



The Hong Kong Mortgage Corporation Limited

香港按揭證券有限公司

Annual Report 2001 年報



目錄

財務摘要	69
主席報告	70
董事局成員	74
管理層	76
組織架構	77
業務回顧	78
財務回顧	94
董事局報告書	102
核數師報告書	105
財務報表	106
大事紀要	129
附註甲	131
核准賣方／管理供款機構	
附註乙	132-133
按揭保險計劃的核准再保險公司、 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	134-135
按揭證券公司2001年按揭組合 主要統計數據	



財務摘要

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
本年度			
淨利息收入	324,430	357,711	406,517
除稅後溢利	255,526	233,106	271,232
購買按揭貸款 ¹	13,222,492	6,345,111	1,341,803
已發行按揭證券	632,690	—	1,635,760
已發行債務證券	15,583,550	6,625,000	6,250,000
按揭保險—已收取淨保費	58,742	29,174	6,526
於年終			
扣除準備金後的按揭貸款組合	19,777,884	11,083,025	8,726,776
總資產	23,219,832	14,844,616	13,980,627
債務證券	20,058,550	11,621,000	11,441,000
按揭保險—承擔風險 ²	513,031	172,286	—
其他數據			
淨息差	1.5%	2.8%	3.9%
資本對資產比率	11.6%	13.5% ³	10.1%
成本對收入比率	28.2%	25.1%	21.9%
總資產回報率	1.2%	1.8%	2.5%
股東資金回報率	9.4%	9.4%	12.1%

¹ 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銀行購買的貸款。

² 承擔風險已撇除已作出再保險安排的風險。

³ 根據於二零零一年批准的新指引，該比率之前呈報為12.3%，現已予以重列。

主席 報告

按揭證券公司以靈活及具創意的方式應付艱難的營商環境。透過調整業務策略，按揭證券公司超額完成了大部分既定目標。



本人欣然報告，香港按揭證券有限公司（「按揭證券公司」）於二零零一年，在發展第二按揭市場及促進香港市民置業的兩項使命上均取得重大進展。按揭證券公司以靈活及具創意的方式應付艱難的營商環境。透過調整業務策略，按揭證券公司超額完成了大部分既定目標。更重要的是，按揭證券公司透過業務模式的改良，形造了一個更有效的平台，推動按揭證券公司核心業務的發展，奠定未來持續增長的基礎。

本人對於按揭證券公司在促進市民置業方面所作出的貢獻倍感自豪。按揭證券公司與政府房屋機構組成的策略聯盟，在協助較低收入家庭置業的資助按揭計劃中，扮演一個嶄新角色。而擴大按揭保險計劃，則有助更多家庭提早購買居所。按揭證券公司在推動債券市場發展方面，繼續扮演一個重要的領導角色。於二零零一年，按揭證券公司推出一個全面化的按揭證券計劃，以及為發售零售債券推出一個非常有效的新發售機制，進一步擴大產品種類及投資者基礎，使市場參與者從中得益。



梁錦松先生
GBS，太平紳士
主席
財政司司長

透過這些努力，按揭證券公司有效地跨越困難，在二零零一年進一步鞏固財政狀況。雖然淨息差大幅下跌46.4%，除稅後溢利仍錄得9.6%的增長，達2.555億港元。按揭證券公司的股東權益及資產回報分別為9.4%及1.2%，與同樣規模的本地銀行的數字相比，大致相若。資本對資產比率維持於11.6%的穩健水平。

營運環境雖然困難，按揭證券公司於二零零一年的成績依然斐然。按揭市道低迷及銀行貸存比率下降，加劇了樓按的爭奪，導致按揭息率跌至最優惠利率減2.50厘左右的歷史新低。按揭證券公司因而面對雙重挑戰：銀行不熱衷於出售按揭貸款及按揭貸款邊際利潤大幅收窄。

面對這兩大挑戰，按揭證券公司的對策是擴大購買按揭計劃的範圍，增加核准賣方及合資格按揭產品的類別。在這方面按揭證券公司取得重大突破，先後與香港房屋委員會（「房委會」）及香港房屋協會（「房協」）訂立合約，購買180億港元及25億港元的按揭貸款。按揭證券公司與政府房屋機構的合作，在達致香港市民置業的共同目標上，締造了重大的協同效益。政府房屋機構著重以資助按揭貸款的形式，協助較低收入家庭置業。按揭證券公司的購買按揭計劃，為這些房屋機構提供一個可靠及有效的途徑，補充資助按揭計劃的資金。這項安排亦有助按揭證券公司加快資產積聚，促使一個全面的按揭證券化計劃的實現。

配合香港金融管理局(「金管局」)及各銀行為減輕負資產按揭借款人財務負擔作出的努力，按揭證券公司迅速回應銀行的要求。放寬購買按揭準則，將超過樓價七成達至最高十成轉按的按揭貸款包括在內。另一方面，因應市場存在一定數量的高樓齡住宅物業，按揭證券公司把樓齡及貸款年期兩者合共的最高期限，由40年延長至50年。這項措施讓有意購買樓齡較高住宅物業的置業人士較容易從銀行處取得按揭融資，也可提升高樓齡較高物業的流通。

這些積極措施於二零零一年取得了成果。儘管經營環境艱困，按揭證券公司於二零零一年購買按揭貸款的金額達至破記錄的132億港元，與二零零零年的63.5億港元比較，上升愈倍。由於預期會有更多置業人士選擇於預期利率回升前鎖定按揭息率，按揭證券公司於二零零一年十二月決定將固定息率按揭計劃的最長定息期，由3年延長至10年。此舉將有助按揭證券公司於二零零二年及以後買入更多按揭貸款。

促進市民置業的目的，在保險計劃擴大的情況下邁進一步。因應置業人士及銀行的要求，於二零零一年該計劃擴大至包括住宅樓花按揭貸款，而貸款額上限亦由500萬港元增加至800萬港元。透過產品多元化及積極的市場推廣，營業額大幅上升，申請宗數由二零零零年的5,217宗增加至二零零一年的7,787宗，大幅上升49%，涉及的按揭貸款達145億港元。

在短短三年內，按揭保險計劃已成為香港按揭市場不可分割的一部分。現時新批核的按揭貸款約有10%附有按揭保險。自一九九九年設立以來，按揭保險計劃已成功協助逾9,200個家庭提早置業。

在融資方面，按揭證券公司一直致力擴大香港債市的發展規模及增加產品種類。為籌集充足資金去購買龐大的按揭貸款，按揭證券公司於二零零一年共發行了26批、金額達156億港元的債券，不但打破歷年記錄，更成為本地債市最活躍的發債體。此外，按揭證券公司取得與香港特別行政區政府相同的信貸評級，進一步加強集資能力。

按揭證券公司採取了適當的步驟，增添債市的產品種類。按揭證券公司透過新發售機制，讓一般投資者可經由熟悉及方便的配售銀行分行及先進的電話和網上銀行服務設施，認購債券及處理日後的買賣。結果，成功地開拓零售債券市場。首批發行的零售債券於二零零一年十月推出，錄得破紀錄的認購額達6.51億港元。

按揭證券公司於二零零一年十二月推出的Bauhinia MBS Limited 30億美元按揭證券化計劃(「Bauhinia按揭證券計劃」)，標誌著按揭證券公司第二階段業務計劃的開展。按揭證券公司推出這項多貨幣債券式按揭證券化計劃，為本身也為本地金融業整體發展創立一個重要里程碑。透過產品結構及法律文件的標準化，該

計劃能為按揭證券公司及銀行提供一個方便的平台，讓按揭證券公司及參與銀行把流通性不高的按揭貸款組合轉變為高度流通的按揭債券，從而實現融資及資產管理的目標。

新的按揭證券化計劃，是按揭證券公司一直以來實行多項措施，推動第二按揭市場長遠發展的成果。其中一項措施就是按揭文件標準化。經過多月的文件草擬工作，以及得到法律界和銀行業的鼎力支持，按揭證券公司於二零零一年七月推出了一系列代表最佳市場運作模式的標準按揭文件。按揭文件的標準化省卻了投資者與信貸評級機構審閱按揭文件的程序，因而縮短發行按揭證券所需的時間及成本。回應按揭證券公司的提議，多間主要銀行已率先採用標準按揭文件，為其他銀行於未來採用這套文件鋪路。

配合銀行業發展步伐，按揭證券公司於二零零一年十二月推出電子商貿平台綜合資訊傳送系統。該系統以互聯網為交易平台，可直接在網上處理按揭證券公司與業務夥伴的交易。這個系統透過自動化工作流程、削減經營成本及縮短推出新產品的時間，大幅提高按揭證券公司及業務夥伴的效率及生產力。

隨着於二零零一年推出的債券式按揭證券化計劃及綜合資訊傳送系統，按揭證券公司為業務及營運建立一個更有效的平台去推動包括購買按揭貸款、按揭保險、按揭證券化及發債等核心業務的發展。與政府房屋機構組成的策略聯盟，可為未來的持續增長提供新動力。按揭證券公司預期，當經濟返回復甦軌道時，銀行便有興趣出售更大量的按揭組合予按揭證券公司。

最後，本人謹此向董事局各董事同仁致以衷心謝意。感謝他們的寶貴意見及貢獻，使按揭證券公司得以於短時間內取得佳績。本人也向按揭證券公司執行董事及各職員，為他們的竭誠服務、不懈努力及開創精神表達衷心謝意。今後，按揭證券公司將繼續與銀行業、資本市場參與者及保險業保持緊密合作，促進香港第二按揭市場的進一步發展。



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



黃星華先生，GBS，OBE，太平紳士
董事
房屋局局長



葉澍堃先生，GBS，太平紳士
董事
財經事務局局長



黎定得先生，太平紳士
執行董事
香港金融管理局副總裁

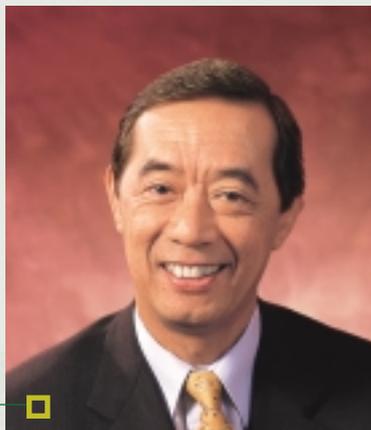


陳德霖先生，SBS，太平紳士
執行董事
香港金融管理局副總裁



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



方正先生， SBS， 太平紳士
董事

會計師及羅兵咸永道會計師
事務所合夥人



陳智思先生
董事

立法會議員
亞洲金融集團執行董事



單仲偕先生
董事

立法會議員



馮婉眉女士
董事

香港上海滙豐銀行有限公司
亞太區交易主管， 財資及資本市場



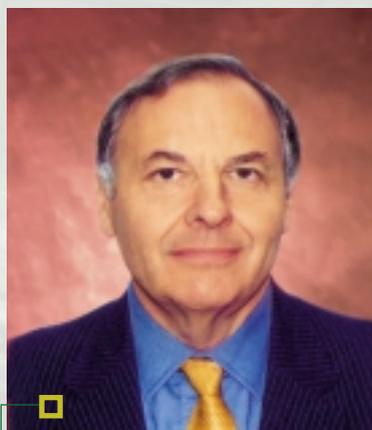
陳國強先生
董事

立法會議員



陳志輝教授
董事

香港中文大學工商管理學院副院長
消費者委員會主席



霍肇滔先生
董事

萊斯銀行副行政總裁及亞洲區域董事



韓克強先生
董事

按揭及汽車貸款總監
渣打銀行個人銀行業務

管理層



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

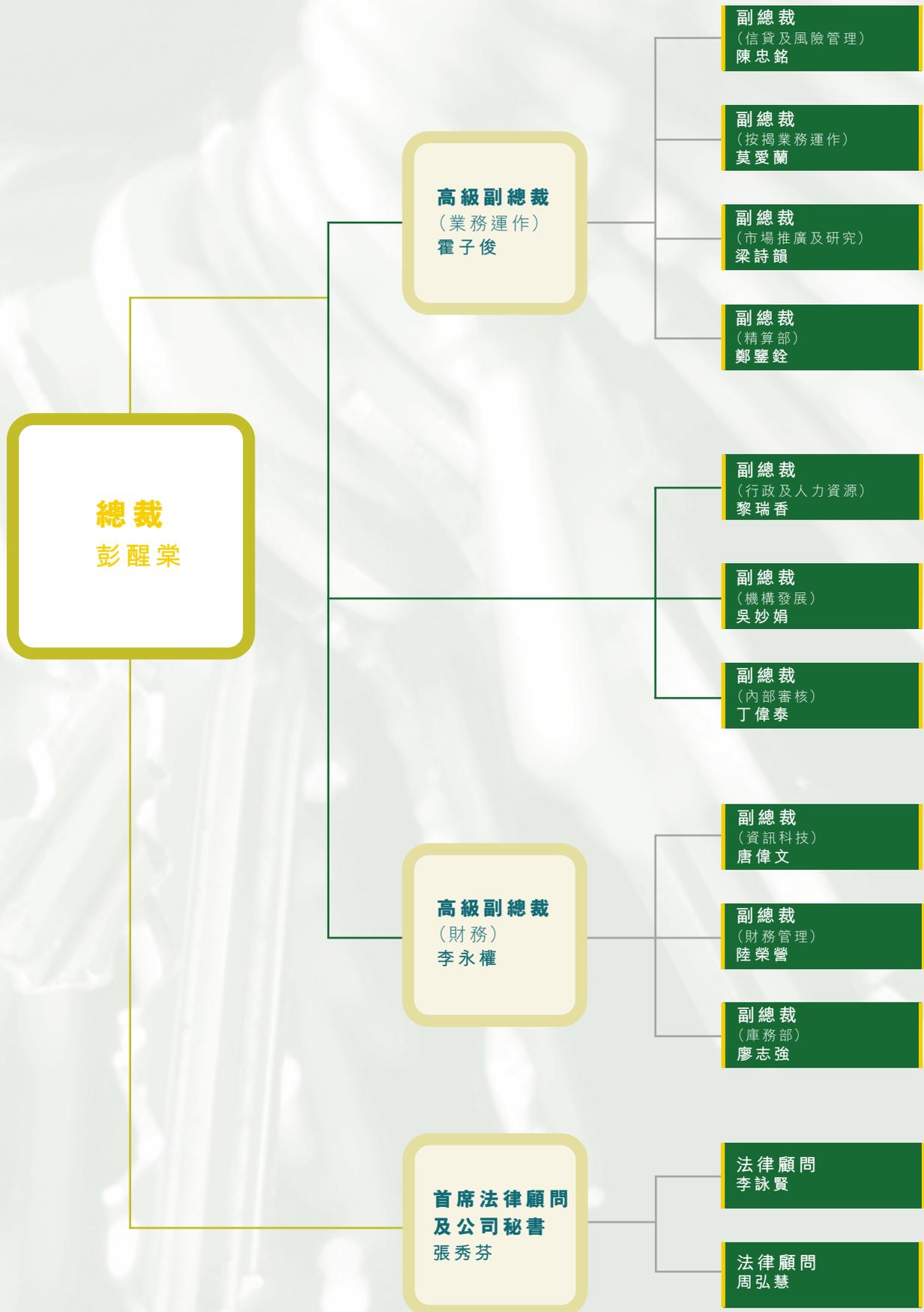
1. 陳忠銘先生
2. 廖志強先生
3. 莫愛蘭女士
4. 吳妙娟女士
5. 黎瑞香女士
6. 丁偉泰先生
7. 李詠賢女士
8. 唐偉文先生
9. 周弘慧女士
10. 鄭鑒銓先生
11. 陸榮營先生
12. 梁詩韻女士 (缺席)

