事局建議不派發股息。

儲備

集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註28。

固定資產

本年度集團及公司的固定資產變動詳情載於財務報表附註18。

債券發行

截至二零零三年十二月三十一日止年度，公司經總額400億港元的債務工具發行計劃(「債務工具計劃」)向銀行及機構投資者發行債券，及透過各配售銀行，向一般投資者招售債券的金額合共10,885,540,000港元，以提供一般營運資金及再融資，總金額亦為10,869,845,000港元。已發行及贖回債券的詳情載於財務報表附註23。

董事局

於期間內出任董事的公司董事局成員名單如下：

- 主席兼執行董事 唐英年先生，GBS，太平紳士
(於二零零三年八月五日獲委任)
- 主席兼執行董事 梁錦松先生，GBS，太平紳士
(由二零零三年七月十七日起辭任)
- 副主席兼執行董事 任志剛先生，GBS，太平紳士
- 執行董事 陳德霖先生，SBS，太平紳士
- 執行董事 黎定得先生，太平紳士
(由二零零三年一月四日起辭任)
- 董事 夏佳理先生，GBS，太平紳士
- 董事 陳智思先生，太平紳士
- 董事 陳志輝教授，Ph.D.
- 董事 陳鑑林先生，太平紳士
(於二零零三年四月八日獲委任)
- 董事 陳國強先生，太平紳士
(於二零零三年四月八日退任)
- 董事 霍肇滔先生
- 董事 葉澍堃先生，GBS，太平紳士
(於二零零三年七月十七日獲委任，
於二零零三年八月五日辭任)
- 董事 林炎南先生 (於二零零三年四月八日退任)
- 董事 劉漢銓先生，GBS，太平紳士
(於二零零三年四月八日獲委任)
- 董事 李國寶博士，GBS，LLD (Cantab)，太平紳士
- 董事 馬時亨先生，太平紳士

- 董事 單仲偕先生
- 董事 孫明揚先生，GBS，太平紳士
- 董事 孫德基先生
- 董事 方兆德先生 (於二零零三年四月八日獲委任)
- 董事 姚志鵬先生

按照本公司的公司組織章程細則第109條，全體董事(執行董事除外)應於屆滿時退任，但可於下屆股東週年大會再獲委任。

董事於交易及合約中的權益

下列董事因下述原因可能被視為於本公司所訂立的或可能訂立的任何合約中擁有權益：

- (1) 唐英年先生為財政司司長，也是外匯基金的管理人。任志剛先生由財政司司長根據《外匯基金條例》委任為金融管理專員。公司總額200億港元債券發行計劃(「債券發行計劃」)，由金融管理專員擔任安排人、代理人兼管理人，直至二零零一年八月三十一日止。債務工具計劃亦是由金融管理專員擔任保管人兼結算代理人。於一九九八年一月二十七日，本公司與金融管理專員訂立一項協議，由外匯基金向公司提供100億港元的循環信貸。於二零零三年十

董事局報告書

二月三十一日，本公司並無尚未償還餘額。截至二零零三年十二月三十一日止，按揭證券公司向香港特別行政區政府（「政府」）購入約105億港元的按揭。

- (2) 夏佳理先生為信和置業有限公司的董事。截至二零零三年十二月三十一日止，公司向信和置業有限公司的九間聯屬公司購入合共7.15億港元的按揭貸款。
- (3) 李國寶博士為東亞銀行有限公司的主席兼行政總裁，該銀行為(a)債務工具計劃的銷售團成員；(b)購買按揭貸款計劃（「購買按揭計劃」）的核准賣方／管理供款機構；(c)根據按揭保險計劃（「按揭保險計劃」）的核准認可機構；(d)公司於二零零三年十一月發行零售債券的配售銀行；(e)根據公司總額30億美元按揭證券化計劃（「Bauhinia 按揭證券計劃」）發行的2003-1系列的高級聯席牽頭經辦人；以及(f)負責資產按揭保險計劃（「負責資產按揭保險計劃」）的核准認可機構。李博士亦為Tricolor Holdings Limited的董事，而該公司為登捷時有限公司的控股公司，登捷時有限公司向香港按揭證券融資（第一）有限公司提供企業服務，後者是專門為有擔保按揭通遞證券化計劃而成立的機構。
- (4) 陳智思先生為亞洲商業銀行的董事，該銀行為(a)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(b)按揭保險計劃的核准認可機構；以及(c)負

資產按揭保險計劃的核准認可機構。陳先生亦為亞洲保險有限公司的董事，該公司為按揭保險計劃的核准按揭再保險公司。

- (5) 馬時亨先生為香港財經事務及庫務局局長。孫明揚先生為香港房屋及規劃地政局局長。馬先生與孫先生均為香港房屋委員會成員，香港房屋委員會是購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構，截至二零零三年十二月三十一日止，公司從其購入約206億港元按揭貸款。截至二零零三年十二月三十一日止，公司向政府購入約105億港元的按揭。
- (6) 孫德基先生為安永會計師事務所的合夥人，安永會計師事務所擔任Merrill Lynch Reinsurance Solutions Ltd.（「ML Re」）的顧問。於二零零二年七月本公司已根據負責資產按揭保險計劃與ML Re訂立按揭再保險安排，據此ML Re擔任按揭證券公司的安排人及再保險人。

除上述交易及財務報表附註27所列與有關連人士訂立的交易外，於二零零三年終或年度內，公司並無直接或間接與任何董事或其管理層成員訂立與公司業務有關及董事或其管理層成員擁有重大權益的任何重要合約。

於本年度內本公司亦無作出任何安排，使任何董事或管理層成員能透過收購公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

遵照《保險公司條例》的條文額外作出的披露

依《保險公司條例》界定，唐英年先生及彭醒棠先生為公司的監管人。唐先生為公司的主席，而彭先生為公司的總裁。截至二零零三年十二月三十一日止年度，彭先生於公司所訂立的交易或合約中概無擁有任何權益。

本公司經營的保險業務，並無涉及根據香港任何條例的規定須予投保的責任或風險。

公司以分擔風險方式經營其按揭保險業務，就按揭保險自行承擔的風險最多只佔50%，其餘的擔保風險則向核准按揭再保險公司購買再保險。本公司已與下列核准按揭再保險公司訂立再保險安排：包括亞洲保險有限公司、恆生保險有限公司、滙豐保險（亞洲）有限公司、柏偉按揭保險公司及United Guaranty Mortgage Indemnity Company。

在本公司的負資產按揭保險計劃下，本公司就按揭保險自行承擔50%的擔保風險，其餘的擔保風險則向ML Re購買再保險。

誠如財務報表附註19所述，香港按揭管理有限公司為公司的全資附屬公司。

核數師

財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期告滿後可提出續任。



承董事局命

唐英年

主席

香港

二零零四年四月一日

核數師報告書

致香港按揭證券有限公司股東 (於香港註冊成立的有限公司) 的核數師報告書

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第127頁至第163頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

董事及核數師各自的責任

香港《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。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並根據香港公司條例第141條向身為團體的股東報告我們的意見，而並無其他目的。我們概不就本報告的內容承擔或為任何其他人士就此承擔任何責任。

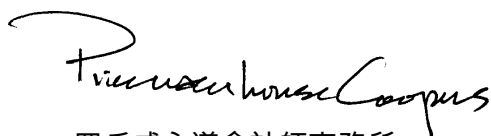
意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的《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及判斷，評估會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，與及是否貫徹運用，並能足夠地披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均已取得一切我們認為必需的資料及解釋，使我們能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在作出我們的意見時，我們亦已衡量該等財務報表所呈列的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，上述的財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的財政狀況及截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。



羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港

二零零四年四月一日。

綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 經重列 |
|-----------------|------|----------------|---------------------|
| 利息收入 | 3 | 1,006,846 | 908,495 |
| 利息開支 | 4 | (385,427) | (477,539) |
| 淨利息收入 | | 621,419 | 430,956 |
| 其他收入淨額 | 5 | 59,965 | 57,917 |
| 經營收入 | | 681,384 | 488,873 |
| 經營支出 | 6 | (120,304) | (113,330) |
| 未計撥備前的經營溢利 | | 561,080 | 375,543 |
| 呆壞賬貸款撥備 | 7 | (149,370) | (86,054) |
| 經營溢利 | | 411,710 | 289,489 |
| 出售債務證券投資收益淨額 | 8 | 11,348 | 2,580 |
| 本年度除稅前溢利 | | 423,058 | 292,069 |
| 稅項 | 9(a) | (43,922) | (24,722) |
| 本年度除稅後溢利 | 11 | 379,136 | 267,347 |

