



The Hong Kong Mortgage Corporation Limited  
香港按揭證券有限公司

| Annual Report 2002 年報 |



# 目錄

財務摘要	79
主席報告	80
董事局成員	84
管理層	86
組織架構	87
大事紀要	88
業務回顧	90
財務回顧	106
董事局報告書	116
核數師報告書	120
財務報表	121
附註甲	152
核准賣方／管理供款機構	
附註乙	153
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	
附註丙	154-155
按揭證券公司2002年按揭組合主要統計數據	

# 財務摘要

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>本年度</b>			
淨利息收入	430,956	324,430	357,711
除稅後溢利	263,809	255,526	233,106
購買按揭貸款 <sup>1</sup>	14,393,226	13,222,492	6,345,111
已發行按揭證券	2,000,000	632,690	—
已發行債務證券	14,956,450	15,583,550	6,625,000
按揭保險			
— 已收取淨保費	53,984	58,742	29,174
<b>於年終</b>			
扣除準備金後的按揭貸款組合	28,257,727	19,777,884	11,083,025
總資產	32,186,615	23,219,832	14,844,616
債務證券	28,615,000	20,058,550	11,621,000
按揭保險—承擔風險 <sup>2</sup>	779,779	513,031	172,286
<b>其他數據</b>			
淨息差	1.5%	1.5%	2.8%
資本對資產比率 <sup>4</sup>	8.9%	11.6%	13.5% <sup>3</sup>
成本對收入比率	23.1%	28.2%	25.1%
總資產回報率	0.9%	1.2%	1.8%
股東資金回報率	8.9%	9.4%	9.4%

<sup>1</sup> 購買按揭貸款包括自二零零一年以來，為發行背對背按揭證券而向核准認可機構購買的貸款。

<sup>2</sup> 承擔風險已撇除已作出再保險安排的風險。

<sup>3</sup> 根據於二零零一年批准的新指引，該比率之前呈報為12.3%，現已重列。

<sup>4</sup> 根據銀行業條例的規定計算，本公司於二零零零年、二零零一年及二零零二年的資本對資產比率分別為29.3%、22.1%及16.6%。

# 主席報告



梁錦松先生 GBS, 太平紳士  
主席  
財政司司長

按揭證券公司於二零零二年表現卓越，在整體困難的經營環境下，能獲此佳績，實在令人欣慰。按揭證券公司成立至今，已踏入第五個年頭。期間，公司的核心業務增長強勁。自一九九八年以來，按揭貸款組合以25.6%的複式年率增長，現時所持按揭貸款組合高達283億港元，佔住宅按揭貸款市場近5%。銀行及愈來愈多公營機構，發覺向按揭證券公司出售按揭貸款，是騰出資本及補充資金的上佳方法。該等安排同時讓需要資金作置業用途的消費者受惠。

透過逐步放寬購買按揭貸款及按揭保險的資格，並為政府房屋機構提供資金渠道，按揭證券公司成功地協助更多香港市民自置居所。超過12,000個家庭現受惠於按揭證券公司的

- **除稅後溢利經調整二零零一年入賬的稅務回撥後，增加20.5%至2.638億港元**
- **積極購買按揭貸款**
- **維持高資產質素**
- **港元債務證券及零售債券最活躍發行機構**

按揭保險，提早實現置業計劃。由於按揭保險提供的協助，置業者可以以較優惠條款，例如支付較少首期或較低利率自置居所。

融資方面，債券發行額由一九九八年的52億港元顯著增加至去年的150億港元。在短短五年間，按揭證券公司已穩站港元債券市場最活躍發債體地位，為投資者提供更多投資選擇。於二零零二年十二月底，公司已累計有73宗已發行而未到期的債務證券，未償還總金額286億港元，佔市場(外匯基金債券及票據除外)的7%。按揭證券公司在致力擴大投資者基礎的努力，亦催化了零售債券市場的發展。除了創新產品，還與配售銀行建立數目與日俱增的高效率分銷網絡，及協助監管機構修訂發債法例，務使發行過程更具效率及更為方便。

在二零零二年，上述各範疇取得的進展，為公司的持續發展標立里程碑。按揭證券公司在過去五年來建立的穩固根基，有助進一步建立具規模的核心業務及提高股本回報。公司在二零零二年取得優良成績，大部份業務及財務目標都可達到甚而超逾。

## 財務業績理想

在二零零二年度，淨利息收入增加32.8%至4.31億港元，主要由於擴大了購買按揭證券活動。除稅後溢利經調整二零零一年入賬的稅務回

撥後，增加20.5%至2.638億港元，股本回報維持在二零零一年約8.9%的水平。雖然公司的資產增加迅速，資產負債表維持穩健，資本對資產比率為8.9%。

基於上述，按揭證券公司的高信貸評級獲標準普爾與穆迪於十一月再度確認，公司的評級與香港特區政府評級相同。根據標準普爾的評述，公司「享有雄厚的資產基礎，優良的資產質素，恰當的盈利能力及適當的財務彈性」，並且「作為香港住宅按揭貸款主要購買者，擁有穩健的財務狀況，隱含香港特區政府給予的支持，而繼續受惠」。穆迪則表示所給予的評級「反映其在香港獨樹一幟的地位，具彈性的業務模式，優良的管理以及政府持續的支持。」

## 積極購買按揭貸款

按揭貸款計劃下的核准賣方網絡的擴大，讓公司於年度內穩定地購入由私營機構及公營部門出售的按揭貸款。繼二零零一年購入的按揭貸款金額錄得兩倍增長後，在二零零二年，公司購入破紀錄的144億港元的按揭貸款。

從商業銀行購入的按揭貸款金額的大幅反彈，尤其令人鼓舞。由於銀行意識到要加強信貸風險管理，用按揭轉為債券的資產調配方法

# 主席報告

去提高回報，從銀行購入的按揭貸款總額因而上升五倍，至53億港元。

公營機構繼續是公司購入按揭貸款的重要來源。公司的購買按揭貸款計劃，是公營機構利用來補充資金的一個非常有效的途徑，也有助他們達到讓更多較低收入社群置業的目的。隨著政府於年內宣佈，暫停出售受資助房屋單位，房屋委員會將會更倚賴資助按揭貸款方法，協助較低收入家庭置業。

按揭證券公司在年內所持按揭貸款組合進一步擴大，資產質素保持良好，整體信貸環境惡化對其影響不大。有關組合中的90日拖欠比率於年終僅為0.31%，明顯低於銀行業整體比率，證明公司的信貸風險管理奏效。有效的信貸風險管理有賴細心挑選核准賣方、審慎的購買按揭貸款準則、對較高風險按揭的良好管理。

## 創新的融資活動

公司需要大量融資去配合表現理想的購買按揭證券計劃。大量的債券發行，確立了按揭證券公司最活躍的港元發債體的地位。在二零零二年內，發行的債券金額達150億港元。債務工具發行計劃仍然是主要的融資工具，由於已發行金額接近計劃金額的上限，公司把上限增大一倍至400億港元。

在日益重要的零售債券市場上，按揭證券公司繼續扮演重要的領導角色。在三次極為成功的發行中籌集得55億港元，佔年內市場總體零售債券及存款證發行金額約四分之一，成為最活躍的零售債券發行體。

按揭證券公司以創新的發售機制及嶄新的產品參與零售債券市場。因此不單可幫助市場建立規模，還可在利率低企的情況下，提供多元化優良信貸產品，加上購買方便，費用低廉，廣受一般投資者歡迎。

Bauhinia按揭證券計劃的首批按揭證券在三月成功發行，標誌著香港按揭證券市場發展進入新里程。嶄新的債券形式的Bauhinia按揭證券計劃與確立多年的背對背按揭證券計劃，互相配合，為按揭證券公司及銀行提供方便的途徑，把非流動性的按揭貸款組合轉變為買賣容易的按揭證券，達至有效的融資及資產負債管理的目的。

## 按揭貸款保險的改良

公司的產品不斷推陳出新，加上有效的市場推廣，住宅物業交易雖然未見好轉，但不妨礙按揭貸款保險計劃的表現，按揭貸款保險的市場滲透率維持約9%。

在二零零二年，按揭證券公司因應按揭貸款市場的不斷創新及置業者的要求，在貸款種類及借貸人類別方面持續擴充計劃，並取得美滿成績，特別值得一提的是公司推出的「一站式九成按揭服務」。將保費加入供款計算的安排，令置業人士可清晰地比較不同按揭成數的受保按揭與地產商提供的二按貸款的成本，作出精明選擇。

按揭證券公司也成功地開發出一項可行方案去解決負資產人士的問題。香港負資產家庭數目於年內上升至77,935宗，佔所有按揭貸款約24%。公司在七月推出負資產按揭保險計劃。該計劃利用保險方法，承保物業按揭額高於物業市值九成至1.4倍可能招致的損失。該計劃可減輕置業人士的財務負擔，也可為銀行提供有效的工具去降低負資產按揭貸款帶來的信貸風險。

負資產按揭保險計劃的推出，令銀行更容易接納借款人對於降低按揭利率的要求。加上獎勵計劃的推出，可讓參與銀行在增加數量及審慎處理保險貸款下獲得獎勵，相信這措施可加強計劃的動力。

## 提高服務質素

在二零零二年，按揭證券公司為個別置業人士、參與銀行及再保險公司的服務質素，隨著綜合資訊傳送系統最後階段的完成，而進一步改善。綜合資訊傳送系統達到精簡運作程序，實現網上處理日常工作，改善公司及其對手的資料質素。

愈來愈多銀行樂意採用去年引入的標準按揭文件，去加快處理按揭程序。此外，公司正準備擴大按揭文件標準化的層面，為更多按揭文件提供標準版本。

## 董事與員工上下一心

在過去一年，董事局同寅提出很多寶貴意見，指導公司邁向成功。本人謹此致謝。同時，本人亦向管理層及全體員工致謝。有賴他們的勤奮、創新及專業，公司的目標方能達到。按揭證券公司將繼續與銀行、資本市場參與者、按揭保險公司及監管機構緊密合作，為香港的按揭市場及金融市場帶來更大的流通性、穩定性及更多的選擇。