2 | 3
| 1 | 4

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



組織架構



業務

回顧

面對困難的營商環境，按揭證券公司採取為核心業務建立規模的策略及為未來增長奠下穩固的基礎。



業績概覽

按揭證券公司於二零零一年超額完成了大部分業務目標。面對困難的營商環境，按揭證券公司採取為核心業務建立規模的策略及為未來增長奠下穩固的基礎。按揭證券公司在下述三大使命，取得實質進展：

- 透過提供可靠的流動資金來源，增強銀行業的穩定性；
- 擴大香港人自置物業比率；及
- 促進香港按揭證券及債券市場的成長與發展。

於二零零一年，按揭證券公司：

- 在疲弱的市道下，仍可購入合共132億港元的按揭貸款，相對二零零零年的63.5億港元上升逾一倍；
- 採取積極的預早發債策略，總共發行破紀錄的156億港元債券。由於公司主動地在利率偏低時預早發債，使融資成本大幅節省了約4,000萬港元；
- 在按揭保險方面，按揭證券公司承保的按揭金額為83億港元，較二零零零年增加33%；
- 維持優良的資產質素。在所持按揭組合及按揭保險組合中，拖欠超過

90日的貸款於二零零一年十二月底分別只有0.29%及0.03%，遠低於業內1.22%的平均數字；及

- 從標準普爾和穆迪投資者服務公司取得與香港特別行政區政府相同的信貸評級。

故此，按揭證券公司得以在很大程度上減低了因按揭利率急跌對按揭證券公司盈利能力造成的不利影響。於二零零一年，按揭證券公司的財務表現如下：

- 儘管計息資產的淨息差由二零零零年的2.8%下跌至二零零一年的1.5%，跌幅達46.4%，仍錄得除稅後溢利2.555億港元，較二零零零年的2.331億港元增加2,240萬港元或9.6%；
- 股東資金回報率為9.4%，與二零零零年相同；
- 總資產回報率為1.2%，而二零零零年則為1.8%；
- 資本對資產比率處於11.6%的穩健水平，而二零零零年則為13.5%；及
- 成本對收入比率為28.2%，大大低於銀行業的平均數42.3%。

創新產品

於二零零一年，按揭證券公司以果斷及具創意的手法回應因困難營商環境帶來的挑戰：

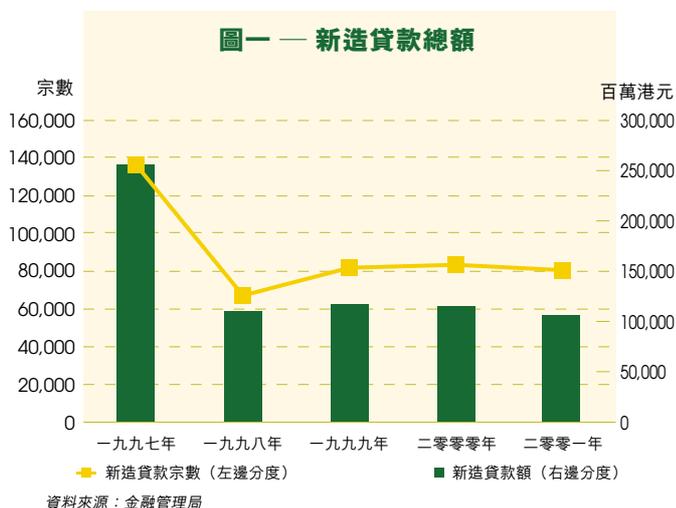
- 於二零零一年二月，按揭證券公司與房委會訂立協議，向房委會購入根據自置居所貸款計劃批出為數170億港元至180億港元的按揭貸款，房委會因而成為首名非銀行核准賣方。
- 於二零零一年四月，按揭證券公司擴大按揭保險計劃的範圍，向業主提供最高達樓價八成五的樓花按揭貸款，而於二零零一年七月更進一步提供最高至樓價九成的樓花按揭貸款。於二零零一年十一月，按揭保險計劃承保的最高貸款額由500萬港元提升至800萬港元。
- 於二零零一年七月，按揭證券公司推出代表最佳市場運作模式的一系列標準按揭文件。
- 於二零零一年十月，按揭證券公司推行新安排，透過銀行作為銷售代理，向零售投資者發行債券。首批零售債券獲破紀錄的6.51億港元認購金額。
- 於二零零一年十二月，按揭證券公司擴大購買按揭貸款計劃範圍，包括樓價七成至最高十成的轉按貸款，而樓齡及貸款年期兩者合共的最高期限，亦延長至50年。
- 於二零零一年十二月，按揭證券公司推出電子商貿平台，透過互聯網處理與銀行及按揭再保險公司進行的交易。

- 於二零零一年十二月，按揭證券公司推出多貨幣債券式按揭證券計劃，推動香港第二按揭市場的發展。

購買按揭業務

市場環境 — 按揭貸款增長緩慢

於二零零一年，按揭貸款市場仍然疲弱。由於失業率上升，加上市場憂慮大量新建房屋單位可能會影響樓價，市民置業意慾薄弱。根據金管局對香港三十八間認可機構進行的每月統計調查顯示，二零零一年的新造樓宇按揭貸款總數下跌3.4%至80,489宗(二零零零年為83,339宗)(圖一)。新造按揭貸款的本金總額亦下跌7.9%至1,065億港元(二零零零年為1,156億港元)。於年底，未償還住宅按揭貸款本金餘額總額微升1.3%至5,285億港元。



二零零一年新批的按揭貸款當中，涉及一手房屋單位的比率增至36.3%(二零零零年為22.0%)，反映一手房屋單位供應充足，及物業發展商提供各種吸引的付款方法湊效(圖二)。

圖二 — 新批核按揭貸款分析

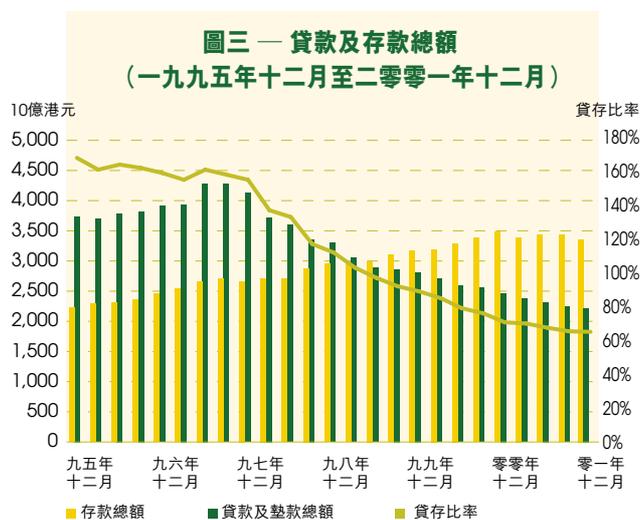
	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	變動
一手市場	30,132	44,368	47.2%
二手市場	52,673	49,444	-6.1%
轉按	54,456	28,333	-48.0%
	137,261	122,144	

資料來源：根據金融管理局的住宅按揭每月統計調查編製

根據差餉物業估價署的資料顯示，已落成新住宅物業的供應量於二零零一年上升7.6%至約27,800個單位。為推銷新房屋單位，物業發展商與銀行攜手，向置業人士提供最高達樓價兩成半可於指定時間內免供的二按。

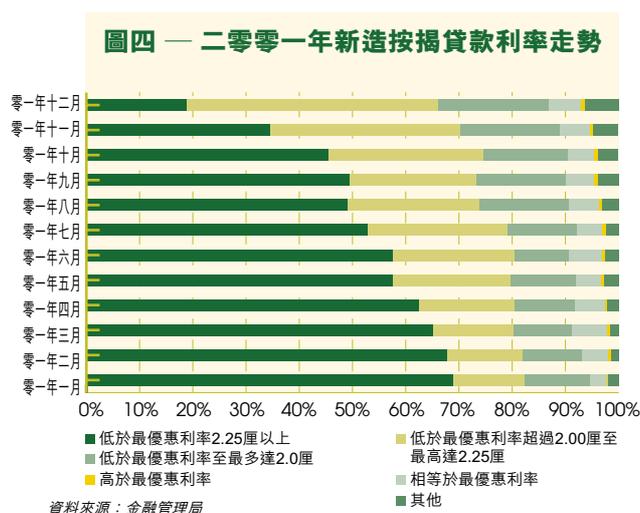
按揭貸款爭奪持續激烈

銀行的貸存比率持續下滑，企業貸款的復甦步伐緩慢，銀行逼於轉變策略，爭取消費者信貸，低風險的按揭借貸更成為必爭之地。如圖三所示，所有認可機構的貸存比率由一九九五年年底的168%下降至二零零一年十二月底的65%，跌幅超越61%。雖然按揭貸款邊際利潤微薄，但由於按揭貸款屬於優質資產，對銀行而言仍屬相當吸引。逾期超過九十日的

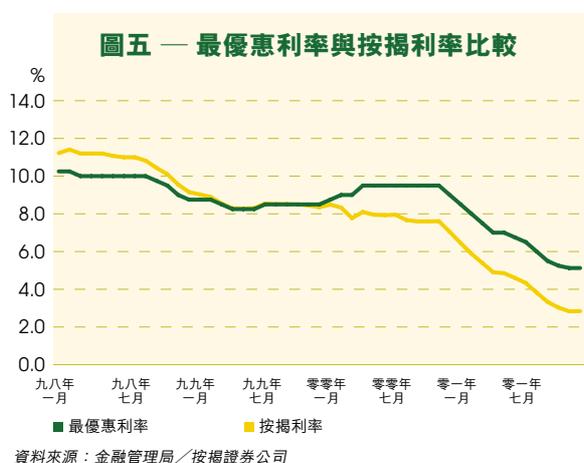


按揭貸款拖欠比率有實質改善，由二零零一年四月的1.43%下降至二零零一年十二月的1.22%。

根據金管局每月進行的統計調查顯示，批出的最優惠利率減越2.25厘的新造按揭貸款，由二零零零年底佔7.2%，激增至二零零一年底佔68.9%，反映市場競爭十分激烈（圖四）。

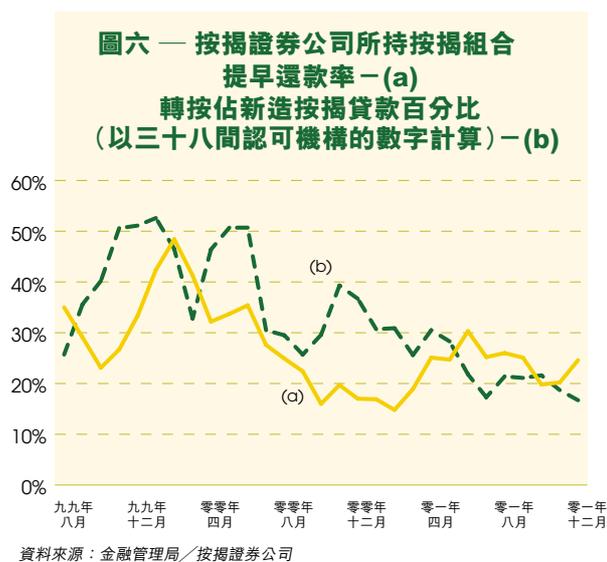


另一方面，由於現時銀行存款利率已接近零息，目前最優惠利率減2.5厘的按揭利率，再向下調的空間無多。圖五顯示，自一九九八年以來，按揭利率大幅下降。



轉按增長放緩

雖然市場競爭激烈，二零零一年的轉按活動卻顯著放緩。根據金管局每月進行的統計調查顯示，轉按的新造按揭由二零零零年初的高峰佔53%，大幅下跌至二零零一年底的17%（圖六）。二零零零年銀行爭相調低按揭利率，導致轉按宗數激增，直至二零零一年，按揭利率一直穩定地處於約為最優惠利率減2.5厘的水平。借款人要求調低利率的個案大部份已於二零零零年獲得處理。而負資產業主亦因受制於須先行填補按揭貸款與樓宇市價的差額的要求，影響轉按的能力。