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 經重列 |
|----------------|--------|-------------------|---------------------|
| 資產 | | | |
| 現金及短期資金 | 12, 20 | 2,219,346 | 212,863 |
| 應收利息及匯款 | 13 | 297,842 | 310,551 |
| 預付款項、按金及其他資產 | 14 | 210,808 | 110,755 |
| 遞延開支淨額 | 15 | 26,646 | 21,876 |
| 按揭貸款組合淨額 | 16 | 34,581,747 | 28,257,727 |
| 債務證券投資 | 17, 20 | 3,535,525 | 3,244,520 |
| 固定資產 | 18 | 19,088 | 28,323 |
| 遞延稅項資產 | 9(b) | 9,300 | 4,418 |
| | | 40,900,302 | 32,191,033 |
| 負債 | | | |
| 應付利息 | 21 | 257,663 | 223,122 |
| 應付賬項、應付開支及其他負債 | 22 | 390,612 | 136,079 |
| 應付稅項 | 9(b) | 17,778 | 18,608 |
| 未滿期保險費 | 10 | 106,043 | 79,444 |
| 債務證券 | 20, 23 | 36,630,290 | 28,615,000 |
| | | 37,402,386 | 29,072,253 |
| 股東權益 | | | |
| 股本 | 25 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 保留溢利 | 28 | 1,469,259 | 1,102,803 |
| 風險儲備 | 28 | 28,657 | 15,977 |
| | | 3,497,916 | 3,118,780 |
| | | 40,900,302 | 32,191,033 |



任志剛
副主席

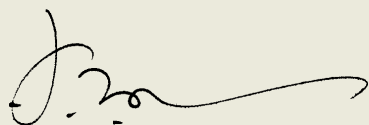


陳德霖
執行董事

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 經重列 |
|----------------|--------|-------------------|---------------------|
| 資產 | | | |
| 現金及短期資金 | 12, 20 | 2,219,346 | 212,863 |
| 應收利息及匯款 | 13 | 297,842 | 310,551 |
| 預付款項、按金及其他資產 | 14 | 210,808 | 110,755 |
| 遞延開支淨額 | 15 | 26,646 | 21,876 |
| 按揭貸款組合淨額 | 16 | 34,581,747 | 28,257,727 |
| 債務證券投資 | 17, 20 | 3,535,525 | 3,244,520 |
| 一間附屬公司投資 | 19 | 33 | 30 |
| 固定資產 | 18 | 19,088 | 28,323 |
| 遞延稅項資產 | 9(b) | 9,300 | 4,418 |
| | | 40,900,335 | 32,191,063 |
| 負債 | | | |
| 應付利息 | 21 | 257,663 | 223,122 |
| 應付賬項、應付開支及其他負債 | 22 | 390,594 | 136,079 |
| 應付稅項 | 9(b) | 17,778 | 18,608 |
| 未滿期保險費 | 10 | 106,043 | 79,444 |
| 債務證券 | 20, 23 | 36,630,290 | 28,615,000 |
| | | 37,402,368 | 29,072,253 |
| 股東權益 | | | |
| 股本 | 25 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 保留溢利 | 28 | 1,469,310 | 1,102,833 |
| 風險儲備 | 28 | 28,657 | 15,977 |
| | | 3,497,967 | 3,118,810 |
| | | 40,900,335 | 32,191,063 |



任志剛
副主席



陳德霖
執行董事

綜合權益變動報表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 經重列 |
|-----------------|------|------------------|---------------------|
| 於一月一日的總權益·先前已呈報 | 28 | 3,109,819 | 2,846,010 |
| 採納會計實務準則第12項的影響 | 2(f) | 8,961 | 5,423 |
| 於一月一日的總權益·經重列 | | 3,118,780 | 2,851,433 |
| 本年度純利 | 28 | 379,136 | 267,347 |
| 於十二月三十一日的總權益 | 28 | 3,497,916 | 3,118,780 |

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------------|----|--------------|--------------|
| 經營業務現金流出淨額 | 26 | (5,697,395) | (8,058,702) |
| 投資活動 | | | |
| 購買固定資產 | | (5,660) | (10,799) |
| 購買債務證券投資 | | (1,551,254) | (2,290,843) |
| 贖回債務證券投資所得款項 | | 1,261,197 | 781,334 |
| 投資活動現金流出淨額 | | (295,717) | (1,520,308) |
| 融資前現金流出淨額 | | (5,993,112) | (9,579,010) |
| 融資 | | | |
| 發行債務證券所得款項 | | 10,869,845 | 14,935,133 |
| 贖回債務證券 | | (2,870,250) | (6,400,000) |
| 融資現金流入淨額 | | 7,999,595 | 8,535,133 |
| 現金及等同現金項目增加／(減少) | | 2,006,483 | (1,043,877) |
| 年初的現金及等同現金項目 | | 212,863 | 1,256,740 |
| 年終的現金及等同現金項目 | | 2,219,346 | 212,863 |
| 現金及等同現金項目的分析 | | | |
| 現金及短期資金 | 12 | 2,219,346 | 212,863 |

財務報表附註

1. 編製基準

香港按揭證券有限公司（「本公司」）及其附屬公司香港按揭管理有限公司（統稱「本集團」）的財務報表乃按歷史成本常規，並根據香港《公司條例》的規定及香港公認會計原則而編製。

2. 主要會計政策

a. 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的賬目。根據香港《公司條例》，附屬公司指本公司直接或間接持有其超過半數的已發行股本，或控制其超過一半的投票權或控制董事會成員的組成的公司。於附屬公司的投資在本公司的資產負債表上按成本值減任何減值虧損列賬。

於本集團與公司間所有重大交易及結存，在計算綜合賬目時對銷。

b. 採納會計實務準則（「會計實務準則」）

於本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈並自二零零三年一月一日起的會計期間生效的會計實務準則如下：

| | |
|------------------|------|
| 會計實務準則第12號： | 收益稅 |
| 會計實務準則第34號（經修訂）： | 僱員福利 |

採納新會計實務準則第12號的影響已顯示於各自的賬目附註。本年度及上年度，純利及保留溢利的期初結餘，並無因採納會計實務準則第34號而受到重大影響。

c. 收入及支出確認

倘若交易相關的經濟利益有可能計算入本集團，而收入及成本（如適用）能可靠地計算，則利息收入、利息支出及其他項目可按下列基準予以確認：

(i) 利息收入及支出

利息收入及支出應按時間比例，根據未償還本金及適用利率計算，惟呆壞賬貸款貸款除外（附註2(h)）。

(ii) 費用收入及支出

費用收入及支出在賺取或產生時予以確認。

d. 固定資產及折舊

固定資產按成本值減累積折舊入賬。一項資產的成本包括其購入價，以及使資產達致其營運狀況及地點時的任何直接應付成本。於固定資產投入運作後產生的支出，例如修理、保養及檢修費用，一般按支出年度於損益表內扣除。如能清楚顯示，支出會因預期從使用固定資產取得的未來經濟收益有所增加，則支出便會被撥充作固定資產的附加成本。

折舊是按各資產的預期可使用年限及年率以直線法撇銷其成本值計算。

所使用的年率如下：

| | |
|---------|------------|
| 租賃物業裝修 | 按租約尚未屆滿的期間 |
| 傢俬及裝置 | 按租約尚未屆滿的期間 |
| 電腦及有關軟件 | 33-1 / 3% |
| 辦公室設備 | 33-1 / 3% |
| 汽車 | 25% |

在每年的結算日，本集團會審閱內部及外來資料，評估是否有跡象顯示傢俬、設備及其他固定資產出現減值。如有如此跡象，則會估計資產的可收回金額，（如適用）亦會確認減值虧損，以減低資產值至其可收回金額。減值虧損於損益表確認。

財務報表附註

出售固定資產的收益或虧損，指有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額，於損益表確認。

e. 外幣

賬冊及記錄均以港元為貨幣單位。年內以其他貨幣所進行的交易乃根據交易時的匯率折算為港元。於結算日以其他貨幣為貨幣單位的貨幣資產與負債，按結算日生效的匯率折算為港元。外幣匯兌差額計入損益表內。

f. 遞延稅項

遞延稅項是利用負債法就資產與負債的稅基與賬目的賬面值之間產生的暫時差額悉數予以確認。結算日實施或實際實施的稅率用以釐定遞延稅項。

遞延稅項資產於未來應課稅溢利將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項負債是按於附屬公司的投資產生的暫時差額予以確認，惟撥回暫時差額的時間可予控制及當暫時差額於可見未來將不獲撥回時則除外。