梁錦松  
主席



梁錦松先生，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

## 董事局成員



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



黎定得先生，太平紳士  
執行董事  
香港金融管理局副總裁



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



單仲偕先生  
董事  
立法會議員



陳國強先生  
董事  
立法會議員



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



霍肇滔先生  
董事  
萊斯銀行副行政總裁及亞洲區域董事



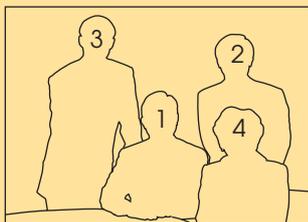
林炎南先生  
董事  
中國銀行(香港)有限公司副總裁



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

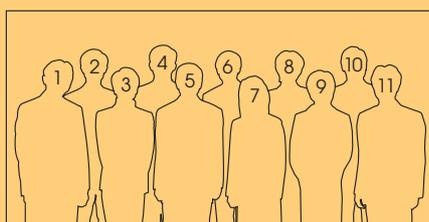


1. 彭醒棠先生，太平紳士
2. 李永權先生
3. 霍子俊先生
4. 張秀芬女士

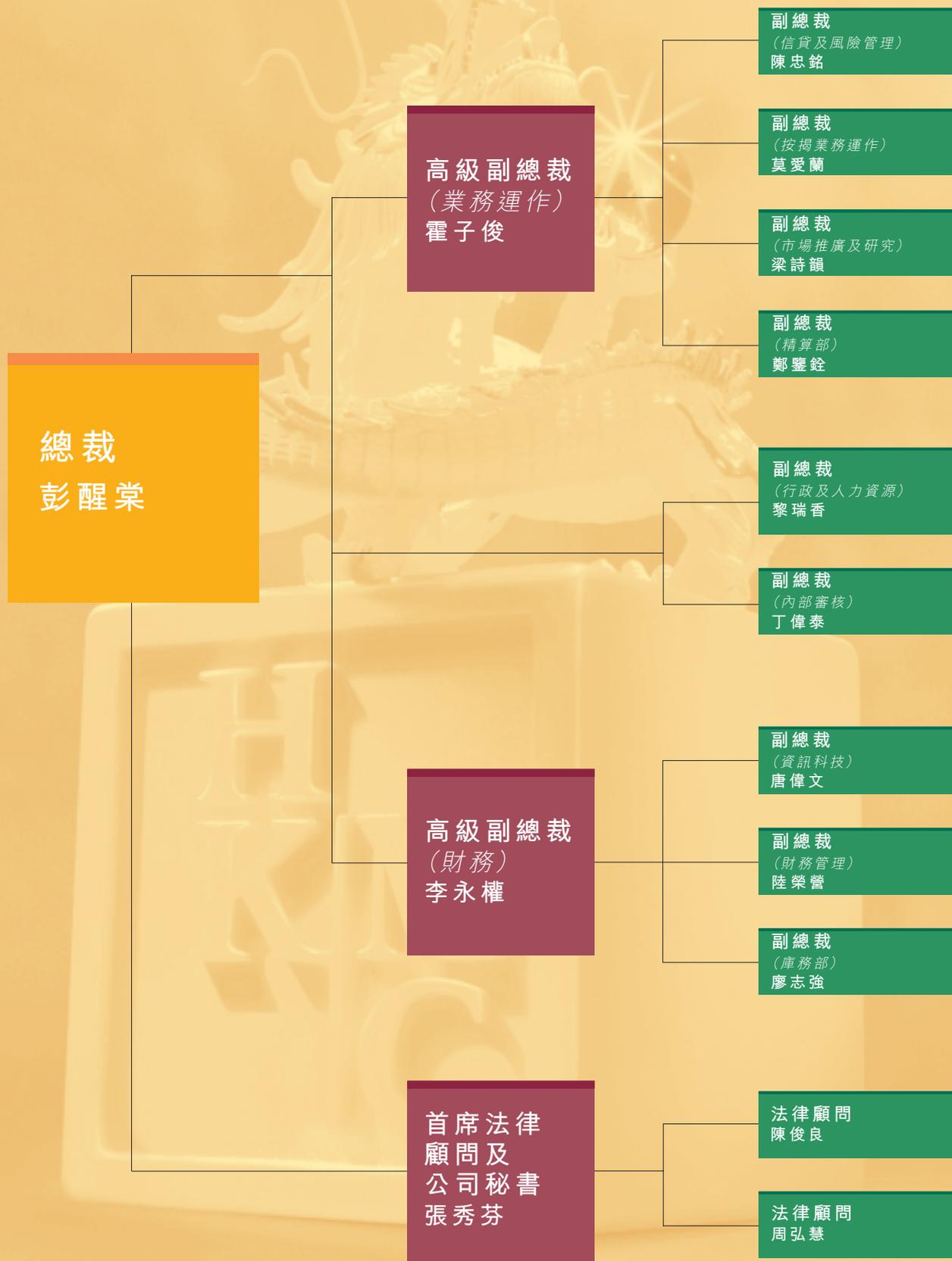


## 管理層

1. 陳忠銘先生
2. 陸榮營先生
3. 梁詩韻女士
4. 鄭鑾銓先生
5. 陳俊良先生
6. 丁偉泰先生
7. 莫愛蘭女士
8. 黎瑞香女士
9. 周弘慧女士
10. 廖志強先生
11. 唐偉文先生



# 組織架構



# 大事紀要

## 二零零二年一月二十一日

全面推出電子商貿平台，在互聯網上處理按揭保險申請。

## 二零零二年二月四日

應用標準按揭文件。

## 二零零二年二月五日

透過 8 間配售銀行發行 13.79 億港元零售債券。



## 二零零二年二月十八日

發行年內最大額港元定息債券 – 30 億港元的債務工具計劃債券。

## 二零零二年三月八日

為購買按揭及按揭服務，全面推行綜合資訊傳送系統。



## 二零零二年三月十三日

發行首批根據 Bauhinia MBS 30 億美元按揭證券化計劃發行的 20 億港元按揭證券。

## 二零零二年三月十六日

與香港資本市場公會、香港經濟日報、香港機場管理局及香港理工大學合辦債券投資研討會。

### 殖富聚財 投資講座

- 如何在全方位下跌的經濟環境下殖富？
- 如何在無所適從下聚財？
- 如何在心煩氣燥下回復心境平靜？
- 如何達至進取與保守投資的平衡點？
- 如何製訂個人投資組合？



**嘉賓出席** (排名不分先後)

李樹輝先生 香港資本市場公會主席  
 高孝忠先生 渣打銀行亞洲區區金部主管  
 廖志強先生 香港按揭證券有限公司副總裁(市場)  
 區晉麟先生 匯豐投資管理(香港)有限公司副總裁兼戶政服務部主管  
 陳國輝小姐 香港電台「晨叱第一線」主持  
 主持：羅貫華博士 香港理工大學會計學系副總裁

日期：2002年3月15日(星期六)  
 時間：上午九時至正午十二時  
 地點：香港理工大學樓上元禧酒樓劇院  
 費用：全免  
 講座語言：粵語

聯名主辦機構：  
 香港下列具有註冊牌照2347 9528號的按揭證券經理中121號渣打銀行大馬路5樓501-5室  
 香港資本市場公會(位於註冊「商業登記投資講座」)；與會者將收到入場通知。



## 二零零二年四月十五日

第五屆股東週年大會。

## 二零零二年五月二十四日

22 間銀行應按揭證券公司的查詢，確認採納標準按揭契據。



## 二零零二年六月十三日

透過 3 間包銷銀行及 12 間配售銀行發行 22.98 億港元零售債券。

## ▼ 二零零二年六月二十四日

美國運通銀行簽訂按揭提前銷售承諾協議，並加盟負資產按揭保險計劃。



## ▼ 二零零二年六月二十八日

參與香港金融業展覽。



## ▼ 二零零二年七月二十一日

**「負資產按揭保險計劃」助您供樓更輕鬆!**

140% 轉按揭  
無需減價  
按揭息率「P+」變「P-」  
利息可慳 6% - 18%

- 最高貸款額可達 \$800 萬
- 保費可加入轉按揭內攤還
- 貸款年期可延長至 30 年
- 每月供款額可減少 30% - 39%

詳情請向平行職員查詢  
或瀏覽 [www.hkmc.com.hk](http://www.hkmc.com.hk)

為負資產借貸人士推出負資產按揭保險計劃試驗計劃。

## 二零零二年十月十八日

透過 9 間包銷銀行及 13 間配售銀行發行 17.38 億港元零售債券。

## ▼ 二零零二年十一月十九日

**1 成首期輕鬆置業 連外星人都想**

申請  
申請  
申請

香港按揭證券有限公司(HKMC) 提供按揭保險服務，協助您輕鬆置業，毋須首期，即可申請按揭貸款。

申請手續簡便快捷  
申請手續簡便快捷，申請手續簡便快捷，申請手續簡便快捷。

擴大按揭保險計劃，以涵蓋 85% 的貸款對物業價值比率相當於最高達貸款額 800 萬港元的按揭貸款。

## ▼ 二零零二年十二月八日

根據按揭保險計劃推出「一站式九成按揭服務」。

**各大銀行全力支持 一站式9成按揭**

獅子山下 一二手樓同享9成按揭

HKMC 按揭保險計劃

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。



## ▲ 二零零二年十二月十二日

首次以包銷團形式發行 15 億港元根據債務工具計劃發行的浮息債券。

# 業務回顧

二零零二年的經營環境雖然困難，按揭證券公司仍能成功擴展業務，並且促進了本港第二按揭市場發展。

## 業績概覽

按揭證券公司的按揭業務分為四大範疇，分別為購買按揭貸款、按揭保險、按揭證券化及發行債券。於二零零二年，此四大範疇均表現出色，同時亦擴大了業務規模。按揭證券公司在二零零二年取得以下多項重要成就：

- 購買總值144億港元的按揭貸款，較二零零一年多出9.1%
- 發行150億港元債務證券，包括55億港元零售債券
- 為總值61億港元按揭貸款提供保險
- 保持優良的資產質素，於年終時，所持按揭貸款，逾期90日以上的拖欠比率僅佔0.31%；而按揭保險組合，逾期90日以上的拖欠比率僅佔0.17%，而行業的整體平均率則為1.06%
- 取得穆迪A3/A+及標準普爾Aa3/AA-的外幣及本地貨幣長期評級的確認。所獲評級與香港特區政府相同。

- **購買總值144億港元按揭貸款，較二零零一年增加9.1%**
  - **發行150億港元債務證券，包括55億港元零售債券**
  - **為總值61億港元按揭貸款提供保險**

上述及其他成果進一步促進公司的財務業績：

- 除稅後溢利達2.638億港元，較二零零一年增加830萬港元或上升3.2%（調整2001年入賬的稅務回撥後，則增加4,490萬港元或20.5%），反映購買按揭貸款的金額大幅增加及計息資產的淨息差增加0.2%（由1.1%增加至1.3%）
- 股東資金回報率理想，達8.9%
- 資本對資產比率處於8.9%的穩健水平，遠超5%最低指引
- 成本對收入比率由28.2%降至23.1%，遠低於銀行業的平均40.6%

## 創新產品

於二零零二年，經過精心設計，本公司推出以下新產品及服務：

- 於三月，發行Bauhinia按揭證券計劃的首批債券式按揭證券，進一步推動本港按揭證券市場的發展
- 於六月，發行歷來最大金額共23億港元的零售債券，獲超過6,500名投資者認購
- 於七月，推出負資產按揭保險計劃，協助負資產業主減輕財務壓力，同時可作為銀行一項對沖負資產按揭貸款風險的工具
- 於十月，在零售市場推出一項五年期固定反向浮動利率債券，在債務發行中再創新猷
- 於十月，推出購買按揭計劃的獎勵計劃，向在業務額與風險管理表現良好的銀行給予獎勵
- 於十一月，購買按揭計劃的合資格準則經修訂，擴大至包括可延期本金償還貸款等新產品種類和更廣泛類別的借款人
- 於十二月，聯同多間銀行推出「一站式九成按揭服務」，透過將按揭保險費加入還款額中，令按揭貸款定價更具透明度

# 業務回顧

## 按揭市場回顧

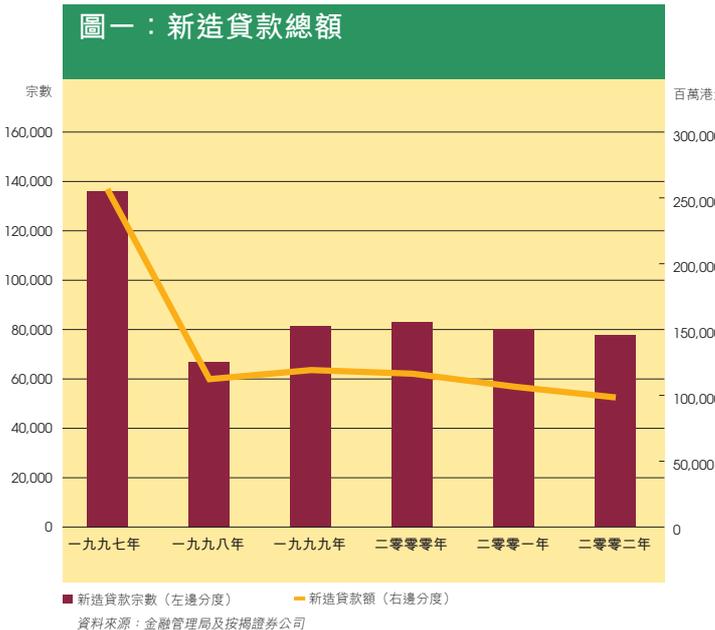
### 住宅物業市場依然疲弱

物業市場依然呆滯，樓價及租金持續下調，住宅物業成交額下跌至十二年的新低至1,850億港元。置業人士的情緒繼續受到高失業率的打擊，及顧慮住宅單位大量的供應會影響物業價格。

### 新造按揭貸款個案數字下降

疲弱的市場令按揭貸款額進一步下跌。據金管局對27間核准認可機構的每月調查顯示，二零零二年的新造貸款總數下降3.4%至77,741宗（圖一）。

圖一：新造貸款總額



而新造貸款本金總額亦下跌7.5%至985億港元。年終時，住宅按揭貸款的未償還本金總額微升1.0%至5,337億港元。年內新批出的貸款中，

新落成單位佔47.1%，而二零零一年則為36.3%，顯示一手市場佔主導地位（圖二）。根據差餉物業估價署的資料，二零零二年新落成住宅物業的供應量上升29.6%至34,035個單位。

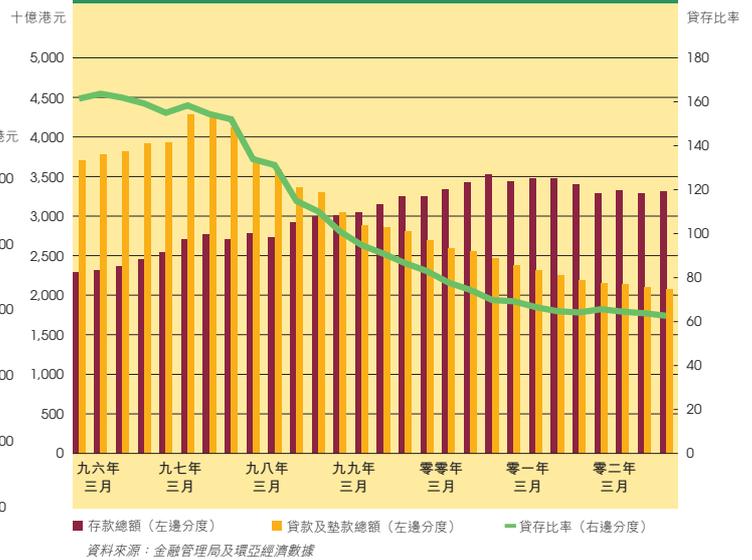
圖二：新批核按揭貸款分析

	股份		變動	股份	
	二零零一年	二零零二年		二零零一年	二零零二年
一手市場	44,368	50,881	14.7%	36.3%	47.1%
二手市場	49,444	39,383	-20.3%	40.5%	36.5%
轉按	28,333	17,659	-37.7%	23.2%	16.4%
	122,145	107,923			