置業負擔能力有所改善

經濟環境欠佳及失業率高企，影響置業信心，但置業負擔能力卻日見改善，在某程度上抵銷了不利的影響。由於樓價和按揭利率均跌至低位，二零零一年物業交易從低點回升至約88,000宗，升幅為3%。

根據差餉物業估價署的統計資料顯示，於二零零一年第四季，B類房屋單位位於港島區、九龍區和新界區的平均呎價分別為3,300港元、2,450港元和2,400港元，粗略估計，較一九九七年樓市高峰期大約下跌55%至60%。由於每月家庭收入中位數跌幅較少，相對而言，置業負擔能力顯著改善。舉例而言，九龍區B類物業的置業負擔能力比率已由一九九七年的98%改善至二零零一年底的28%（圖七）。



置業負擔能力比率上升，使住宅物業市場繼續獲得支持，尤其是按揭利率低企，很多地區的住宅物業出現「供比租平」的情況。

按揭證券公司的應變策略

面對困難的營商環境，按揭證券公司在業務策略方面作出相應的調整，以維持所持按揭組合的穩定增長，及透過致力削減成本，抵銷因邊際利潤減少而造成的影響。按揭證券公司從三方面着手克服這些困難：

- 擴大核准賣方和合資格按揭貸款範圍，以增加購買按揭貸款的來源；
- 積極抓緊機會於融資成本較低時發行債券及推出零售債券；及
- 透過自動化和調整工序去減低經營成本。

購買按揭業務

維持購買按揭的穩定增長，對按揭證券公司的長遠發展極為重要。按揭穩定增長可讓按揭證券公司實現穩定金融及銀行業的目的。這既可讓按揭證券公司在金融機構之間扮演提供流動資金的角色，也可協助金融機構處理按揭組合過度集中和流動資金短缺的風險。穩定的按揭增長，亦為實現發展香港債券及按揭證券市場等主要目的提供先決條件。

由於按揭貸款增長緩慢，可能還需等候一段時間，銀行才重拾興趣大量出售按揭組合。按揭證券公司必須拓展購入按揭的新渠道，以維持按揭資產的增長。按揭證券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及其他公營機構和物業發展商。憑這策略的成功推行，按揭證券公司於二零零一年購入共值132億港元的按揭資產（圖八）。

¹ 附註：比率下跌，表示負擔能力有所改善。

假設：上述比率以500平方呎的單位，按揭還款期為二十年及首期是樓價三成為基準計算。

資料來源：按揭證券公司按各政府部門公佈的數據計算。

圖八 — 按揭證券公司購買按揭計劃



資料來源：按揭證券公司

擴大核准賣方的範圍至包括政府房屋機構及物業發展商

與政府房屋機構建立起的夥伴關係，不但能給按揭證券公司帶來業務增長，更可讓按揭證券公司在政府協助較低收入家庭置業的努力中扮演一個輔助角色。這項夥伴關係締造出極大的協同效應，令雙方得益。因應市場環境的轉變，房委會及房協在推動較低收入家庭置業方面，傾向依賴提供資助按揭貸款，而非採用「建而售」的方式作推動。按揭證券公司的購買按揭計劃，為這些政府房屋機構提供一個有效的機制，補充資助按揭計劃的資金。這個策略夥伴關係亦為按揭證券公司在購買大量按揭貸款開闢一條新渠道，以支持按揭證券化計劃。這項措施深受政府房屋機構歡迎。房委會和房協分別與按揭證券公司訂立協議，於二零零一年及二零零二年出售180億港元及25億港元的按揭貸款。於二零零一年購入總額達117億港元。

除向政府房屋機構購買按揭貸款外，按揭證券公司亦向物業發展商購入約值6

億港元的按揭貸款。物業發展商藉著向按揭證券公司出售按揭貸款，除可套取現金用以發展核心業務外，並可減省與這些按揭貸款業務相關的行政工作。按揭證券公司向物業發展商取得保證或儲備金，應付較高信貸風險的第二按揭貸款。

營商環境雖然不佳，按揭證券公司仍能繼續向那些為達致管理流動資金和資產目的而出售按揭的銀行購買按揭。於二零零一年，按揭證券公司向各銀行購入共值8.7億港元的按揭貸款。經歷二零零一年最優惠利率累積下調4.375厘後，現時普遍預期利率經已見底，及可能於二零零二年回升。銀行同業拆息傾向預早反映利率上揚，估計最優惠利率和香港銀行同業拆息息差將會收窄。到時或會有較多銀行願意向按揭證券公司出售按揭貸款，預防按揭組合中最優惠利率與香港銀行同業拆息息差包含的風險。

合資格按揭產品多元化

按揭證券公司採取積極步驟，擴大購買按揭計劃下可供購買的合資格按揭貸款範圍，於十二月獲董事局批准：

- 包括超過樓價七成至最高十成轉按的按揭貸款；
- 樓齡及貸款年期兩者合共的最高期限，由40年增延至50年；及
- 增延定息按揭計劃的定息期，由3年增至10年。



美國房利美主席兼行政總裁Franklin Raines先生於二零零一年十月訪問按揭證券公司

於二零零一年十月，金管局宣佈不反對認可機構為負資產業主提供住宅按揭轉按時偏離最多只可提供樓價七成按揭的指引。此舉讓負資產業主可在同一銀行要求調低按揭利率，或以最高達樓價十成轉按物業予其他銀行。按揭證券公司將購買按揭計劃的範圍伸展至此類按揭產品，有助金管局及銀行在減輕負資產業主的財政負擔作出的努力。此項新措施預期不會影響按揭證券公司所持有的資產質素。金管局的指引規定，銀行在批出這些貸款時，需要遵守日常的審慎批核準則，包括要求符合供款佔收入不超過50%的規定。此外，銀行會先行重新評估借款人的還款能力，再據此重新批核轉按貸款。

把樓齡和合資格按揭貸款年期的合併期限由40年延長至50年的決定，有助有意購買較高樓齡物業的置業人士獲得銀行批出按揭貸款。也可讓購買較高樓齡的

人士易於獲批較長還款期的按揭貸款和減低每月還款額。與此同時，置業人士也可得到更多的物業選擇，又能提高較高樓齡物業在市場上的流通量。為保障較高樓齡物業因陳舊損壞而引致的風險，賣方須提供由合資格物業估值師發出一份滿意估值報告，確認有關物業不存在任何重大負面狀況或未經許可的結構改動。

按揭證券公司的定息按揭貸款現時提供三款定息按揭供借款人選擇，即一年期、兩年期及三年期。借款人可於定息期結束時選擇以當時適用的定息按揭貸款利率，重續定息期，或選擇將貸款轉為浮息貸款。當借款人預期利率上升，會傾向選擇定息按揭產品。由於普遍預期利率將於二零零二年重拾升軌，預計越來越多業主會把現時處於歷史低位的按揭利率鎖定在三年或以上的年期。按揭證券公司決定延長定息期至十年，估計可帶來以下好處：

- 由於銀行及借款人可以就利率波動時獲得保障，這個計劃在實現提升金融及銀行體制穩定性方面的成效更形彰顯；
- 為對利率抱有不同觀點和承擔風險能力不同的業主提供更多選擇；及
- 增加香港按揭市場產品的種類。

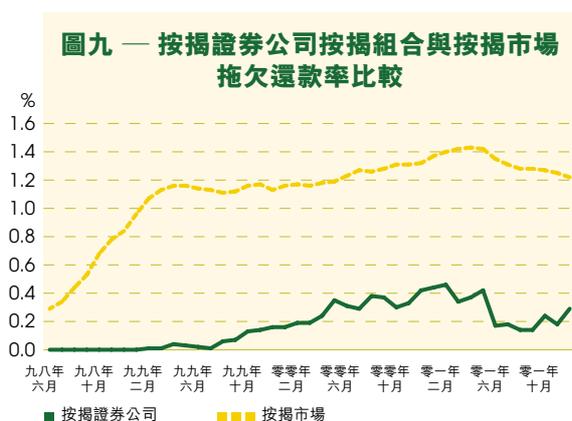
因應市況及業主的需求，按揭證券公司有意於二零零二年逐步推出超逾三年期的定息按揭產品。

優質的按揭組合

按揭證券公司從四方面着手，致力保持按揭貸款組合的資產質素：

- 謹慎地挑選核准賣方
- 審慎的購買準則
- 進行有效的核查程序
- 為較高風險的按揭加強保障(詳情請參閱第100頁)

按揭證券公司所持按揭組合的拖欠還款率一直偏低，足以證明其所採取的風險管理措施的成效。尤應指出的是，儘管香港近年出現經濟衰退，香港銀行同業按揭組合的整體表現以國際準則而言仍屬非常理想。金管局向三十八間認可機構進行調查顯示，於二零零一年十二月，銀行業內逾期超過九十日的按揭貸款拖欠還款率平均只有1.22%(圖九)。按揭證券公司的按揭組合較這個平均數更低，僅為0.29%(假如計入年內已撇銷的按揭則為0.50%)。



附註：按揭證券公司由二零零一年六月起採取一項新的撇銷政策

資料來源：金融管理局／按揭證券公司

按揭證券化業務

按揭證券公司於二零零一年推出一個多種貨幣債券式Bauhinia按揭證券計劃，在發展第二按揭市場的使命上取得重大突破。Bauhinia按揭證券計劃能成功推出市場，是按揭證券公司自一九九七年成立以來，堅持實行各種基礎措施的成果。

按揭證券公司於一九九九年推出有擔保通遞按揭證券化計劃。根據該計劃以背對背方式發行按揭證券，參與銀行可享有從按揭組合流出的現金，並同時可藉著按揭證券公司擔保的證券，減低信貸風險和資金成本。另外，亦可讓參與銀行選擇隨時出售部分或全部按揭證券，以配合其流動資金或買賣目的。根據背對背按揭證券化計劃發行的證券總值超逾22億港元，包括於二零零一年為美國運通銀行發行的6.33億港元證券。

延續按揭證券發行計劃的另一項先決條件，是擁有購買大量按揭貸款的穩定來源。按揭證券公司與房委會及房協訂立合約，購買超過200億港元的按揭貸款，於二零零一年及二零零二年內完成交收。

嶄新的Bauhinia按揭證券計劃提供一個更方便、靈活和具成本效益的發行按揭證券的平台。該計劃的特色為：

- **債券結構**：採取傳統債券計息方法方便在第二市場買賣。

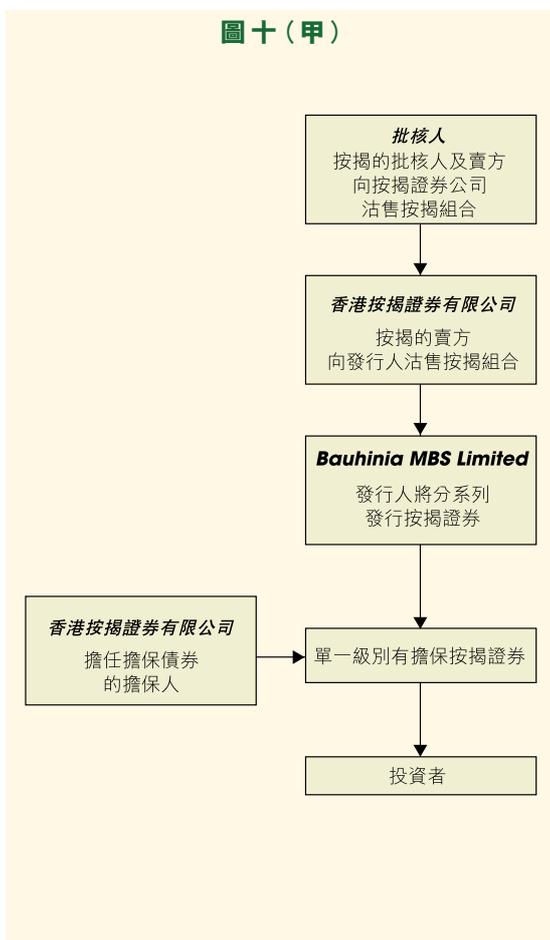
- **多種貨幣**：可發行以港元及其他主要貨幣為單位的按揭證券。
- **加強信貸保證**：這個計劃富彈性，可發行不同結構的按揭證券。信貸加強方法有多種，包括擔保、分級證券、超額抵押及儲備基金，迎合個別投資者投資及資產管理訴求和承擔不同程度風險的投資者。
- **發售機制**：按揭證券公司委任美林國際作為該計劃安排行，而巴克萊銀行、道亨銀行、德意志銀行、滙豐、JP摩根、美林國際、所羅門美邦及瑞銀華寶作為計劃交易商。依據該計劃按揭證券公司可發行公開

發行證券或私人配售證券。上述交易商以外的任何銀行或投資者可要求以逆向問價方式安排發債。

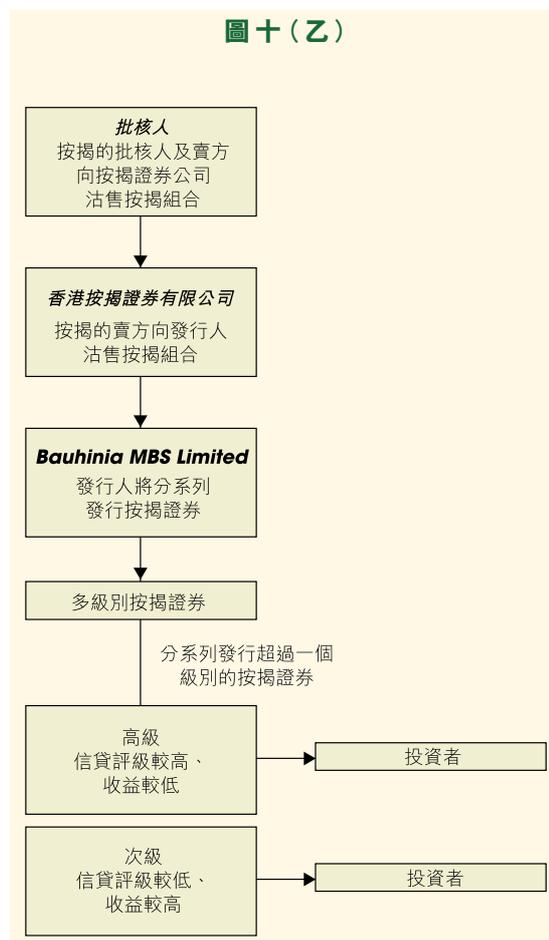
- **市場莊家安排**：該計劃有交易商團擔任市場莊家，提供買入及賣出價，提高按揭證券在第二市場的流通量。