於上年度，遞延稅項是就為稅務目的計算的溢利與於賬目內列賬的溢利之間的時差按現行稅率入賬，而以負債或資產預期可於可見未來應付或可收回為限。採納新會計實務準則第12號表示會計政策的變動，追溯過去已適用，使所呈列的比較數字已予以重列，以符合變動政策的方式。

誠如賬目附註28所述，於二零零二年及二零零三年一月一日的期初保留盈利分別為5,423,000港元及8,961,000港元，為未確認遞延稅項資產淨額。該項變動導致於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日的遞延稅項資產分別增加5,423,000港元及8,961,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度的溢利已增加3,538,000港元。

g. 經營租約

凡資產擁有權的一切回報及風險，大部份仍歸出租公司承擔的租約，均列作經營租約處理。經營租約的租金付款，按有關租約期限以直線法於損益表內扣除。經營分租所得的租約收入，為按有關租賃期限以直線法予以確認。

h. 呆壞賬貸款貸款

呆壞賬貸款的撥備根據董事局批准的指引，按月於損益表內扣除。一般撥備是指不能獨立識別，但從經驗得知，於按揭貸款組合存在的風險。呆壞賬貸款特殊撥備一般適用於已逾期超過九十日的貸款，以及相關物業市值低於按揭貸款未償還本金餘額（「未償還本金餘額」）的按揭貸款。若按揭貸款的未償還本金餘額實際上已無可能收回，則將由信貸委員會酌情撇銷。

如按揭貸款已逾期超過九十日或以上，將停止計入按揭貸款的應計利息。有關貸款任何以往應收而未收的利息收入將撥回，並與本期間的利息收入對銷。逾期貸款的利息收入僅在借款人已清償全數所欠的本金及利息，及認為客戶於可見未來有能力根據貸款的條款悉數償還欠款才入賬確認。

i. 已回收資產

用作變賣因收回抵押品所得的資產，由「按揭貸款組合淨額」重新分類為「其他應收款項淨額」。其後透過以按揭貸款的未償還本金餘額對銷有關特殊撥備的方式，將「其他應收款項淨額」，撇減至已收回物業的強制出售價值。

j. 債務證券投資

「持有至到期日的投資」指本集團明確表明及有能力持有至到期日的投資。有關投資以攤銷成本減任何減值撥備入賬。

持有至到期日證券的賬面值於每年的結算日予以檢討，評估其信貸風險及是否可於預期日收回賬面值。撥備於預期不可收回賬面值時提供，並於損益表內作為開支入賬。

財務報表附註

當導致減值及撇銷持有至到期證券賬面值的情況及事件不再存在，並有足夠證據顯示這些情況及事件於可見未來仍將存在，則會於損益表計回以往撥備。

出售或轉讓持有至到期證券引致的任何收益及虧損，將於損益表內入賬。

k. 發行債券

經由港元債券發行計劃（「債券發行計劃」）發行的債券及經由港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）發行的債券及可轉讓貸款證（「可轉讓貸款證」），以及透過配售銀行向一般投資者招售的債券，均於資產負債表內作為債務證券以票面面值列賬。債券應計的利息按日於損益表內扣除。債券價格折扣列為遞延開支，而溢價則列為遞延收入。折扣及溢價均以實際利率法按債券年期予以攤銷，並作為債券利息支出的調整列賬。根據債券發行計劃及債務工具計劃支付的安排機構及保管費用按債券的年期於損益表內攤銷。

凡贖回或購回債券時所得的收益或虧損，即所贖回或購回債券的金額與票面面值之間的差額，均於贖回或購回發生的年度於損益表入賬確認。

l. 為對沖而訂立的利率掉期（「利率掉期」）合約

利率掉期合約僅用於對沖資產與負債所出現的利率風險。

從利率掉期合約產生的應付或應收利息淨額以應計基準記錄，並與相關資產與負債的利息收入或利息開支抵銷。

若提早出售或贖回相關資產或負債，於提早終止利率掉期合約的收益及虧損應即時於損益表內確認。

並非因資產或負債提早出售或贖回而提早終止其作為與資產或負債對沖的利率掉期合約，其所得的收益及虧損則將在利率掉期合約原本餘下的期限內攤銷。

m. 按揭擔保業務

本公司的按揭擔保業務根據年度會計基準入賬。依照年度會計的方法，本公司按未來收入及支出的可靠預測作出撥備，再決定本會計年度的擔保業績。擔保業績包括更正過去的估計並作出適當調整。

毛保費指本會計年度透過認可機構參與的直接承保業務的保費。毛保費包括就再保險投保總額應付予核准按揭再保險公司的再保險保費。本公司收取的保險費淨額包括本公司應收風險保費及放款管理費。保險生效後，保險費淨額將按時間比例確認為收入。

未滿期保費為結算日後估計風險擔保及償還貸款所需的部份保險費淨額。

本公司將撥備處理未決申索、合資格但未提出的申索及年終虧損儲備。至於分擔信貸風險業務方面，根據有關監管指引及在董事認為適當的情況下，將已滿期風險保費淨額的50%，於一段合理時間內，預留作為風險儲備。

n. 有擔保按揭通遞證券化

根據有擔保按揭通遞證券化計劃（「按揭證券化計劃」）及總額30億美元按揭證券化計劃（「Bauhinia按揭證券計劃」），本公司將一批按揭貸款售予一間第三者特設公司（「特設公司」）後，便將該批按揭貸款於資產負債表內撇銷；將銷售所得的資產和產生的負債，包括現金及就按揭證券按時支付本金和利息的或然負債，確認作為銷售的所得款項；而任何銷售所得收益或虧損則於損益表確認。

若本公司保證能全數收回按揭貸款，則可每月從特設公司收取擔保費，收入以時間攤分基準計算於損益表確認。由於本公司承擔按揭證券化計劃及Bauhinia按揭證券計劃涉及的按揭貸款所引起的一切信貸風險，故必須遵守附註2(h)所載董事局批准的貸款撥備指引，於損益表內作出所需撥備。

o. 僱員福利

(i) 僱員假期享有權

僱員年假及長期服務假期享有權在累計予僱員時予以確認。僱員提供服務所得，截至資產負債表結算日的年假及長期服務假的估計負債，已列為應計項目。

僱員可享有的病假、產假或伴產假，於僱員休假時確認。

(ii) 花紅計劃

就結算日後十二個月內，全部到期的花紅計劃負債而言，當本集團因僱員提供的服務而承擔現有或推定責任，而該責任可以可靠地估計時予以確認。

(iii) 退休金承擔

本公司為僱員提供強制性公積金計劃及界定供款計劃，有關資產由若干信託人管理基金分開持有。這些退休金計劃一般由僱員及本公司作出供款。

本集團對強制性公積金計劃及界定供款退休計劃的供款，於作出供款時列作支出。倘僱員於供款獲全數歸屬前中止計劃而被沒收僱主供款，本集團供款支出則相應減少。

p. 或然負債及或然資產

或然負債指過往事件可能產生的責任，而一件或以上不完全在本集團控制範圍以內的不確定未來事件發生或不發生時，方可確定該責任的存在。或然負債亦可以指過往事件產生但不予確認的現有責任，此乃由於經濟資源可能不需流走，或所承擔的金額不能可靠地量度。

或然負債不予確認，但在賬目附註中予以披露。倘經濟資源流走的可能性改變以致經濟資源可能需要流走時，或然負債方會確認為撥備。

或然資產指過往事件可能產生的資產，而一件或以上不完全在本集團控制範圍以內的不確定未來事件發生或不發生時，方可確定該資產的存在。

在可能獲得經濟利益的情況下，或然資產不予確認，但在賬目附註中予以披露。在經濟利益幾乎肯定會獲得時，資產則予以確認。

q. 現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目包括自收購日期起計在三個月內到期的結餘，其中包括現金、於銀行及其他財務機構的結餘、國庫券、其他合資格票據及存款證。

3. 利息收入

| | 本集團 | |
|------------|------------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 按揭貸款組合 | 826,459 | 771,720 |
| 現金及短期資金 | 33,851 | 39,939 |
| 債務證券投資－上市 | 51,982 | 22,838 |
| 債務證券投資－非上市 | 94,554 | 73,998 |
| | 1,006,846 | 908,495 |