資料來源：金融管理局及按揭證券公司

圖三：貸款及存款總額

(一九九六年三月至二零零二年十二月)



### 按揭借貸競爭激烈

由於企業借貸活動減少及貸款與存款比率徘徊在63%（圖三），銀行於二零零二年進一步爭取消費貸款，風險較低的樓宇按揭成為競

爭產品，銀行因信用咭業務構成的信貸壓力得以舒緩。逾期超過90日的按揭貸款拖欠比率由二零零一年十二月的1.22%下降至二零零二年十二月的1.06%。

激烈的競爭對按揭利率構成下調壓力，最優惠利率減2.25厘的新造按揭貸款比例由二零零零年十二月的7.2%暴升至二零零二年十二月的79.0%。由於存款利率低企，存款的資金成本已近乎零，故此現行按揭利率可靠穩於最優惠利率減2.5厘。金管局的每月調查顯示，市場的競爭激烈，最優惠利率減2.5厘以上的新造貸款比例由二零零一年底的5.0%上升至二零零二年底的45.3%(圖四)。

圖四：二零零二年新造按揭貸款利率走勢



圖五顯示自一九九八年以來按揭貸款利率急劇下跌。

圖五：按揭利率與最優惠利率比較



### 負資產家庭數字上升

繼資本價值進一步下跌後，金管局估計負資產家庭的數字在二零零二年進一步上升，於年底時達77,935戶，未償還本金總結餘為1,290億港元，佔整體未償還按揭貸款的24%(圖六)。

圖六：(a)按揭證券公司所持按揭組合提早還款率；(b)轉按佔新按揭貸款百分比(以市場數字計算)



# 業務回顧

## 按揭轉按活動進一步退減

按揭市場競爭雖然激烈，但按揭轉按活動在二零零二年卻大幅減少。根據金管局的每月調查顯示，來自轉按活動的新造按揭貸款比例由二零零零年初的52.6%高峰，急跌至二零零二年末的12.4%(圖七)。二零零零年的轉按活動，源於銀行積極削減按揭利率。由當時起，按揭利率一直處於最優惠利率減2.5厘左右的水平。

圖七：乙級物業置業負擔能力比率



## 置業負擔能力持續改善

在二零零二年，置業負擔能力因近年家庭收入水平跌幅低於平均售價跌幅，而進一步提升。

根據差餉物業估價署的資料，二零零二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2,867港元、九龍區2,057港元及新界區2,074港元，較二零零一年分別低13.5%、16.3%及14.3%。

這使乙級物業置業負擔能力在二零零二年減至25%(以九龍為例)，相對一九九七年的98%。此外，受惠於利率，按揭供款金額已低於同一物業的租金額。預料當整體置業意慾有所改善時，高的置業負擔能力及低的按揭利率，料可刺激市場對住宅樓宇及按揭貸款的需求。

## 政府新房屋政策

年內，政府採取措施去穩定公眾對物業市道的信心，於十一月，政府公佈下列九項措施，以推動住宅物業市場需求：

- 暫停二零零二／零三年財政年度所有公開土地拍賣及申請名單直至二零零三年終。此後，新土地將只會從申請名單中提供；
- 暫停二零零三年的鐵路沿綫物業發展招標，同時對其後的招標作更緊密協調，務求物業發售按實際需求，有秩序地進行；
- 設立逐一推出的公屋建造計劃，並可每年作出調整；

- 一 由二零零三年起無限期取消興建及出售居屋；
- 一 置業貸款計劃的每年貸款限額可靈活調整，幫助合資格家庭自置居所；
- 一 終止所有混合發展項目及私人參與發展計劃；
- 一 暫停租戶購買計劃的公屋單位出售；
- 一 檢討業主與租客(綜合)條例，用意是放寬對租住權的過多保護及減低對私人租務的干預；及
- 一 取消於九十年代初引入的餘下兩項防止炒賣措施。

個問題，本公司於二零零零年十二月決定擴大核准賣方的範圍至包括政府房屋機構、其他公營機構及物業發展商。隨著此策略的成功實施，本公司於二零零二年購入達144億港元的破紀錄按揭購買量，高於二零零一年的132億港元及二零零二年的135億港元購入目標(圖八)。在二零零二年購入的貸款中，85億港元來自房屋委員會，1億港元來自房屋協會，所持按揭組合總額於年終時，創283億港元新高。

公司的按揭購買計劃，為上述政府房屋機構提供相當有效的融資途徑，它們可根據各自的資助按揭計劃補充資金。目前它們側重以按揭融資方法，取代興建樓宇而出售的方式來滿足置業需求的政策的改變，它們與按揭

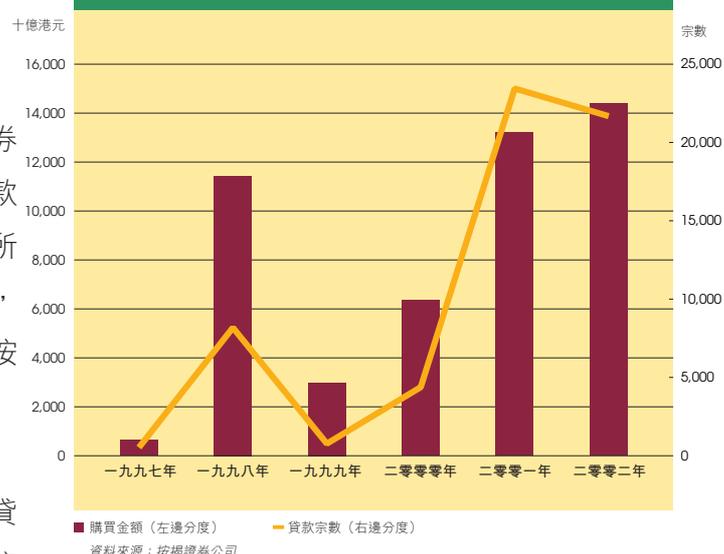
## 購買按揭

### 購買按揭業務

維持按揭貸款購買量的穩定增長對按揭證券公司的長遠發展至為關鍵。因為從按揭貸款取得的利息收入，代表公司的大部份溢利所在，況且，有能力取得穩定的按揭購入來源，才可為公司其他的業務，包括發展債務及按揭證券市場開拓先決條件。

由於按揭貸款市場增長緩慢，銀行將按揭貸款組合出售或證券化的興趣不大。為解決這

圖八：按揭證券公司購買按揭計劃



# 業務回顧

證券公司正協力合作為更多低收入人士達到置業的目的。同時，公司因進行的大額按揭收購而得益，此等收購支持了債務發行及按揭證券化計劃。

另一欣慰現象是，銀行樂意售賣較多的按揭貸款給本公司。公司從核准認可機構購入的按揭貸款總金額達53億港元，較二零零一年的9億港元大幅增加近五倍，這反映出銀行響應金管局為提高香港金融界對信貸風險管理的意識的結果，同時顯示若干銀行為爭取更佳回報而將資產形式由按揭貸款轉為債務證券。

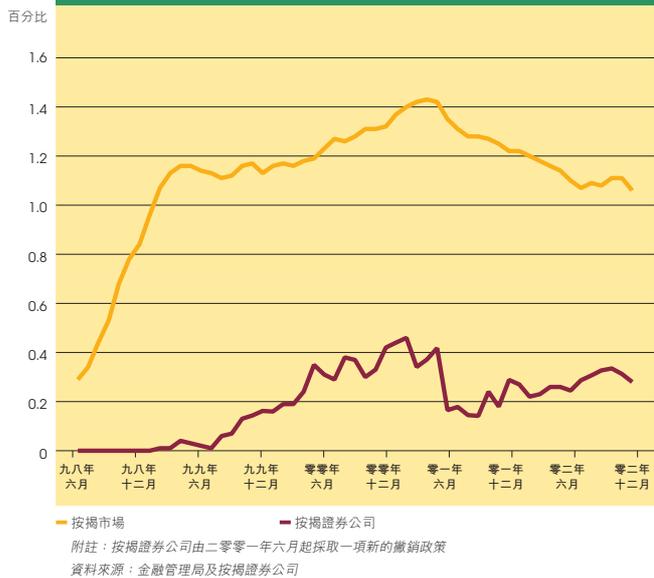
## 組合質素

縱使所持按揭貸款組合迅速擴大及在市場信貸風險增加的情況下，本公司仍能保持優良的按揭資產質素。按揭貸款組合內的逾90天拖欠比率於二零零二年十二月終時為0.31%，遠低於銀行業整體的1.06%（圖九）。

上述成績也印證了公司有效的風險管理能力，風險管理以五項原則為中心：

- 謹慎地挑選核准賣方
- 審慎的按揭購買準則

圖九：按揭證券公司按揭組合與按揭市場拖欠還款率比較



- 審慎的保險恰當準則
- 有效的核查程序
- 加強管理較高風險的按揭

上述四項原則的堅持是公司自一九九七年成立以來，表現一直較銀行業優勝的根本原因。

## 按揭保險計劃

按揭保險計劃於二零零二年的業務額一直保持穩定，新造按揭業務滲透率約9%。

本年度，本公司接獲共6,284份按揭貸款申請書，涉及金額119億港元，及28億港元的保

險貸款。而自一九九九年四月推出按揭保險計劃以來，總共接獲21,438份申請，按揭貸款金額達412億港元，而保險貸款累計達88億港元。二零零二年貸款額較二零零一年為低。此乃由於住宅物業交易下跌，以及一間主要銀行推出本身的按揭保險計劃。雖然如此，值得欣慰的是，按揭保險計劃的市場滲透率由二零零一年第四季的7.5%上升至二零零二年第四季的8.8%（圖十）。

圖十：按揭保險計劃的經批核按揭貸款金額及滲透率\*



### 一站式九成按揭服務

二零零二年十二月按揭保險計劃的重要發展歷程，是引入「一站式九成按揭服務」。自該

計劃推出以來，本公司已逐步放寬貸款申請資格，二零零零年，貸款與物業價值比率由最初佔落成住宅樓價上限八成半進而提高至九成，而二零零一年加進樓花按揭貸款，銀行因而可以較高的比率承造按揭而無須增加風險。於過去三年，透過一連串推廣活動，加上本公司與銀行一直致力合作，大眾對按揭保險計劃的了解及認受得以提高。



按揭保險計劃的產品諮詢攤位

新的一站式服務採用簡化的定價安排，銀行可將保險費加進按揭貸款利息中計算。個人客戶可按照貸款成數計算的實際成本與其他產品（例如發展商提供的二按）作出比較。預期此項服務將可增加公眾對按揭保險計劃的認識。根據按揭證券公司於十二月進行的調查顯示，總共有25間銀行表示計劃向客戶提供該服務，而不少銀行已在年底前根據各自本身的「一站式按揭服務」計劃公佈按揭利率。

# 業務回顧

## 按揭保險計劃的擴大試驗計劃

為了向目前未能符合按揭保險計劃資格的置業人士提供更大的靈活性，以及回應銀行所推出的新按揭產品，本公司與按揭再保險公司商討後，於二零零二年放寬申請資格。產品類別亦擴大至多種不同的按揭貸款，包括

可延期本金償還貸款(即允許借款人在最初的指定期間只償還利息)、定息貸款及零活還款次數貸款(如兩星期供款一次的按揭貸款，目的為加快償還本金達到節省利息開支效果)(圖十一)。



圖十一：按揭保險計劃產品發展表

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」

合資格借款人類別亦已擴闊，伸延至有較高的債務對入息比率的低風險借款人，使按揭保險計劃的申請標準與公司的按揭購買準則一致。另外亦申延至自僱借款人，該等人士目前可以申請按揭保險計劃達已落成物業樓價八成半的貸款。

## 獎勵計劃

為加強銀行對按揭保險計劃的支持，本公司於十月推出一項獎勵計劃，包括新造金額獎勵措施及承造獎勵措施。目的是鼓勵銀行積極推廣按揭保險計劃予個人客戶，以及促使銀行更審慎承造貸款。

根據新造金額獎勵措施，依照一季內的業務量，銀行可以享有支付按揭保險公司總保險費2.5%至7.5%的獎勵金。根據承造獎勵措施，倘若已提取貸款的拖欠比率在一季內低於指定水平，銀行可享有最高達保險費2.5%的回贈。