至於發債策略，按揭證券公司先把重點放在發展港元市場，並推出资本市場參與者熟識的兩項產品。第一類為單一級別按揭證券，由按揭證券公司擔保本金償還和利息支付，圖十(甲)。第二類為多級別按揭證券，透過區分為優先及後償等級別及超額抵押或儲備金等加強信貸方法，圖十(乙)。

圖十(甲)



圖十(乙)



背對背有擔保按揭證券計劃及新推出的債券式按揭證券計劃，將成為按揭證券公司推動香港按揭證券市場發展的兩項主要工具。背對背按揭證券計劃的對象是有意利用按揭證券作為資產負債管理工具的銀行，而債券式按揭證券計劃的對象則為有意從按揭證券公司的優質按揭資產賺取穩定收入的更廣泛投資者。按揭證券公司計劃於二零零二年首季，經由Bauhinia按揭證券計劃發行首批約20億港元的按揭證券。

按揭保險業務

按揭證券公司於一九九九年三月推出按揭保險計劃，旨在實現以下目標：

- 協助未能負擔樓價首期的置業人士提早置業；
- 在毋須增加額外信貸風險的情況下，容許銀行滿足客戶提高按揭成數；
- 為本地保險業提供一項新業務；及
- 為按揭證券公司提供一項有利可圖的新業務。



按揭保險計劃的產品諮詢攤位

在按揭保險計劃推行的初期，按揭證券公司為核准賣方提供保額最高達樓價一成五的保險，以賺取保險費，置業人士能獲得最高達樓價八成五的按揭貸款。按揭證券公司向核准再保險公司購買再保險，對沖這方面的風險。為了協助更多置業人士提早置業，按揭保險計劃持續擴大，給更多種類的按揭產品提供保障（圖十一）。

圖十一 — 按揭保險計劃產品發展表

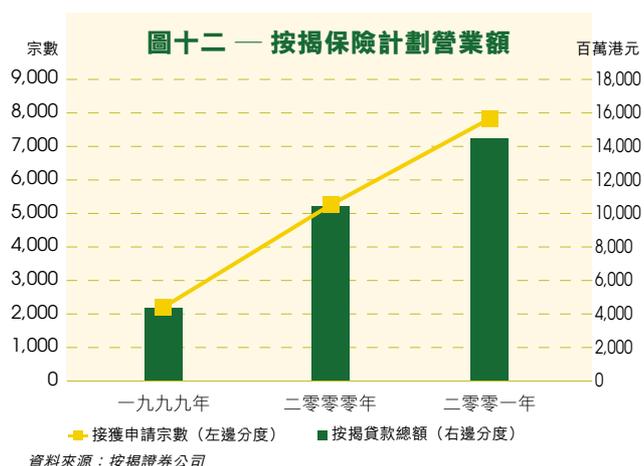
日期	按揭保險計劃產品
一九九九年三月	落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成五
二零零零年八月	落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成
二零零一年四月	住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成五
二零零一年七月	住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成
二零零一年十一月	落成住宅物業的按揭貸款金額上限由500萬港元增至800萬港元，按揭貸款金額最高達樓價八成五

由於一手住宅市場交投轉趨活躍，按揭證券公司多次接獲來自置業人士及銀行的要求，將按揭保險計劃擴展至包括住宅物業的樓花按揭貸款。按揭證券公司遂於二零零一年四月決定擴大按揭保險計劃至包括樓花按揭貸款，協助置業人士在一手市場購買物業。為了照顧置業者在樓宇尚未落成前的風險，只有符合

政府轄下「同意方案」下的物業發展項目才合資格，這樣可為購買樓花的置業人士提供保障。為避免按揭保險計劃被利用作物業炒賣活動，借款人須以書面確認，於物業落成後三個月內進住該物業。

該計劃於二零零一年四月，分兩階段推出新產品，初步提供金額最高達樓價八成五的樓花按揭貸款，其後於二零零一年七月擴大提供金額最高達樓價九成的樓花按揭貸款。於二零零一年十一月，按揭證券公司進一步擴大按揭保險計劃，把落成物業的按揭貸款金額上限由500萬港元增加至800萬港元，而按揭貸款金額最高達樓價八成五。

保險的按揭貸款約佔銀行新批核樓宇貸款10%。自於一九九九年設立按揭保險計劃以來，至二零零一年十二月底為止，按揭證券公司已向逾9,200名置業人士提供保險，涉及按揭貸款總額約174億港元。



按揭保險公司廣告宣傳活動

由於按揭證券公司採用審慎的承保準則和有效的核查程序，因此，根據按揭保險計劃承保的按揭貸款的拖欠比率維持於0.03%的低水平。

集資活動

於二零零一年期間，透過產品多元化和有效的市場推廣，按揭證券公司的按揭保險計劃的營業額顯著增長。按揭證券公司於二零零一年接獲合共7,787份申請，涉及按揭總額達145億港元，較二零零零年的5,217份申請及按揭總額104億港元增加達49%(圖十二)。現時附帶按揭

按揭證券公司在債券發行及產品創新方面跨越大步。在推動香港債市發展方面取得重大進度。於二零零一年，按揭證券公司先後發行了26批債券，集資156億港元，打破過往記錄，並進一步鞏固

在定息債務證券市場最活躍的發債體地位（圖十三）。

圖十三 — 港元定息債券發債體（二零零一年）

級別	發債人	款額 百萬港元	佔有率
1	按揭證券公司	15,584	14.9%
2	地下鐵路公司	4,750	4.5%
3	Abbey National Treasury Services	4,450	4.3%
4	西太平洋銀行	3,756	3.6%
5	恒生銀行	3,687	3.5%
6	BOS International (Australia)	3,551	3.4%
7	滙豐銀行	3,189	3.0%
8	European Investment Bank	3,000	2.9%
9	澳洲紐西蘭銀行集團有限公司	2,968	2.8%
10	德國裕實聯合銀行香港分行	2,682	2.6%
	其他	57,022	54.5%
	總計	104,639	100.0%

資料來源：Basis Point，包括零息債券及不包括商業票據及外匯基金票據

金管局宣布由二零零一年九月起，金管局不再擔任按揭證券公司、機場管理局、九廣鐵路公司及地下鐵路公司的債券計劃的經辦人，以嚴守貨幣發行局的行為規約。這決定並不影響按揭證券公司的發債能力。在此之前，經由債券計劃下發行的債券與外匯基金票據及債券享有互換權利。

自此之後債券工具發行計劃成為按揭證券公司籌集港元資金的主要渠道。債券工具發行計劃的結構靈活，可讓按揭證券公司利用包銷、投標及私人配售等方

式發債。按揭證券公司於二零零一年經由債務工具發行計劃發行了一筆50億港元的五年期債券，成為港元債市有史以來發行最大宗金額的定息債券，充分顯示出債券工具發行計劃能以低成本籌集大量資金。

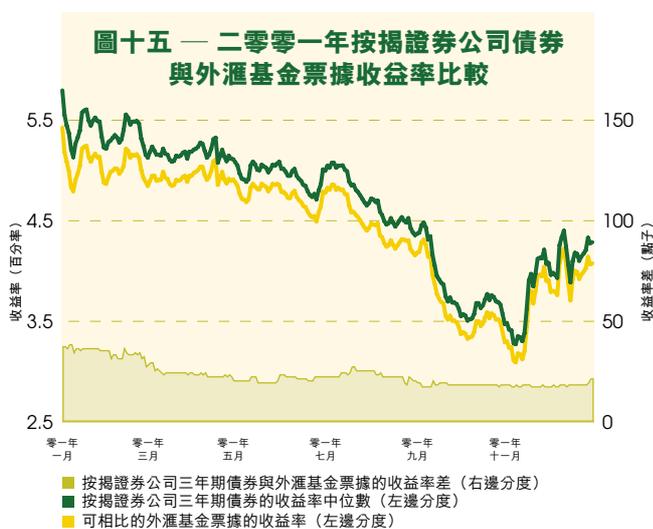
於二零零一年，按揭證券公司從標準普爾及穆迪投資者服務公司取得與香港特區政府相同的信貸評級（圖十四），發債能力得以進一步提升。穆迪投資者服務公司表示，按揭證券公司取得的評級「反映其獨特的業務範疇及穩健的業務模式、優良的管理，並得到政府全力的支持和監督」。標準普爾的評級結果基於「按揭證券公司擁有穩健的資金基礎、質素優良的資產、滿意的盈利及適當而靈活的財務安排」。

圖十四 — 按揭證券公司信貸評級

	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- (穩定)	P-1 (穩定)	Aa3 (穩定)

良好的信貸評級，有利於收窄按揭證券公司發行的債券與相應的外匯基金票據之間的息差。舉例而言：債券計劃的三

年期債券收益率，由年初的37基點息差收窄至年底的21基點(圖十五)。



按揭證券公司繼續積極採用提早發債集資策略去減低資金成本。基於現時利率偏低，部分機構投資者願意投資結構性債券，以提高投資回報。按揭證券公司抓緊機會，向該等投資者發行可提早贖回債券。透過採用提早發債集資策略及發行可提早贖回債券，令資金成本大幅節省約4,000萬港元。

發展零售債券

按揭證券公司在推動發展交投活躍的零售債券市場方面，取得重大進展。於二零零一年，按揭證券公司充分把握下述有利市場條件發行零售債券：

- 利率偏低：**隨着利率於二零零一年累積下跌達4.625厘，加上銀行於取消利率協議後普遍將存款分級，釐定利率，儲蓄利率跌至歷史性新低的0.125厘。相對儲蓄和定期存款，按揭證券公司的債券可讓散戶賺取較高收益；
- 銀行支持零售債券市場的發展：**自亞洲金融危機爆發以來，貸款增長放緩，於二零零一年，銀行界的貸存比率下跌至65%的低水平。故而，很多銀行有意擴大證券業務，增加費用收入。
- 由於債券對香港的零售投資者而言屬新投資產品，發售這種新投資產品的其中一項先決條件是一個為零售投資者提供便利的發售機制。於十月，按揭證券公司推出一個新機制，讓散戶透過債券配售銀行認購債券。這個發售機制的主要特色如下：

 - 多重申請渠道：**主要零售銀行已獲委任為按揭證券公司債券的配售代理。零售投資者可親身前往配售銀行的任何一間指定分行，或利用既方便又熟悉的電話及網上銀行服務設施申請債券；
 - 在年期和回報方面提供更多選擇：**新機制讓按揭證券公司在發行同一批債券時，可分不同組別發行不同到期日及收益的債券，以迎合個別投資者的需要；
 - 透過市場莊家安排確保債券流通：**配售銀行須提供債券的實盤買入價，直至到期日為止。為促使配售銀行提供賣出價，按揭證券公司預留發債總額的某個百分比，供配售銀行以後抽取，以滿足一般投資者在第二市場的需求；

- **最低面額金額少**：最低認購額為50,000港元；
- **交易費低**：認購費設定為認購款項的0.15%。

按揭證券公司於十月根據這個新機制首次發債，深受零售投資者歡迎。透過道亨銀行、滙豐銀行及恒生銀行等三家配售銀行，配售共6.51億港元的債券，打破以往的記錄。按揭證券公司亦計劃利用這個機制，定期向零售投資者發行債券。按揭證券公司於發行零售債券累積足夠經驗，已準備向政府有關部門呈交建議，去簡化發程序，使零售債券的發行更為便利。

電子商貿

綜合資訊傳送系統是按揭證券公司於二零零一年推行的一項主要項目。這個系統讓按揭證券公司與業務夥伴透過互聯網進行網上交易(圖十六)。按揭證券公司購買按揭及按揭保險業務已成為香港按揭業一個不可分割的部份。按揭證券公司必須與其業務夥伴同步，利用電子商貿技術，提高效率及節省成本。

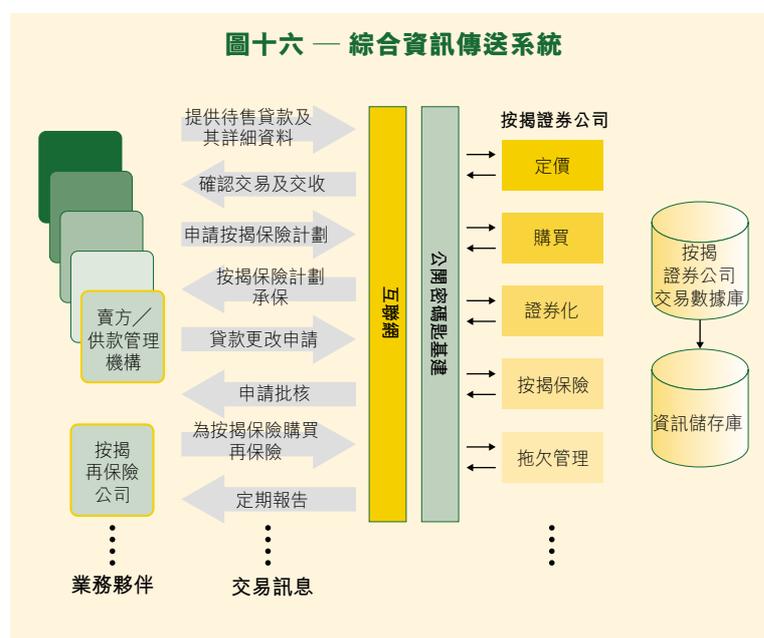
綜合資訊傳送系統的首階段已於二零零一年十二月成功推出試行運作計劃予部份銀行及再保險公司試用。預計該系統將於二零零二年三月全面推出。該系統能順利如期推出，實在有賴按揭證券公司業務夥伴的衷誠合作。