4. 利息開支

| | 本集團 | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 須於五年內悉數償還的銀行貸款、短期票據及債務證券 | 375,121 | 474,842 |
| 毋須於五年內悉數償還的債務證券 | 10,306 | 2,697 |
| | 385,427 | 477,539 |

財務報表附註

5. 其他收入淨額

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 提早還款費用及過期罰款 | 2,499 | 3,497 |
| 辦公室分租收入 | 230 | 2,760 |
| 已滿期保費淨額 (附註10) | 38,277 | 32,931 |
| 按揭證券化擔保費用收入 | 10,635 | 7,676 |
| 按揭證券化額外服務收入 | 20,352 | 6,122 |
| 發行債務證券及按揭證券的成本 | (4,477) | (3,604) |
| 其他 | (7,551) | 8,535 |
| | 59,965 | 57,917 |

6. 經營支出

| | 本集團 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 職員成本 | | |
| 薪金及福利 | 64,584 | 61,493 |
| 退休金成本—界定供款積金計劃 | 3,501 | 2,867 |
| 辦公室 | | |
| 租金 | 11,008 | 11,001 |
| 其他 | 6,535 | 3,348 |
| 董事酬金 | - | - |
| 折舊 | 14,895 | 14,534 |
| 顧問費 | 4,142 | 7,227 |
| 核數師酬金 | 311 | 230 |
| 其他經營開支 | 15,328 | 12,630 |
| | 120,304 | 113,330 |

7. 呆壞賬貸款撥備

| | 本集團 | |
|--------------|----------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 就按揭貸款組合作出的撥備 | | |
| — 特殊 | 131,164 | 63,945 |
| — 一般 | 18,206 | 22,109 |
| | 149,370 | 86,054 |

8. 出售債務證券投資收益淨額

| | 本集團 | |
|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 出售債務證券投資收益淨額 | 11,348 | 2,580 |

年內，發行機構的信貸評級被調低，故金額達364,754,000港元（二零零二年：300,000,000港元）的被列作持有至到期日的債務證券已獲出售。

9. 稅項

(a) 於損益表內扣除的稅項包括：

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|---------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 經重列 |
| 香港利得稅 | | |
| — 本年度撥備 | 49,637 | 29,448 |
| — 往年度超額撥備 | (833) | (849) |
| | 48,804 | 28,599 |
| 遞延稅項 | (4,882) | (3,877) |
| | 43,922 | 24,722 |

財務報表附註

香港利得稅撥備就本年度產生的估計應課稅溢利按17.5%（二零零二年：16%）的稅率計算。於二零零三年，政府將二零零三／二零零四財政年度的利得稅率由16%改為17.5%。遞延稅是以負債法按17.5%（二零零二年：16%）的主要稅率計算悉數的暫時差異。

本集團的除稅前溢利的稅項與採用香港稅率而產生的理論金額的分別如下：

| | 本集團 | |
|------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 423,058 | 292,069 |
| 按17.5%（二零零二年：16%）的稅率計算 | 74,035 | 46,731 |
| 毋須繳稅的收入 | (29,036) | (21,372) |
| 不可供扣稅的開支 | 170 | 212 |
| 因稅率增加而產生的期初遞延稅項資產淨值的增加 | (414) | - |
| 上年度的超額撥備 | (833) | (849) |
| 稅項開支 | 43,922 | 24,722 |

(b) 資產負債表內的稅項撥備包括：

| | 本集團及本公司 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 香港利得稅 | 17,778 | 18,608 |
| 遞延稅項資產 | (9,300) | (4,418) |
| | 8,478 | 14,190 |

於二零零三年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止年度，概無任何重大未撥備遞延稅項。綜合資產負債表所錄得的遞延稅項資產與負債的主要部分及二零零三年的變動顯示採納會計實務準則第12號的影響如下：

| | 本集團及本公司 | | |
|------------------|---------------|-----------|-----------|
| | 累積稅項折舊 千港元 | 撥備 千港元 | 總計 千港元 |
| 於二零零三年一月一日，先前已呈報 | 4,543 | - | 4,543 |
| 採納會計實務準則第12號的影響 | - | (8,961) | (8,961) |
| 於二零零三年一月一日，經重列 | 4,543 | (8,961) | (4,418) |
| 損益賬的進賬 | (856) | (4,026) | (4,882) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 3,687 | (12,987) | (9,300) |

| | 本集團及本公司 | | |
|------------------|---------------|-----------|-----------|
| | 累積稅項折舊 千港元 | 撥備 千港元 | 總計 千港元 |
| 於二零零二年一月一日，先前已呈報 | 4,882 | - | 4,882 |
| 採納會計實務準則第12號的影響 | - | (5,423) | (5,423) |
| 於二零零二年一月一日，經重列 | 4,882 | (5,423) | (541) |
| 損益賬的進賬 | (339) | (3,538) | (3,877) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 4,543 | (8,961) | (4,418) |

資產負債表所示的金額包括於超過十二個月後將予收回的遞延稅項資產12,987,000港元(二零零二年:8,961,000港元)。

財務報表附註

10. 按揭擔保業務的收益賬

| | 本集團 | |
|---------------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 毛保費 | 194,339 | 158,025 |
| 再保險保費 | (127,225) | (104,041) |
| 保險費淨額 | 67,114 | 53,984 |
| 加:承前未滿期保費 | 79,444 | 60,301 |
| 未滿期保費結轉 | (106,043) | (79,444) |
| 未滿期保費的增加 | (26,599) | (19,143) |
| 未計撥備前已滿期保費淨額 | 40,515 | 34,841 |
| 未決申索及虧損儲備的撥備 (附註24) | (2,238) | (1,910) |
| 已滿期保費淨額 (附註5) | 38,277 | 32,931 |
| 管理開支 | (3,494) | (3,287) |
| 承保收益 | 34,783 | 29,644 |

管理開支已構成附註6經營開支的一部分。

11. 本年度純利

本公司賬目所述本年度純利為379,157,000港元(二零零二年:267,377,000港元(經重列))。

12. 現金及短期資金

| | 本集團及本公司 | |
|--------|------------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 銀行現金 | 2,351 | 1,042 |
| 銀行定期存款 | 2,216,995 | 211,821 |
| | 2,219,346 | 212,863 |

13. 應收利息及匯款

| | 本集團及本公司 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 按揭貸款組合應收利息 | 44,391 | 50,753 |
| 利率掉期合約應收利息 | 254,024 | 200,741 |
| 債務證券投資應收利息 | 44,607 | 36,559 |
| 銀行定期存款應收利息 | 102 | 63 |
| 分期供款 | (45,282) | 22,435 |
| | 297,842 | 310,551 |

14. 預付款項、按金及其他資產

| | 本集團及本公司 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 辦公室租金按金 | 2,293 | 2,293 |
| 公司會籍債券 | 670 | 670 |
| 其他應收款項淨額 | 159,732 | 78,245 |
| 其他 | 48,113 | 29,547 |
| | 210,808 | 110,755 |

財務報表附註

當按揭貸款是在180日或以上到期·或抵押品物業已收回·或按揭人已破產時·本集團將「按揭貸款組合淨額」(附註16(a))的按揭貸款·重新分類為「其他應收款項淨額」。該項淨額指抵銷就該等按揭貸款的未償還本金餘額267,675,000港元(二零零二年:131,326,000港元)作出的特殊撥備107,707,000港元(二零零二年:53,022,000港元)及一般撥備236,000港元(二零零二年:59,000港元)後·強制出售抵押品物業的價值。

於二零零三年十二月三十一日·「其他應收款項淨額」項下已收回物業強制出售的價值為54,079,000港元(二零零二年:32,067,000港元)。

15. 遞延開支淨額

| | 本集團及本公司 | |
|------------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 發行債務證券的遞延開支／(收入) | | |
| 於一月一日 | 21,876 | 38,273 |
| 本年度新增 | | |
| — 遞延開支 | 16,000 | 40,273 |
| — 遞延收入 | (305) | (18,956) |
| 減:攤銷 | (10,925) | (37,714) |
| 於十二月三十一日 | 26,646 | 21,876 |

16. 按揭貸款組合淨額

(a) 按揭貸款組合減撥備

| | 本集團及本公司 | |
|----------------------|-------------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 按揭貸款組合未償還本金餘額 (附註20) | 34,664,075 | 28,318,693 |
| 呆壞賬貸款撥備 | | |
| — 特殊 | (13,863) | (9,335) |
| — 一般 | (68,465) | (51,631) |
| | 34,581,747 | 28,257,727 |