為讓市民大眾進一步認識按揭保險的好處，本公司在第四季進行廣泛宣傳活動，在大眾媒體包括電視、電台及報章刊登廣告，並向參與銀行各分行派發海報及宣傳單張，再轉遞給潛在客戶。

### 負資產按揭保險計劃

近年物業價格下跌導致負資產業主人數上升，令整體銀行業更加關注按揭貸款的信貸風險。本公司一直努力研究可行的解決辦法，冀能一方面減輕負資產業主的財務負擔，一方面向銀行提供一個有效工具，以便就貸款超過100%的現有樓價的按揭貸款，減低有關信貸風險。本公司經過不斷的努力，於二零零二年七月二十一日推出負資產按揭保險計劃。

負資產按揭保險計劃為按揭貸款對物業市值達九成至1.4倍的可能虧損提供保險，讓銀行可以將負資產按揭轉為正資產按揭。按揭證券公司作為第一保險公司，透過再保險安排分散信貸風險，並以發行信貸掛鉤債券作支持。圖十二顯示有關對沖架構：

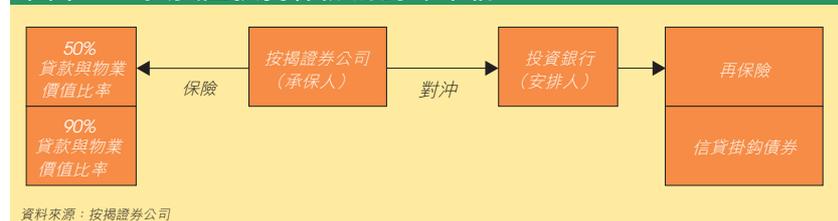
借款人能夠藉此減低每月供款額、節省總利息開支及毋須於轉按時先行清付銀行按揭貸款。負資產按揭保險計劃同時給參與銀行極大好處，藉此，在增加(而非減少)貸款資產的同時亦可以減低拖欠造成的損失。即使銀行承擔全部保險年費，亦可取得較按揭保險計劃所擔保的九成新造按揭貸款更高的實際按揭貸款回報率。

在推出負資產按揭保險計劃時，亦配合推出一連串宣傳活動及為參與的銀行提供員工培訓講座。至今已有27間銀行簽署參加該計劃。於年終時，該計劃的使用率並不高，主要由於銀行調低負資產按揭利率，而並無須使用負資產按揭保險計劃提供的保障。出現該情況的原因是本港的按揭貸款壞賬率保持偏低以及按揭市場競爭劇烈。

縱使業務額較預期為低，但負資產按揭保險試驗計劃已達到其預期效果，即令銀行調低按揭利率，從而減輕負資產業主的財務負擔。根據金管局的調查顯示，負資產按揭貸款的平均利率已由二零零二年六月的最優惠利率減0.7厘降至二零零二年十二月的最優惠利率

減0.83厘，而支付最優惠利率或以下的負資產按揭貸款比例，已由二零零二年六月的52%升至二零零二年十二月的58%。為加強宣傳該計劃，公

圖十二：負資產按揭保險的對沖架構



# 業務回顧

司於二零零二年十二月推出負資產按揭保險計劃的獎勵計劃，獎勵為該計劃帶來高業務量的銀行。

## 按揭證券化

本公司已設立兩個按揭證券化計劃，其一在一九九九年十月推出的有擔保按揭通遞證券化計劃，其二在二零零一年十二月推出的Bauhinia按揭證券計劃。

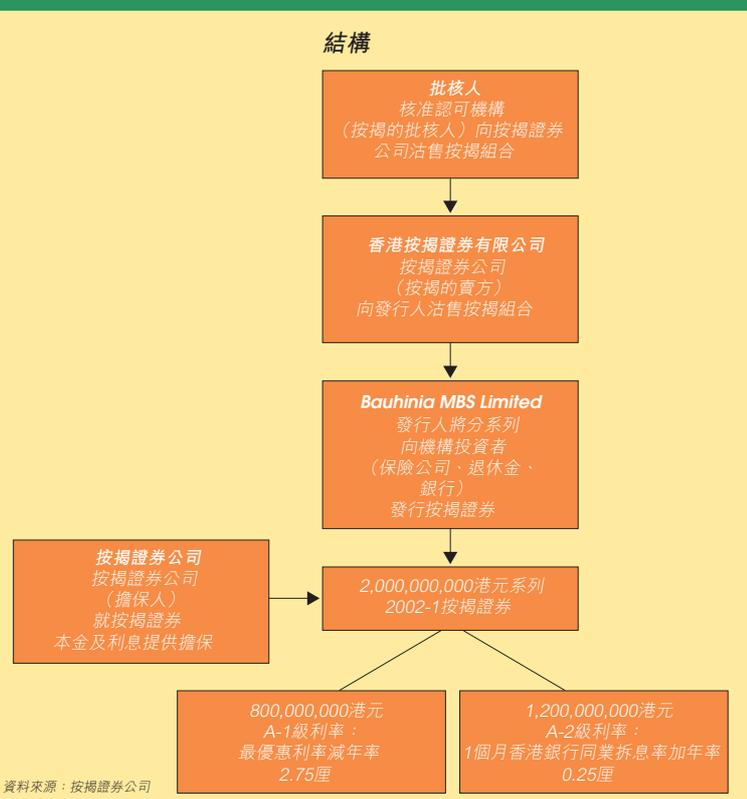
### 有擔保按揭通遞證券化計劃

根據該計劃發行的按揭證券採用背對背架構，涉及公司從銀行購入按揭貸款並直接出售予一間不受其他公司破產影響的特設公司，即按揭證券發行機構。特設公司然後發行由按揭貸款擔保的債券予銀行，而按揭貸款乃先前由銀行出售予本公司。該計劃可為本港銀行提供另一途徑把所持有的住宅按揭貸款在市場套現，從而作為一項強而有力的資產負債管理工具。按揭證券由按揭證券公司擔保，就資本充足規定承擔20%的加權風險，而並非按揭貸款一般的50%加權風險。自計劃成立以來，共發行7個系列的按揭證券，總發行金額達22.7億港元。

### Bauhinia按揭證券計劃

Bauhinia按揭證券計劃於二零零一年引入，這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。Bauhinia按揭證券計劃為一項總值30億美元的多貨幣計劃，據此，按揭證券可透過一間不受其他公司破產影響的特設公司以債券形式發行按揭證券，促進第二市場交易活動。

圖十三：Bauhinia MBS Limited根據30億美元按揭證券化計劃發行於二零二三年四月到期的20億港元系列2002-1按揭證券



首批根據Bauhinia計劃發行的按揭證券已於二零零二年三月完成，發行金額達20億港元，到期日為二零二三年(圖十三)。透過不受其他公司破產影響的特設公司，Bauhinia MBS

Limited進行的30億美元計劃因本公司提供的本息擔保而得益，也可簡化發行程序及減低成本。

是次按揭證券的發行廣受市場歡迎，各界投資者(包括保險公司、退休及投資基金經理、私人及商人銀行)紛紛參與。該事項是香港最大規模的港元住宅按揭證券發行，投資者首次可以選擇按最優惠利率計算，或按香港銀行同業拆息率計算票息的公募按揭證券。

是次發行以本公司的住宅按揭作為抵押。按香港銀行同業拆息率計算的發行金額為12億港元，而按最優惠利率計算的發行金額則為8億港元。由於兩類證券均附帶按揭證券公司的擔保，並可自由買賣，因此符合香港銀行業條例的20%資本風險加權及可變現資產資格。

## 資金來源

本公司在二零零二年大幅購入按揭貸款，資金籌措相應配合。年內，本公司透過發行45宗債務證券，籌得約150億港元，連續蟬聯港元債務的最大發債體(圖十四)。至年底時本公司已累計有73宗已發行而未到期的債務證券，未償還總金額超過286億港元。

圖十四：港元債務資本市場發債體排行榜(二零零二年)

級別	發債體	款額 百萬港元	佔有率
1	按揭證券公司*	16,956	9.3%
2	渣打銀行	9,515	5.2%
3	西太平洋銀行	5,557	3.1%
4	澳洲紐西蘭銀行集團有限公司	5,475	3.0%
5	Bayerische Landesbank GZ	4,122	2.3%
6	Deutsche Bank AG	3,997	2.2%
7	東亞銀行有限公司	3,938	2.2%
8	IntesaBCI SpA Hong Kong	3,652	2.0%
9	Bank of Scotland	3,586	2.0%
10	MTR Corp (Cayman Island) Limited	3,500	1.9%
十大發債體總計		60,298	33.2%
其他		121,466	66.8%
總計		181,764	100.0%

資料來源：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按揭證券計劃發行的20億港元按揭證券

## 高信貸評級

標準普爾及穆迪於十一月確認按揭證券公司的信貸評級，該評級與香港特區的評級相同，這有助吸引投資者支持公司的融資活動(圖十五)。根據標準普爾評論，「公司享有雄厚的資產基礎，優良的資產質素，恰當的盈利能力及適當的財務彈性」，並且「作為香港住宅按揭貸款主要購買者，穩健的財務狀況，及隱含香港特區政府給予的支持，而繼續受惠」。穆迪則表示所給予的評級「反映其在香港獨樹一幟的地位，具彈性的業務模式，優良的管理以及政府持續的支持。」

圖十五：按揭證券公司信用評級

	標準普爾		穆迪投資者服務公司	
	短期	長期	短期	長期
外幣(前景)	A-1 (穩定)	A+ (穩定)	P-1 (穩定)	A3 (正面)
本地貨幣(前景)	A-1+ (穩定)	AA- (負面)	P-1 (穩定)	Aa3 (穩定)

# 業務回顧

## 資本

致於資本方面，穆迪評述「按揭證券公司的資金來自20億港元已繳資本及保留溢利」，而「額外10億元權益資本乃可按通知於外匯基金贖回」。

## 資產質素

標準普爾表示：「按揭證券公司的資產質素良好，預期該公司的住宅按揭貸款組合質素，將會持續較香港銀行業的平均表現更佳。按揭證券公司透過謹慎的批核及嚴格審查工作，減低信貸風險。」

## 管理

穆迪表示按揭證券公司擁有「強大的管理層」，而標準普爾則承認「管理策略行動注重採取最佳方法，致力為按揭市場帶來流動性，為公司帶來利潤。」

## 盈利

標準普爾表示：「按揭證券公司的低成本基礎可讓該公司減低因息差下調的影響」而穆迪則認為，可因此讓該公司「在市道低迷的情況下維持盈利能力」。

## 流動資金

穆迪相信「按揭證券公司目前的流動資金安排對其中期業務計劃發揮適當的支持作用」，而標準普爾則表示「按揭證券公司的流動資金管理完善。」

## 透過債務工具計劃籌集95億港元

債務工具發行計劃(債務工具計劃)仍然是按揭證券公司的主要融資工具。年內，公司透過發行35宗債務工具計劃的債券，籌集資金95億港元。其中29宗共57億港元以定息債券形式發行，而6宗共38億港元則以浮息債券形式發行。債券年期由一至七年不等。

加上二零零二年度的債務工具計劃發行的債券，該計劃的未償還金額高達175億港元，令計劃的200億港元的總限額，只剩餘25億港元的發行空間。由於要有足夠資金去達到二零零三年150億港元的購買按揭目標，董事局在十二月批准該計劃總限額由200億港元增加至400億港元。

## 零售債券發行刷新紀錄

本公司繼續採用行之有效的發行機制，於年內透過配售銀行發行三批分成十系別，總值55億港元的零售債券。分銷網絡擴大，投資者

可透過互聯網或電話認購，同時配售銀行數目，由一月首次推出時的八家308間分行增加至十月發行的十三家625間分行。公司一躍為最大的零售債券發債體，發行總



額達55億港元，佔二零零二年香港零售債券市場發行總額約25%。

作為零售債券市場的先驅者，本公司除繼續發行簡單定息債券外，亦引入若干結構性產品，例如，可延期債券及反向浮息債券，向為尋求較高收益的資深投資者提供更多選擇。憑藉高信貸評級，擴大的配售網絡及多樣化的產品，於二零零二年本公司的零售債券已吸引逾12,000名零售投資者購買。

### 監管條例

改善監管條例對零售債券市場取得理想表現有莫大裨益。於二零零一年及二零零二年，金管局、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，本公司積極參與由永久財經事務及庫務局局長出任主席的債務市場發展工作小組。

證監會於二零零三年二月基於工作小組的提議，發表一套全新的零售債券市場指引，加強發債體發債的興趣。有關零售債券於發售章程註冊前期及開售債券期間的宣傳事宜的監管措施經已修訂。有關發行事宜行政方面