按揭文件標準化

為了提升業內批核按揭文件的標準，按揭證券公司於二零零零年起展開有關香港批核按揭文件標準化的項目。推出標準文件可免除投資者及信貸評級公司對批核按揭文件進行查核工作，令發行按揭證券所需時間及成本減低。

在銀行界和法律界專業人士的大力支持下及經廣泛諮詢有關方面後，標準按揭契據及標準擔保及彌償保證契據(「標準按揭文件」)於二零零一年七月推出。契據具下列特色：

- (a) **淺白語言**：兩份標準按揭文件均以淺白英文編寫，並附以中文譯本，方便本港大部分置業人士都能夠閱讀及理解文件內容；



- (b) **均衡的權利及責任**：標準按揭文件的內容符合《銀行營運守則》條文。標準按揭文件的條文旨在訂明借款人／擔保人與放款機構之間均衡的權利與責任；及
- (c) **法律上的穩健性**：除了得到香港律師會及香港大律師公會直接參與草擬工作外，按揭證券公司更獲得終審法院常任法官烈顯倫先生協助審閱標準按揭文件，指出應用淺白英語時或會引致標準按揭文件闡釋不清的地方。

標準按揭文件放在各民政處、消費者委員會辦事處及公共圖書館供市民查閱。公眾人士亦可在按揭證券公司網站 (www.hkmc.com.hk) 查閱標準按揭文件。



烈顯倫大法官於論壇上發言時指出：「業內不應沿用舊有的形式和先例，作為銳變環境下的明確指引。事實上，舊有的形式和先例已經過時，故此懇請大家放開懷抱，嘗試接受新事物。」

按揭證券公司於二零零一年十一月舉辦一個論壇，倡議銀行採用標準按揭文件。是次論壇共有超過400名來自銀行界及法律界的代表出席。

各銀行積極回應按揭證券公司的倡議，滙豐銀行更率先於二零零二年三月採納標準按揭文件。根據按揭證券公司進行的調查結果顯示，有二十家銀行確認有意於二零零二年起採用標準按揭文件的意向。

員工

按揭證券公司致力培養員工成為第二按揭市場的專業人士。按揭證券公司按照以下原則發展其人力資源：

- 維持精簡、高效率及專業的隊伍。固定編制的人數維持在足夠推行按揭證券公司業務活動的最低水平。
- 持續利用自動化及資訊科技方案，以簡化工作程序，盡量提高效率及降低運作成本。
- 維持成本與收入比率低於銀行及其他金融機構的平均比率。

由於按揭證券公司業務發展迅速及趨向多元化，董事局通過二零零二年度的固定編制人數由97名增至98名。

公司鼓勵全體員工參加內部及外界舉辦的課程，提高他們的管理及技術能力。員工於二零零一年內共出席了超過90個有關按揭證券化、金融、資訊科技、信貸監控及其他按揭相關技術題材等由外界舉辦的課程。



員工出席內部培訓計劃

展望二零零二年

按揭證券公司將繼續發展其業務，務求進一步實現提高銀行穩定性、推動市民置業及發展債市等目的。透過與銀行、保險公司、房屋機構、監管機構及其他各方保持緊密合作，按揭證券公司計劃

採用下列方式，促進香港住宅按揭市場及資本市場的增長和發展：

- 為所持按揭組合購買135億港元的按揭貸款；
- 根據定息按揭計劃推出定息期較長的新產品；
- 根據債務工具發行計劃及利用零售債券機制發行120億港元債券，並備有新產品特色，以滿足投資者的需要；
- 根據按揭證券公司的兩項按揭證券化計劃，安排發行40億港元按揭證券；
- 為本金達66億港元的按揭貸款提供按揭保險；及
- 推出綜合資訊傳送系統，使按揭證券公司的業務於電子商貿平台上運作。

財務

回顧

儘管經營環境艱困，按揭證券公司仍能購入大量按揭貸款，金額突破去年記錄，達132億港元，並且採取積極的提早發行債券策略，成功地減低資金成本。此外，從按揭保險及按揭證券化計劃賺取費用，增加收入，紓緩因減息戰及利率下跌對盈利能力造成的負面影響。

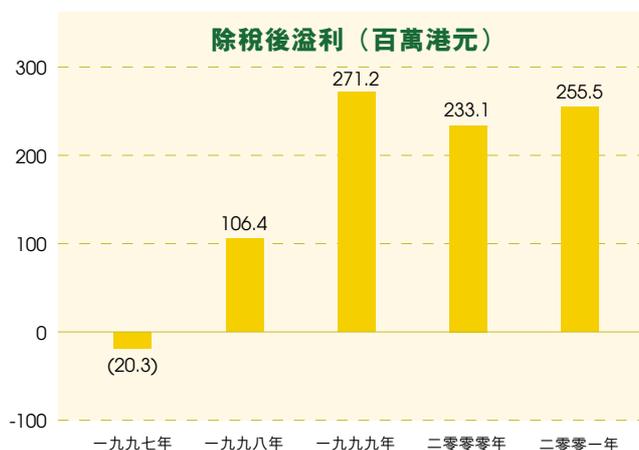


損益表

經營業績

二零零一年，按揭貸款的邊際溢利有所減少，加上利率大幅下跌，對按揭證券公司的財務表現構成壓力。年內，按揭證券公司所持按揭貸款組合的平均按揭利率由7.61厘下調4.78厘至2.83厘。此外，最優惠利率亦由9.5厘大幅下跌至5.125厘，公司的28億港元股東資金的利息收入因而大幅減少。儘管經營環境艱困，按揭證券公司仍能購入大量按揭貸款，金額突破去年記錄，達132億港

元，並且採取積極的提早發行債券策略，成功地減低資金成本。此外，從按揭保險及按揭證券化計劃賺取費用，增加收入，紓緩因減息戰及利率下跌對盈利能力造成的負面影響。



按揭證券公司的努力取得滿意成果，除稅後溢利增加9.6%至2.555億港元(二零零零年：2.331億港元)。雖然淨息差於二零零一年由2.8%大幅下調至1.5%，資產回報及股東權益仍可分別維持於1.2%(二零零零年：1.8%)及9.4%(二零零零年：9.4%)。透過自動化和有效的成本控制措施，成本對收入比率微升至28.2%(二零零零年：25.1%)，資本對資產比率依然站於11.6%的穩健水平(二零零零年：13.5%)。

淨利息收入

	二零零一 千港元	二零零零年 千港元
利息收入	1,019,025	1,009,737
利息支出	(694,595)	(652,026)
淨利息收入	324,430	357,711
平均計息資產	21,118,079	12,882,363
淨息差	1.5%	2.8%
計息負債淨息差 ¹	1.1%	1.6%

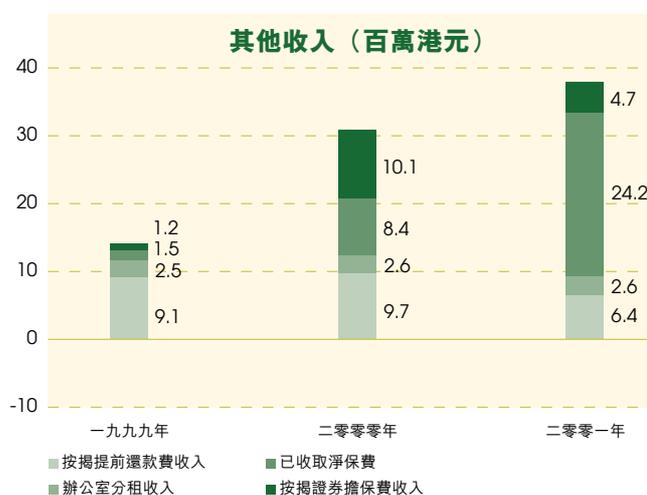
由於住宅按揭貸款市場競爭激烈，公司所持按揭貸款組合的按揭利率隨之下跌，導致二零零一年度淨利息收入減少9.3%至3.244億港元。按揭貸款組合的要求淨額收益率由二零零零年的最優惠貸款利率減73基點跌至二零零一年的最優惠利率減188基點，而計息負債淨息差亦由1.6%下跌至1.1%。

其他淨額收入

二零零一年度的其他淨額收入保持穩定為3,490萬港元(二零零零年：3,440萬港元)。主要收入來源為按揭保險保費和按揭證券擔保費。

按揭保險業務由二零零零年的61億港元增至二零零一年的83億港元，保費淨賺額因而由840萬港元大幅攀升至2,420萬港元。

從按揭證券業務所賺取的總費用收入由1,010萬港元減少至二零零一年的460萬港元，這與已證券化的按揭貸款因正常還款的流走情況相吻合。提前還款費用收入及辦公室分租收入分別為640萬港元(二零零零年：970萬港元)及260萬港元(二零零零年：260萬港元)。

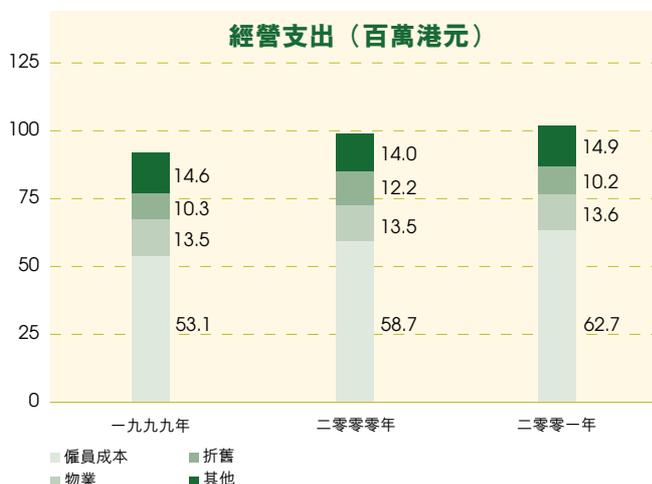


經營支出

於二零零一年的經營支出由9,840萬港元增加至1.014億港元，增幅為3%，業務擴充為增加的主要原因。其中支出包括因向政府房屋機構購買按揭貸款、發行零售債券、尋求信貸評級及統一批核按揭文件而產生。僱員成本為6,260萬港元，佔總經營支出61.8%(二零零零年：5,870萬港元及佔總經營支出59.7%)。為了應付業務擴充，按揭證券公司的固定編制人數由97名增加至二零零二年的

¹ 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

98名。辦公室支出為1,360萬港元(二零零零年：1,350萬港元)。由於若干資產已全面折舊，固定資產的折舊支出微跌200萬港元至1,020萬港元。



呆壞賬準備金

公司於二零零一年就呆壞賬提供準備金，分別額外撥出960萬港元的一般準備金及2,570萬港元的特殊準備金。

一般準備金由二零零零年的380萬港元上升至二零零一年的960萬港元，反映出年內所持按揭貸款組合大幅增加78.4%，由111億港元增加至198億港元。

為了配合所持按揭貸款組合的整體增長，按揭證券公司於二零零一年作出2,570萬港元(二零零零年：1,340萬港元)的特殊準備。



貸款準備金總額佔按揭證券公司於結算日所持按揭貸款組合未償還本金餘額198億港元的0.17%(二零零零年：0.33%)。

	二零零一 千港元	二零零零年 千港元
扣除準備金後的按揭貸款組合		
按揭貸款組合	19,812,453	11,119,240
呆壞賬準備		
特殊	(2,002)	(13,248)
一般	(32,567)	(22,967)
扣除準備金後的按揭貸款組合	19,777,884	11,083,025
比率²		
逾期超過九十日的貸款的拖欠率	0.29%	0.42%
準備金總額佔上述按揭貸款組合的百分比	0.17%	0.33%

稅項

稅項準備錄得淨稅收抵免3,300萬港元。稅務局於二零零一年十一月確認及接納公司於上年度從銀行存款及存款證所賺取的淨利息收入可取得較高免稅額。稅收抵免為非經常性質，已於二零零一年悉數入賬。

2 二零零一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。按揭貸款未償還本金餘額(4,330萬港元)與經扣除特殊準備1,990萬港元後撇減至有關物業的強制出售價值。淨額2,340萬港元已由「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」。在並無考慮到這項重新分類安排，拖欠比率為0.50%，而貸款準備金佔貸款總額的未償還本金餘額0.27%。

資產負債表

於二零零一年度，總資產由148億港元增加56.8%至232億港元，其中包括扣除準備金後的按揭貸款組合增加87億港元至198億港元、債券投資增加4億港元至17億港元，庫存現金及短期資金則減少8億港元。

透過擴大核准賣方範圍，按揭證券公司購買總值達132億港元的按揭，較二零零零年增加逾倍。二零零一年所持按揭貸款組合保持穩定，平均還款比率為24.5%（二零零零年：31.8%）。

按揭證券公司訂立一套審慎的投資指引，現金和資金盈餘只投資於優質資產，例如：銀行存款及信貸評級至少具投資評級的存款證。投資組合也可備用為流動資金來源。投資組合由去年的13億港元增加30.8%至二零零一年的17億港元。

按揭證券公司於二零零一年經由債券發行計劃、債券工具計劃及零售債券機制合共發行156億港元的債券。已發行而未贖回的債券結餘總額由116億港元增加73%至二零零一年的201億港元。約68%未贖回債券，於一至五年內到期，這與按揭證券公司所持按揭組合的預計平均年期相吻合。