於二零零三年十二月三十一日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十一年，惟並未有考慮到按揭貸款任何提早還款的情況。按揭貸款組合最遲於二零三八年到期。

(b) 呆壞賬貸款撥備

| | 本集團及本公司 | | | 懸欠利息 千港元 |
|---------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
| | 特殊 千港元 | 一般 千港元 | 總額 千港元 | |
| 於二零零三年一月一日 | 9,335 | 55,944 | 65,279 | 3,563 |
| 撇銷金額 | (125,179) | (177) | (125,356) | (6,792) |
| 由損益表扣除 | 131,164 | 18,206 | 149,370 | — |
| 年內懸欠利息 | — | — | — | 8,191 |
| 收回懸欠利息 | — | — | — | (1,363) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 15,320 | 73,973 | 89,293 | 3,599 |

財務報表附註

| | 本集團及本公司 | | | 懸欠利息 千港元 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 特殊 千港元 | 一般 千港元 | 總額 千港元 | |
| 於二零零二年一月一日 | 2,002 | 33,894 | 35,896 | 4,214 |
| 撇銷金額 | (56,612) | (59) | (56,671) | (4,500) |
| 由損益表扣除 | 63,945 | 22,109 | 86,054 | - |
| 年內懸欠利息 | - | - | - | 4,841 |
| 收回懸欠利息 | - | - | - | (992) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | <u>9,335</u> | <u>55,944</u> | <u>65,279</u> | <u>3,563</u> |

就兩個按揭證券化計劃下按揭擔保貸款的貸款撥備而言，為數1,457,000港元的特殊撥備（二零零二年：零）及5,508,000港元的一般撥備（二零零二年：4,313,000港元）已列入「其他撥備」（附註22）。

(c) 其利息已作懸欠處理或已停止累計的按揭貸款總額如下：

| | 本集團及本公司 | |
|--------|-----------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 按揭貸款總額 | 149,480 | 88,644 |
| 特殊撥備 | (11,619) | (8,668) |
| | 137,861 | 79,976 |

作出特殊撥備時，已考慮到拖欠貸款的抵押品的目前市值。

17. 債務證券投資

| | 本集團及本公司 | |
|----------|------------------|------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 債務證券投資 | | |
| 於香港上市 | 76,835 | - |
| 香港以外地區上市 | 1,047,297 | 1,047,040 |
| 非上市 | 2,411,393 | 2,197,480 |
| | 3,535,525 | 3,244,520 |
| 上市證券的市值 | 1,147,555 | 1,104,215 |

上述債務證券投資是由以下機構發行：

| | 本集團及本公司 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 銀行及其他財務機構 | 2,324,688 | 2,362,022 |
| 公司機構 | 1,196,296 | 850,949 |
| 其他 | 14,541 | 31,549 |
| | 3,535,525 | 3,244,520 |

財務報表附註

18. 固定資產

| | 本集團及本公司 | | | | | 總額 千港元 |
|----------------------|-------------------|------------------|--------------------|------------------|------------|---------------|
| | 租賃 物業裝修 千港元 | 傢俬 及裝置 千港元 | 電腦及 有關軟件 千港元 | 辦公室 設備 千港元 | 汽車 千港元 | |
| 成本值 | | | | | | |
| 於二零零三年一月一日 | 11,415 | 1,783 | 70,115 | 2,471 | 539 | 86,323 |
| 添置 | 13 | - | 5,617 | 30 | - | 5,660 |
| 出售／撤銷 | - | - | (767) | - | - | (767) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 11,428 | 1,783 | 74,965 | 2,501 | 539 | 91,216 |
| 累積折舊 | | | | | | |
| 於二零零三年一月一日 | 8,383 | 1,346 | 45,831 | 1,901 | 539 | 58,000 |
| 本年度折舊 | 1,521 | 219 | 12,886 | 269 | - | 14,895 |
| 出售／撤銷 | - | - | (767) | - | - | (767) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 9,904 | 1,565 | 57,950 | 2,170 | 539 | 72,128 |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| 於二零零三年 | | | | | | |
| 十二月三十一日結餘 | 1,524 | 218 | 17,015 | 331 | - | 19,088 |
| 於二零零二年 | | | | | | |
| 十二月三十一日結餘 | 3,032 | 437 | 24,284 | 570 | - | 28,323 |

19. 一間附屬公司投資

| | 本公司 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 非上市股份·成本值 | 1,000 | 1,000 |
| 欠一間附屬公司款項 | (967) | (970) |
| | 33 | 30 |

欠一間附屬公司的款項為無抵押、免息，並無固定還款期。

於二零零三年十二月三十一日，附屬公司的詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立 地點 | 主要業務 | 已發行股本 的面值 | 所持股份 類別 | 直接持有 普通股 百分比 |
|----------------|------------|--------|------------------------|------------|--------------------|
| 香港按揭管理 有限公司 | 香港 | 購入按揭貸款 | 1,000,000港元 每股面值1港元 | 普通股 | 100% |

20. 期限分析

| | 本集團及本公司 二零零三年 | | | | | | |
|-----------|------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|------------|--------------|------------|
| | 即時還款 千港元 | 三個月 或以下 千港元 | 一年或 以下但 超過三個月 千港元 | 五年或 以下但 超過一年 千港元 | 五年後 千港元 | 無註明日期 千港元 | 總額 千港元 |
| 資產 | | | | | | | |
| – 現金及短期資金 | 2,219,346 | - | - | - | - | - | 2,219,346 |
| – 按揭貸款組合 | 16,998 | 1,013,684 | 2,614,389 | 12,649,959 | 18,361,232 | 7,813 | 34,664,075 |
| – 債務證券投資 | - | 269,000 | 850,000 | 1,650,718 | 765,807 | - | 3,535,525 |
| | 2,236,344 | 1,282,684 | 3,464,389 | 14,300,677 | 19,127,039 | 7,813 | 40,418,946 |
| 負債 | | | | | | | |
| – 債務證券 | - | 3,855,400 | 5,678,650 | 24,634,640 | 2,461,600 | - | 36,630,290 |

財務報表附註

| | 本集團及本公司 | | | | | | 總額 千港元 |
|-----------|-------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|------------|--------------|------------|
| | 二零零二年 | | 二零零二年 | | 五年後 千港元 | 無註明日期 千港元 | |
| | 即時還款 千港元 | 三個月 或以下 千港元 | 一年或 以下但 超過三個月 千港元 | 五年或 以下但 超過一年 千港元 | | | |
| 資產 | | | | | | | |
| —現金及短期資金 | 212,863 | - | - | - | - | - | 212,863 |
| —按揭貸款組合 | 13,509 | 707,390 | 1,607,070 | 9,071,777 | 16,912,400 | 6,547 | 28,318,693 |
| —債務證券投資 | - | 454,235 | 386,359 | 1,926,145 | 477,781 | - | 3,244,520 |
| | 226,372 | 1,161,625 | 1,993,429 | 10,997,922 | 17,390,181 | 6,547 | 31,776,076 |
| 負債 | | | | | | | |
| —債務證券 | - | 130,000 | 3,127,550 | 25,257,450 | 100,000 | - | 28,615,000 |

21. 應付利息

| | 本集團及本公司 | |
|------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 債務證券 | 257,663 | 223,122 |

22. 應付賬項、應付開支及其他負債

| | 本集團 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 應付賬項及應計開支 | 376,320 | 127,015 |
| 其他撥備(附註29) | 14,292 | 9,064 |
| | 390,612 | 136,079 |

| | 本公司 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 應付賬項及應計開支 | 376,320 | 127,015 |
| 其他撥備 (附註29) | 14,274 | 9,064 |
| | 390,594 | 136,079 |

23. 債務證券

| | 本集團及本公司 | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 債券發行計劃債券 | 4,000,000 | 5,000,000 |
| 債務工具計劃 | | |
| (i) 債券 | 22,441,000 | 17,491,000 |
| (ii) 可轉讓貸款證 | 3,500,000 | - |
| 其他債券 | 6,689,290 | 6,124,000 |
| | 36,630,290 | 28,615,000 |
| 於一月一日 | 28,615,000 | 20,058,550 |
| 於本年度發行 | 10,885,540 | 14,956,450 |
| 減: 本年度贖回 | (2,870,250) | (6,400,000) |
| 於本年度結算日 | 36,630,290 | 28,615,000 |