的「發售通知文件」，可於發售前派發，這樣保薦人便有更多時間籌備發行事宜及知會大眾有關發售事宜。有關方面已批准印發簡要披露文件，將有助散戶投資者更輕易了解有關發售事宜。有關批准分開刊發兩份章程(即計劃章程及發行章程)的條文經已制訂，這將對發債體以發行零售債券計劃方式發行帶來更大方便，因而縮短籌備時間及減低成本。

### 加強風險管理

過去兩年，按揭證券公司的資產基礎增長迅速；隨着營業額大幅增加，已採取措施確保以及時而有效的方式監察信貸及利率風險。年內，本公司引入多項為舒緩擔保風險而設的措施。該等措施包括利率掉期、可提前贖回及可延期債券以及通遞按揭證券。

為加強對風險狀況的理解，本公司於二零零二年九月，根據金管局向核准認可機構頒佈的指引進行壓力測試。測試結果顯示，即使在金管局的指引中，被指為最嚴峻的利率及信貸風險環境下，本公司仍有償付債務能力。此後，類似的壓力測試將會每季進行並緊密監察。

### 按揭文件標準化

標準按揭契據以及標準擔保及彌償保證契據

## 業務回顧

於二零零一年推出。經本公司進行推廣後，此等標準按揭文件已廣為核准認可機構使用，其中22間銀行於本公司進行的調查中表示，擬於按揭交易中採納標準按揭契據，而另外8間核准認可機構正積極考慮採納。

於推出兩方按揭契據後，業界乃提出要求引入標準化的三方按揭契據。按揭證券公司決定把標準化程序引入各種標準按揭文件。在上述兩項原標準文件成功為業界採納的推動下，本公司於二零零三年三月推出第二階段標準化項目，並銳意於年底前：

- 制訂標準化三方按揭契據
- 制訂另一系列標準化文件，包括貸款申請、發售函件、致律師的指示函件及律師的所有權報告
- 根據法規的最新發展，更新原有兩份標準按揭文件的資料
- 推廣宣傳使標準化按揭文件可獲得更廣泛使用。

## 嶄新資訊科技

綜合資訊傳送系統經過在若干指定銀行及按揭再保險公司試行運作後，本公司於二零零

二年第一季，分階段推行至所有核准賣方、管理供款機構及按揭再保險公司。該系統於二零零二年一月開始支援按揭保險計劃業務，並於三月開始支援按揭還款及管理供款業務。新系統透過精簡工作程序、網上處理例行業務及改善資料質素，大大提升本公司的運作效率。據賣方及管理供款機構的調查顯示，外界用戶的營運效率亦獲得重大改善。

同時，本公司進程序重整檢討，找出可精簡程序的環節，從而減低成本、提升服務水平及加強監管。重整亦涉及購買按揭的建議及接納過程、購買程序及持續貸款管理服務。重整的要務是透過簡化或自動化程序處理以整理管理供款機構所報的資料，並下放若干審核權力(例如有關貸款重組方面)從而精簡程序。



按揭證券公司音樂組在保良局表演

## 員工

公司持續吸納、培養及留用具備第二按揭市場知識的專業人士。本公司發展人力資員的原則為：



員工參與團隊培訓課程

- 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

為應付業務的迅速擴展及多元化發展，董事局已批准於二零零三年把原有的98固定編制人數增加至100個。

年內，本公司持續舉辦由內部及外界提供之課程，藉以提高僱員的管理及技術能力。所提供的課程超過120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。

## 展望二零零三年

按揭證券公司善用於二零零二年創下的成績，在二零零三年進一步維持動力，擴充業務範疇，保持與銀行、保險公司、政府機構及監管機構的緊密合作。

以下的業務預測，可反映公司對來年取得佳績的信心：

- 按揭貸款購買金額達150億港元；
- 已提供按揭保險計劃中的按揭貸款總額將達66億港元；
- 二零零三年年底所持按揭貸款組合淨額預期達360億港元；
- 安排根據兩個按揭證券計劃發行40億至60億港元的按揭證券；及
- 根據債務工具計劃及透過發行零售債券集資110億港元。

# 財務回顧

## 損益表

### 經營業績

二零零二年的香港按揭市場仍然停滯不前。27間認可機構發放的按揭貸款總額由去年錄得的1,065億港元減少至985億港元。儘管市場環境困難，按揭證券公司仍取得多項佳績，其中包括按揭貸款的購入金額錄得144億港元的新高，債券發行以合理的低成本取得破紀錄的150億港元發行額，透過按揭證券化計劃及保險業務賺取更多的費用收入，及有效地把股本投放於固定收入產品去減低因利

率下調而造成的負面影響。

在努力不懈的運作下，本公司除稅後溢利錄得3.2%的健康增長，達2.638億港元（二零零一年：2.555億港元）。倘不計算二零零一年入賬的3,660萬港元稅務回撥，二零零二年的除稅後溢利則增加20.5%或4,490萬港元。資產回報率及股東資金回報率分別維持於0.9%（二零零一年：1.2%）及8.9%（二零零一年：9.4%）的滿意水平。透過有效的成本控制，成本對收入比率顯著改善，由二零零一年的28.2%下降至本年度的23.1%。資本對資產比率維持於8.9%的穩健水平（二零零一年：11.6%），遠高於財政司司長設定的5%最低指引。

- **本年度淨利息收入增加32.8%至4.31億港元，充份反映在二零零二年購入金額龐大的144億港元按揭貸款的巨額貢獻**

## 除稅後溢利



## 淨利息收入

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入	908,495	1,019,025
利息支出	(477,539)	(694,595)
淨利息收入	430,956	324,430
平均計息資產	28,037,176	21,118,079
淨息差	1.5%	1.5%
計息負債淨息差 <sup>1</sup>	1.3%	1.1%

本年度淨利息收入增加32.8%至4.31億港元，充份反映在二零零二年購入金額龐大的144億港元按揭的巨大貢獻。為流動資金及資本管理用途而購入的定息債務證券的數字在二零零二年上升，所持按揭貸款組合的平均要求回報淨額收益率由二零零一年的最優惠利率減188基點上升至最優惠利率減183基點，

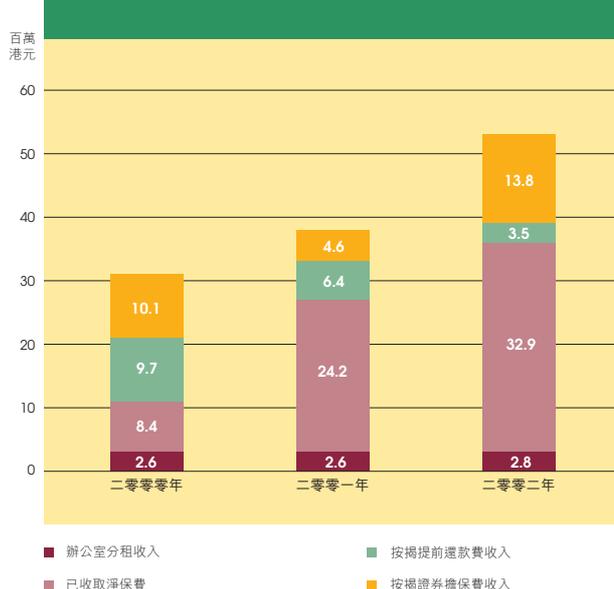
提升了5基點。計息負債淨息差亦由1.1%上升至1.3%。將股東資金投資的溢利計入經常業務回報後，平均計息資產的淨息差在二零零二年保持於1.5%的穩健水平。

## 其他淨額收入

其他淨額收入在二零零二年大幅上升65.9%至5,790萬港元(二零零一年：3,490萬港元)。主要收入來源為按揭保險保費及按揭證券擔保費。

由於市場按揭貸款發放總額在二零零二年下跌7.5%，公司的按揭保險淨額保費因而下跌8.1%至5,400萬港元。然而，本年度保費淨額包括以往年度保費的大額貢獻，累積保費由2,420萬港元增加至3,290萬港元。

## 其他收入



1 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

# 財務回顧

按揭貸款證券化金額由6億港元增加至20億港元，從按揭證券擔保業務所賺取的總費用收入由二零零一年的460萬港元增加至1,380萬港元。提前還款費用收入及辦公室分租收入分別為350萬港元(二零零一年：640萬港元)及280萬港元(二零零一年：260萬港元)。

## 經營支出

二零零二年的經營支出由1.014億港元增加至1.133億港元，增幅為11.7%，業務擴充為增加支出的主要原因。其中支出包括因從所持按揭貸款組合發行的首次按揭證券、負資產按揭保險計劃的設立，有關再保險的安排，及零售債券的擴大發行。僱員成本為6,440萬港元，佔總經營支出56.8%(二零零一年：6,270

萬港元及佔總經營支出61.8%)。為了應付業務擴充，公司的固定編制人數由97名增加至二零零二年的98名。辦公室支出輕微增加70萬港元至1,430萬港元。固定資產的折舊支出上升430萬港元至1,450萬港元，主要由於綜合資訊傳送系統的開發成本攤銷。

## 呆壞賬準備金

本公司於二零零二年就呆壞賬提供準備金，分別額外撥出2,210萬港元的一般準備金及6,390萬港元的特殊準備金。

一般準備金由二零零一年的960萬港元上升至二零零二年的2,210萬港元，反映出年內所持按揭貸款組合大幅增加42.9%，由198億港元增加至283億港元。



由於所持按揭貸款組合的規模擴大，破產人數激增及物業價格進一步下跌，導致貸款撥備增加。因此，本公司於二零零二年於損益賬內撥出6,390萬港元（二零零一年：2,570萬港元）作為特殊準備金。

	二零零二年	二零零一年
扣除準備金後的按揭貸款組合	千港元	千港元
按揭貸款組合總額	28,318,693	19,812,453
呆壞賬準備		
特殊	(9,335)	(2,002)
一般	(51,631)	(32,567)
扣除準備金後的按揭貸款組合	28,257,727	19,777,884
<b>比率<sup>2</sup></b>		
逾期超過九十日的貸款的拖欠率	0.31%	0.29%
準備金總額佔上述按揭貸款組合的百分比	0.22%	0.17%

2 二零零二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破產的貸款。所有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」。在並無作出重新分類安排下，拖欠比率為0.76%（二零零一年：0.50%），而貸款準備金佔貸款總額的未償還本金餘額0.40%（二零零一年：0.27%）。

貸款準備金總額佔結算日所持按揭貸款組合未償還本金餘額283億港元的0.22%。

## 資產負債表

於二零零二年度，總資產由232億港元增加38.8%至322億港元，其中包括扣除準備金後的按揭貸款組合增加85億港元至283億港元、債務證券投資增加15億港元至32億港元，庫存現金及短期資金則減少10億港元至2億港元。

自二零零一年起，本公司積極擴大核准賣方範圍，伸展至政府房屋機構及地產發展商。儘管二零零二年市場環境惡劣，本公司仍能成功購入總值達144億港元的按揭貸款，較對上一年購入總額增加12億港元。於二零零二年所持按揭貸款組合的平均提早還款比率為18.9%（二零零一年：24.5%）。

本公司訂立一套審慎的投資指引，現金和資金盈餘只投資於認可債務工具，例如：高投資信貸評級的存款證及債券。該投資組合讓本公司可審慎地運用流動資金及資本管理去支援業務運作。於二零零二年十二月三十一日，投資組合由17億港元增加至32億港元。

# 財務回顧

本公司於二零零二年合共發行150億港元債券，其中95億港元經由債務工具計劃發行，55億港元經三次成功進行的零售債券發行。於二零零二年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額由201億港元增加42.3%至286億港元，用以支付購買大幅增加的按揭貸款，以及贖回於二零零二年到期的64億港元債券。約88.3%債券結餘將於一至五年內期滿，這與本公司所持按揭貸款組合的平均年期相吻合。

## 資本對資產比率

財政司司長考慮到本公司持有的貸款組合、按揭保險及按揭證券化組合的不同風險水平，於二零零一年為批准以下的經修訂資本規定架構：

產品	最低限度資本對資產比率
按揭貸款組合	5%的所持按揭貸款組合 (以名義金額為計算基礎)
按揭證券	2%的按揭證券組合(以名義金額為計算基礎)
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(股東資金加呆壞貸款一般準備)由29億港元增加10.3%至二零零二年的32億港元。於二零零二年十二月三十一日，本公司的資產負債表資產總額及資產負債表以外風險達355億港元，主要包括按揭貸款283億港元、按揭保險承保金額7.798億港元及經調整按揭證券擔保風險9.281億港元。於二零零二年十二月三十一日，本公司的資本對資產比率維持於8.9%的穩健水平(二零零一年：11.6%)，相當於根據銀行業條例規定的資本充足比率計算的16.6%(二零零一年：22.1%)，遠遠高於財政司司長規定的5%最低要求。