資本充足比率

財政司司長考慮到按揭證券公司所持有的貸款、按揭保險及按揭證券化組合等產品站於不同風險水平，於二零零一年就按揭證券公

司的資本規定發出以下修訂指引：

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26億港元增加11.5%至二零零一年的29億港元。於二零零一年十二月三十一日，按揭證券公司的資產負債表資產總額及資產負債表以外風險達247億港元，主要包括按揭貸款198億港元、按揭保險承保金額5.13億港元及經調整按揭證券擔保風險3.502億港元。於二零零一年十二月三十一日，按揭證券公司的資本對資產比率維持於11.6%的穩健水平，遠遠高過規定的5%最低要求。

風險管理

按揭證券公司面對的風險可以分為三大類：利率風險、信貸風險及營運風險。按揭證券公司一直採取審慎的政策和措施，管理不同業務環節所涉及的風險。下文簡要說明按揭證券公司管理風險的政策。

市場風險管理

財務工具因市場價格或息率變動，包括利率、匯率及證券市價變動，對其價值造成不利的風險，是為市場風險。

資產負債管理委員會

按揭證券公司已成立資產負債管理委員會(「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，旨在減低額外風險，與此同時盡量提高按揭證券公司的投資回報。該委員會制訂策略，為達至按揭證券公司在風險管理、融資、對沖、投資及證券化等多方面的目標，此外亦制訂風險上限，並密切觀察各業務部門有否遵守這些風險上限守則。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。該委員會每周舉行會議一次。

1. 利率錯配風險

按揭證券公司的核心業務面對的最重要市場風險，是利率錯配風險。利率錯配風險是指由於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，由於計息資產(如以最優惠利率或香港銀行同業拆息為基礎的按揭貸

款)重新訂價的準則未能與計息負債的準則完全配對，市場利率的變動對按揭證券公司的淨利息收入便會造成影響。

按揭證券公司利用各類現金及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、息差掉期及遠期利率協議，以及證券化。例如：按揭證券公司利用利率掉期將發行債券的定息負債轉為浮息負債，以配對浮息按揭資產。

在監察及管理利率風險方面，按揭證券公司透過計算期限差距，量度盈利所能承擔的風險，(即淨利息收入因利率出現不利變動而可能面對的風險)。視乎當時對利率的未來走勢及市況，按揭證券公司在資產負債委員會的指引及監督下，積極把資產負債組合的期限差距重新取得平衡。於二零零一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，由按照香港銀行同業拆息率計息的資金融資，所以按揭證券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保持在健康水平，但是與其他認可機構的情況一樣，按揭證券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的風險，以達至最佳經濟效益。待更多按揭以香港銀行同業拆息率計息及當最優惠利率與香港銀行同業拆息率的掉期市場或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。從政府房屋機構買入以同業拆息率為基準的按揭已使風險顯著減低。此外，按揭證券公司亦有利用銀行同業拆息率平均法作利率掉期及透過按揭證券化方法減低以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

資產與負債到期日錯配風險，指資產與負債到期日因錯配而引起的風險。按揭的法定到期日雖長，但平均年期端視乎實際的提前還款速度。按揭證券公司所持的按揭組合，如越多貸款償還，提前還款速度則越快，平均年期便越短。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劃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，以較低的回報重新投資資產的所得款項。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的風險。為了使再投資風險維持在可接受水平，按揭證券公司透過持續購買按揭，補充按揭貸款組合，分散投資於優質債務證券及存放銀行以調整資產的平均年期，使整體平均年期符合理想。按揭證券公司引進提前還款費及考慮發行可提前贖回債券，以之處理所持

按揭貸款組合的提前還款風險。在處理轉按風險方便，按揭證券公司發行為期一個月至十年的票據及債券，圖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。

流動資金風險管理

流動資金管理指按揭證券公司能夠依期償還債務的責任，包括贖回所發行的債券及於到期時償還在短期資金市場拆借的款項，以及在有需要時為新承諾購買的按揭貸款及新投資進行集資。按揭證券公司透過每日監察實質及預期的資金流向，預測整個還款期的長期資金流向，開拓多元化的集資渠道，維持較低資金成本及穩定供應，以達至有效管理。

按揭證券公司擁有廣闊的資金來源發展日後業務：

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. 200億港元債務工具計劃：按揭證券公司已委任五家主要交易商，負責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，並已成立由十三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：按揭證券公司成功推出新的零售債券發行機制，散戶可透過配售銀行認購按揭證券公司的債券。



投資者填寫按揭證券公司零售債券的申請表格

4. 100億港元循環信貸融資：外滙基金於一九九八年一月為按揭證券公司設立一項100億港元的循環信貸。
5. 投資組合：流動投資組合包括短期現金及等同現金的優質債務工具，可以隨時轉換為現金。組合包括存款證，債券及按揭證券。
6. 短期資金：本地及國際銀行向按揭證券公司提供巨額短期資金借貸市場額度，作為過渡性融資。按揭證券公司屬銀行業條例所指的公營單位，財務機構投資於按揭證券公司的債券或向按揭證券公司作出的借貸，只計算20%的風險加權。
7. Bauhinia按揭證券計劃：該計劃為多種貨幣、債券式的證券化計劃。按揭證券公司可利用它於有需要時把所持按揭貸款組合證券化。

信貸風險管理

信貸風險管理的首要目標，是盡量減低因借款人無法應付按揭還款責任造成的損失。

按揭證券公司採納四種策略保障按揭貸款組合的質量：

- 謹慎挑選核准賣方
- 審慎的購買準則
- 進行有效的核查程序；及
- 對較高風險按揭加強保障

謹慎挑選核准賣方

按揭證券公司於委任核准賣方／供款管理機構前，會對他們進行核查，特別注意批出按揭貸款政策、拖欠比率和貸償管理能力。於初步委核後，按揭證券公司會定期對核准賣方／供款管理機構進行檢討。

審慎的購買準則

按揭證券公司採納審慎的購買準則，將所持貸款組合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內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，按揭證券公司於購買按揭貸款前及後，均會抽查按揭貸款，並進行核查，以確保按揭符合訂定的購買準則。

為較高風險的按揭加強保障

就涉及較高信貸風險的產品，例如：物業發展商提供的二按，按揭證券公司作出加強信貸安排，例如購回保證或儲備金，以減低額外風險。

信貸委員會

按揭證券公司設立信貸委員會，負責制定及監督按揭證券公司管理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、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；並定期檢討按揭證券公司之購買按揭準則。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按風險水平而定價的交易，提交執行董事作最後審批。

營運風險管理

按揭證券公司已制定政策和指引，管理各業務部門的營運風險。重要營運制度和程序會

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。

在其業務營運方面，按揭證券公司廣泛採用電腦技術，提升工作效率和減少因人為操作而產生錯誤的可能性。由於運作日益倚重科技，按揭證券公司設立全面的災難應變計劃，以確保當發生系統中斷或其他災難性事件時，能盡量減低對關鍵運作的破壞。

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按揭證券公司的財務申報、內部監控架構、業務政策及操作，以及對內對外執行審核。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，並不時改善查核程序，以配合業務發展。

按揭證券公司的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。方正先生現時擔任審核委員會主席，其他成員包括李國寶博士、夏佳理先生、黎定得先生及陳德霖先生。委員會於二零零一年舉行會議兩次，審閱有關財務賬目和內外經常核數工作。



審計委員會會議

董事局欣然提呈董事局報告書及截至二零零一年十二月三十一日止年度已審核財務報表。

主要業務

按揭證券公司的主要業務為：(i) 按照公司既定的一套審慎購買準則，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」）、政府當局與機構及相關組織、法定團體、公營機構（當局如《防止賄賂條例》所指定的機構）及物業發展商（或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或其他貸款組合；(ii) 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；(iii) 向投資者發行按揭證券，將按揭組合證券化；及(iv) 按既定的投保準則，就認可機構所批出以香港住宅物業或樓花作抵押的按揭貸款業務，提供按揭保險。

業績及分配

截至二零零一年十二月三十一日止年度的業績載於財務報表第106頁。

董事局建議不派末期股息，並建議將二零零一年十二月三十一日的保留溢利840,059,000港元予以結轉。

固定資產

本年度的固定資產變動詳情載於財務報表附註15。

債券發行

截至二零零一年十二月三十一日止年度，按揭證券公司經債券發行計劃（「債券計劃」）及債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）向銀行及機構投資者發行票據及債券，及透過配售銀行，向一般投資者招售債券的金額合共15,583,550,000港元，詳情載於財務報表附註20。

董事局

於二零零一年度及截至本報告書提呈日期止，按揭證券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
（由二零零一年五月一日起委任）

主席兼執行董事 曾蔭權先生，太平紳士
（由二零零一年五月一日起辭任）

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

董事 夏佳理先生，GBS，太平紳士

董事 陳智思先生

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

董事 霍肇滔先生

（由二零零一年三月二十六日起委任）

董事 馮婉眉女士

董事 韓克強先生

（由二零零一年三月二十六日起委任）

董事 葉澍堃先生，GBS，太平紳士
 董事 李國寶博士，GBS，LLD (Cantab)，太平紳士
 董事 吳國威先生
 (由二零零一年三月二十六日起退任)
 董事 單仲偕先生
 董事 方兆德先生
 (由二零零一年三月二十六日起退任)
 董事 黃星華先生，GBS，OBE，太平紳士

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按揭證券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。按揭證券公司的200億港元債券發行計劃，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。截至二零零一年十二月三十一日為止，經債券發行計劃發行的債券總額達105億港元。按揭證券公司的200億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。截至二零零一年十二月三十一日為止，經債務工具計劃發行的債券總額為89億港元。此外，按揭證券公司透過金融管理專員向外匯基金取得100億港元的循環信貸。於二零零一年十二月三十一日，並無尚未償還餘額。
- (2) 夏佳理先生為信和置業有限公司的董事。按揭證券公司於二零零一年向信和置業有限公司持有股份的八間關連公司購買約3億港元的按揭貸款。
- (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，以及(c)根據按揭保險計劃(「按揭保險計劃」)的核准認可機構。李博士亦是第一太平銀行有限公司的董事，該銀行為(a)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構，以及(b)按揭保險計劃的核准認可機構。
- (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，以及(b)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) 黃星華先生為香港房屋局局長兼香港房屋委員會的委員及政策局局長。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，已於二零零一年三月二十八日與按揭證券公司簽訂協議，在二零零二年九月前，出售約180億港元的按揭貸款予按揭證券公司。黃先生亦為香港房屋協會監事會及執行委員會的成員。香港房屋協會為購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構，按揭證券公司於二零零一年九月向其購買約23億港元的按揭貸款。

- (6) 方正先生為香港房屋委員會的委員。誠如上一段所述，按揭證券公司與香港房屋委員會訂立交易。
- (7) 單仲偕先生為香港房屋委員會的委員。誠如第5段所述，按揭證券公司與香港房屋委員會訂立交易。

除上述交易及財務報表附註24所列與有關連人士訂立的交易外，於二零零一年終或年度內按揭證券公司並無直接或間接與任何董事或其管理層成員訂立與按揭證券公司業務有關而董事或其管理層成員擁有重大權益的任何重要合約。

於本年度期間按揭證券公司亦無作出任何安排，使按揭證券公司的任何董事或其管理層成員能透過收購按揭證券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按揭證券公司的監管人。梁先生為按揭證券公司的主席，而彭先生為按揭證券公司的總裁。截至二零零一年十二月三十一日止年度，彭先生於按揭證券公司所訂立的交易或合約中概無擁有任何權益。

按揭證券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。

按揭證券公司以背對背基準經營的按揭保險業務，將擔保的風險悉數向核准按揭再保險公司購買再保險。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、PMI Mortgage Insurance Co.及United Guaranty Mortgage Indemnity Company。於二零零一年，按揭證券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上述核准按揭再保險公司購買再保險。於二零零一年十二月三十一日，風險投保總額約為28.5億港元(二零零零年：為15.5億港元)，其中23.4億港元(二零零零年：為13.8億港元)已向核准按揭再保險公司購買再保險，而按揭證券公司則自行承擔餘下的5.13億港元(二零零零年：為1.72億港元)。

核數師

財務報表已由安達信公司審核。董事局將於來臨的股東週年大會提呈議案，續聘該公司為下年度的核數師。

承董事局命



梁錦松

主席

香港

二零零二年四月十五日



安達信公司
香港
皇后大道中15號
公爵大廈21樓

電話 852 2852 0222
傳真 852 2815 0548

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」)已完成審核香港按揭證券有限公司(「貴公司」)刊於第106頁至第128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

《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的具體情況，及是否貫徹運用並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為目標，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均真實與公平地反映貴公司於二零零一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《公司條例》適當編製。

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andersen & Co".

執業會計師

香港

二零零二年四月十五日

損益表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利息收入	3	1,019,025	1,009,737
利息支出	4	(694,595)	(652,026)
淨利息收入		324,430	357,711
其他收入淨額	5	34,855	34,359
經營收入		359,285	392,070
經營支出	6	(101,424)	(98,427)
除準備金前的經營溢利		257,861	293,643
呆壞賬準備	7	(35,299)	(17,229)
除稅前溢利		222,562	276,414
稅項	8(a)	32,964	(43,308)
本年度純利		255,526	233,106
承前保留溢利		589,814	357,378
撥入風險儲備	25	(5,281)	(670)
保留溢利結轉		840,059	589,814

本年度除了純利外，並沒有任何已確認收益或虧損，所以省去已確認收益及虧損賬項編排。

資產負債表

107

於二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
資產			
庫存現金及短期資金	10, 17	1,256,740	2,068,134
應收利息及滙兌款項	11	337,176	249,112
預付款項、按金及其他資產	12	36,326	5,636
可收回稅項	8(b)	5,109	—
遞延支出淨額	13	38,273	112,879
除準備金後的按揭貸款組合	14(a)	19,777,884	11,083,025
債務證券投資	16, 17	1,736,266	1,304,753
固定資產	15	32,058	21,077
		23,219,832	14,844,616
負債			
短期銀行貸款	17	—	427,200
應付利息	18	194,216	120,240
應付賬項、應付支出及其他負債	19	60,755	45,646
稅項準備	8(b)	—	14,152
未滿期保險費	9	60,301	25,894
債務證券	17, 20	20,058,550	11,621,000
		20,373,822	12,254,132
股東資金			
股本	22	2,000,000	2,000,000
保留溢利		840,059	589,814
風險儲備	25	5,951	670
		2,846,010	2,590,484
		23,219,832	14,844,616

經董事局於二零零二年四月十五日批准並由以下董事代表董事局簽署：



任志剛
副主席



黎定得
執行董事

現金流量表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業務現金流出淨額	23	(8,247,032)	(1,969,797)
稅項			
支付香港利得稅		(12,171)	(71,580)
退回香港利得稅		25,874	—
退回／(已付)稅項淨額		13,703	(71,580)
投資活動			
購買固定資產		(21,208)	(8,402)
購買債務證券投資		(1,406,381)	(1,740,733)
贖回債務證券投資所得款項		974,678	436,000
投資活動現金流出淨額		(452,911)	(1,313,135)
融資前現金流出淨額		(8,686,240)	(3,354,512)
融資			
發行債券所得款項		15,448,046	6,443,708
贖回債務證券		(7,146,000)	(6,445,000)
融資現金流入／(流出)淨額		8,302,046	(1,292)
現金及等同現金項目減額		(384,194)	(3,355,804)
年初的現金及等同現金項目		1,640,934	4,996,738
年終的現金及等同現金項目		1,256,740	1,640,934
現金及等同現金項目的分析			
現金及短期資金	10	1,256,740	2,068,134
短期銀行貸款	17	—	(427,200)
		1,256,740	1,640,934

1. 編製基準

香港按揭證券有限公司(「本公司」)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. 採納會計實務準則(「會計實務準則」)

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈的會計實務準則如下：

會計實務準則第14號(經修訂) 租賃

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

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影響。

b. 收入及支出確認

倘若交易相關的經濟利益有可能流入本公司，而收入及成本(如適用)能可靠地量度時，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(g))。

(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。

c. 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清楚顯示將增加未來經濟收益，將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%

d. 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推行的交易乃根據交易時的滙率折算為港元。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滙率折算為港元。外幣滙兌差額計入損益表內。

e. 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。

f. 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。

g. 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準備。一般準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。呆壞賬貸款特殊準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，將停止計算按揭貸款的應付利息。有關貸款任何以往應付及未收的利息收入將撥回，並與本期間的利息收入對銷。逾期未付利息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。

h. 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待收回賬面值。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。

i. 發行債券

經由港元債券發行計劃（「債券計劃」）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。

j. 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。

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。

k. 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。毛保費包括大部份付予按揭再保險公司的再保險保費，以及本公司賺取的保險費淨額，包括風險保費部分及或還款手續費。而毛保費會於保險生效時以時間攤分基準確認為收入。

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、虧損儲備及年終未滿期風險。至於分擔信貸風險業務方面，根據有關監管指引及以董事認為適當的情況下，將已滿期風險保費淨額的50%會於一段合理時間內預留作為風險儲備。

l. 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」)，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。

若本公司保證全數收回按揭貸款的能力，則其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(g)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。

3. 利息收入

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭貸款組合	776,631	736,337
庫存現金及短期資金	191,442	187,367
債務證券投資－上市	5,760	1,935
債務證券投資－非上市	45,192	84,098
	1,019,025	1,009,737

4. 利息支出

	二零零一年 千港元	二零零零年 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	689,616	638,164
毋須於五年內悉數償還的債務證券	4,979	13,862
	694,595	652,026

5. 其他收入淨額

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
提早還款費用及過期罰款	6,435	9,706
辦公室分租收入(附註24)	2,640	2,640
已滿期按揭保費淨額(附註9)	24,163	8,352
按揭證券化擔保費用收入	3,318	6,060
按揭證券化額外服務收入	1,329	4,053
發行債券支出	(2,829)	(1,823)
其他	(201)	5,371
	34,855	34,359

6. 經營支出

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
僱員成本		
薪金及福利	62,647	58,736
辦公室		
租金	10,422	10,422
其他	3,188	3,118
董事酬金	—	—
折舊	10,227	12,181
顧問費	2,776	3,450
核數師酬金	250	250
其他經營支出	11,914	10,270
	101,424	98,427

7. 呆壞賬準備

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭貸款組合作出的撥備		
— 特殊	25,712	13,418
— 一般	9,587	3,811
	35,299	17,229

8. 稅項

(a) 於損益表內(計入)/扣除的稅項包括：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
香港利得稅		
本年度準備	1,414	44,012
往年度超額準備	(36,620)	(328)
	(35,206)	43,684
遞延稅項	2,242	(376)
	(32,964)	43,308

香港利得稅準備就本年度產生的估計應課稅溢利按16%(二零零零年：16%)的稅率計算。遞延稅項已就免稅額超過折舊產生的時間差別計算準備。截至二零零一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(可收回稅項)/稅項準備包括：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
就香港利得稅而可收回的稅項	(9,991)	—
香港利得稅	—	11,512
遞延稅項	4,882	2,640
	(5,109)	14,152

9. 按揭擔保業務的收益賬

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
毛保費	204,791	122,698
再保險保費	(146,049)	(93,524)
保險費淨額	58,742	29,174
加：未滿期保費結轉	25,894	5,018
承前未滿期保費	(60,301)	(25,894)
未滿期保費的增額	(34,407)	(20,876)
除準備金前已滿期保費淨額	24,335	8,298
未決申索的(準備)/撥回(附註21)	(172)	54
已滿期保費淨額(附註5)	24,163	8,352
管理開支	(3,320)	(2,554)
承保的收益	20,843	5,798

管理開支已記錄在附註6經營支出之內。

10. 庫存現金及短期資金

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行現金結餘(附註17)	2,664	2,393
銀行定期存款(附註17)	1,254,076	2,065,741
	1,256,740	2,068,134

11. 應收利息及滙兌款項

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭貸款組合應收利息	34,749	36,298
利率掉期合約應收利息	244,674	124,715
債務證券投資應收利息	3,038	22,618
銀行定期存款應收利息	1,638	6,638
管理供款機構待收分期供款	53,077	58,843
	337,176	249,112

12. 預付款項、按金及其他資產

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
辦公室租金按金	2,293	2,239
公司會籍債券	670	670
其他應收款項淨額	23,401	—
其他	9,962	2,727
	36,326	5,636

於二零零一年，本公司將「按揭組合淨額」(附註14(a))的淨額23,401,000港元，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(43,295,000港元)作出的特殊準備19,894,000港元後，強制出售抵押品物業的價值。

13. 遞延支出淨額

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
發行債務證券的遞延支出／(收入)		
於一月一日	112,879	39,050
本年度新增		
— 遞延支出	137,459	182,447
— 遞延收入	(1,955)	(1,155)
減：攤銷	(210,110)	(107,463)
於十二月三十一日	38,273	112,879

14. 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

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額(附註17)	19,812,453	11,119,240
減：呆壞賬準備		
— 特殊	(2,002)	(13,248)
— 一般	(32,567)	(22,967)
	19,777,884	11,083,025

於二零零一年十二月三十一日，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。

於二零零一年，本公司將「按揭組合淨額」的按揭貸款43,295,000港元及特殊準備19,894,000港元，重新分類為「其他應收款項淨額」，結餘淨額為23,401,000港元(附註12)。

(b) 呆壞賬準備

	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

	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 千港元
於二零零零年一月一日	4,042	20,496	24,538	661
撇銷金額	(4,212)	—	(4,212)	(1,137)
由損益表扣除	13,418	3,811	17,229	—
年內懸欠利息	—	—	—	4,042
收回懸欠利息	—	—	—	(608)
於二零零零年十二月三十一日	13,248	24,307	37,555	2,958

(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：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭貸款總額	49,920	46,148
特殊準備	(2,002)	(11,392)
	47,918	34,756

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。

15. 固定資產

	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	總額 千港元
成本值						
於二零零一年 一月一日	11,233	1,775	39,060	1,749	539	54,356
添置	7	8	20,752	441	—	21,208
於二零零一年 十二月三十一日	11,240	1,783	59,812	2,190	539	75,564
累積折舊						
於二零零一年 一月一日	5,440	909	24,965	1,493	472	33,279
本年度折舊	1,449	218	8,312	181	67	10,227
於二零零一年 十二月三十一日	6,889	1,127	33,277	1,674	539	43,506
賬面淨值						
於二零零一年 十二月三十一日結餘	4,351	656	26,535	516	—	32,058
於二零零零年 十二月三十一日結餘	5,793	866	14,095	256	67	21,077

16. 債務證券投資

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
持有至到期證券		
香港以外地區上市	90,235	129,832
非上市	1,646,031	1,174,921
	1,736,266	1,304,753
上市證券的市值		
由下列各方發行：		
— 公司機構	31,545	30,912
— 其他	60,322	99,900
	91,867	130,812

上述持有至到期的證券是由以下機構發行：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行及其他財務機構	1,646,031	1,174,921
公司機構	29,961	29,931
其他	60,274	99,901
	1,736,266	1,304,753

17. 期限分析

	二零零一年						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	
資產							
— 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
負債							
— 短期銀行貸款	-	-	-	-	-	-	-
— 債務證券	-	2,750,000	3,650,000	13,558,550	100,000	-	20,058,550
	-	2,750,000	3,650,000	13,558,550	100,000	-	20,058,550

	二零零零年						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	
資產							
一 庫存現金 及短期資金	2,393	2,065,741	—	—	—	—	2,068,134
一 按揭貸款組合	1,696	132,880	401,722	2,431,559	8,133,774	17,609	11,119,240
一 債務證券投資	—	649,954	125,023	429,875	99,901	—	1,304,753
	4,089	2,848,575	526,745	2,861,434	8,233,675	17,609	14,492,127
負債							
一 短期銀行貸款	—	427,200	—	—	—	—	427,200
一 債務證券	—	2,600,000	4,546,000	4,275,000	200,000	—	11,621,000
	—	3,027,200	4,546,000	4,275,000	200,000	—	12,048,200

18. 應付利息

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
短期銀行貸款	—	251
債務證券	194,216	119,989
	194,216	120,240

19. 應付賬項、應付支出及其他負債

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應付賬項及應付支出	55,411	39,942
其他準備金(附註26)	5,344	5,704
	60,755	45,646

20. 債務證券

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
根據以下計劃發行的定息票據及債券		
— 債券計劃	10,500,000	9,000,000
— 債務工具計劃	8,896,000	2,621,000
其他債券	662,550	—
	20,058,550	11,621,000
於一月一日	11,621,000	11,441,000
於本年度發行	15,583,550	6,625,000
減：贖回	(7,146,000)	(6,445,000)
於本年度結算日	20,058,550	11,621,000

本年度發行的債券及票據：

	債券計劃 千港元	債務工具計劃 千港元	其他債券 千港元
已發行金額	7,500,000	7,421,000	662,550
已收取代價	7,364,333	7,421,000	662,713

所有已發行的債務證券構成本公司的無抵押責任，而發行這些債務證券旨在提供營運資金及再融資。

21. 未決申索撥備

按揭保險計劃未決申索準備已扣除按揭再保險公司已付賠償。於二零零一年十二月三十一日，並未就承擔風險業務撥出撥備，亦未就以背對背基準經營的業務及承擔風險業務的「合資格但未提出的申索」撥備。於二零零一年十二月三十一日，未決申索總額為1,864,000港元(二零零零年：497,000港元)，而核准按揭再保險公司已賠償其中1,692,000港元(二零零零年：497,000港元)。

22. 股本

	二零零一年及二零零零年 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

23. 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：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
除稅前溢利	222,562	276,414
折舊	10,227	12,181
遞延支出攤銷	210,110	107,463
呆壞賬準備	35,312	17,833
撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合	(36,958)	(4,212)
債務證券投資攤銷	190	(20)
應收利息及滙兌款項的增額	(88,064)	(64,060)
預付款項、按金及其他資產的(增額)/減額	(30,690)	2,519
按揭貸款組合的增額	(8,693,213)	(2,369,870)
應付利息的增額	73,976	23,470
應付賬項及應付支出及其他資產的增額	15,109	7,609
未滿期保費的增額	34,407	20,876
經營業務現金流出淨額	(8,247,032)	(1,969,797)

24. 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，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。截至二零零一年十二月三十一日止，本年度辦公室分租收入約值260萬港元(二零零零年：260萬港元)。陳德霖先生及方正先生均為外滙基金公司的董事。

馮婉眉女士為滙豐銀行財資及資本市場業務部亞太區貿易部主管，而單仲偕先生則為滙豐銀行科技資訊工程助理經理。滙豐銀行為(a)本公司債務工具發行計劃的第一市場交易商；(b)購買按揭貸款計劃的核准賣方/管理供款機構；(c)根據按揭保險計劃的核准認可機構；(d)就標準普爾及穆迪氏於二零零一年對按揭證券公司進行的信貸評級擔任按揭證券公司的顧問；及(e)按揭證券公司於二零零一年十月發行零售債券的配售銀行之一。

韓克強先生為渣打銀行個人銀行業務按揭及汽車貸款總監。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，及(c)按揭保險計劃的核准認可機構。

25. 風險儲備

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
於一月一日	670	—
由保留溢利撥出已滿期風險保費淨額的50%	5,281	670
於本年度終結	5,951	670

26. 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(「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，按揭證券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30億美元的按揭證券化計劃，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。

這兩間特設公司是不受其他公司破產影響的獨立公司。根據公司條例第2(4)條所述，這兩間特設公司不應被視為本公司的附屬公司。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公司截至二零零一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公司的資產負債表的資產負債項目。

截至二零零一年十二月三十一日，香港按揭證券融資(第一)有限公司已發行7類按揭證券，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額及利息提供擔保。截至二零零一年十二月三十一日，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873,800,000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1,327,000港元(二零零零年：1,340,000港元)的貸款準備撥入「其他準備」(附註19)。為數13,000港元(二零零零年：604,000港元)已撥回的貸款準備已計入本公司的損益表內。

截至二零零一年十二月三十一日，Bauhinia MBS Limited並無發行任何按揭證券化。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。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，香港按揭證券融資(第一)有限公司的除稅後經營溢利為20,000港元。於二零零一年十二月三十一日，香港按揭證券融資(第一)有限公司錄得資產總額為876,219,000港元、負債總額為876,177,000港元，及股東權益為42,000港元。其資產總額及負債總額主要包括證券化按揭貸款857,589,000港元及債務證券873,822,000港元。

根據會計實務準則第32號第46段，截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度，本公司及香港按揭證券融資(第一)有限公司的備考綜合損益表及資產負債表的重要項目概列如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利息收入淨額	327,842	363,771
本年度純利	255,546	233,124
按揭組合淨額	20,635,473	11,700,766
庫存現金及短期資金	1,268,523	2,087,559
應收利息及滙兌款項	343,999	259,483
資產總額	24,095,571	15,491,764
債務證券	20,932,372	12,263,546
負債總額	21,249,519	12,901,258
股東權益總額	2,846,052	2,590,506
資本對資產比率	11.4%	13.2%

27. 承擔

(a) 資本承擔

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已授權及已訂約	—	4,774
已授權但未訂約	9,165	17,378
	9,165	22,152

(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：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
辦公室物業		
不少於一年	11,001	10,422
不少於一年但不多於五年	22,001	31,264
	33,002	41,686

28. 營業分租安排

於結算日，預期根據有關該等物業的不可註銷營業分租而收取的未來最低分租付款總額合共為6,840,000港元(二零零零年：2,160,000港元)。

29. 定息按揭計劃

本公司承諾向核准賣方／管理供款機構，以先到先得形式購入合資格定息按揭貸款，計有一年期、二年期或三年期定息按揭。於二零零一年十二月三十一日，並無未動用以購買定息按揭貸款的承諾(二零零零年：34.5億港元)。

30. 按揭保險計劃

本公司為核准賣方／管理供款機構提供按揭保險，承擔貸款額超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%。

本公司透過背對背安排，將擔保的風險悉數向核准按揭再保險公司(「核准按揭再保險公司」)購買再保險。於二零零一年，本公司將向核准按揭再保險公司承擔有關按揭保險業務的風險，由20%擴大至最多達50%。於二零零一年十二月三十一日，風險投保總額約為28.5億港元(二零零零年：15.5億港元)，其中23.4億港元(二零零零年：13.8億港元)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餘下的5.13億港元(二零零零年：1.72億港元)。

31. 資產負債表外列賬

(a) 或然負債

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按揭證券化計劃下所作擔保	873,822	642,546

(b) 財務合約

本公司訂立利率掉期合約，與資產及負債的利率風險對沖。

i) 尚未到期的利率掉期合約的已訂約名義款項如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利率掉期合約	20,547,550	11,228,000

ii) 利率掉期合約的重置成本及信貸風險加權金額如下。此等金額並無作任何雙邊淨額結算的安排。

	二零零一年		二零零零年	
	重置成本 千港元	信貸風險 加權金額 千港元	重置成本 千港元	信貸風險 加權金額 千港元
利率掉期合約	527,257	78,443	247,323	24,225

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。信貸風險加權金額指根據資本對資產比率指引(附註32)計算之款項。本公司從未經歷對方違約的事件。

32. 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一九九七年發出指引。經董事局於二零零零年十月批准，本公司向財政司司長建議修改指引，以計及本公司所擔保的按揭證券產品、保留按揭組合及按揭保險的不同風險程度。該經修訂的指引於二零零一年四月獲批准。指引內規定最低資本對資產比率仍是5%。於十二月三十一日的資本對資產比率是根據經修訂的結構計算(二零零零年十二月三十一日：以往呈報為12.3%)。

	二零零一年	二零零零年
資本對資產比率	11.6%	13.5%

資本對資產比率以比率計算，用百分率表示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。

33. 比較數字

由於採納香港會計師公會頒佈的最近期會計實務準則，故二零零零年若干比較數字已重新分類，以便符合本年度由香港會計師公會頒佈的最新會計實務準則。

34. 結算日後事項

於二零零二年三月十三日，根據30億美元按揭通遞證券化計劃(「Bauhinia按揭證券計劃」)，本公司以悉數出售基準，按面值從其保留按揭組合出售20億港元按揭貸款予Bauhinia MBS Limited(「發行人」)。出售所得款項用於應付本公司的營運資金需求。

於二零零二年三月十三日，發行人發行按揭證券(「按揭證券」)，為向本公司購買上述按揭貸款籌集資金。作為發行這一批新證券的擔保人，本公司擔保發行人於合約到期時，準時支付按揭證券的本金及利息，並就此收取擔保費。於二零零二年四月十五日，本公司根據Bauhinia按揭證券計劃承擔的或然負債約為20億港元。

35. 通過財務報表

董事局於二零零二年四月十五日通過本財務報表。



二零零一年
三月二十六日

- 召開第四屆週年大會。



二零零一年
三月三十日

- 向香港房屋委員會購買首批屬180億港元按揭貸款合約的按揭貸款。



二零零一年
四月二十日

- 發行 50 億港元定息債券，滙豐銀行擔任牽頭經辦行。

二零零一年四月二十七日

- 推出經擴大按揭保險計劃，為按揭成數最高達85%的樓花按揭貸款提供按揭保險。

二零零一年五月一日

- 梁錦松先生，GBS，太平紳士，出任公司新主席。

二零零一年五月十七日

- 首次向物業發展商購買按揭貸款。



二零零一年
七月二十日

- 進一步擴大按揭保險計劃，為按揭成數最高達90%的樓花按揭貸款提供按揭保險。

二零零一年七月二十六日

	標準普爾		穆迪	
	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- (穩定)	P-1 (穩定)	Aa3 (穩定)

- 穆迪及標準普爾給予的發行人信貸評級與香港特別行政區政府的信貸評級相同。



二零零一年
七月二十六日

- 推出標準按揭文件。



二零零一年
八月十八日

- 與香港資本市場公會、香港經濟日報、香港投資基金公會及香港理工大學聯合舉辦債券投資研討會。



二零零一年
八月二十九日

- 發行第四批 5 億港元上市債券，其中 2.5 億港元債券供公眾認購。



二零零一年
九月五日

- 與美國運通銀行簽署利用有擔保按揭通遞證券化計劃發行的 6.33 億港元按揭證券。

二零零一年九月二十日

- 推出按揭保險計劃的指定承保安排。



二零零一年
九月二十八日

- 向香港房屋協會購買首批 25 億港元按揭貸款。



二零零一年
十一月五日

- 按揭保險計劃最高貸款額由 500 萬港元提高至 800 萬港元。



二零零一年
十一月七日

- 委任道亨銀行、滙豐銀行及恒生銀行等三家配售銀行發行首批利用新機制發行的零售債券。



二零零一年
十一月十九日

- 舉辦應用標準按揭文件論壇。

二零零一年十二月四日



- 向銀行及再保險公司推出綜合資訊系統試行計劃。



二零零一年
十二月十二日

- 首次採用所有權保險制向長江實業的附屬公司購買按揭。



二零零一年
十二月十九日

- 推出 Bauhinia MBS Limited 30 億美元按揭證券化計劃。

二零零一年十二月二十日

- 擴大購買按揭計劃，包括十成轉按及樓齡與貸款年期兩者合共最高期限為 50 年的按揭貸款。

核准賣方／管理供款機構

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 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. 香港華人銀行 |
| 5. 美國銀行(亞洲) | 24. 香港房屋委員會 |
| 6. 中國銀行(香港) | 25. 香港房屋協會 |
| 7. 交通銀行 | 26. 香港上海滙豐銀行 |
| 8. 東亞銀行 | 27. 英利信用財務有限公司 |
| 9.* 祥奧有限公司 | 28. 中國工商銀行(亞洲) |
| 10. 浙江第一銀行 | 29. 港基國際銀行 |
| 11. 集友銀行 | 30. 廖創興銀行 |
| 12. 花旗銀行 | 31. 南洋商業銀行 |
| 13. 中信嘉華銀行 | 32. 歐力士(亞洲)有限公司 |
| 14. 大新銀行 | 33. 海外信託銀行 |
| 15. 道亨銀行 | 34. 上海商業銀行 |
| 16. DBS廣安銀行 | 35. 渣打銀行 |
| 17. 第一太平銀行 | 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

按揭保險計劃的核准再保險公司、債務工具計劃的主要交易商、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

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

PMI Mortgage Insurance Co.

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

瑞士銀行香港分行

債務工具計劃銷售團成員

荷蘭銀行

東亞銀行

栢克萊銀行香港分行

法國國家巴黎銀行

花旗國際有限公司

澳洲聯邦銀行

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

道亨銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

Bauhinia按揭證券計劃

計劃經辦人

美林國際

證券交易商團

柏克萊銀行香港分行

道亨銀行

Deutsche Securities Limited

香港上海滙豐銀行有限公司

摩根大通證券(亞太)有限公司

美林國際

Salomon Brothers International Limited

瑞銀華寶

按揭證券公司2001年按揭組合主要統計數據

保留組合	1月	2月	3月	4月
累計				
核准賣方／管理供款機構數目	44	44	46	46
活躍賣方數目	25	25	26	26
區域分佈				
貸款宗數	8,469	8,334	15,962	15,769
－香港	2,294	2,266	2,981	2,935
－九龍	1,785	1,751	2,911	2,872
－新界	4,390	4,317	10,070	9,962
未償還本金餘額(百萬港元)	10,917	10,704	14,636	14,313
－香港	3,442	3,383	3,730	3,642
－九龍	2,216	2,161	2,750	2,682
－新界	5,260	5,160	8,156	7,989
拖欠供款 (%)				
－90日以上	0.44	0.46	0.34	0.37
撇銷比率 (%)	—	—	—	—
加權平均數##				
批出貸款時的貸款額與物業價值比率 (%)	63.2	63.2	63.2	63.3
估計現有貸款額與物業價值比率 (%)	87.0	87.8	86.6	88.1
批出貸款時的債務對收入比率 (%)	37.6	37.6	37.7	37.7
合約剩餘年期(月)	174	174	170	169
已供款期數(月)	39	39	40	42
合約年期(月)	213	213	210	211
整體宗數#				
提前還款 (%)				
－部分	0.13	0.23	0.26	0.20
－全數	1.53	1.33	1.73	2.38

按揭保險計劃主要統計數據	1月	2月	3月	4月
參加銀行數目	40	40	41	41
已收取申請				
申請宗數	7,852	8,403	9,279	9,957
按揭貸款總額(百萬港元)	15,674	16,609	18,171	19,338
總承擔風險金額(百萬港元)	2,997	3,208	3,554	3,826
按揭貸款平均金額(百萬港元)	2.0	2.0	2.0	1.9
批出貸款時的貸款額與物業價值比率 (%)				
－80%或以下(%)	18	17	17	17
－80%或以上至85% (%)	63	61	57	55
－85%或以上至90% (%)	19	22	26	28
核准申請				
核准申請宗數	6,981	7,357	8,100	8,671
按揭貸款總額(百萬港元)	13,938	14,559	15,844	16,852
總承擔風險金額(百萬港元)	2,655	2,792	3,080	3,301
物業交易類型				
一手 (%)	13	13	14	15
二手 (%)	87	87	86	85
選擇支付保費辦法				
一次過付款 (%)	90	90	90	90
按年付款 (%)	10	10	10	10

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
	46	46	46	46	46	37	37	37
	26	27	27	27	27	26	26	26
	15,581	15,776	15,648	24,506	29,584	29,705	29,416	29,475
	2,880	2,848	2,847	4,420	5,013	5,034	4,985	4,995
	2,817	2,808	2,777	4,359	5,442	5,464	5,411	5,422
	9,884	10,120	10,024	15,727	19,129	19,207	19,020	19,058
	13,997	13,825	13,613	18,507	20,441	20,305	19,901	19,635
	3,536	3,421	3,413	4,571	4,376	4,346	4,260	4,203
	2,611	2,570	2,522	3,439	3,776	3,751	3,676	3,627
	7,849	7,834	7,678	10,496	12,290	12,208	11,965	11,805
	0.42	0.17	0.18	0.14	0.14	0.24	0.18	0.29
	—	0.30	0.04	0.02	0.03	0.01	0.09	0.00
	63.2	63.4	63.6	63.7	63.5	63.8	63.8	63.9
	89.6	90.3	90.3	91.3	93.3	95.6	96.2	96.4
	37.6	37.7	37.7	37.8	37.8	37.8	37.8	37.9
	166	167	168	167	164	163	162	161
	43	44	44	46	47	49	49	50
	209	211	212	213	211	212	211	211
	0.25	0.24	0.22	0.27	0.15	0.14	0.14	0.18
	2.34	2.96	2.39	2.48	2.38	1.82	1.87	2.33
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	41	41	41	41	41	32	32	32
	11,006	11,809	12,450	13,064	13,535	13,993	14,609	15,154
	21,295	22,844	24,102	25,273	26,177	26,967	28,802	29,276
	4,238	4,585	4,875	5,148	5,356	5,537	5,794	6,084
	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
	16	16	15	15	15	15	15	14
	54	52	51	49	48	47	46	45
	30	32	34	36	37	38	39	41
	9,439	10,169	10,718	11,268	11,664	12,020	12,496	12,948
	18,256	19,641	20,701	21,753	22,513	23,149	23,999	24,980
	3,609	3,913	4,158	4,402	4,578	4,724	4,920	5,151
	16	17	17	17	17	16	16	17
	84	83	83	83	83	84	84	83
	91	91	92	92	92	92	92	92
	9	9	8	8	8	8	8	8

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