財務報表附註

本年度發行的債券及可轉讓貸款證：

| | 債券發行計劃債券 千港元 | 本集團及本公司 債務工具計劃 | | 其他債券 千港元 |
|-------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|
| | | 債券 千港元 | 可轉讓貸款證 千港元 | |
| 已發行金額 | - | 6,050,000 | 3,500,000 | 1,335,540 |
| 已收取代價 | - | 6,049,980 | 3,500,000 | 1,319,865 |

所有已發行的債務證券構成本集團的無抵押責任，而發行這些債務證券旨在提供一般營運資金及再融資。

24. 擔保按揭業務撥備

按揭保險計劃的未決申索撥備已扣除核准按揭再保險公司已付賠償金。截至二零零三年十二月三十一日止年度，就承擔風險業務作出888,000港元(二零零二年：403,000港元)的虧損儲備撥備已自本集團的損益表賬內扣除，而申索總額為8,176,000港元(二零零二年：9,295,000港元)，而核准按揭再保險公司已賠償其中6,826,000港元(二零零二年：7,788,000港元)。

25. 股本

| | 二零零三年及二零零二年 千港元 |
|-----------------|--------------------|
| 法定 | |
| 每股面值1港元的30億股普通股 | 3,000,000 |
| 已發行及繳足 | |
| 每股面值1港元的20億股普通股 | 2,000,000 |

26. 現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流出淨額對賬表：

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 423,058 | 292,069 |
| 折舊 | 14,895 | 14,534 |
| 遞延支出攤銷 | 10,925 | 37,714 |
| 呆壞賬貸款撥備 | 149,370 | 86,054 |
| 撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合 | (125,356) | (56,671) |
| 債務證券投資攤銷 | 5,319 | 3,835 |
| 出售債務證券投資的收益淨額 | (11,348) | (2,580) |
| 經營資產及負債變動前經營現金流入 | 466,863 | 374,955 |
| 應收利息及匯款的減少 | 12,709 | 26,625 |
| 預付款項、按金及其他資產的增加 | (100,053) | (74,429) |
| 按揭貸款組合的增加 | (6,345,382) | (8,506,240) |
| 應付利息的增加 | 34,541 | 28,906 |
| 應付賬項、應計開支及其他負債的增加 | 251,881 | 72,338 |
| 未滿期保費的增加 | 26,599 | 19,143 |
| 匯兌差額 | 5,081 | - |
| 除稅前經營業務現金流出淨額 | (5,647,761) | (8,058,702) |
| 已付香港利得稅 | (60,935) | - |
| 已退回香港利得稅 | 11,301 | - |
| 經營業務現金流出淨額 | (5,697,395) | (8,058,702) |

27. 與有關人士訂立的交易

本公司與下列有關人士按商業基準進行多項交易。

陳德霖先生為香港金融管理局副總裁。本公司就有關港元債務工具發行及證券投資，與香港金融管理局轄下債務工具中央結算系統（「中央結算系統」）訂立中央結算系統成員協議成為成員。

姚志鵬先生為渣打銀行環球市場亞洲定息證券債券市場主管。渣打銀行為(a)債務工具計劃的銷售團成員；(b)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(c)按揭保險計劃的核准認可機構；及(d)根據負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

方兆德先生為滙豐總經理亞太區個人理財業務。單仲偕先生為滙豐資訊科技工程助理經理。滙豐為(a)債務工具計劃的第一市場交易商；(b)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(c)根據按揭保險計劃的核准認可機構；(d)本公司於二零零三年十一月發行零售債券的包銷銀行及配售銀行；(e)本公司Bauhinia按揭證券計劃的交易商，及根據此計劃發行2003-1系列的牽頭經辦人兼賬簿管理人；及(f)根據負資產按揭保險計劃的核准認可機構；及(g)根據可轉讓貸款證附屬計劃的可轉讓貸款證持有人。

單仲偕先生亦為香港房屋委員會成員。香港房屋委員會為購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構，而直至二零零三年十二月三十一日止，本公司已向其購入約206億港元的按揭貸款。

劉漢銓先生為南洋商業銀行有限公司的董事及永亨銀行有限公司的董事。永亨銀行有限公司為(a)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(b)按揭保險計劃的核准認可機構；(c)負資產按揭保險計劃的核准認可機構。南洋商業銀行有限公司為(a)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(b)按揭保險計劃的核准認可機構；(c)本公司於二零零三年十一月發行零售債券的配售銀行；及(d)負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

林炎南先生為中國銀行（香港）有限公司副總裁，林先生於擔任本公司董事的任期內，中國銀行（香港）有限公司為(a)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構；(b)按揭保險計劃的核准認可機構；及(c)負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

28. 儲備

| | 本集團 | | | 總額 千港元 |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| | 股本 千港元 | 風險儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | |
| 於二零零二年一月一日結餘， 先前已呈列 | 2,000,000 | 5,951 | 840,059 | 2,846,010 |
| 採納會計實務準則第12號的影響 | - | - | 5,423 | 5,423 |
| 於二零零二年一月一日結餘，經重列 | 2,000,000 | 5,951 | 845,482 | 2,851,433 |
| 該年度純利，經重列 | - | - | 267,347 | 267,347 |
| 由保留溢利撥入或然儲備已 滿期風險保費淨額的50% | - | 10,026 | (10,026) | - |
| 於二零零二年十二月三十一日結餘 | 2,000,000 | 15,977 | 1,102,803 | 3,118,780 |
| 本年度純利 | - | - | 379,136 | 379,136 |
| 由保留溢利撥入或然儲備已 滿期風險保費淨額的50% | - | 12,680 | (12,680) | - |
| 於二零零三年十二月三十一日結餘 | 2,000,000 | 28,657 | 1,469,259 | 3,497,916 |

財務報表附註

| | 本公司 | | | 總額 千港元 |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| | 股本 千港元 | 風險儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | |
| 於二零零二年一月一日結餘， 先前已呈列 | 2,000,000 | 5,951 | 840,059 | 2,846,010 |
| 採納會計實務準則第12號的影響 | - | - | 5,423 | 5,423 |
| 於二零零二年一月一日結餘，經重列 | 2,000,000 | 5,951 | 845,482 | 2,851,433 |
| 該年度純利，經重列 | - | - | 267,377 | 267,377 |
| 由保留溢利撥入或然儲備已 滿期風險保費淨額的50% | - | 10,026 | (10,026) | - |
| 於二零零二年十二月三十一日結餘 | 2,000,000 | 15,977 | 1,102,833 | 3,118,810 |
| 本年度純利 | - | - | 379,157 | 379,157 |
| 由保留溢利撥入或然儲備已 滿期風險保費淨額的50% | - | 12,680 | (12,680) | - |
| 於二零零三年十二月三十一日結餘 | 2,000,000 | 28,657 | 1,469,310 | 3,497,967 |

29. 特設公司綜合財務報表的影響

本公司於一九九九年十月推出按揭通遞證券化計劃。根據此計劃而於香港註冊成立的一間特設公司—香港按揭證券融資(第一)有限公司，負責發行按揭證券，本公司保證按時支付已發行按揭證券的本金及利息，以此收取擔保費。

於二零零一年十二月，本公司亦推出Bauhinia按揭證券計劃，據此，Bauhinia MBS Limited(一間就這計劃而於開曼群島註冊成立的特設公司)會不時發行按揭證券。Bauhinia MBS Limited將分批以不同貨幣發行按揭證券。

上述兩間特設公司均被視為不受其他公司破產影響的獨立運作公司。根據香港公司條例第2(4)條所述，這兩間特設公司不應被視為本集團的附屬公司。根據會計實務準則第32號「綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理」第27段的規定，這兩間特設公司的財務報表因而並未與本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的財務報表綜合計算。至於由本公司出售予兩間特設公司的按揭貸款將以「淨售」方式向特設公司售出按揭貸款。因此所有已出售予兩間特設公司的按揭貸款，不再屬於本集團資產負債表的資產負債項目。

截至二零零三年十二月三十一日，香港按揭證券融資(第一)有限公司已發行8批按揭證券，為數合共28.37億港元，而本公司已就按揭證券準時支付本金及利息提供擔保。截至二零零三年十二月三十一日，本公司就按揭通遞證券化計劃作出擔保的按揭證券的保金餘額總值為1,002,500,000港元。本公司就按揭通遞證券化計劃作出擔保的按揭貸款，其中為數1,800,000港元(二零零二年：1,498,000港元)的貸款撥備撥入「其他撥備」(附註22)。為數302,000港元(二零零二年：171,000港元)的貸款撥備已計入本集團的損益表內。