## 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，管理不同業務環節所涉及的風險。

### 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。

本公司利用各類現金及金融衍生工具管理及對沖市場利率波動的風險，包括利率掉期、息差掉期及遠期利率協議，以及按揭證券化。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。於二零零二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，本公司亦有利用銀行同業拆息率平均法作利率掉期，及透過以最優惠利率為基礎的按揭證券發行，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，但平均年期端視乎實際的還款速度。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

# 財務回顧

便愈短。在香港，導致提前還款的兩個主要原因為：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。

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年的債券，務使整體負債組合取得最理想的平均年期。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，本公司預測整個還款期的長期資金流動，開拓多元化的集資渠道，透過有效管理，達到較低融資成本，穩定資金來源的目的。



本公司擁有充足的資金來源去發展日後的業務：

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：本公司委任五家主要交易商，在根據債務工具計劃公開發行債券時，進行包銷及組織莊家團，同時成立由十五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。
3. 零售債券：本公司成功地推出新的零售債券發行機制，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：該計劃為多種貨幣、債券式的證券化計劃。本公司可透過計劃把所持按揭貸款組合證券化。
5. 債務投資組合：流動債務投資組合包括現金及短期等同現金，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提供巨額短期資金及借貸市場額度，可為本公司作過渡性融資。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、財務管理部及精算部的高級職員。該委員會每週舉行會議一次。

#### 信貸風險管理

本公司所承擔的最根本風險是信貸風險，即貸款人未能從借款人收回貸款的風險。本公

# 財務回顧

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；
- 進行有效的核查程序；及
- 加強管理較高風險的按揭。

## 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、拖欠比率及貸償管理能力。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，將所持貸款組合局限於有關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。

## 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。



信貸委員會會議

## 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：房屋協會及物業發展商提供的二按），設立較高回報準則，以及作出加強信貸安排，例如設立購回保證或儲備金，以減低額外風險。

## 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。根據當時的市況及業務策略，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，於二零零二年實行額外措施，確保公司的信貸及利率風險獲及時有效地監管。在九月份，本公司採用香港金融管理局引進的機制進行壓力測試，該運作可測試認可機構在最不利的經濟情況下的承受能力。結果顯示在香港金融管理局指引所訂立最差的利率及信貸風險情況下，本公司仍具有足夠的償債能力。類似的壓力測試於每季進行一次。

### 營運風險管理

營運風險指由內部經營業務及外來事件導致損失的可能性。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），減少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災難性事件出現時，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。



審計委員會會議

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。李國寶博士接替於二零零二年六月二十八日辭任的方正先生，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、陳德霖先生及黎定得先生（於二零零三年一月四日辭任）。委員會於二零零二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。

# 董事局報告書

董事局欣然提呈董事局報告書及公司與本集團截至二零零二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：

- A. 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；
- B. 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；
- C. 向投資者發行按揭證券，將按揭組合證券化；及
- D. 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

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度的業績載於第121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17。

## 債券發行

截至二零零二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14,956,450,000港元，詳情載於財務報表附註23。

## 董事局

於二零零二年度及截至本報告書提呈日期止，公司董事局的成員名單如下：

主席兼執行董事 梁錦松先生，GBS，太平紳士  
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

(於二零零三年一月四日辭任)

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 陳國強先生

董事 方正先生，SBS，太平紳士

(於二零零二年六月二十八日辭任)

董事 霍肇滔先生

董事 馮婉眉女士

(於二零零二年四月十五日辭任)

董事 韓克強先生

(於二零零二年四月十五日辭任)

董事 葉澍堃先生，GBS，太平紳士

(於二零零二年七月一日辭任)

董事 林炎南先生

(於二零零二年四月十五日委任)

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

(於二零零二年七月二十二日委任)

董事 單仲偕先生

董事 孫明揚先生，GBS，太平紳士

(於二零零二年七月二十二日委任)

董事 孫德基先生

(於二零零二年七月二十二日委任)

董事 黃星華先生，GBS，OBE，太平紳士

(於二零零二年四月十五日辭任)

董事 姚志鵬先生

(於二零零二年四月十五日委任)

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與他們所訂立的或可能訂立的任何合約中擁有權益：

- (1) 梁錦松先生為香港財政司司長，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、代名人兼管理人，直至二零零一年八月三十一日止。公司總額400億港元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。截至二零零二年十二月三十一日止，經債務工具計劃發行的債券金額合共為175億港元。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。該項信貸為公司提供短期資金支援，使公司在購入按揭貸款與發行債券之過渡期間，可取得過渡貸款。於二零零二年十二月三十一日，本公司並無尚未償還餘額。

# 董事局報告書

(2) 夏佳理先生為信和置業有限公司的董事。截至二零零二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5.93億港元的按揭貸款。

(3) 李國寶博士為東亞銀行的主席兼行政總裁，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)公司於二零零二年五月發行零售債券的配售銀行；(e)公司於二零零二年十月發行零售債券的配售銀行及包銷銀行；(f)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2002-1系列的聯席牽頭經辦人；以及(g)負資產按揭保險計劃(「負資產按揭保險計劃」)的核准認可機構。李博士亦為登捷時有限公司董事，該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。於二零零二年，公司從東亞銀行購入20億港元按揭貸款。

(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，截至二零零二年十二月三十一日止，公司從其購入約180億港元按揭貸款。

(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，於二零零二年終或年度內，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與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，梁錦松先生及彭醒棠先生為公司的監管人。梁先生為公司的主席，而彭先生為公司的總裁。截至二零零二年十二月三十一日年度止，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。

本公司經營的按揭保險業務，最初以百分百把擔保的風險以背對背基準向核准按揭再保險公司購買再保險。其後，本公司以分擔風險方式經營按揭保險業務，現時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上述核准按揭再保險公司購買再保險。本年度的核准按揭再保險公司包括亞洲保險有限公司、恒生保險有限公司、滙豐保險(亞洲)有限公司、柏偉按揭保險公司及United Guaranty Mortgage Indemnity Company。

於本年度，本公司推出負資產按揭保險計劃，在該計劃下，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，香港按揭證券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。羅兵咸永道會計師事務所早前由董事局委任以接替由二零零二年七月一日起辭任的安達信公司。羅兵咸永道會計師事務所任期告滿後可提出續任。

承董事局命



**梁錦松**

主席

香港

二零零三年四月八日

# 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121頁至第151頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

### 董事及核數師的責任

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，並向股東報告。

### 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，所釐定的會計政策是否適合 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。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

### 意見

我們認為上述的財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零二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

二零零三年四月八日

# 綜合損益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入	3	908,495	1,019,025
利息支出	4	(477,539)	(694,595)
淨利息收入		430,956	324,430
其他收入淨額	5	57,917	34,855
經營收入		488,873	359,285
經營支出	6	(113,330)	(101,424)
除準備金前的經營溢利		375,543	257,861
呆壞賬準備	7	(86,054)	(35,299)
經營溢利		289,489	222,562
出售債務證券投資所得淨收益	8	2,580	—
除稅前溢利		292,069	222,562
稅項	9(a)	(28,260)	32,964
本年度純利	11	263,809	255,526

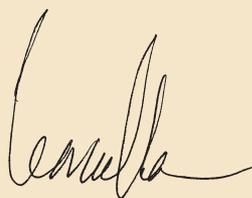
# 綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>資產</b>			
庫存現金及短期資金	12, 20	<b>212,863</b>	1,256,740
應收利息及滙兌款項	13	<b>310,551</b>	337,176
預付款項、按金及其他資產	14	<b>110,755</b>	36,326
可收回稅項	9(b)	—	5,109
遞延支出淨額	15	<b>21,876</b>	38,273
除準備金後的按揭貸款組合	16	<b>28,257,727</b>	19,777,884
債務證券投資	18, 20	<b>3,244,520</b>	1,736,266
固定資產	17	<b>28,323</b>	32,058
		<b>32,186,615</b>	23,219,832
<b>負債</b>			
應付利息	21	<b>223,122</b>	194,216
應付賬項、應付支出及其他負債	22	<b>136,079</b>	60,755
稅項準備	9(b)	<b>23,151</b>	—
未滿期保險費	10	<b>79,444</b>	60,301
債務證券	20, 23	<b>28,615,000</b>	20,058,550
		<b>29,076,796</b>	20,373,822
<b>股東資金</b>			
股本	25	<b>2,000,000</b>	2,000,000
保留溢利	28	<b>1,093,842</b>	840,059
風險儲備	28	<b>15,977</b>	5,951
		<b>3,109,819</b>	2,846,010
		<b>32,186,615</b>	23,219,832



任志剛  
副主席



陳德霖  
執行董事

# 資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>資產</b>			
庫存現金及短期資金	12, 20	212,863	1,256,740
應收利息及滙兌款項	13	310,551	337,176
預付款項、按金及其他資產	14	110,755	36,326
可收回稅項	9(b)	—	5,109
遞延支出淨額	15	21,876	38,273
除準備金後的按揭貸款組合	16	28,257,727	19,777,884
債務證券投資	18, 20	3,244,520	1,736,266
一間附屬公司投資	19	30	—
固定資產	17	28,323	32,058
		<b>32,186,645</b>	23,219,832
<b>負債</b>			
應付利息	21	223,122	194,216
應付賬項、應付支出及其他負債	22	136,079	60,755
稅項準備	9(b)	23,151	—
未滿期保險費	10	79,444	60,301
債務證券	20, 23	28,615,000	20,058,550
		<b>29,076,796</b>	20,373,822
<b>股東資金</b>			
股本	25	2,000,000	2,000,000
保留溢利	28	1,093,872	840,059
風險儲備	28	15,977	5,951
		<b>3,109,849</b>	2,846,010
		<b>32,186,645</b>	23,219,832



任志剛  
副主席



陳德霖  
執行董事

# 綜合權益變動報表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於一月一日的總權益	28	<b>2,846,010</b>	2,590,484
本年度純利	28	<b>263,809</b>	255,526
於十二月三十一日的總權益	28	<b>3,109,819</b>	2,846,010

# 綜合現金流量表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務現金流出淨額	26	<b>(8,058,702)</b>	(8,233,329)
投資活動			
購買固定資產		<b>(10,799)</b>	(21,208)
購買債務證券投資		<b>(2,290,843)</b>	(1,406,381)
贖回債務證券投資所得款項		<b>781,334</b>	974,678
投資活動現金流出淨額		<b>(1,520,308)</b>	(452,911)
融資前現金流出淨額		<b>(9,579,010)</b>	(8,686,240)
融資			
發行債務證券所得款項		<b>14,935,133</b>	15,448,046
贖回債務證券		<b>(6,400,000)</b>	(7,146,000)
融資現金流入淨額		<b>8,535,133</b>	8,302,046
現金及等同現金項目減額		<b>(1,043,877)</b>	(384,194)
年初的現金及等同現金項目		<b>1,256,740</b>	1,640,934
年終的現金及等同現金項目		<b>212,863</b>	1,256,740
現金及等同現金項目的分析			
現金及短期資金	12	<b>212,863</b>	1,256,740

# 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(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值。

於本集團與公司間所有重大交易及結存，在計算綜合賬目時剔除。

### 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二零零二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1號(經修訂)：	財務報表之呈列
會計實務準則第15號(經修訂)：	現金流量表
會計實務準則第34號：	僱員福利

於本年度及上年度，純利及保留溢利的期初結餘，並無因採納上述會計準則而受到重大影響。

### 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)能可靠地量度，則利息收入、利息支出及其他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，以及資產運行及存放在所在場地的任何直接應付成本。維持固定資產運行所需的應付支出，例如修理、保養及檢修費用，按支出年度於損益表內扣除。任何固定資產運行所需支出，如能清楚顯示可增加未來經濟收益，便入賬作為固定資產的附加成本。

各資產按其可使用年限及年率以直線法撇銷其成本值計算折舊入賬。

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 $\frac{1}{3}$ %
辦公室設備	33 $\frac{1}{3}$ %
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虧損。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。

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資產賬面值之間的差額，於損益表確認。

**e. 外幣**

賬冊及記錄均以港元為貨幣單位。本年度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。

## 財務報表附註

### f. 遞延稅項

因會計及稅務對收支處理引起的時差，而在可見未來可能引致的重大遞延稅項責任，已按負債法撥備遞延稅項。

除非遞延稅項資產的有關收益，預計於可見未來會兌現，否則將不予入賬。

### g. 營業租賃

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，均列作營業租賃處理。營業租賃的租金付款，按有關租賃期限以直線法於損益表內扣除。營業分租賃所得的租賃收入，為按有關租賃期限以直線法予以確認。

### h. 呆壞賬貸款

呆壞賬貸款根據董事局批准的指引，按月於損益表內扣除撥備。一般撥備是指不能獨立識別，但從經驗得知，於按揭組合存在的風險。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收利息。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「除撥備金後的按揭貸款組合」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別撥備金之方式，將「其他應收款項淨額」，撇減至已收回財產的強制出售價值。

#### **j. 債務證券投資**

「持有至到期日的投資」指本公司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除任何減值撥備入賬。

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。

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」）及港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）發行的債券，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支出，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及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，並與相關資產及負債的利息收入或利息支出抵銷。

## 財務報表附註

若提早出售或贖回相關資產或負債而引致利率掉期合約提早終止，其所得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已滿期風險保費及供款管理費。保險生效後，保險費淨額將按時間比例確認為收入。

未滿期保費為資產負債表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化擔保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。由於本公司承擔一切按揭證券化計劃涉及的按揭貸款所引起的信貸風險，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之估計負債，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**

就資產負債表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**

本集團為僱員提供強制性公積金計劃及界定供款積金計劃，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集團有關公司作出供款。

本集團對強制性公積金計劃及界定供款計劃的供款，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供款，本集團供款則相應減少。

**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。

## 財務報表附註

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準備。

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，其中包括庫存現金、於銀行及其他財務機構的結餘、短期國庫券、其他合資格票據及存款證。

## 3. 利息收入

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭貸款組合	771,720	776,631
庫存現金及短期資金	39,939	191,442
債務證券投資－上市	22,838	5,760
債務證券投資－非上市	73,998	45,192
	<b>908,495</b>	1,019,025

## 4. 利息支出

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	474,842	689,616
毋須於五年內悉數償還的債務證券	2,697	4,979
	<b>477,539</b>	694,595

## 5. 其他收入淨額

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
提早還款費用及過期罰款	3,497	6,435
辦公室分租收入(附註27)	2,760	2,640
已滿期按揭保費淨額(附註10)	32,931	24,163
按揭證券化擔保費用收入	7,676	3,318
按揭證券化額外服務收入	6,122	1,329
發行債券及按揭證券支出	(3,604)	(2,829)
其他	8,535	(201)
	<b>57,917</b>	<b>34,855</b>

## 6. 經營支出

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
僱員成本		
薪金及福利	61,493	60,269
退休金成本－界定供款積金計劃	2,867	2,378
辦公室		
租金	11,001	10,422
其他	3,348	3,188
董事酬金	—	—
折舊	14,534	10,227
顧問費	7,227	2,776
核數師酬金	230	250
其他經營支出	12,630	11,914
	<b>113,330</b>	<b>101,424</b>

## 財務報表附註

### 7. 呆壞賬準備

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭貸款組合作出的撥備		
— 特殊	63,945	25,712
— 一般	22,109	9,587
	86,054	35,299

### 8. 出售債務證券投資所得淨收益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售債務證券投資所得淨收益	2,580	—

年內，被分類為持有至到期日的債務證券的發行機構的信貸評級被下調，故本集團出售金額達300,000,000港元的持有至到期日類別的債務證券投資。

### 9. 稅項

(a) 於損益表內扣除／(計入)的稅項包括：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港利得稅		
— 本年度準備	29,448	1,414
— 往年度超額準備	(849)	(36,620)
	28,599	(35,206)
遞延稅項	(339)	2,242
	28,260	(32,964)

香港利得稅準備就本年度產生的估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)的稅率計算。遞延稅項已就免稅額超過折舊產生的時差計算準備。截至二零零二年十二月三十一日止年度，並無任何重大遞延稅項未作撥備。

(b) 資產負債表內的稅項準備／(可收回稅項)包括：

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就香港利得稅而可收回的稅項	—	(9,991)
香港利得稅	18,608	—
遞延稅項	4,543	4,882
	<b>23,151</b>	(5,109)

## 10.按揭擔保業務的收益賬

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
毛保費	158,025	204,791
再保險保費	(104,041)	(146,049)
保險費淨額	53,984	58,742
加：承前未滿期保費 未滿期保費結轉	60,301 (79,444)	25,894 (60,301)
未滿期保費的增額	(19,143)	(34,407)
除準備金前已滿期保費淨額	34,841	24,335
未決申索及虧損儲備的準備 (附註24)	(1,910)	(172)
已滿期保費淨額 (附註5)	32,931	24,163
管理開支	(3,287)	(3,320)
承保溢利	29,644	20,843

管理開支已記錄在附註6經營支出之內。

## 11.本年度純利

本公司賬目所述本年度純利為263,839,000港元(二零零一年：255,526,000港元)。

## 財務報表附註

### 12. 庫存現金及短期資金

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行現金結餘(附註20)	1,042	2,664
銀行定期存款(附註20)	211,821	1,254,076
	<b>212,863</b>	1,256,740

### 13. 應收利息及滙兌款項

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭貸款組合應收利息	50,753	34,749
利率掉期合約應收利息	200,741	244,674
債務證券投資應收利息	36,559	3,038
銀行定期存款應收利息	63	1,638
管理供款機構待收分期供款	22,435	53,077
	<b>310,551</b>	337,176

### 14. 預付款項、按金及其他資產

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	78,245	23,401
其他	29,547	9,962
	<b>110,755</b>	36,326

本集團將「除準備金後的按揭貸款組合」(附註16(a))的按揭貸款，改變分類為「其他應收款項淨額」。當中的按揭貸款是在180日或以上到期，或抵押品物業已遭接管，或按揭人已破產。該項淨額指抵銷就該等按揭貸款的未償還本金餘額131,326,000港元(二零零一年：43,295,000港元)作出的特殊準備53,081,000港元(二零零一年：19,894,000港元)後，強制出售抵押品物業的價值。

於二零零二年十二月三十一日，「其他應收款項淨額」項下已收回物業強制出售的價值為32,067,000港元（二零零一年：14,814,000港元）。

## 15. 遞延支出淨額

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
發行債務證券的遞延支出／（收入）		
於一月一日	38,273	112,879
本年度新增		
— 遞延支出	40,273	137,459
— 遞延收入	(18,956)	(1,955)
減：攤銷	(37,714)	(210,110)
於十二月三十一日	21,876	38,273

## 16. 除準備金後的按揭貸款組合

### (a) 按揭貸款組合減呆壞賬準備

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額（附註20）	28,318,693	19,812,453
減：呆壞賬準備		
— 特殊	(9,335)	(2,002)
— 一般	(51,631)	(32,567)
	28,257,727	19,777,884

於二零零二年十二月三十一日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十三年，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。

## 財務報表附註

### (b) 呆壞賬準備

	本集團及本公司			
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 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	9,335	55,944	65,279	3,563

	本集團及本公司			
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 千港元
於二零零一年一月一日	13,248	24,307	37,555	2,958
撇銷金額	(36,958)	—	(36,958)	(4,325)
由損益表扣除	25,712	9,587	35,299	—
年內懸欠利息	—	—	—	6,755
收回懸欠利息	—	—	—	(1,174)
於二零零一年十二月三十一日	2,002	33,894	35,896	4,214

兩個按揭證券化計劃下按揭擔保貸款的貸款準備金4,313,000港元一般準備已列入「其他準備金」(附註22)一欄(二零零一年：1,327,000港元)

### (c) 其利息已作懸欠處理或已停止累計其利息的按揭貸款總額如下：

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭貸款總額	88,644	49,920
特殊準備	(8,668)	(2,002)
	79,976	47,918

拖欠供款的貸款計算特殊撥備時，已考慮到抵押物業的目前市值。

## 17. 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						
於二零零二年 一月一日	11,240	1,783	59,812	2,190	539	75,564
添置	175	—	10,343	281	—	10,799
出售／撇銷	—	—	(40)	—	—	(40)
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>11,415</b>	<b>1,783</b>	<b>70,115</b>	<b>2,471</b>	<b>539</b>	<b>86,323</b>
累積折舊						
於二零零二年 一月一日	6,889	1,127	33,277	1,674	539	43,506
本年度折舊	1,494	219	12,594	227	—	14,534
出售／撇銷	—	—	(40)	—	—	(40)
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>8,383</b>	<b>1,346</b>	<b>45,831</b>	<b>1,901</b>	<b>539</b>	<b>58,000</b>
賬面淨值						
於二零零二年 十二月三十一日結餘	<b>3,032</b>	<b>437</b>	<b>24,284</b>	<b>570</b>	—	<b>28,323</b>
於二零零一年 十二月三十一日結餘	4,351	656	26,535	516	—	32,058

## 18. 債務證券投資

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
債務證券投資		
香港以外地區上市	<b>1,047,040</b>	90,235
非上市	<b>2,197,480</b>	1,646,031
	<b>3,244,520</b>	1,736,266

## 財務報表附註

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
上市證券的市值		
由下列各方發行：		
— 公司機構	1,072,647	31,545
— 其他	31,568	60,322
	<b>1,104,215</b>	91,867

上述債務證券投資是由以下機構發行：

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行及其他財務機構	2,362,022	1,646,031
公司機構	850,949	29,961
其他	31,549	60,274
	<b>3,244,520</b>	1,736,266

### 19. 一間附屬公司投資

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，成本值	1,000	—
欠一間附屬公司款項	(970)	—
	<b>30</b>	—

欠一間附屬公司的款項為無抵押、免息，並無固定還款期。

於二零零二年十二月三十一日，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
HKMC Mortgage Management Limited	香港	購入按揭貸款	1,000,000港元	普通股	100%

## 20. 期限分析

	本集團及本公司 二零零二年						總額 千港元
	即時還款 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月 以上 至一年 千港元	一年 以上 至五年 千港元	五年 以上 千港元	無註明 日期 千港元	
<b>資產</b>							
— 庫存現金及短期資金	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
<b>負債</b>							
— 債務證券	—	130,000	3,127,550	25,257,450	100,000	—	28,615,000

## 財務報表附註

	本集團及本公司						總額 千港元
	二零零一年						
	即時還款 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月 以上 至一年 千港元	一年 以上 至五年 千港元	五年 以上 千港元	無註明 日期 千港元	
<b>資產</b>							
— 庫存現金 及短期資金	2,664	1,254,076	—	—	—	—	1,256,740
— 按揭貸款組合	10,133	453,827	1,004,146	5,744,416	12,598,484	1,447	19,812,453
— 債務證券投資	—	399,994	50,037	1,286,235	—	—	1,736,266
	12,797	2,107,897	1,054,183	7,030,651	12,598,484	1,447	22,805,459
<b>負債</b>							
— 債務證券	—	2,750,000	3,650,000	13,558,550	100,000	—	20,058,550

## 21. 應付利息

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
債務證券	<b>223,122</b>	194,216

## 22. 應付賬項、應付支出及其他負債

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應付賬項及應付支出	<b>127,015</b>	55,411
其他準備金(附註29)	<b>9,064</b>	5,344
	<b>136,079</b>	60,755

## 23. 債務證券

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據以下計劃發行的票據及債券		
— 債券發行計劃	5,000,000	10,500,000
— 債務工具計劃	17,491,000	8,896,000
其他債券	6,124,000	662,550
	<b>28,615,000</b>	20,058,550
於一月一日	20,058,550	11,621,000
於本年度發行	14,956,450	15,583,550
減：本年度贖回	(6,400,000)	(7,146,000)
於本年度結算日	<b>28,615,000</b>	20,058,550

本年度發行的債券及票據：

	本集團及本公司		
	債券發行計劃 千港元	債務工具計劃 千港元	其他債券 千港元
已發行金額	—	9,495,000	5,461,450
已收取代價	—	9,494,712	5,440,421

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準備已扣除核准按揭再保險公司已付賠償金。於二零零二年十二月三十一日，就承擔風險業務撥出403,000港元的虧損儲備（二零零一年：無）。截至二零零二年十二月三十一日止年度，申索總額為9,295,000港元（二零零一年：1,864,000港元），而核准按揭再保險公司已賠償其中7,788,000港元（二零零一年：1,692,000港元）。

## 財務報表附註

### 25. 股本

二零零二年及二零零一年  
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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
除稅前溢利	292,069	222,562
折舊	14,534	10,227
遞延支出攤銷	37,714	210,110
呆壞賬準備	86,054	35,299
撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合	(56,671)	(36,958)
債務證券投資攤銷	3,835	190
出售債務證券投資的淨收益	(2,580)	—
經營資產及負債變動前經營現金流入	374,955	441,430
應收利息及滙兌款項的減額／(增額)	26,625	(88,064)
預付款項、按金及其他資產的增額	(74,429)	(30,690)
按揭貸款組合的增額	(8,506,240)	(8,693,213)
應付利息的增額	28,906	73,976
應付賬項、應付支出及其他負債的增額	72,338	15,122
未滿期保費的增額	19,143	34,407
除稅前經營業務現金流出淨額	(8,058,702)	(8,247,032)
已付香港利得稅	—	(12,171)
已退回香港利得稅	—	25,874
經營業務現金流出淨額	(8,058,702)	(8,233,329)

## 27.與有關人士訂立的交易

陳德霖先生及黎定得先生均為香港金融管理局副總裁。(黎定得先生由二零零三年一月四日起辭任香港金融管理局副總裁及本公司執行董事。)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。

於一九九九年二月十二日，本公司與外滙基金投資有限公司(「外滙基金公司」)簽訂分租協議，外滙基金公司以合理市值租金租用本公司部份辦公室。外滙基金公司由外滙基金全資擁有。截至二零零二年十二月三十一日止年度，辦公室分租收入約值280萬港元(二零零一年：260萬港元)。陳德霖先生為外滙基金公司的董事。由二零零三年二月一日起，本公司與外滙基金公司已終止分租協議。

林炎南先生為中國銀行(香港)有限公司副總裁。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)根據按揭保險計劃的核准認可機構；(c)本公司於二零零二年一月發行零售債券的配售銀行；(d)本公司於二零零二年五月及二零零二年十月發行零售債券的包銷銀行、配售銀行及主要付款代理人；(e)本公司根據Bauhinia按揭證券計劃發行2002-1系列的聯席經辦人；及(f)根據負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

姚志鵬先生為渣打銀行債券市場主管。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；(d)本公司於二零零二年一月發行零售債券的配售銀行；(e)本公司於二零零二年五月及二零零二年十月發行零售債券的包銷銀行及配售銀行；及(f)根據負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

單仲偕先生為香港上海滙豐銀行有限公司資訊科技工程助理經理。香港上海滙豐銀行有限公司為(a)本公司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)本公司於二零零一年十月及二零零二年一月發行零售債券的配售銀行；(e)本公司於二零零二年五月及二零零二年十月發行零售債券的包銷銀行及配售銀行；(f)本公司Bauhinia按揭證券計劃的交易商及根據此計劃發行2002-1系列的聯席經辦人；及(g)根據負資產按揭保險計劃的核准認可機構。

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，而本公司已向其購入約180億港元的按揭貸款。

## 財務報表附註

### 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	
於二零零一年一月一日結餘	2,000,000	670	589,814	2,590,484
該年度純利	—	—	255,526	255,526
由保留溢利撥入風險儲備已 滿期風險保費淨額的50%	—	5,281	(5,281)	—
於二零零一年十二月三十一日結餘	2,000,000	5,951	840,059	2,846,010
本年度純利	—	—	263,809	263,809
由保留溢利撥入風險儲備已 滿期風險保費淨額的50%	—	10,026	(10,026)	—
<b>於二零零二年十二月三十一日結餘</b>	<b>2,000,000</b>	<b>15,977</b>	<b>1,093,842</b>	<b>3,109,819</b>

	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	
於二零零一年一月一日結餘	2,000,000	670	589,814	2,590,484
該年度純利	—	—	255,526	255,526
由保留溢利撥入風險儲備已 滿期風險保費淨額的50%	—	5,281	(5,281)	—
於二零零一年十二月三十一日結餘	2,000,000	5,951	840,059	2,846,010
本年度純利	—	—	263,839	263,839
由保留溢利撥入風險儲備已 滿期風險保費淨額的50%	—	10,026	(10,026)	—
<b>於二零零二年十二月三十一日結餘</b>	<b>2,000,000</b>	<b>15,977</b>	<b>1,093,872</b>	<b>3,109,849</b>

## 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。根據此計劃而成立一間特設公司—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)會不時發行不同貨幣及結構的按揭證券。

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二零零二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以「淨售」方式完成。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。

截至二零零二年十二月三十一日，香港按揭證券融資(第一)有限公司已發行7批按揭證券，為數合共22.68億港元，而本公司已就按揭證券準時支付本金及利息提供擔保。截至二零零二年十二月三十一日，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626,100,000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1,498,000港元(二零零一年：1,327,000港元)的貸款準備撥入「其他準備」(附註22)。為數171,000港元(二零零一年：13,000港元已撥回)的貸款準備已計入本集團的損益表內。

於二零零二年二月，Bauhinia MBS Limited發行首批按揭證券，為數合共20億港元，而本公司已擔保準時支付按揭證券的本金及利息。截至二零零二年十二月三十一日，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16.90億港元。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準備中，2,815,000港元撥入「其他準備」(附註22)，並已於本集團的損益表內支銷。於二零零一年十二月三十一日，並無為Bauhinia MBS Limited編製任何財務賬目。

## 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及負債如下：

	香港按揭證券 融資(第一)有限公司 千港元	Bauhinia MBS Limited 千港元
截至二零零二年十二月三十一日止年度 除稅後經營溢利	22	3
截至二零零二年十二月三十一日 按揭貸款組合淨額	620,701	1,642,612
資產總額	627,707	1,693,082
債務證券	626,064	1,690,456
負債總額	627,643	1,693,071
股東權益總額	64	11

根據會計實務準則第32號第46段，截至二零零二年及二零零一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：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度利息收入淨額	443,803	327,842
本年度純利	263,834	255,546
按揭組合淨額	30,516,727	20,635,473
庫存現金及短期資金	215,562	1,268,523
應收利息及滙兌款項	336,995	343,999
資產總額	34,474,398	24,095,571
債務證券	30,931,520	20,932,372
負債總額	31,364,504	21,249,519
股東權益總額	3,109,894	2,846,052
資本對資產比率	8.5%	11.4%

## 30. 承擔

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
<b>(a) 資本承擔</b>		
已授權及已訂約	—	—
已授權但未訂約	7,025	9,165
	<b>7,025</b>	9,165

### (b) 營業租賃

於結算日，根據不可註銷的營業租賃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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
辦公室物業		
不少於一年	11,001	11,001
不少於一年但不多於五年	11,001	22,001
	<b>22,002</b>	33,002

## 31. 營業分租安排

於結算日，本集團預期根據有關該等物業的營業分租而收取的未來最低分租付款總額合共為190,000港元（二零零一年：6,840,000港元）。

## 32. 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%的信貸虧損風險，保險額最高達物業價值的20%。

本公司以背對背及分擔風險方式，將擔保的風險向核准按揭再保險公司購買再保險。在分擔風險的按揭保險業務上，本公司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按揭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，承擔貸款額超逾訂立二按時物業價值的90%至最高140%的信貸虧損風險。

## 財務報表附註

於二零零二年十二月三十一日，風險投保總額約為33.9億港元(二零零一年：28.5億港元)，其中25.9億港元(二零零一年：23.4億港元)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7.80億港元(二零零一年：5.13億港元)。

### 33. 資產負債表外列賬

#### (a) 或然負債

	本集團及本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按揭證券化計劃下所作擔保	2,316,520	873,822

#### (b) 財務合約

本公司訂立利率掉期合約，對沖資產及負債的利率風險。

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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利率掉期合約	24,845,000	20,547,550

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。此等金額並無計入任何雙邊淨額結算的安排。

	本集團及本公司			
	二零零二年		二零零一年	
	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	1,401,061	123,970	527,257	78,443

利率掉期合約的重置成本指按市價重估後具正數的利率掉期合約價值。潛在未來信貸風險金額指根據資本對資產比率指引(附註34)計算之款項。本集團從未經歷對方違約的事件。

### 34. 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資本對資產比率於二零零一年批准修訂指引。指引內規定最低資本對資產比率是5%。

	本集團及本公司	
	二零零二年	二零零一年
資本對資產比率	8.9%	11.6%

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和。

### 35. 通過財務報表

董事局於二零零三年四月八日通過本財務報表。

# 附註甲

## 核准賣方／管理供款機構（於2002年12月底）

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

\* 只核准為管理供款機構

\*\* 只核准為核准賣方機構

# 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

- 道亨銀行
- 香港上海滙豐銀行
- 美林集團亞太區
- 東京三菱國際(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
- 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
- 道亨銀行
- 香港上海滙豐銀行
- 恒生銀行
- 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
- 道亨銀行
- 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2002年按揭組合主要統計數據

保留組合	1月	2月	3月	4月
<b>累計</b>				
核准賣方／管理供款機構數目	37	37	37	36
活躍賣方數目	26	26	26	25
<b>區域分佈</b>				
貸款宗數	29,266	37,677	35,755	35,685
— 香港	4,931	5,989	5,565	5,552
— 九龍	5,386	7,080	6,714	6,734
— 新界	18,949	24,608	23,476	23,399
未償還本金餘額(百萬港元)	19,259	23,152	20,928	20,704
— 香港	4,087	4,473	3,894	3,835
— 九龍	3,556	4,345	3,934	3,917
— 新界	11,617	14,334	13,100	12,952
拖欠供款(%)				
— 90日以上	0.27	0.22	0.23	0.26
撇銷比率(%)	0.05	0.02	0.07	0.02
<b>加權平均數**</b>				
批出貸款時的貸款額與物業價值比率(%)	63.9	63.9	64.8	64.8
估計現有貸款額與物業價值比率(%)	96.6	95.8	102.5	103.2
批出貸款時的債務對收入比率(%)	37.9	38.0	38.3	38.3
合約剩餘年期(月)	161	160	169	170
已供款期數(月)	51	52	53	54
合約年期(月)	212	212	222	224
<b>整體宗數#</b>				
每月提前還款(%)				
— 部份	0.20	0.16	0.27	0.20
— 全數	2.33	2.69	2.28	1.93
<b>按揭保險計劃</b>				
參加銀行數目	32	32	32	31
<b>已收取申請</b>				
申請宗數	15,773	16,207	16,773	17,431
按揭貸款總額(百萬港元)	30,546	31,451	32,537	33,920
總承擔風險金額(百萬港元)	6,368	6,579	6,829	7,145
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(%)	14	14	14	14
— 80%或以上至85%(%)	44	43	42	41
— 85%或以上至90%(%)	42	43	44	45
<b>核准申請</b>				
核准申請宗數	13,420	13,769	14,184	14,694
按揭貸款總額(百萬港元)	25,958	26,660	27,480	28,513
總承擔風險金額(百萬港元)	5,378	5,536	5,726	5,964
<b>物業交易類型</b>				
一手(%)	17	17	18	19
二手(%)	83	83	82	81
<b>選擇支付保費辦法</b>				
一次過付款(%)	93	93	93	93
按年付款(%)	7	7	7	7

附註：

## 數字不包括根據第二按揭計劃批出的按揭貸款

# 該數字不包括香港房屋委員會的貸款

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	36	36	36	36	37	37	37	37
	25	25	25	25	26	26	26	26
	35,488	35,285	43,739	44,198	45,490	47,279	47,107	46,921
	5,516	5,481	6,190	6,285	6,570	7,058	7,112	7,073
	6,703	6,665	8,065	8,181	8,445	8,784	8,709	8,671
	23,269	23,139	29,484	29,732	30,475	31,437	31,286	31,177
	20,429	20,127	24,449	24,908	26,840	28,693	28,418	28,072
	3,778	3,714	4,064	4,193	4,704	5,310	5,341	5,262
	3,869	3,803	4,581	4,727	5,088	5,406	5,312	5,243
	12,782	12,611	15,804	15,987	17,048	17,977	17,765	17,567
	0.31	0.25	0.29	0.31	0.33	0.33	0.34	0.31
	0.09	0.02	0.03	0.05	0.04	0.05	0.20	0.08
	64.9	64.9	65.0	65.3	66.7	66.5	66.5	66.5
	103.1	103.3	104.5	100.8	108.7	103.1	105.5	106.2
	38.3	38.3	38.0	37.8	41.3	40.6	40.6	40.6
	169	168	170	171	175	168	167	167
	55	56	57	52	54	56	57	58
	224	224	226	224	228	224	224	225
	0.13	0.18	0.12	0.12	0.15	0.08	0.12	0.18
	1.37	2.10	1.29	1.28	0.77	1.27	0.98	0.85
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	31	31	31	31	31	31	30	30
	18,071	18,546	18,881	19,387	20,072	20,636	21,003	21,438
	35,133	36,054	36,679	37,621	38,839	39,785	40,372	41,203
	7,425	7,633	7,776	7,996	8,291	8,516	8,651	8,845
	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
	14	14	14	14	14	14	13	13
	40	39	39	38	37	36	36	36
	46	47	47	48	49	50	51	51
	15,183	15,611	15,898	16,237	16,706	17,195	17,464	17,787
	29,421	30,274	30,770	31,408	32,253	33,109	33,523	34,128
	6,175	6,369	6,483	6,631	6,834	7,038	7,133	7,276
	19	20	20	21	22	23	23	23
	81	80	80	79	78	77	77	77
	93	93	93	93	93	93	94	94
	7	7	7	7	7	7	6	6

**The Hong Kong Mortgage Corporation Limited**

7th Floor Gloucester Tower

11 Pedder Street, Central, Hong Kong

Tel: (852) 2536 0000 Fax: (852) 2536 0999

**香港按揭證券有限公司**

香港中環畢打街11號

告羅士打大廈7樓

電話：(852) 2536 0000 圖文傳真：(852) 2536 0999