截至二零零三年十二月三十一日，Bauhinia MBS Limited發行兩個系列的按揭證券，為數合共50億港元，而本公司已就按揭證券準時支付本金及利息提供擔保。於二零零三年十二月三十一日，本公司就Bauhinia按揭證券計劃作出擔保的按揭證券的保證本金餘額總值為42.54億港元。本公司就Bauhinia按揭證券計劃下的有擔保按揭貸款作出的貸款撥備中，5,165,000港元(二零零二年：2,815,000港元)撥入「其他撥備」(附註22)。為數2,350,000港元(二零零二年：2,815,000港元)的貸款撥備已自本集團的損益賬內扣除。

財務報表附註

香港按揭證券融資(第一)有限公司及Bauhinia MBS Limited的除稅後經營溢利及主要資產與負債如下:

| | 香港按揭證券 融資(第一) Bauhinia MBS 有限公司 Limited 千港元 千港元 | |
|-------------------|--|-----------|
| 截至二零零三年十二月三十一日止年度 | | |
| 除稅後經營溢利 | 23 | 24 |
| 於二零零三年十二月三十一日 | | |
| 按揭貸款組合淨額 | 991,988 | 4,119,520 |
| 資產總額 | 1,004,606 | 4,256,260 |
| 債務證券 | 1,002,534 | 4,254,449 |
| 負債總額 | 1,004,520 | 4,256,225 |
| 股東權益總額 | 86 | 35 |

根據會計實務準則第32號第46段,截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度,本集團、香港按揭證券融資(第一)有限公司及Bauhinia MBS Limited的備考綜合損益表及資產負債表的重要項目概列如下:

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 本年度利息收入淨額 | 652,955 | 443,803 |
| 本年度純利 | 379,183 | 263,834 |
| 按揭貸款組合淨額 | 39,686,290 | 30,516,727 |
| 現金及短期資金 | 2,224,181 | 215,562 |
| 應收利息及匯款 | 367,134 | 336,995 |
| 資產總額 | 46,081,334 | 34,474,398 |
| 債務證券 | 41,887,273 | 30,931,520 |
| 負債總額 | 42,583,297 | 31,364,504 |
| 股東權益總額 | 3,498,037 | 3,109,894 |
| 資本對資產比率 | 7.3% | 8.5% |

30. 承擔

| | 本集團及本公司 | |
|---------------|---------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| (a) 資本 | | |
| 已批准及已訂約 | - | - |
| 已批准但未訂約 | 25,185 | 7,025 |
| | 25,185 | 7,025 |

(b) 經營租約

於結算日，根據不可註銷的經營租約而須作出的未來最低租金付款總額分析如下：

| | 本集團及本公司 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 辦公室物業 | | |
| 不多於一年 | 11,001 | 11,001 |
| 多於一年但不多於五年 | - | 11,001 |
| | 11,001 | 22,002 |

31. 擔保按揭業務

本公司為核准賣方／管理供款機構提供按揭保險，承擔貸款額逾訂立按揭貸款時物業價值的70%時，獲提供的信貸虧損風險保險額最高達按揭貸款的物業價值的20%。

本公司按分擔風險方式經營其按揭保險業務，就按揭保險自行承擔最多達50%的擔保風險，而其餘的擔保風險則向核准再保險公司購買再保險。

本公司透過負資產按揭保險計劃提供按揭保險，承擔於再融資時貸款額超逾訂立的物業價值的90%至140%的信貸虧損風險。

財務報表附註

於二零零三年十二月三十一日，風險投保總額約為41.4億港元（二零零二年：33.9億港元），其中30.5億港元（二零零二年：25.9億港元）已向核准按揭再保險公司購買再保險，而本公司則自行承擔除下的10.9億港元（二零零二年：7.8億港元）。

32. 資產負債表外列賬

(a) 或然負債

| | 本集團及本公司 | |
|--------------|------------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 按揭證券化計劃下所作擔保 | 5,256,983 | 2,316,520 |

(b) 財務合約

本公司訂立利率掉期合約，對沖資產與負債的利率風險。

i) 尚未到期的利率掉期合約的已訂約名義款項如下：

| | 本集團及本公司 | |
|--------|-------------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 利率掉期合約 | 77,749,150 | 56,734,398 |

ii) 利率掉期合約的重置成本及潛在未來信貸風險金額如下。此等金額並無計入與對方訂立任何雙邊淨額結算的安排。

| | 本集團及本公司 | | | |
|--------|------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| | 二零零三年 | | 二零零二年 | |
| | 重置成本 千港元 | 潛在未來 信貸風險 千港元 | 重置成本 千港元 | 潛在未來 信貸風險 千港元 |
| 利率掉期合約 | 1,344,668 | 140,320 | 1,401,061 | 123,970 |

利率掉期合約的重置成本指重置按市價重估後具正數的所有利率掉期合約的成本。潛在未來信貸風險金額指根據資本對資產比率指引(附註33)計算之款項。本集團從未遇上對方未能履行利率掉期合約的事件。

33. 資本對資產比率

為確保本公司的審慎管理，香港特別行政區財政司司長就本公司需要維持的最低資本對資產比率於二零零三年批准修訂指引。指引內規定最低資本對資產比率是5%。

| | 二零零三年 | 二零零二年 經重列 |
|---------|-------|--------------|
| 資本對資產比率 | 7.7% | 9.0% |

資本對資產比率以比率計算，用百分率表示本公司資本總額對資產負債表內總資產與資產負債表外列賬之總和。

34. 比較數字

由於本年度內採納會計實務準則第12號，若干項目及結餘於賬目內的呈列已予以修訂，以符合新規定。因此，若干比較金額已獲重新分類，以符合本年度的呈列方式。

35. 結算日後的事項

於二零零四年一月十五日，本公司向政府購買首次置業貸款計劃當中98億港元的按揭貸款。

36. 通過財務報表

董事局於二零零四年四月一日通過本財務報表。

附註甲

核准賣方／管理供款機構（於2003年12月底）

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. 荷蘭銀行 | 19. 香港特別行政區政府 |
| 2. 美國國際信貸（香港）有限公司 | 20. 恒生銀行 |
| 3. 美國運通銀行 | 21. 恒生存款有限公司 |
| 4. 亞洲商業銀行 | 22. 恒生財務有限公司 |
| 5. 美國銀行（亞洲） | 23. 香港房屋委員會 |
| 6. 中國銀行（香港） | 24. 香港房屋協會 |
| 7. 交通銀行 | 25. 香港上海滙豐銀行 |
| 8. 東亞銀行 | 26. 英利信用財務有限公司 |
| 9.* 祥奧有限公司 | 27. 中國工商銀行（亞洲） |
| 10. 加拿大怡東財務有限公司 | 28. 港基國際銀行 |
| 11. 浙江第一銀行 | 29. 廖創興銀行 |
| 12. 集友銀行 | 30. 南洋商業銀行 |
| 13. 花旗銀行 | 31. 歐力士（亞洲）有限公司 |
| 14. 中信嘉華銀行 | 32.** 歐力士財務服務香港有限公司 |
| 15. 大新銀行 | 33. 怡泰富財務（香港）有限公司 |
| 16. 星展銀行（香港）有限公司 | 34. 上海商業銀行 |
| 17. 華比富通銀行 | 35. 渣打銀行 |
| 18. 美國通用金融（香港）有限公司 | 36. 永亨銀行 |
| * 只核准為管理供款機構 | 37. 永隆銀行 |
| ** 只核准為賣方機構 | |

附註乙

按揭保險計劃核准再保險公司名表、債務工具計劃的主要交易商和銷售團成員、零售債券的配售銀行及 Bauhinia按揭證券計劃的計劃經辦人及證券交易商團名單

再保險公司

- 亞洲保險有限公司
- 恒生保險有限公司
- 滙豐保險(亞洲)有限公司
- 柏偉按揭保險公司
- United Guaranty Mortgage Indemnity Company

債務工具發行計劃主要交易商

- 中國銀行(香港)
- 星展銀行(香港)
- 香港上海滙豐銀行
- 美林集團亞太區
- 三菱證券(香港)有限公司
- 瑞士銀行

債務工具計劃銷售團成員

- 荷蘭銀行
- 東亞銀行
- 巴克萊銀行香港分行
- 法國巴黎銀行
- 中銀國際融資有限公司
- 花旗國際有限公司
- 澳洲聯邦銀行
- 東方滙理銀行
- 法國里昂信貸銀行香港分行
- 德意志銀行香港分行
- 高盛(亞洲)有限責任公司
- 恒生銀行
- 摩根大通證券(亞太)有限公司
- 法國興業亞洲有限公司
- Standard Bank Asia Limited
- 渣打銀行

零售債券的配售銀行

- 中國銀行(香港)
- 交通銀行
- 東亞銀行
- 集友銀行
- 花旗銀行
- 中信嘉華銀行
- 星展銀行(香港)
- 恒生銀行
- 香港上海滙豐銀行
- 中國工商銀行(亞洲)
- 港基銀行
- 南洋商業銀行
- 上海商業銀行
- 渣打銀行
- 永隆銀行

Bauhinia按揭證券計劃

計劃經辦人

- 美林國際

證券交易商團

- 巴克萊銀行香港分行
- 星展銀行(香港)
- Deutsche Securities Limited
- 香港上海滙豐銀行
- 摩根大通證券(亞太)有限公司
- 美林國際
- Salomon Brothers International Limited
- 瑞銀華寶

附註丙

按揭證券公司的按揭組合主要統計數據 (包括按揭證券公司擔保的按揭貸款)

| | 03年1月 | 03年2月 | 03年3月 | 03年4月 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| 累計 | | | | |
| 核准賣方／管理供款機構數目 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 活躍賣方數目 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| 區域分佈 | | | | |
| 貸款宗數 | 48,762 | 48,585 | 49,426 | 49,191 |
| - 香港 | 7,526 | 7,480 | 7,688 | 7,636 |
| - 九龍 | 8,998 | 8,954 | 9,226 | 9,200 |
| - 新界 | 32,238 | 32,151 | 32,512 | 32,355 |
| 未償還本金餘額(百萬港元) | 29,941 | 29,599 | 30,142 | 29,782 |
| - 香港 | 5,804 | 5,718 | 5,869 | 5,779 |
| - 九龍 | 5,567 | 5,495 | 5,661 | 5,621 |
| - 新界 | 18,570 | 18,386 | 18,612 | 18,382 |
| 拖欠供款(%) | | | | |
| - 90日以上 | 0.34% | 0.35% | 0.42% | 0.43% |
| 撇銷比率(%) | 0.05% | 0.07% | 0.06% | 0.06% |
| 每月提前還款(%) | | | | |
| - 全數 | 0.54% | 0.55% | 0.56% | 0.62% |
| - 部份 | 0.11% | 0.07% | 0.10% | 0.09% |
| 加權平均數## | | | | |
| 批出貸款時的貸款額與物業價值比率(%) | 66.0 | 66.0 | 65.8 | 65.7 |
| 估計現有貸款額與物業價值比率(%) | 102.3 | 103.5 | 102.4 | 104.7 |
| 批出貸款時的債務對收入比率(%) | 40.0 | 40.0 | 39.7 | 39.7 |
| 合約剩餘年期(月) | 162 | 162 | 160 | 160 |
| 已供款期數(月) | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 合約年期(月) | 221 | 221 | 219 | 219 |

按揭保險計劃的主要統計數字

| | 03年1月 | 03年2月 | 03年3月 | 03年4月 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| 參加銀行數目 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 累計總額 | | | | |
| 已收取申請 | | | | |
| 申請宗數 | 21,872 | 22,202 | 23,115 | 24,365 |
| 按揭貸款總額(百萬港元) | 41,881 | 42,433 | 43,989 | 45,860 |
| 總承擔風險金額(百萬港元) | 9,004 | 9,133 | 9,491 | 9,939 |
| 按揭貸款平均金額(百萬港元) | 1.9 | 1.9 | 1.9 | 1.9 |
| 批出貸款時的貸款額與物業價值比率(%) | | | | |
| - 80%或以下 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| - 80%或以上至85% | 35 | 35 | 34 | 33 |
| - 85%或以上至90% | 52 | 52 | 53 | 54 |
| 核准申請 | | | | |
| 核准申請宗數 | 18,131 | 18,363 | 18,834 | 19,726 |
| 按揭貸款總額(百萬港元) | 34,667 | 35,028 | 35,825 | 37,155 |
| 總承擔風險金額(百萬港元) | 7,403 | 7,487 | 7,671 | 7,989 |
| 物業交易類型 | | | | |
| 一手(%) | 24 | 24 | 26 | 28 |
| 二手(%) | 76 | 76 | 74 | 72 |
| 選擇支付保費辦法 | | | | |
| 一次過付款(%) | 94 | 94 | 94 | 94 |
| 按年付款(%) | 6 | 6 | 6 | 6 |

附註:

數字不包括根據第二按揭計劃批出的按揭貸款

| | 03年5月 | 03年6月 | 03年7月 | 03年8月 | 03年9月 | 03年10月 | 03年11月 | 03年12月 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| | 60,165 | 60,182 | 60,454 | 66,316 | 65,860 | 65,286 | 65,862 | 79,755 |
| | 10,788 | 10,714 | 10,770 | 11,537 | 11,402 | 11,189 | 11,211 | 12,868 |
| | 11,907 | 11,846 | 11,923 | 13,060 | 12,977 | 12,882 | 13,026 | 15,352 |
| | 37,470 | 37,622 | 37,761 | 41,719 | 41,481 | 41,215 | 41,625 | 51,535 |
| | 34,069 | 33,710 | 33,703 | 35,508 | 34,954 | 34,407 | 34,203 | 39,354 |
| | 7,113 | 6,989 | 6,973 | 7,173 | 7,026 | 6,873 | 6,773 | 7,359 |
| | 6,756 | 6,652 | 6,673 | 7,050 | 6,937 | 6,834 | 6,804 | 7,650 |
| | 20,200 | 20,070 | 20,057 | 21,284 | 20,991 | 20,700 | 20,626 | 24,345 |
| | 0.39% | 0.43% | 0.40% | 0.46% | 0.45% | 0.44% | 0.31% | 0.27% |
| | 0.16% | 0.05% | 0.08% | 0.05% | 0.07% | 0.06% | 0.20% | 0.05% |
| | 0.55% | 0.51% | 0.73% | 0.56% | 0.62% | 0.74% | 0.66% | 0.53% |
| | 0.11% | 0.11% | 0.13% | 0.10% | 0.08% | 0.12% | 0.15% | 0.09% |
| | 65.8 | 65.8 | 65.7 | 65.7 | 65.8 | 65.8 | 65.8 | 65.9 |
| | 106.7 | 107.7 | 106.1 | 105.9 | 104.7 | 102.2 | 98.1 | 95.1 |
| | 39.7 | 39.7 | 39.2 | 39.3 | 39.3 | 39.3 | 39.3 | 39.3 |
| | 159 | 158 | 159 | 158 | 158 | 157 | 157 | 156 |
| | 60 | 61 | 60 | 61 | 62 | 63 | 63 | 64 |
| | 219 | 219 | 219 | 219 | 220 | 220 | 220 | 220 |

| | 03年5月 | 03年6月 | 03年7月 | 03年8月 | 03年9月 | 03年10月 | 03年11月 | 03年12月 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 30 | 30 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| | 25,200 | 26,179 | 27,459 | 28,184 | 28,992 | 30,326 | 31,082 | 31,876 |
| | 47,175 | 48,651 | 50,575 | 51,685 | 53,028 | 55,387 | 56,736 | 58,100 |
| | 10,254 | 10,604 | 11,059 | 11,319 | 11,634 | 12,182 | 12,493 | 12,812 |
| | 1.9 | 1.9 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 |
| | 13 | 13 | 13 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 32 | 31 | 30 | 30 | 30 | 29 | 28 | 28 |
| | 55 | 56 | 57 | 58 | 58 | 59 | 60 | 60 |
| | 20,278 | 20,830 | 21,570 | 22,317 | 22,811 | 23,720 | 24,417 | 24,995 |
| | 38,008 | 38,842 | 39,916 | 41,040 | 41,807 | 43,388 | 44,619 | 45,559 |
| | 8,191 | 8,389 | 8,645 | 8,905 | 9,085 | 9,455 | 9,736 | 9,966 |
| | 28 | 29 | 31 | 31 | 31 | 32 | 33 | 33 |
| | 72 | 71 | 69 | 69 | 69 | 68 | 67 | 67 |
| | 94 | 94 | 94 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| | 6 | 6 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |