



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

[www.hkmc.com.hk](http://www.hkmc.com.hk)

**Annual Report 2000 二零零零年年報**



# 財務摘要

二零零零年 一九九九年 一九九八年  
千港元 千港元 千港元

## 本年度

淨利息收入	357,711	406,517	221,228
除稅後溢利	233,106	271,232	106,398
購買按揭貸款	6,345,111	1,341,803	11,440,327
已發行按揭證券	—	1,635,760	—
已發行債務證券	6,625,000	6,250,000	5,191,000
按揭保險			
— 已收取淨保費	29,174	6,526	—

## 於年終

扣除準備金後的按揭貸款組合	11,083,025	8,726,776	11,376,485
總資產	14,844,616	13,980,627	11,592,862
債務證券	11,621,000	11,441,000	5,191,000
按揭保險 — 承擔風險	1,552,765	530,479	—

## 其他數據

淨息差	2.8%	3.9%	4.9%
資本對資產比率	12.3%	10.1%	9.0%
成本對收入比率	25.1%	21.9%	33.9%
總資產回報率	1.8%	2.5%	2.1%
股東資金回報率	9.4%	12.1%	7.9%

# 目錄

頁次

財務摘要	67
主席報告	68
董事局成員	74
管理層	76
組織架構	77
業務回顧	78
財務回顧	92
董事局報告	100
核數師報告書	103
財務報表	104
大事紀要	125
附註甲 核准賣方／管理供款機構	127
附註乙 按揭保險計劃之核准再保險公司、 債務工具計劃之主要交易商及銷售團成員、 債券計劃之市場莊家名單	128
附註丙 批准按揭文件標準化統籌委員會	129
附註丁 按揭證券公司2000年按揭組合 主要統計數據	130-131

# 主席報告



本人欣然報告二零零零年的客觀營商環境雖然給香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)帶來多方面的挑戰，按揭證券公司由於能夠靈活地調整業務策略，把挑戰轉化為商機，維持理想的財務表現。



曾蔭權先生，太平紳士  
主席  
財政司司長

本人欣然報告二零零零年的客觀營商環境雖然給香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)帶來多方面的挑戰，按揭證券公司由於能夠靈活地調整業務策略，把挑戰轉化為商機，維持理想的財務表現。面對困難的營商環境，按揭證券公司透過審慎的業務擴展、具創意的新產品，及有效的市場推廣活動，超額完成其大部分的目標。按揭證券公司在協助更多市民擁有自置物業的使命上，邁進了一大步。經擴大了的按揭保險計劃，使逾4,600個家庭能提早自置居所。擴闊核准賣方範圍的決定，使按揭證券公司得以與政府房屋機構建立策略聯盟，聯手協助較低收入家庭自置居所。此外，按揭證券公司統籌的批核按揭文件

標準化計劃將會方便置業人士了解其權利及義務。為配合銀行業的發展，按揭證券公司已開展與業務夥伴建立電子聯繫項目的工程，日後可在電子商貿平台處理營運事宜。

困難的營運環境並未妨礙按揭證券公司於二零零零年取得理想的成績。住宅市道低迷及銀行貸存比率下降，導致按揭減息戰越演越烈。激烈的競爭使銀行大幅下調按揭息率至歷史新低的最優惠利率減2.25厘。銀行爭相推出優惠的按揭計劃及轉按宗數的急升，帶來了三方面的問題：銀行不熱衷於出售按揭貸款、按揭貸款邊際利潤大減，以及提前還款個案激增。

按揭證券公司以果斷及具創意的手法回應上述挑戰。除了採取一系列減低對盈利能力造成衝擊的短期措施外，還推出了多項有利未來數年擴展業務及維持增長的長期方案。

按揭證券公司於六月擴大購買按揭計劃的合資格貸款類別，包括以香港銀行同業拆息計息的按揭貸款、僱員貸款及以公司名義持有的貸款，藉此提高這項計劃的成效。於七月，按揭證券公司開創另一先河，推出按揭與債券資產交換計劃，讓銀行將其按揭貸款售予按揭證券公司，而又不導致資產流失。透過參與該計劃，銀行可提高收益、減低風險、改善資本充足比率及流動資金比率，及將不易變現的按揭貸款轉為具備充分變現能力的按揭證券公司債券。通過以上各種安排，按揭證券公司於二零零零年購入合共63.5億港元的按揭貸款，幾近一九九九年的四倍。在擴大其按揭組合的同時，按揭證券公司亦非常著重維持資產質素，通過有效的風險控制措施及審慎的購買準則，所持組合的拖欠比率一直維持於低水平。於二零零零年十二月，拖欠逾九十日的貸款率僅為0.42%，大大低於市場的1.26%。

按揭證券公司擴大按揭保險計劃至包括貸款額最高達樓價90%的按揭貸款，讓更多港人能提早自置居所。於二零零零年，逾4,600個家庭參加該計劃。透過該計劃，銀行亦可將按揭貸款的上限提高至樓價的90%，而不用承擔額外風險。擴大按揭保險計劃的範圍亦大大增加了按揭證券公司的保費收入；減低銀行不欲出售減持按揭貸款的影響。參加按揭保險計劃的市場滲透率由一九九九年的4.3%增至二零零零年的8.0%，反映該計劃受歡迎程度與日俱增。

在資金來源方面，按揭證券公司於二零零零年的首要任務是減低融資成本，以紓緩因按揭組合息差收窄對盈利能力造成的巨大衝擊。按揭證券公司採取了更主動及靈活的策略，選擇於成本偏低時提早發行債券集資。按揭證券公司透過其發展成熟的債券發行計劃（「債券計劃」）及發行債務工具計劃（「債務工具計劃」），於二零零零年共發行66.3億港元的債券，成為香港最活躍的發債體之一。債券計劃的債券平均超額認購率由一九九九年的5.4倍增至二零零零的8.2倍，足證投資者對按揭證券公司的

信心。按揭證券公司採用靈活的應變策略，令債券計劃的債券於二零零零年的平均融資成本低於香港銀行同業拆息率。相對在購買按揭時即發債融資的做法，估計節省約3,600萬港元。為促進香港零售債券市場的發展，按揭證券公司預留部份經債券計劃發行的債券供一般投資者認購，每次發行均獲超額認購，債券並於聯交所上市及買賣。

通過實現產品多元化，以及有效的成本控制，按揭證券公司成功地減低因按揭息率大幅下調及按揭提前還款率高企對其盈利能力所造成的不利影響。儘管淨息差大幅下跌28.2%，公司仍錄得穩健的除稅後溢利2.331億港元。按揭證券公司的資金回報率為9.4%，而資產回報率為1.8%，與規模相若的本地銀行相約。資本對資產比率維持於12.3%的穩建水平。

按揭證券公司於二零零零年作出了兩項重大決定，為未來的業務及盈利能力增添新動力。

於十二月，董事局決定擴闊核准賣方；範圍包括政府房屋機構、其他公營機構及地產發展商透過擴大了的計劃，公司便可與房屋機構建立策略夥伴關係，攜手協助香港低收入家庭自置居所。

政府房屋機構由過往透過出售樓宇改為傾向於提供資助按揭貸款方式協助市民置業以致融資需求增長迅速。按揭證券公司為該等機構提供方便又具成本效益的渠道，出售按揭貸款組合，獲得資助按揭貸款計劃所需的資金。與此同時，由於這些計劃提供了穩定的按揭貸款供應，為按揭證券公司的按揭證券化計劃締造了重大的協同效益及雙贏局面。這個方案得到政府房屋機構的鼎力支持。香港房屋委員會於二零零一年初通過於二零零二年九月前，向按揭證券公司出售自置居所貸款計劃的170至180億港元的按揭貸款。

按揭證券公司於年內作出的另一個重大決定，建立網上通訊聯繫，與其業務夥伴經互聯網進行交易。按揭證券公司的購買按

揭業務及按揭保險業務已成為香港按揭業不可分割的一部分。按揭證券公司決定與其業務夥伴、銀行及按揭再保險公司看齊，利用電子商貿技術，提高營運效率及控制成本，藉此進一步擴展其業務。於二零零零年七月，董事局批准發展綜合資訊傳送系統，建立電子商貿平台。預計於二零零一年第四季完成後，網上通訊聯繫便可以協助按揭購買及按揭保險在互聯網上進行交易。這項安排將可縮短交易所需時間，以及大量減少經人手處理的程序，進一步提高效率及生產力。為確保與業務夥伴的系統啣接，一個由銀行及按揭再保險公司組成的工作小組經已成立，就系統設計及執行收集意見。

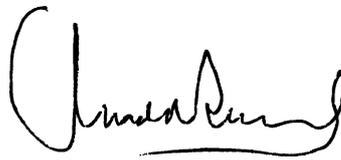
透過購買按揭計劃及按揭保險計劃，按揭證券公司在香港按揭業務的不同環節積累豐富經驗。按揭證券公司決定善用其對市場最佳運作模式的理解，提高批核按揭的標準，令銀行及置業人士受惠。因此，按

揭證券公司於二零零零年開始統籌批核按揭文件標準化計劃。目前，各間銀行採用的批核按揭的文件在內容及格式方面均有頗大的差異。某些銀行批核按揭的文件仍然保留以艱澀語言草擬的條款。按揭證券公司在銀行及法律界的鼎力支持下，成立了一個統籌委員會，制定一套反映市場最佳模式的標準文件。該文件會將以淺白英文草擬，並備有中文譯本。統籌委員會將檢討當中重要的條款，確保銀行與置業人士雙方的權利和義務均同時獲得保障。除了令消費者更易明白這些文件的內容外，投資者及信貸評級公司也將毋須就發行按揭證券詳細檢視有關的批核按揭文件，這有助縮減發行按揭證券所需的時間及成本。這個項目於年內進展相當順利。預期將於二零零一年上半年發出標準文件的草稿進行諮詢。本人藉此向列顯倫法官、律師會、香港大律師公會及香港大學法律系致意，感謝他們騰出寶貴的時間及提供專業知識為這項重要計劃作出貢獻。

展望二零零一年，本人有信心按揭證券公司能夠繼續及更有效地在發展香港的住宅按揭及資本市場方面扮演其先驅者的角色。

隨著購買按揭計劃的擴大，及與香港房屋委員會訂立購買為數170至180億港元按揭貸款的重大交易，按揭證券公司已為其核心業務奠下穩定的基礎。透過向銀行、政府房屋機構及地產發展商購買按揭，本人預期公司的按揭組合於二零零一年將會有顯著的增長，並為公司提供一個鞏固的基礎，推出一項全新及以機構及一般投資者為對象的按揭證券發行計劃。此外，為應付公司與日俱增的融資需求，按揭證券公司決定尋求信貸評級，為推出多貨幣中期債券計劃作好準備。鑑於置業者及銀行的強烈需求，按揭證券公司亦計劃進一步擴大按揭保險計劃，將樓花按揭納入有關計劃的範疇。

最後，本人謹此向董事局各董事同仁致以衷心感謝。感謝他們的寶貴意見及貢獻，使按揭證券公司得已於如此短時間內取得佳績。本人亦於此表揚按揭證券公司各職員的竭誠服務、努力不懈及開創精神。按揭證券公司將繼續與銀行業、資本市場參與者及保險業緊密合作，促進香港第二按揭市場的進一步發展。



曾蔭權  
主席



曾蔭權先生，太平紳士  
主席  
財政司司長



任志剛先生，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，太平紳士  
董事  
財經事務局局长



黎得定先生，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**，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**，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  
亞洲金融集團常務董事



**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債券及衍生工具組主管，財資及資本市場部



**陳國強先生**  
董事  
立法會議員



**吳國威先生**  
董事  
新聯財務有限公司行政總裁



**方兆德先生**  
董事  
香港上海滙豐銀行有限公司副總經理  
兼個人理財業務主管



**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

# 管 理 層

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

	3	
2	1	4



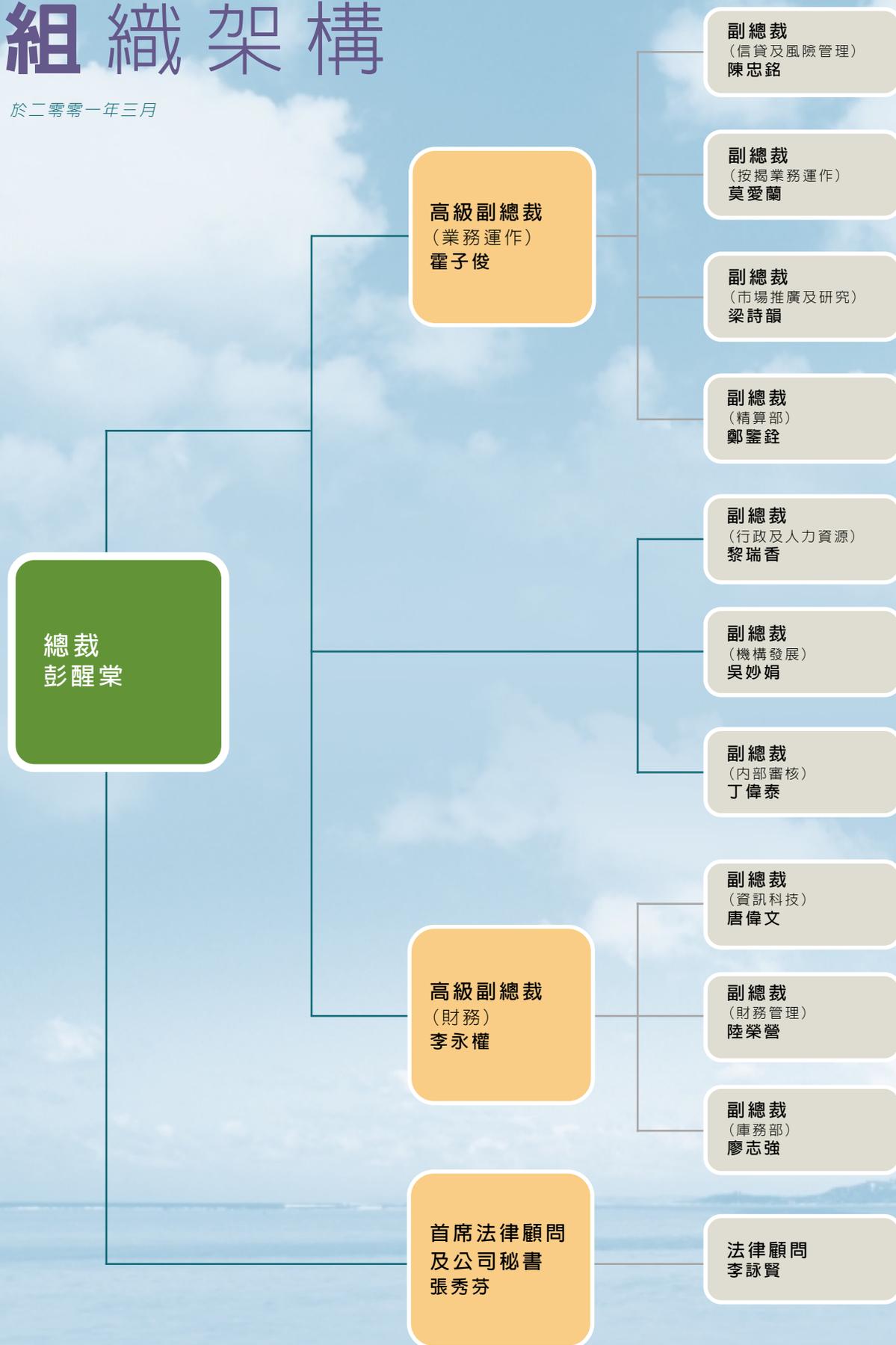
1. 陸榮譽先生
2. 陳忠銘先生
3. 唐偉文先生
4. 廖志強先生
5. 鄭鑾銓先生
6. 梁詩韻女士
7. 吳妙娟女士
8. 丁偉泰先生
9. 李詠賢女士
10. 莫愛蘭女士
11. 黎瑞香女士



1	2	3	4		
5	6	7	8	9	10 11

# 組織架構

於二零零一年三月



# 業 務 回 顧



按揭證券公司於二零零零年困難的市場環境下，仍能超額完成大部分業務目標，並且透過推出多種創新產品及計劃，進一步鞏固發展第二按揭市場的領導角色。



## 業績概覽

按揭證券公司於二零零零年困難的市場環境下，仍能超額完成大部分業務目標，並且透過推出多種創新產品及計劃，進一步鞏固發展第二按揭市場的領導角色。按揭證券公司在推動其下述的三大使命，都取得實質進展：

- 透過提供可靠的流動資源，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務證券市場的成長與發展。

於二零零零年：

- 雖然市道不振，按揭證券公司仍成功購買了63.5億元的按揭貸款 — 較一九九九年的13億元大幅高出接近四倍，亦超出二零零零年40億元的目標達58.8%；
- 採取了主動和靈活的發債策略發行了66.3億港元的債券（新紀錄）。由於公司主動在利率偏低時預早發債，融資成本大幅節省了約3,600萬港元；
- 在按揭保險方面，按揭證券公司承保的按揭金額為61億港元，較目標48億港元增加27.1%；
- 資產質素仍然非常出色，在所持按揭組合及按揭保險組合中，拖欠超過90日的貸款分別只有0.42%及0.03%，而業內平均數字則為1.26%。

正因如此，按揭證券公司得以在很大程度上成功地減輕了因按揭息率急跌及按揭提前還款率高企，對公司盈利能力構成的不利影響。於二零零零年，按揭證券公司的財務表現如下：

- 儘管計息資產的淨息差由一九九九年的3.9%下跌至二零零零年的2.8%，跌幅達28.2%，除稅後溢利仍維持於理想水平，為2.331億港元，較一九九九年的2.712億港元僅下跌14%；
- 股東資金回報率為9.4%，而一九九九年則為12.1%；
- 總資產回報率為1.8%，而一九九九年則為2.5%；
- 資本對資產比率處於12.3%的穩健水平，而一九九九年則為10.1%；及
- 成本對收入比率為25.1%，大幅低於銀行業的平均數36.4%。

## 產品創新

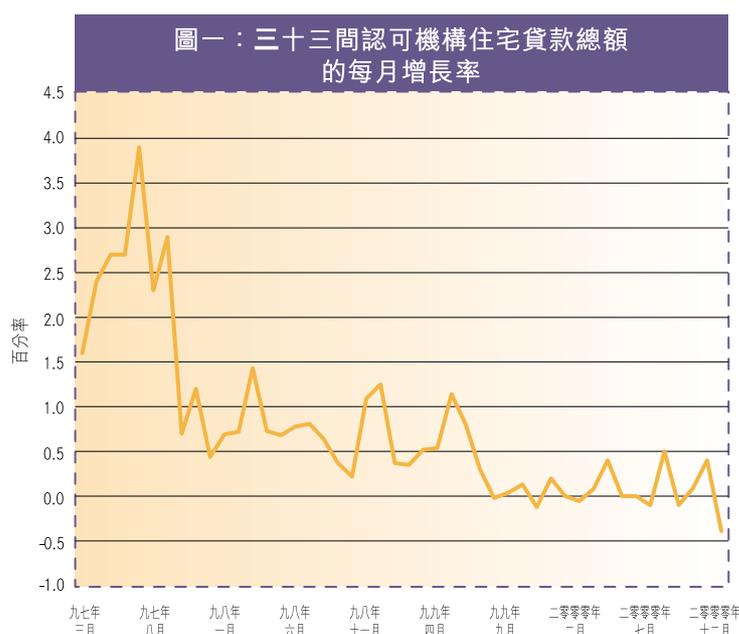
於二零零零年，面對營商環境帶來的挑戰，按揭證券公司以果斷及具創意的手法回應：

- 於二零零零年六月推出的按揭與債券資產交換計劃，讓銀行可以其按揭貸款，換取按揭證券公司發行的債券，此舉令銀行在出售按揭貸款予按揭證券公司時，不會導致資產收縮。按揭證券公司於七月與道亨銀行進行首宗交易，涉及金額達6億港元。
- 於二零零零年八月，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九成的按揭貸款，而按揭保險計劃的市場滲透率亦因此由4.3%上升至8%。
- 於二零零零年十二月，按揭證券公司將購買按揭貸款計劃的核准賣方範圍擴大至包括政府房屋機構、其他公營機構及地產發展商。這不但有助政府房屋機構應付其融資需求，亦為按揭證券公司購買按揭貸款開闢更多來源。

## 購買按揭業務

### 市場環境 — 按揭貸款增長緩慢

對按揭業而言，二零零零年是另一個困難的年度。儘管本地生產總值顯著回升10.5%，但是住宅按揭貸款本金餘額總額幾乎維持不變。根據香港金融管理局(「金管局」)對香港三十三間認可機構每月進行的調查結果顯示，新造樓宇按揭總數只微升1.13%至82,704宗，而一九九九年則為81,771宗。實際上，新造按揭本金總額下跌3.0%至1,156億港元(一九九九年為1,192億港元)。於年底，未償還住宅按揭貸款總額微升0.8%至4,820億港元。



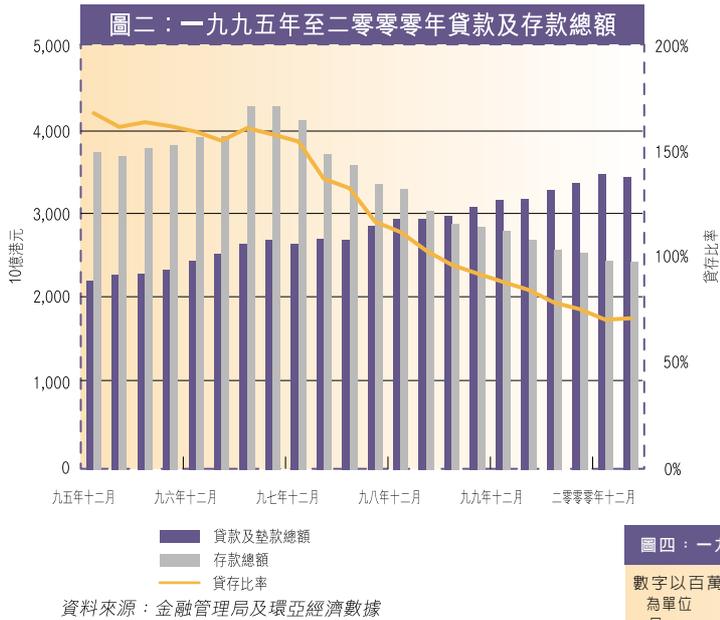
資料來源：金融管理局

由於市民的置業意慾薄弱，加上轉按活躍，導致按揭貸款增長緩慢。有意置業人士大都憂慮未來大量新落成單位(現時估計，

於未來兩年，每年將約有28,000個至30,000個單位推出市場)對物業價格會造成不利影響。過去兩年出現多次的樓市小陽春俱為期短暫，令有意置業人士更為審慎。銀行同業之間於二零零零年爆發的按揭減息戰，導致轉按宗數激增(見圖5)。由於近年的住宅物業價值大幅下跌，轉按的貸款額亦相應大幅減少。根據金管局每月進行的調查，新造按揭貸款的平均金額由去年的150萬港元下跌13.3%至本年度的130萬港元。

### 按揭貸款爭奪持續激烈

企業貸款的復甦步伐緩慢，銀行的貸存比率每況愈下，銀行逼於轉向爭取零售借貸。如圖二所示，所有認可機構的貸存比率由一九九五年的168%下降至二零零零年底的71%，跌幅超過50%。由於以住宅按揭為主的零售貸款在亞洲金融風暴中充分顯示出優質資產的特質，故此成為銀行之間爭奪的焦點所在。於二零零零年底，業內按揭貸款的拖欠比率為1.26%，仍屬低水平，遠較本地銀行總貸款組合的拖欠比率4.49%為低。



為了吸納更多按揭業務，銀行紛紛推出以低於最優惠利率的利率批核按揭。市場的按揭息率由最優惠利率大幅下調至最優惠利率減2.25厘。根據金管局每月進行的調查結果，以低於最優惠利率批核的新造按揭所佔的百分率激增，由一九九九年十二月的10.5%增至二零零零年底的87.1%(見圖三)。

### 提前還款及轉按激增

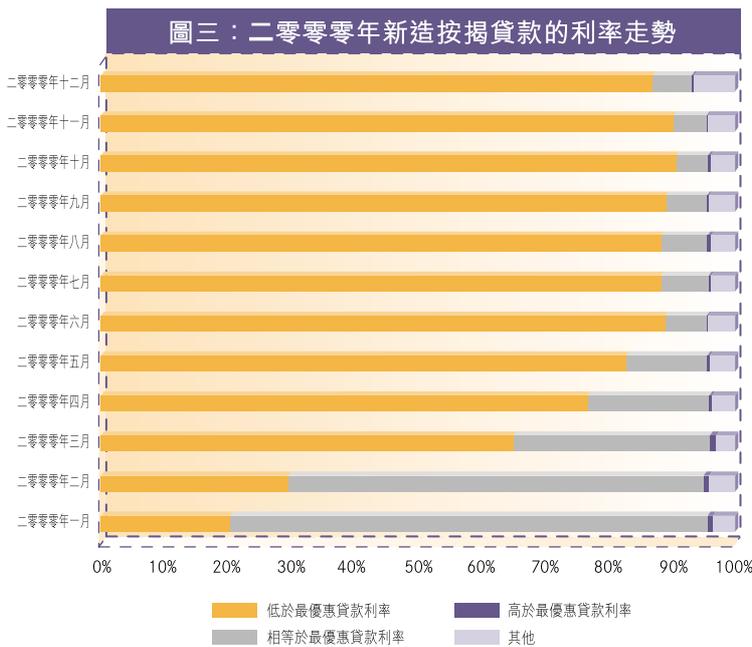
爆發按揭減息戰的一個直接後果是轉按激增，因為借款人既可獲得銀行提供的各項優惠，又可減少彼等於利息較高時所借下的欠款額。

**圖四：一九九六年至二零零零年期間新造按揭總額(三十三間認可機構)**

數字以百萬港元為單位

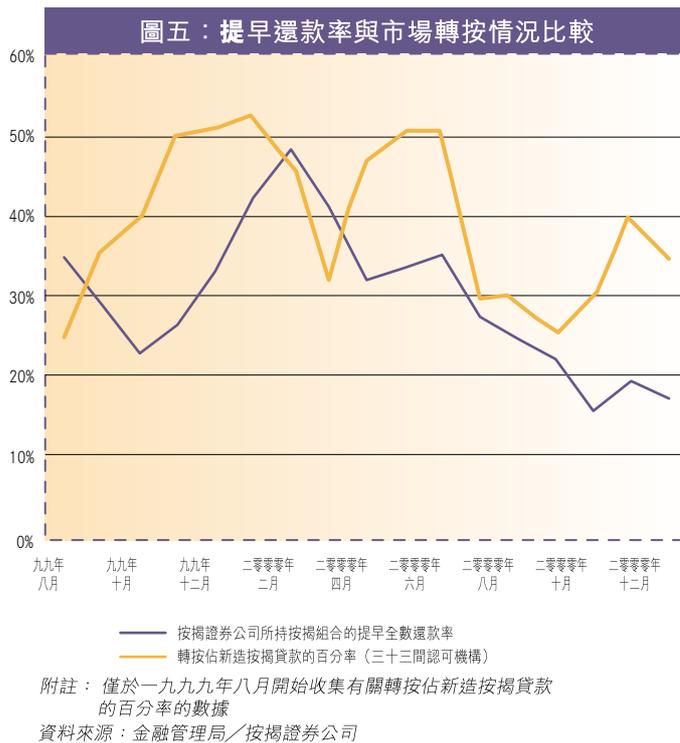
為單位	一九九六年	一九九七年	一九九八年	一九九九年	二零零零年
一月	9,312	20,626	8,305	8,572	10,506
二月	8,999	18,799	8,178	7,192	9,961
三月	11,012	16,797	12,627	9,387	10,780
四月	11,181	22,713	10,275	9,147	10,095
五月	13,247	26,047	9,526	13,754	9,727
六月	14,627	25,529	9,384	14,088	10,093
七月	17,659	32,495	9,314	12,173	10,058
八月	13,397	24,917	8,427	9,708	11,452
九月	11,673	25,452	6,425	8,861	8,554
十月	15,499	17,865	6,416	8,124	8,910
十一月	16,807	15,299	10,298	7,715	9,552
十二月	19,544	9,760	13,239	10,504	5,918
新造按揭總額	162,957	256,299	112,414	119,225	115,606
百分率的逐年比較 於十二月的未償還	76.9	57.3	-56.1	6.1	-3.0
貸款餘額	330,426	425,469	459,338	478,244	481,958
百分率的逐年比較 淨增長	21.2	28.8	8.0	4.1	0.8
淨增長	57,731	95,043	33,869	18,906	3,714

資料來源：金融管理局



根據金管局每月進行的調查結果顯示，二零零零年的新造按揭貸款總額為1,156億港元，較一九九九年減少3%，而未償還貸款僅增加37億港元或0.8%至4,820億港元。其中1,119億港元的差額為提前還款及轉按。

按揭證券公司所持的按揭組合按年計算的提前還款率，亦呈現同樣的趨勢。二零零零年二月的提前還款率最高達49.9%，其後逐漸回落至十二月的18.5%。



於二零零零年六月，該計劃已擴大至包括以公司名義持有的按揭貸款、以香港銀行同業拆息作基準的按揭貸款及僱員按揭貸款。

**以公司名義持有的貸款**

除了向私人名義貸款外，香港銀行一向接受以公司名義持有的物業的按揭貸款申請。為了控制此類按揭貸款的信貸風險，按揭證券公司只會依照下列準則，購買用作自住而非投資用途物業的按揭貸款：

- 公司由同時為實質借款人的股東／董事全資擁有；

**按揭證券公司的應變對策**

面對市場環境改變，按揭證券公司的應變方法是積極調整其業務策略。按揭證券公司從而三方面著手維持其盈利能力以及進一步拓展業務：

- 擴大合資格按揭貸款及核准賣方的範圍，包括新策略夥伴，尤以政府房屋機構為然，從而推動購買按揭計劃的持續增長；
- 積極抓緊機會，於利率偏低時提早發行債券集資減低融資成本留待日後購買按揭之用；及
- 以電子商貿透過互聯網與業務夥伴進行交易，從而提高運作效益。

**擴大合資格貸款的範圍**

面對市場環境帶來的挑戰，按揭證券公司以審慎及按步就班的方式，擴大合資格根據購買按揭計劃出售的按揭貸款的範圍。

- 業主自住；
- 公司於香港註冊成立；及
- 公司除持有該物業外並無經營任何業務。

**按香港銀行同業拆息作基準的按揭貸款**

由於香港銀行同業拆息率偏低及相當穩定，某些銀行伺機向借款人推出各類按銀行同業拆息作基準的按揭，向借貸人提供極為吸引的按揭息率。這類按揭的息率一般設有上限(通常是最優惠利率)，鑑於銀行同業拆息在一九九八年曾經急升，透過這樣的安排，能紓緩借款人的憂慮。由於這類產品甚受市場歡迎，於二零零零年六月，按揭證券公司把按香港銀行同業拆息作基準的按揭貸款列入購買按揭計劃及按揭保險計劃內成為合資格產品。

## 僱員按揭貸款

某些銀行，特別是並無經營按揭業務的銀行，有意出售對其僱員的按揭貸款。由於僱員按揭的每月還款直接於薪金扣除，故拖欠還款的風險頗低。但是，由於批核僱員貸款時，按揭貸款成數及債務對收入的比率一般較商業按揭貸款高，一旦員工離職，信貸風險亦隨之增加。按揭證券公司於釐定該等交易的價格時，會考慮到有關風險，在適當的情況下亦會要求賣方設立儲備基金，減少因違約而招致的損失。

上述三種按揭的加入使按揭證券公司於二零零零年購買的按揭貸款顯著增加。本公司於年內共購入僱員按揭貸款16.5億港元、按香港銀行同業拆息作基準的按揭貸款6.05億港元，以及以公司名義持有的按揭貸款1.61億港元。

## 開創交易新猷 — 按揭債券資產交換計劃

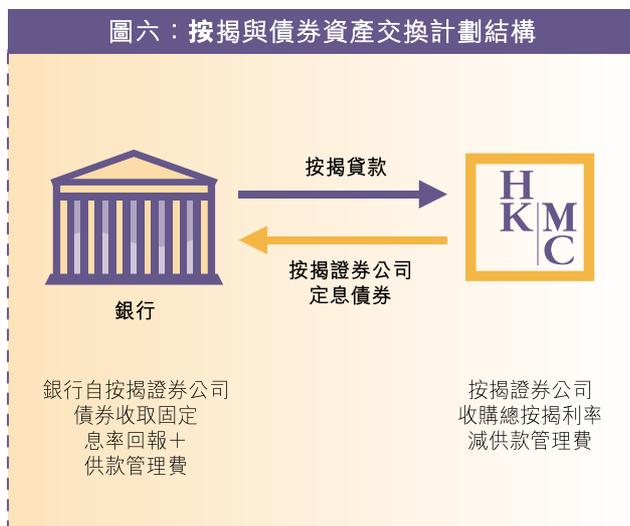
按揭證券公司於二零零零年五月推出按揭債券資產交換計劃，銀行既可出售其按揭貸款予按揭證券公司，又不會令資產收縮。按揭減息戰令按揭息率下調至接近按揭證

券公司無抵押債務證券的年收益率，因而增加了這項安排的可行性。根據該項安排，按揭證券公司透過債務工具發行計劃直接向銀行交易對手發行債券，換取銀行相同金額的按揭貸款。

透過與按揭證券公司進行資產交換，銀行從債券息票所得的收入加上按揭貸款管理的收費，實際收益較持有按揭貸款的利息收入為高。這項安排創造了雙贏的局面。除了收益增加外，銀行還可從資產交換獲得以下利益：

- 更高回報：於出售按揭貸款予按揭證券公司後，銀行可以回撥有關貸款的一般及特殊撥備，這些撥備通常佔貸款總額0.5%至1.0%；
- 較低風險：銀行持有按揭證券公司的債券，信貸素質比按揭貸款組合更高；
- 較佳財務比率：根據資本充足比率制度，按揭證券公司債券及按揭資產的風險加權數分別為20%及50%，因此，這項安排讓銀行節省資本支出。同時，由於按揭證券公司的債務證券根據銀行業條例列為可隨時變現資產，所以這項安排亦可提高銀行的流動資金比率；及
- 流動資金：由於按揭證券公司債券易於債券市場轉手，所以，透過資產交換，銀行可將不易變現的按揭貸款組合轉為可變現資產。

圖六：按揭與債券資產交換計劃結構



於二零零零年，按揭證券公司完成一宗資產交換，並根據該計劃購入6億港元的按揭貸款。

### 擴大核准賣方的範圍至包括政府房屋機構及地產發展商

於二零零零年十二月，董事局批准擴大購買按揭計劃核准賣方的範圍至包括政府房屋機構、其他公營機構及地產發展商。這項安排令按揭證券公司可與政府多個房屋機構合作，協助香港低收入階層自置居所，同時亦為按揭證券公司開拓更多購買按揭的渠道。

房屋委員會(「房委會」)是現時給予香港低收入階層按揭貸款資助的主要機構，並計劃透過增加提供貸款資助協助更多香港市民置業。按揭證券公司與房委會合作，對於推動香港市民自置居所，將產生不少協同效益。按揭證券公司為房委會提供既方便又可靠的集資渠道出售其自置居所貸款計劃批核的按揭組合，換取資金繼續推動該資助按揭貸款計劃。另一方面，這項安排提供了穩定的按揭貸款供應，使按揭證券公司可以迅速推行按揭證券化計劃。因此，購買按揭計劃擴大核准賣方範圍證實是一個能令各方受惠的雙贏方案。

很多地產發展商及房屋協會為無法支付三成首期的業主提供二按，促銷新落成單位。二按一般最高達物業價值的兩成。對很多地產發展商來說，由於貸款並非核心業務，

故大都樂意減持該等貸款。預期購買二按貸款不會對按揭證券公司的資產質素構成不利影響。香港金管局規定，提供七成一按的銀行，在批核有關貸款時須要按照一般信貸審核程序批核一按，並需於計算供款與收入比率一併計算二按的本金及利息。按揭證券公司一般亦會與賣方訂立分擔風險安排，要求賣方設立儲備基金，承擔因壞帳而招致的損失，以加強保障。

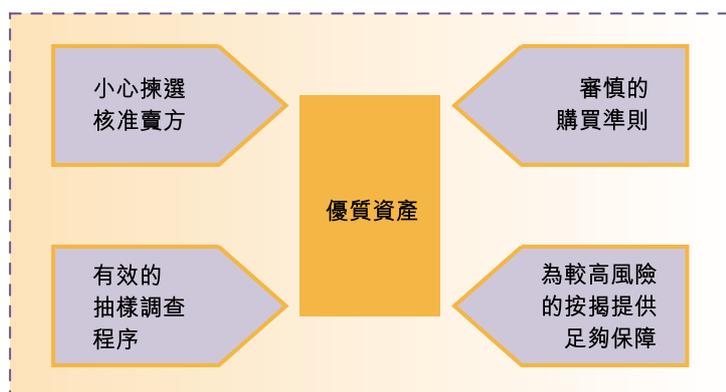
### 二零零零年的購買按揭業務

雖然市道不振，按揭證券公司仍能透過審慎地擴闊合資格按揭產品範圍、開創新產品及推行有效的市場推廣，在購買按揭方面繼續取得佳績。按揭證券公司於二零零零年購入了4,380宗按揭貸款，本金總額為63.5億港元。這數字較一九九九年13億港元超出近四倍，並較二零零零年的業務目標40億港元超出58.8%。按揭證券公司於年底所持按揭貸款組合因而上升至111億港元，升幅為27.1%。

由於將政府房屋機構及地產發展商納入新核准賣方的範圍，未來數年的購買按揭業務預期將大幅上升。於二零零零年十二月，按揭證券公司董事局批准後，主動接觸該兩類新核准賣方，反應非常擁躍。於二零零一年二月，房委會同意至二零零二年九月時段內，向按揭證券公司出售170至180億港元根據自置居所貸款計劃批核的按揭貸款。

## 優質的按揭組合

在擴大購買按揭計劃之同時，按揭證券公司非常重視保持有關資產的優良質素，確保其長遠的盈利能力及維持高信貸評級，這有助減低資金成本。按揭證券公司從四方面著手，致力維持按揭貸款組合的資產質素：



按揭證券公司所持按揭組合的低拖欠還款率足以彰顯其採納審慎購買準則及風險管理程序的效果。尤應指出的是，儘管香港近年經濟出現衰退，香港銀行同業按揭組

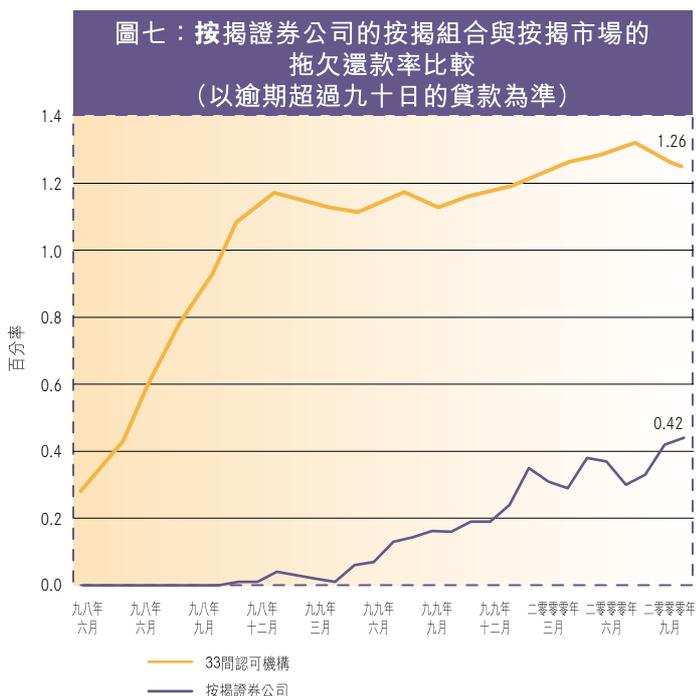
合的整體表現以國際水平而言仍屬非常理想。金管局向三十三間認可機構進行調查結果顯示，於二零零零年十二月銀行業內平均只有1.26%的按揭貸款拖欠超逾九十日。按揭證券公司的按揭組合較銀行業更佳，拖欠期逾九十日之貸款率僅為0.42%。

## 按揭證券化業務

於一九九九年，按揭證券公司推出背對背的按揭證券化計劃，向道亨銀行及美國運通銀行發行兩筆總值16億港元的按揭證券。這個計劃標誌著按揭公司已邁進業務計劃的第二階段，也是香港按揭證券市場產品多元化的新紀元。

經此計劃發行的按揭證券採用背對背與通遞結構，按揭證券公司向一間銀行買入按揭貸款後，直接轉售予一間不受破產影響的特設公司。特設公司隨即發行按揭證券售予該銀行，由按揭證券公司擔保按時支付本金和利息。按揭證券公司委任道亨銀行、德意志銀行、JP摩根及美林集團(亞太區)，為該等按揭證券開價。

由於銀行間爭奪按揭貸款激烈，以及他們傾向繼續持有其按揭貸款組合，故於二零零零年按揭證券公司並無根據背對背的按揭證券計劃安排發行債券。然而，按揭證券公司繼續與市場莊家保持緊密聯繫，以檢討此項計劃的運作及結構。各方同意以往兩宗發



行按揭證券計劃一直運作順利，另外把通遞結構轉為債券式結構，將會進一步改善按揭證券在第二市場的流通量。按揭證券公司計劃於日後發行按揭證券時採用新的結構。隨著購買按揭計劃的範圍的擴大，加上與房委會訂立了購買170至180億港元按揭貸款的合約，按揭證券公司計劃於二零零一年下半年推出新的按揭證券化計劃，對象為機構及一般投資者。這計劃將有助鞏固及深化香港的金融體系及按揭證券化市場。

### 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：

- 協助那些未能負擔首期付款的人士自置居所；
- 在不用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的要求；
- 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。

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的15%的保險，使置業人士能獲得最高達樓價85%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。

### 擴大按揭保險計劃，令按揭貸款金額達樓價90%

為著回應置業人士及銀行提高按揭貸款上限的強烈需求，按揭證券公司於二零零零

年八月擴大了按揭保險計劃，讓銀行可提供最高達樓價90%的按揭貸款。

為求準確計算按揭貸款額超過樓價85%所涉及的額外信貸風險，按揭證券公司委聘了國際精算顧問公司Trowbridge，為擴大按揭保險計劃承保範圍建立一個精算模式，從而釐定保費率，並採用下列額外的承保準則，以減低風險：

- 由於自僱人士的收入及償債能力較不明確，所以除醫生、會計師及律師以外，不接納其他自僱人士的申請；
- 不接納涉及使用過渡貸款填補出售現有物業與新購置物業的差價的按揭安排；
- 透過外間信貸代理公司，查核申請者的信貸狀況；及
- 將按揭貸款的最長年期由三十年縮減為二十五年。

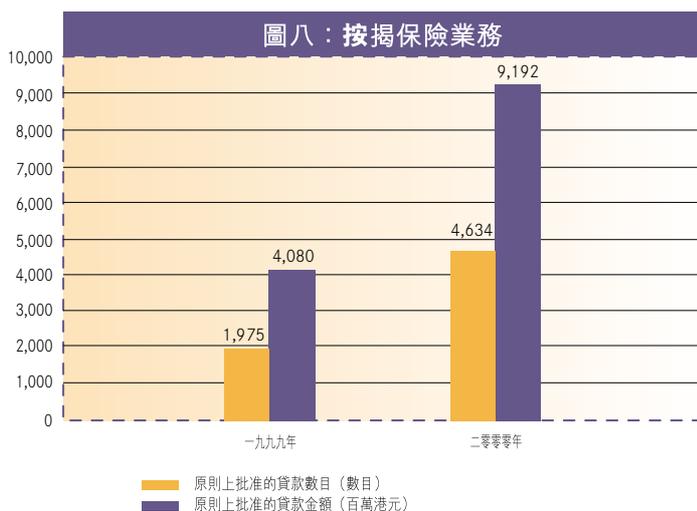


按揭保險計劃廣告宣傳活動

由於按揭證券公司採用審慎的承保政策，因此，於二零零零年，按揭保險計劃下承保按揭貸款的拖欠比率（即逾期超過九十日）維持於0.03%的低水平。

為加強客戶對按揭保險計劃的認識，配合按揭成數達90%新產品的推出，按揭證券公司推出了大型廣告宣傳活動。宣傳活動於二零零零年八月展開，於報章、雜誌及巴士廣告板刊登廣告，並利用宣傳單張，以及連結主要物業代理的互聯網網址，提供有關產品的詳盡資料。

藉著擴大按揭保險計劃及進行廣告宣傳活動，按揭證券公司的按揭保險計劃於二零零零年營業額獲得顯著增長。參與此項計劃的銀行數目於年內由三十間增至三十七間。按揭證券公司於二零零零年合共批核4,634份申請，涉及按揭本金總額達91.9億港元，與一九九九年的1,975份申請及涉及按揭本金額40.8億港元比較，增幅超過兩倍。按揭證券公司提供按揭貸款保險的市場滲透率亦因而由一九九九年的4.3%增至二零零零年的8.0%。於二零零零年，二手物業交易佔申請數目的87%，反映按揭保險計劃亦有助改善香港二手物業市場的流通量。



按揭證券公司過去曾接獲來自置業人士及銀行將按揭保險計劃擴展至樓花的要求。

就此，按揭證券公司於二零零一年初向核准賣方進行一項調查，以了解樓花按揭貸款的風險，及銀行就減低有關風險所採取的措施。經詳細考慮到是項調查及核准賣方進行磋商結果後，董事局於二零零一年三月決定把按揭保險計劃伸展到樓花的按揭貸款。

### 集資活動

憑著良好的信貸，按揭證券公司的債券計劃及債務工具計劃已成功地建立起龐大的投資者基礎。在蓬勃的購買按揭業務支持下，按揭證券公司進一步鞏固了其作為香港主要債券發債體的地位。根據債券計劃，按揭證券公司於二零零零年共發行九筆合共60億港元的債券，並根據債務工具計劃，發行兩筆合共6.25億港元的票據。發行債券及票據所得的款項，已用於購買63.5億港元的按揭貸款及贖回於年內到期的債券。

由於按揭利率顯著下跌(見圖三)，按揭證券公司更需要盡量減低其資金成本。於二零零零年，尤其在上半年，由於流動資金充裕，債券需求上升，債券掉期息差擴闊，大大有利於發行債券。按揭證券公司積極抓緊機會，選擇於利率偏低時提早發行債券集資，留待日後購買按揭之用。由於採用這項提早發債策略，相對於在購買按揭時即發行債券的方式，按揭證券公司成功地節省成本約3,600萬港元。

### 投資者的需求

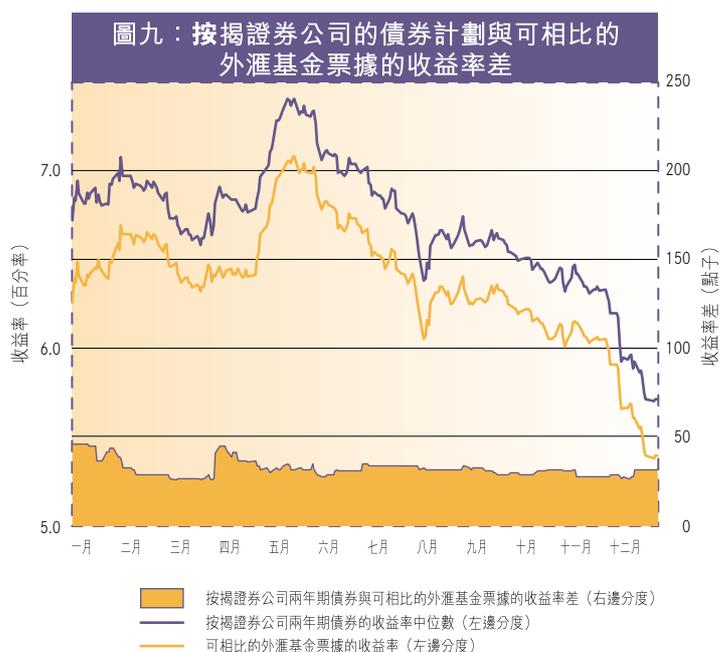
由於按揭證券公司的債券於二零零零年在第二市場流通量上升，投資者對這些債券的需求也相應增加。透過金管局管理的投標機制，金融機構及機構和一般投資者都積極吸納按揭證券公司債券計劃發行的債券，債券平均超額認購倍數由一九九九年的5.4倍急升至二零零零年的8.2倍。

經債券計劃發行的債券已證實是外匯基金票據以外，另一項高質及回報理想的投資。於二零零零年，按揭證券公司的證券與相應的外匯基金債券的收益率差逐步縮窄，以債券計劃的兩年期債券為例，收益率差價由年初的48點子收窄至年底時的32點子。在利率掉期後於二零零零年經債券計劃融資的成本就低於香港銀行同業拆息。雖然按揭利率顯著下跌，不利於按揭證券公司於二零零零年的盈利，但是由於集資成本較低，也就紓緩了這方面的影響。

按揭證券公司繼續積極零售債券市場的發展。於一九九九年，按揭證券公司成為首間香港公司將債券在聯交所上市及買賣。債券計劃上市可謂一舉兩得。一方面，按揭證券公司得以在原有的機構投資者基礎上，擴闊投資者的網絡，而另一方面，又可促進一般投資者注意及瞭解到定息投資的優點。

由於一般投資者對首筆發行的債券反應熱烈，按揭證券公司於二零零零年預留一部分債券計劃的債券供一般投資者認購。為吸引一般投資者投資於債券，按揭證券公司先後委任擁有龐大分行網絡的零售銀行－匯豐銀行及恒生銀行－為包銷商，兩筆債券均被超額認購並在聯交所進行買賣。

於二零零零年，按揭證券公司根據債務工具發行計劃發行兩筆合共6.25億港元的票據，其中6億港元於二零零零年七月因與道亨銀行簽訂的按揭與債券資產交換計劃而發行。



### 信貸評級

按揭證券公司預期，經擴大購買按揭計劃至政府房屋機構及地產發展商批核的按揭貸款後，於未來數年，每年所購買的按揭貸款金額將大幅上升，二零零一年的業務目標為125億港元，與於二零零零年實際購買的63.5億港元比較，增加接近一倍。為求籌集更多資金購買按揭貸款，按揭證券公司或需透過多貨幣中期債券計劃到國際資本市場集資。於二零零零年十月，董事局批准按揭

證券公司向信貸評級機構尋求信貸評級。按揭證券公司已委任滙豐銀行為評級顧問，並預計於二零零一年上半年展開評級程序。

## 電子商貿

銀行同業之間透過互聯網與業務夥伴進行電子交易，以及為客戶提供電子銀行服務，已經越來越普遍。由於按揭證券公司的購買按揭計劃及按揭保險計劃已成為香港按揭業務一個不可或缺環節，按揭證券公司決定配合業務夥伴的步伐，利用電子商貿平台進行業務交易。

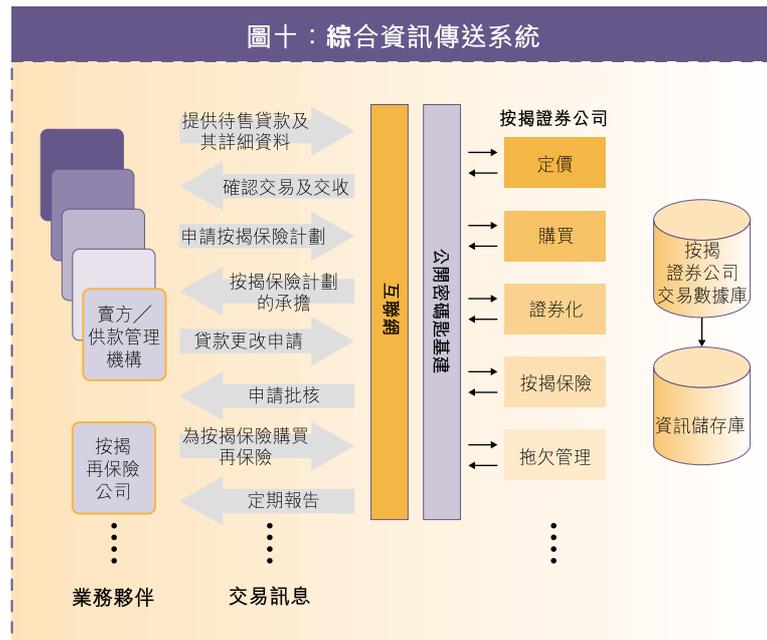
於二零零零年，按揭證券公司委任美國第二按揭市場業翹楚房利美為顧問，為按揭證券公司未來五年的資訊科技發展制定策略性計劃。

按揭證券公司已接納顧問的建議，發展透過互聯網直接與業務夥伴進行交易。當這個系統完成後，交易時間將會縮短，而人為錯誤的風險亦可減低，從而大大提高效率：

- 銀行及再保險公司透過使用系統提供的軟件，能夠核定交易數據，確保經互聯網傳送給按揭證券公司的數據準確無誤；

- 所接收的數據將直接輸入按揭證券公司的系統，大量減少人手輸入工序；及

- 一旦數據傳送到按揭證券公司後，將透過工作流程軟件整合不同的工序，方便自動處理交易。



於二零零零年十二月，按揭證券公司委任惠普為顧問，發展電子商貿平台(綜合資訊傳送系統)。為確保能與外在用戶的資訊科技系統適當接合，按揭證券公司邀請部份主要核准賣方與核准再保險公司成立工作小組，討論有關系統的發展及腳接。

綜合資訊傳送系統估計於二零零一年第四季完成，屆時，購買按揭／供款的程序及申請按揭保險將透過互聯網在一個保密及快捷的環境下進行。

### 批核按揭文件標準化

香港銀行採用批核按揭的文件，在內容及格式方面差異甚大。批核按揭文件的標準化，對置業人士、銀行及按揭證券公司將會帶來極大好處，亦能縮短發行按揭證券的時間及減低發行成本，促進香港第二按揭市場的發展。由於按揭證券公司有機會審閱香港主要按揭銀行的批核按揭文件，所以按揭證券公司決定與按揭業及法律界共同發展一套依據最佳市場模式草擬的典範文件。

按揭證券公司於二零零零年五月成立統籌委員會，負責推行此項計劃。委員會由按揭證券公司的行政總裁擔任主席，成員來自主要銀行、按揭再保險公司、信貸評級機構、律師會、大律師公會及香港大學法律系的代表。統籌委員會的職權範圍及成員名單載於附註丙。統籌委員會在草擬標準按揭契據及按揭擔保書方面已取得重大進展。預期草擬工作將於二零零一年第一季完成。其後將會廣泛諮詢銀行、按揭再保險公司、有關監管機構、信貸評級公司及消費者委員會。按揭證券公司計劃於二零零一年下半年推出批核按揭的標準文件。

### 員工

按揭證券公司致力招攬具備第二按揭市場專業知識的人才，組成優秀隊伍。按揭證券公司按以下原則發展其人力資源：

- 維持精簡、高效率及專業的工作隊伍。固定編制的人數維持在足夠推行按揭證券公司的業務計劃的最低水平。
- 持續利用自動化、資訊科技方法、簡化工作程序，以儘量提高效率及降低成本。
- 維持成本與收入比率低於銀行及其他金融機構之平均比率。



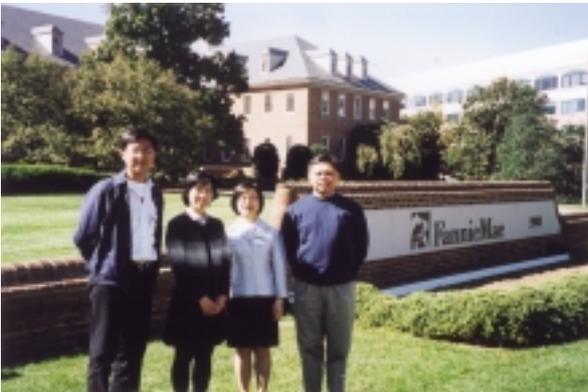
員工參加內部培訓計劃

鑑於按揭證券公司業務發展迅速及趨向多元化，董事局通過二零零一年度的固定編制人數由74名增至97名。

公司鼓勵全體員工參加內部及外間課程，以增強管理及技術能力。員工於二零零零年內共出席了超過50個外間課程，計有商業洽談、電子市場推廣及其他按揭相關技術課程等。

為鼓勵員工為按揭證券公司的運作及業績取得佳績，按揭證券公司已委任一間顧問公司制訂一項以表現為本的花紅計劃。是項計劃按照兩個主要指標而設立：

- 按最佳市場運作方式，花紅報酬的金額視乎按揭證券公司及個人表現而定，以吸引及挽留重要僱員成功地管理按揭證券公司的業務；及
- 帶引員工將焦點放在公司的表現，鼓勵他們努力達到甚至超越按揭證券公司指定的財務及經營目標。



往美國 Fannie Mae 接受培訓計劃之員工

是項計劃於二零零零年推出，獲得按揭證券公司員工的一致支持。

按揭證券公司於二零零零年推出三項主要新措施，重整工作流程，提高員工的效率：

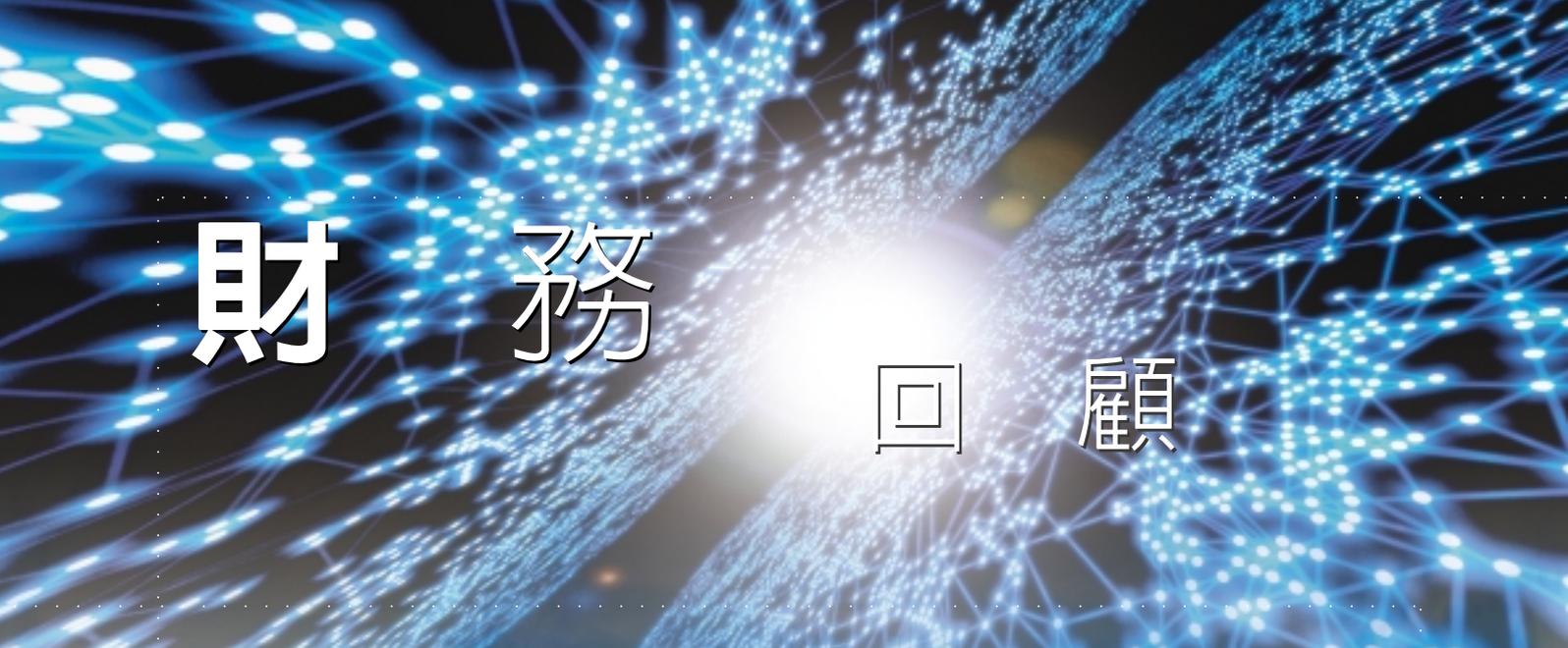
- 按揭證券公司委任房利美進行一項改善程序研究，確定精簡主要工作程序的範疇；

- 成立內部專責小組，找出現時工作程序的不足，並提出適當解決方法；及
- 推行質素改善計劃，為所有員工提供一個表達有關新業務概念的意見及建議精簡工作程序的渠道。

## 展望二零零一年

按揭證券公司將繼續採用產品多元化的策略，壯大其核心業務。公司將與核准賣方／供款管理機構、保險公司、監管人及其他人仕緊密合作，推動香港住宅按揭市場及資本市場的成長與發展。公司來年的主要業務計劃包括：

- 購入125億港元的按揭；
- 經債券計劃及債務工具計劃發行100億港元的債券；
- 安排發行20至30億港元的按揭證券；
- 為本金額85億港元的按揭提供按揭保險；
- 將批核按揭文件標準化，使文件更精簡易明，令證券化更有效率；及
- 推行綜合資訊傳送系統，將按揭證券公司的業務運作模式轉到電子商業平台上。



# 財 務

# 回 顧

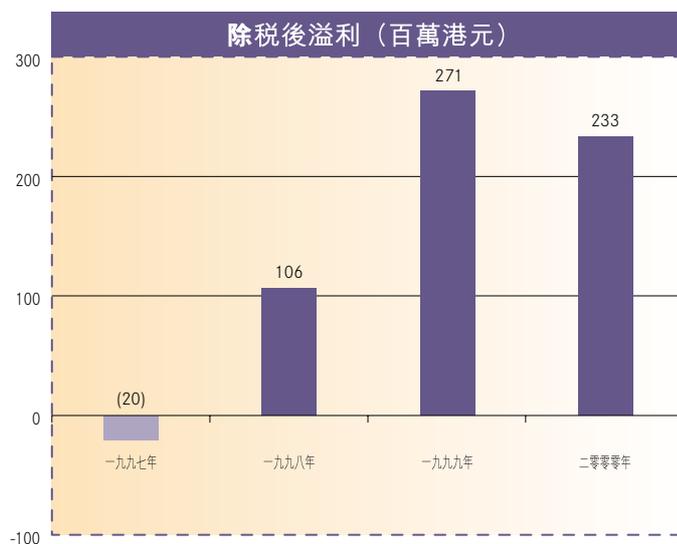


於二零零零年，總資產由139.8  
億港元增加6.2%至 148.5億港  
元。

## 損益表

### 經營業績

住宅按揭貸款市場於二零零零年僅錄得輕微增長，銀行同業之間爆發減價戰，致使按揭息率出現大幅下調，而轉按宗數亦大幅上升。儘管業務經營環境困難，按揭證券公司透過增加購買按揭貸款的金額、成功實施靈活的提早發債安排以削減發行債券的成本，以及從按揭保險及按揭證券化計劃賺取額外收入，從而減輕對盈利能力的負面影響。因此，雖然有28.2%的息差下調，按揭證券公司的除稅後溢利僅輕微下跌14%至2.331億港元。資產回報及股東資金回報分別為1.8%（一九九九年：2.5%）及9.4%（一九九九年：12.1%），維持於穩健水平。基於按揭證券公司致力控制經營開支，成本對收入比率維持於25.1%的偏低水平（一九九九年：21.9%）。而公司亦保持壯大的資本對資產比率於12.3%（一九九九年：10.1%）。



### 淨利息收入

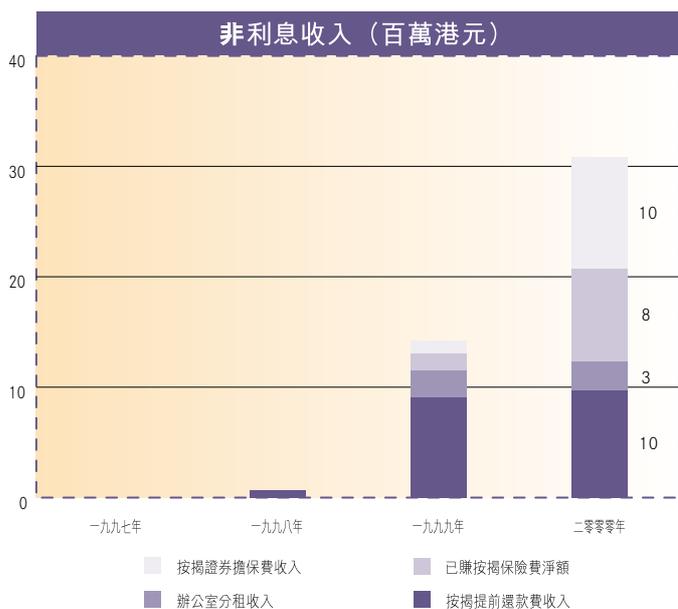
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
利息收入	1,009,737	913,147
利息支出	(652,026)	(506,630)
淨利息收入	357,711	406,517
平均計息資產	12,882,363	10,545,741
淨息差	2.8%	3.9%
計息負債淨息差 <sup>1</sup>	1.6%	2.6%

由於住宅按揭貸款市場競爭激烈，按揭證券公司所持按揭貸款組合的按揭息率下跌，故此，本年度淨利息收入減少12%至3.577億港元。按揭貸款組合的要求淨額收益率由一九九九年的最優惠貸款利率加23點子減少96點子至二零零零年的最優惠利率減73點子，而計息負債淨息差亦由2.6%下跌至1.6%。

### 其他收入淨額

按揭證券公司於二零零零年賺取的其他收入大幅上升至3,440萬港元（一九九九年：1,190萬港元），其中包括提前還款費收入970萬港元、辦公室分租收入260萬港元、按揭保險保費840萬港元、按揭證券擔保費收入1,010萬港元及其他收入360萬港元。

<sup>1</sup> 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本



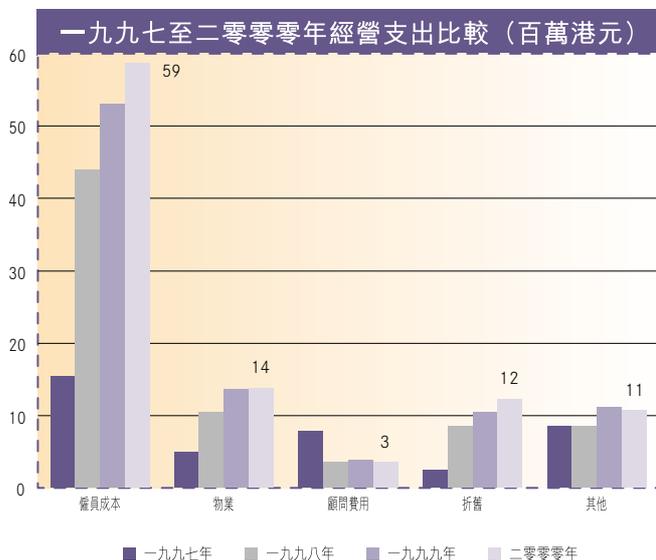
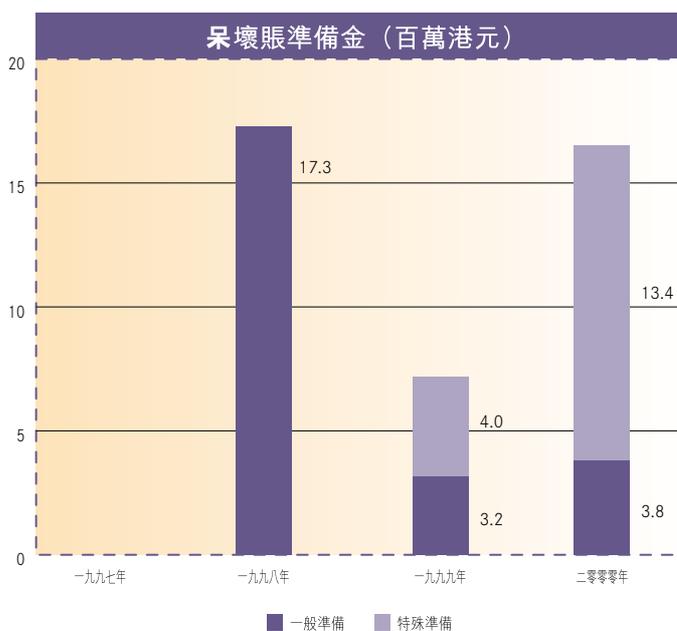
九年：5,310萬港元及佔58.1%)。為了應付業務擴充，固定編制人數由74名增至二零零一年的97名。辦公室支出及固定資產折舊支出分別為1,350萬港元及1,220萬港元，並無重大變動。

### 呆壞賬準備金

按揭證券公司於二零零零年就呆壞賬準備金，分別額外撥出380萬港元的一般準備及1,340萬港元的特殊準備。在380萬港元的呆壞賬一般準備中，包括已就有關根據按揭證券計劃出售按揭貸款予香港按揭證券融資(第一)

### 經營支出

由於按揭證券公司擴充業務，包括提供最高達按揭貸款額九成的按揭保險、在購買按揭貸款計劃方面，增加符合資格而出售予按揭證券公司的按揭貸款的類別，及開發透過互聯網以電子方式與銀行進行交易等項目產生的額外成本，經營支出於二零零零年增加700至9,840萬港元。僱員成本為5,870萬港元，佔總經營支出59.7%(一九九



有限公司(一間發行按揭證券的專用公司)撥回60萬港元的準備金。於結算日，呆壞賬準備金總額佔所持按揭貸款組合的未償還本金餘額的0.33%(一九九九年：0.26%)，反映按揭證券公司在呆壞賬撥備方面所採納的謹慎政策。

## 按揭貸款組合及準備金

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款組合	11,119,240	8,749,370
呆壞賬準備		
特殊	(13,248)	(4,042)
一般	(22,967)	(18,552)
除準備金後之 按揭貸款組合	11,083,025	8,726,776
<b>比率</b>		
逾期超過九十日 的貸款的拖欠率	0.42%	0.16%
準備金總額佔按揭 貸款組合的比率	0.33%	0.26%
特殊準備金佔逾期 貸款本金的比率	28.4%	28.5%

## 資產負債表

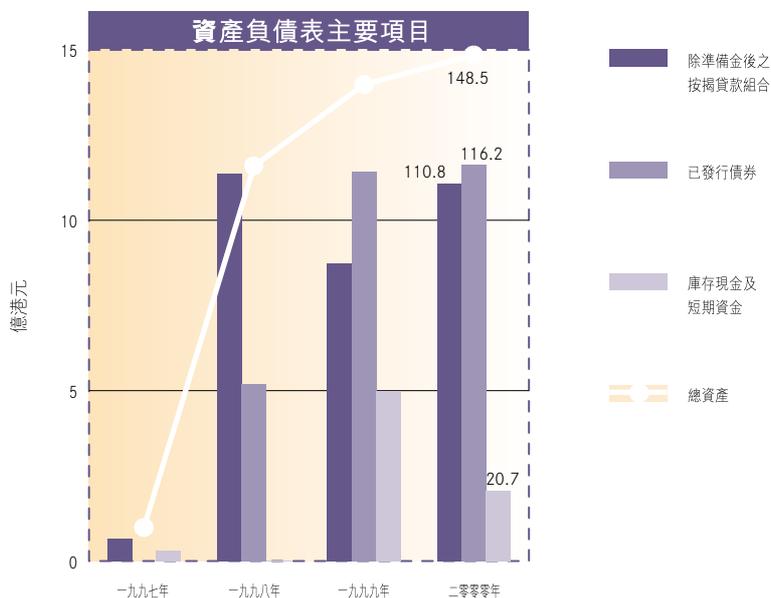
於二零零零年，總資產由139.8億港元增加6.2%至148.5億港元，其中包括除準備金後的按揭貸款組合增加23.6億港元、債券投

資增加13.0億港元及庫存現金及短期資金減少29.3億港元。

按揭證券公司除準備金後的按揭貸款組合總值為110.8億港元，較去年增加23.6億港元。由於轉按令提早還款比率上升，故此於二零零零年所持按揭貸款組合減少39.7億港元。為此，按揭證券公司透過增加符合資格出售予按揭證券公司的按揭貸款的類別，以及推出債券資產交換計劃，提高購買按揭貸款計劃的靈活性，積極解決所面對的困局。儘管經營環境困難，經過一番努力，按揭證券公司於本年度成功購入總數達63.5億港元的按揭貸款。於結算日，所持按揭貸款組合其中94.7%為浮息按揭，而另外5.3%為定息按揭。

為了集資購買按揭貸款及贖回按揭證券公司的債券，按揭證券公司於本年度根據債券發行計劃（「債券計劃」）及債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）合共發行66.3億港元的債券及票據（一九九九年：63億港元）。於二零零零年十二月三十一日，債券計劃及債務工具計劃的未償還餘額分別為90億港元及26.2億港元。

## 資本充足比率



為確保按揭證券公司的謹慎管理，財政司司長就其需要維持的資本對資產比率於一九九七年發出指引。該指引規定，按揭證券公司的最低資本對資產比率為5%。

董事局於二零零零年十月批准按揭證券公司向財政司司長建議，在資本需求架構中，為應付所持貸款組合、按揭保險及按揭證券化組合內不同產品的風險水平，而作以下調整：

產品	最低資本對資產比率
按揭貸款組合	所持組合的5%(以名義金額為計算基礎)
按揭證券	按揭證券化組合的2%(以名義金額為計算基礎)
按揭保險	由核准再保險公司的再保險安排保障的風險投保總額的0%  並無訂立再保險安排的風險投保總額的5%

按揭證券公司的資本對資產比率於二零零零年十二月三十一日為12.3%，處於穩健水平。在落實經修訂架構後，資本對資產比率將進一步微升至13.5%。

## 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措施，應付旗下不同業務環節涉及的風險，確保業務能夠穩健增長。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，例如利率或匯率及證券市價變動，而對其價值造成不利變動的風險，就是市場風險。

## 利率風險管理

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」)，監察、評估及控制所面對的各類市場風險。該委員會制定風險上限，並密切監察員工有否遵守有關上限，同時亦審批融資策略及發展風險管理的方法。按揭證券公司的總裁擔任資產負債委員會的主席，其他成員包括高級副總裁(財務)、高級副總裁(業務運作)，以及庫務部及財務管理部的高級職員。該委員會每周舉行會議一次。

### 1. 利率錯配風險

按揭證券公司的資產負債組合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因素很多，包括組合中的資產、負債及相關衍生工具到期或重新訂價的時差。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)重新訂價未能與計息負債重新訂價的時間完全配對，市場利率不利的變動可能會對按揭證券公司的淨利息收入產生負面影響。

作為積極管理資產負債的其中一項措施，按揭證券公司利用各類現金及衍生工具，如利率掉期、息差掉期及遠期利率協議，管理其因市場利率波動所面對的風險。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，量度盈利所承擔的風險（即淨利息收入因利率出現不利變動的風險）。視乎現行利率的未來走勢，按揭證券公司在資產負債委員會的指引及監督下，積極採取措施，將現有資產負債組合的期限差距維持窄幅水平。二零二零年的平均期限差距維持於半個月以內，接近零差距的理想水平，屬於非常審慎的水平。

## 2. 息差風險

按揭證券公司亦面對息差風險。計算兩種工具或基準的價格之間存在的差異，就是息差風險。舉例來說，假如按照最優惠利率計息的資產以按照香港銀行同業拆息率計息的負債提供資金，則會產生息差風險。現時香港的認可機構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。按揭證券公司目前亦無法以具符合經濟效益的方法，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。倘若更多按揭貸款以香港銀行同業拆息率批出，而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，定能更有效地應付這方面的風險。

## 3. 資金錯配風險

資產與負債的到期日錯配的風險，就是資金錯配風險。雖然有法定到期日，但按揭資產的平均年期視乎實際的提前還款速度。按揭證券公司所持按揭組合越多貸款償還，提前還款速度則越快，而平均年期則越短。在香港，提前還款的主要原因計有以下兩個：(i)換樓（即借款人於出售其住屋時償還全部按揭）及(ii)轉按（即借款人以當時較低的按揭利率轉按）。按揭證券公司透過持續購買按揭資產，彌補已還款的按揭貸款，密切管理整體計息資產的平均年期。按揭證券公司亦分散投資於優質債務證券及庫存現金，調整其資產的整體平均年期。按揭證券公司藉發行於一個月至十年到期的票據及債券，從而使整體負債組合與按揭資產貸款的配對處於平均年期的理想水平。按揭證券公司亦考慮利用可提前贖回債務及資產負債表以外的風險管理工具，包括利率掉期期權，調整負債結構至理想水平，並積極管理按揭貸款組合的提前還款風險。

### 流動資金風險管理

流動資金管理指按揭證券公司能夠履行其債務責任，包括贖回所發行的債券及到期短期資金借貸市場借貸，以及於適當時為購買新按揭貸款及新投資而集資。按揭證券公司透過每日監察資金實際及預期的流入及流出、就整個還款期預測資金較長期的流入及流出，以及開拓多元化的集資渠道，旨在以低資金成本維持資金的穩定供應，藉此管理流動資金。

按揭證券公司擁有廣泛的投資者，為業務日後的發展提供資金：

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. 總值200億港元的債券發行計劃（「債券計劃」）：根據該計劃，按揭證券公司所發行的票據或債券的投標及莊家安排，與外匯基金票據及債券的安排相同，這樣一方面能提高第二市場的流通量，而又可為按揭證券公司發行的債券提供有用的基準。債券計劃一直並將繼續為按揭證券公司提供既穩定又具成本效益的資金。
3. 總值200億港元的債務工具計劃：根據該計劃，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就公開發行的債券擔任包銷及莊家，並已成立由十三間主要財務機構組成的銷售銀團，擴大債務工具計劃的分銷網路。債務工具計劃有助將按揭證券公司的債券期限延長至最多達十年，增加投資者數目至類型更多的機構投資者。
4. 100億港元的循環信貸融資：外匯基金自一九九八年一月以來已為按揭證券公司提供100億港元的循環信貸融資。
5. 投資組合：按揭證券公司持有有價證券及其他短期投資，隨時即兌換為現金。
6. 短期資金借貸：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，就財務機構投資於按揭證券公司的債務證券或貸予按揭證券公司的款項，享有20%的風險加權，對按揭證券公司而言屬有利。
7. 按揭證券計劃：透過按揭證券計劃，按揭證券公司可於適當時候將所持的按揭貸款資產組合證券化或出售。

## 信貸委員會

信貸委員會負責制定及監督按揭證券公司管理有關借貸人的信貸風險政策，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。該委員會為每位核准賣方、核准再保險公司設定限額，以及為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，以及業務運作處之高級職員。

## 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，負責參考目前市場條件及業務策略，檢討購買按揭計劃、按揭證券計劃、按揭保險計劃等產品之定價。該委員會並就所有已提案的按揭風險定價交易，在提呈執行董事作最後核准以前，先作檢討。



定價委員會會議

## 審計委員會

為了減低營運風險，按揭證券公司一直設有多項機制，制衡各個業務環節並取得平衡。審計委員會的主要職責，就是確保已妥善執行所有制衡機制，並不時改善查核程序，以迎合業務需要的改變。



審計委員會會議

審計委員會的成員由董事局委任，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的主席，其他成員包括李國寶先生、夏佳理先生、黎定得先生及陳德霖先生。該委員會於二零零零年舉行兩次會議，審閱財務賬目及內部審計部的其他日常審核工作。

董事局欣然提呈董事局報告書及截至二零零零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) 按公司既定的一套審慎購買準則，向根據香港《銀行業條例》註冊的認可機構購買以香港的住宅為抵押的按揭或其他貸款組合；(ii) 在資本市場發行債券，為公司的購買按揭貸款業務籌措資金；(iii) 把按揭售予特設公司，以便發行按揭證券予投資者；及(iv) 根據香港《保險公司條例》，作為經營按揭保險的獲核准保險人。

## 業績及分配

截至二零零零年十二月三十一日止年度的財務報表載於本年報第104頁。

董事局建議不派末期股息，並建議將二零零零年十二月三十一日的保留溢利589,814,000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

截至二零零零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」）發行票據及債券，詳情載於賬項附註20。

## 董事局

於二零零零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 曾蔭權先生，太平紳士  
副主席兼執行董事 任志剛先生，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，太平紳士  
董事 陳智思先生  
董事 陳志輝教授  
(由二零零零年三月二十四日起委任)  
董事 陳國強先生  
董事 方正先生，SBS，太平紳士  
董事 馮婉眉女士  
董事 許仕仁先生，GBS，太平紳士  
(由二零零零年三月二十四日起辭任)  
董事 葉澍堃先生，太平紳士  
(由二零零零年三月二十四日起委任)  
董事 林炎南先生  
(由二零零零年三月二十四日起辭任)  
董事 李國寶博士，LLD (Cantab)，太平紳士  
董事 吳國威先生  
董事 單仲偕先生  
董事 方兆德先生  
(由二零零零年三月二十四日起委任)  
董事 黃星華先生，GBS，OBE，太平紳士

按照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) 曾蔭權先生為香港財政司司長，也是外匯基金的監管人。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、代理人兼管理人。截至二零零零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90億港元。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。截至二零零零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26億港元。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。於二零零零年十二月三十一日，並無尚未償還餘額。
- (2) 李國寶博士為東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，該銀行為(a)債務工具計劃的銷售團成員；(b)按揭證券公司購買按揭貸款計劃（「購買按揭計劃」）的核准賣方／管理供款機構，以及(c)根據按揭證券公司的按揭保險計劃（「按揭保險計劃」），與按揭證券公司簽訂按揭保險總保單的核准認可機構。李博士亦為中國聯合銀行有限公司主席兼董事，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。李博士亦為第一太平銀行有限公司董事，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。

- (3) 陳智思先生為亞洲商業銀行董事，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董事，該公司為根據按揭保險計劃與按揭證券公司簽訂按揭再保險總保單的核准按揭再保險公司。
- (4) 方兆德先生為香港上海滙豐銀行有限公司副總經理兼個人理財業務主管，該銀行為(a)債務工具計劃的主要證券商；(b)購買按揭計劃的核准賣方／管理供款機構，以及(c)按揭保險計劃的核准認可機構。方兆德先生亦是滙豐保險（亞洲）有限公司董事，該公司為按揭保險計劃的核准按揭再保險公司。

除上述交易及財務報表附註24所列具與有關連人士訂立的交易外，於二零零零年終或年度內按揭證券公司並無直接或間接與任何董事訂立與按揭證券公司業務有關而董事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，曾蔭權先生及彭醒棠先生為按揭證券公司的監管人。曾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。截至二零零零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。

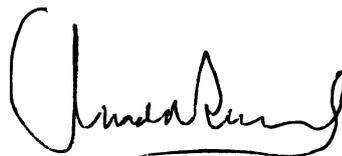
按揭證券公司經營的保險業務，並無牽涉根據香港任何條例的規定須予投保的責任或風險。

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。自二零零零年四月以來，按揭證券公司就按揭保險自行承擔20%的擔保風險，而其餘80%的擔保風險則向上述核准按揭再保險公司購買再保險。於二零零零年十二月三十一日，風險投保總額約為15.53億港元(一九九九年：為5.3億港元)，其中13.81億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



主席

曾蔭權

香港

二零零一年三月一日



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

安達信公司  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈21樓

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104頁至第124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 貴公司於二零零零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 that reads "Arthur Andersen &amp; Co." in a cursive script.

執業會計師

香港  
二零零一年三月一日

# 損益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
利息收入	3	<b>1,009,737</b>	913,147
利息支出	4	<b>(652,026)</b>	(506,630)
<b>淨利息收入</b>		<b>357,711</b>	406,517
其他收入淨額	5	<b>34,359</b>	11,852
<b>經營收入</b>		<b>392,070</b>	418,369
經營支出	6	<b>(98,427)</b>	(91,474)
除準備金前的經營溢利		<b>293,643</b>	326,895
呆壞賬準備	7	<b>(17,229)</b>	(7,246)
<b>除稅前溢利</b>		<b>276,414</b>	319,649
稅項	8(a)	<b>(43,308)</b>	(48,417)
<b>除稅後溢利</b>		<b>233,106</b>	271,232
撥入風險儲備	2(j)	<b>(670)</b>	—
<b>本年度純利</b>		<b>232,436</b>	271,232
承前保留溢利		<b>357,378</b>	86,146
<b>保留溢利結轉</b>		<b>589,814</b>	357,378

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

於二零零零年十二月三十一日

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>資產</b>			
庫存現金及短期資金	10, 17	<b>2,068,134</b>	4,996,738
應收利息及匯兌款項	11	<b>249,112</b>	185,052
預付款項、按金及其他資產	12	<b>5,636</b>	8,155
遞延支出淨額	13	<b>112,879</b>	39,050
除準備金後的按揭貸款組合	14(a)	<b>11,083,025</b>	8,726,776
債務證券投資	16, 17	<b>1,304,753</b>	—
固定資產	15	<b>21,077</b>	24,856
		<b>14,844,616</b>	13,980,627
<b>負債</b>			
短期銀行貸款	17	<b>427,200</b>	—
應付利息	18	<b>120,240</b>	96,770
應付賬項、應付支出及其他負債	19	<b>45,646</b>	38,037
稅項準備	8(b)	<b>14,152</b>	42,424
未滿期保險費	9	<b>25,894</b>	5,018
債務證券	17, 20	<b>11,621,000</b>	11,441,000
		<b>12,254,132</b>	11,623,249
<b>股東資金</b>			
股本	22	<b>2,000,000</b>	2,000,000
保留溢利		<b>589,814</b>	357,378
風險儲備	2(j)	<b>670</b>	—
		<b>2,590,484</b>	2,357,378
		<b>14,844,616</b>	13,980,627

經董事局於二零零一年三月一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

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
經營業務現金(流出)／流入淨額	23	(1,969,797)	2,973,170
<b>稅項</b>			
支付香港利得稅		(71,580)	(27,917)
<b>投資活動</b>			
購買固定資產		(8,402)	(11,289)
購買債務證券投資		(1,740,733)	—
贖回債務證券投資所得款項		436,000	—
投資活動現金流出淨額		(1,313,135)	(11,289)
融資前現金(流出)／流入淨額		(3,354,512)	2,933,964
<b>融資</b>			
發行債券所得款項		6,443,708	6,218,676
贖回債券		(6,445,000)	—
融資現金(流出)／流入淨額		(1,292)	6,218,676
現金及等同現金項目(減額)／增額		(3,355,804)	9,152,640
年初的現金及等同現金項目		4,996,738	(4,155,902)
年終的現金及等同現金項目		1,640,934	4,996,738
<b>現金及等同現金項目的分析</b>			
現金及短期資金	10	2,068,134	4,966,738
短期銀行貸款	17	(427,200)	—
		1,640,934	4,996,738

## 1. 編製賬目基準

香港按揭證券有限公司(「本公司」)的財務報表乃根據《公司條例》及香港會計師公會發出的《會計實務準則》而編製。

## 2. 主要會計政策

### a. 利息及收費確認準則

利息收入及支出均根據本金結餘及適用利率以時間攤分基準計算，惟呆壞賬貸款(附註2(f))除外。收費收入及支出則只在已賺取後或發生後才確認。

### b. 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%

### c. 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。

## d. 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。

## e. 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。

## f. 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。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。逾期末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。

為更有條理地將物業套現，從現有按揭貸款組合收回的物業將繼續於資產負債表在除準備金後的按揭貸款組合項下列賬。有關所收回的物業以按揭貸款的未償還本金餘額減就此作出的任何準備金後的數額記錄。

## g. 債務證券投資

「持有至到期的投資」指本公司明確表明及有能力持有至到期的投資。有關投資以已攤銷成本扣除任何減值準備金入賬。

持有至到期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預期可收回賬面值。當並不預期可收回賬面值，則會撥出準備金，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，並有足夠證明顯示這些情況及事件於可見未來仍將存在，則會於損益表撥回以往撥出準備。

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。

## h. 經港元債券發行計劃（「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

經債券計劃及債務工具計劃發行的債券，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。債券的折扣列為遞延支出，而溢價則列為遞延收入。折扣及溢價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／購回債券時所得的收益或虧損，即所贖回／購回債券的金額與票面面值之間的差額，均於贖回／購回發生的年度於損益表入賬確認。

## i. 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根據債券計劃、債務工具計劃發行的債券及債務證券投資的所出現的利率風險。

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，並與該年度的債券利息支出或債務證券的利息收入抵銷。

## i. 為對沖而訂立的利率掉期(「利率掉期」)合約(續)

若提早贖回債券而引致利率掉期合約提早終止，其所得的收益或虧損應即時於損益表內確認。

未因債券提早贖回而提早終止其作為與債券對沖的利率掉期合約，其所得的收益或虧損則將在利率掉期合約原本餘下的期限內攤銷。

## j. 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。

本公司會撥備處理未決申索、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。

## k. 有擔保按揭通遞證券化(「按揭證券化」)

根據按揭證券化計劃，本公司將一批按揭貸款售予一間獨立特設公司(「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。

另一方面，本公司保證全數收回按揭貸款的能力，而每月從特設公司收取擔保保費，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(f)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

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款組合	736,337	894,243
庫存現金及短期資金	187,367	18,904
債務證券投資－上市	1,935	—
債務證券投資－非上市	84,098	—
	<b>1,009,737</b>	913,147

4. 利息支出

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
銀行貸款及短期票據	108,410	78,969
債務證券	543,616	427,661
	<b>652,026</b>	506,630

5. 其他收入淨額

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
提早還款費用及過期罰款	9,706	9,057
辦公室分租收入(附註24)	2,640	2,534
已滿期按揭保費淨額(附註9)	8,352	1,454
按揭證券化擔保費用收入	6,060	1,246
按揭證券化額外服務收入	4,053	(79)
發行債券支出	(1,823)	(1,441)
其他	5,371	(919)
	<b>34,359</b>	11,852

6. 經營支出

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
僱員成本		
薪金及福利	<b>58,736</b>	53,101
辦公室		
租金	<b>10,422</b>	10,356
其他	<b>3,118</b>	3,106
董事酬金	—	—
折舊	<b>12,181</b>	10,284
顧問費	<b>3,450</b>	3,660
核數師酬金	<b>250</b>	250
其他經營支出	<b>10,270</b>	10,717
	<b>98,427</b>	91,474

7. 呆壞賬準備

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款組合作出的撥備		
— 特殊	<b>13,418</b>	4,042
— 一般	<b>3,811</b>	3,204
	<b>17,229</b>	7,246

8. 稅項

(a) 損益表內的稅項包括：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
香港利得稅	<b>43,684</b>	49,012
遞延稅項	<b>(376)</b>	(595)
	<b>43,308</b>	48,417

香港利得稅準備就本年度產生的估計應課稅溢利按16%(一九九九年：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。目前並無任何明顯遞延稅項未作撥備。

(b) 資產負債表內的稅項代表：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
香港利得稅	<b>11,512</b>	39,408
遞延稅項	<b>2,640</b>	3,016
	<b>14,152</b>	42,424

9. 按揭擔保業務的收入賬

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
毛保費	122,698	51,218
再保險保費	(93,524)	(44,692)
保險費淨額	29,174	6,526
加：未滿期保費結轉	5,018	—
承前未滿期保費	(25,894)	(5,018)
未滿期保費的增額	(20,876)	(5,018)
除準備金前已滿期保費淨額	8,298	1,508
未決申索的撥回(準備)(附註21)	54	(54)
已滿期保費淨額(附註5)	8,352	1,454
管理開支	(2,554)	(4,002)
承保的收益／(虧損)	5,798	(2,548)

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

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
銀行現金結餘(附註17)	2,393	2,062
銀行定期存款(附註17)	2,065,741	4,994,676
	2,068,134	4,996,738

11. 應收利息及匯兌款項

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款組合應收利息	36,298	29,368
利率掉期合約應收利息	124,715	48,190
債務證券投資應收利息	22,618	—
銀行定期存款應收利息	6,638	13,680
管理供款機構待收分期供款	58,843	93,814
	<b>249,112</b>	185,052

12. 預付款項、按金及其他資產

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
辦公室租金按金	2,239	2,239
公司會籍債券	670	670
其他	2,727	5,246
	<b>5,636</b>	8,155

13. 遞延支出淨額

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
發行債務證券的遞延支出／(收入)		
於一月一日	39,050	25,691
本年度新增		
— 遞延支出	182,447	33,442
— 遞延收入	(1,155)	(2,118)
減：攤銷	(107,463)	(17,965)
於十二月三十一日	<b>112,879</b>	39,050

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

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額(附註17)	11,119,240	8,749,370
減：呆壞賬準備		
— 特殊	(13,248)	(4,042)
— 一般	(22,967)	(18,552)
	<b>11,083,025</b>	<b>8,726,776</b>

於二零零零年十二月三十一日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十五年，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二零三零年到期。

(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	<b>13,248</b>	<b>24,307</b>	<b>37,555</b>	<b>2,958</b>
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 千港元
於一九九九年一月一日	—	17,292	17,292	—
撇銷金額	—	—	—	—
由損益表扣除	4,042	3,204	7,246	—
年內懸欠利息	—	—	—	1,156
收回懸欠利息	—	—	—	(495)
於一九九九年十二月三十一日	4,042	20,496	24,538	661

14. 除準備金後的按揭貸款組合 (續)

(b) 呆壞賬準備 (續)

有關按揭證券化計劃所擔保的按揭貸款的貸款撥備，為數1,340,000港元(一九九九年：1,944,000港元)已撥入「其他準備」(附註19)項下。為數604,000港元已撥回的貸款撥備已撥入損益表。

(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：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭貸款總額	<b>46,148</b>	12,826
特殊準備	<b>(11,392)</b>	(4,042)
	<b>34,756</b>	8,784

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
<b>成本值</b>						
於二零零零年 一月一日	10,062	1,515	32,229	1,609	539	45,954
添置	1,171	260	6,831	140	—	8,402
於二零零零年 十二月三十一日	11,233	1,775	39,060	1,749	539	54,356
<b>累積折舊</b>						
於二零零零年 一月一日	4,183	744	14,691	1,143	337	21,098
本年度折舊	1,257	165	10,274	350	135	12,181
於二零零零年 十二月三十一日	5,440	909	24,965	1,493	472	33,279
<b>賬面淨值</b>						
於二零零零年 十二月三十一日結餘	5,793	866	14,095	256	67	21,077
於一九九九年 十二月三十一日結餘	5,879	771	17,538	466	202	24,856

16. 債務證券投資

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
持有至到期證券		
香港以外地區上市	129,832	—
非上市	1,174,921	—
	1,304,753	—
上市證券的市值		
由下列各方發行：		
— 公司機構	30,912	—
— 其他	99,900	—
	130,812	—

17. 期限分析

	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							
— 庫存現金 及短期資金	2,393	2,065,741	—	—	—	—	2,068,134
— 按揭貸款組合	1,696	132,880	401,722	2,431,559	8,133,774	17,609	11,119,240
— 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							
— 短期銀行貸款	—	427,200	—	—	—	—	427,200
— 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

17. 期限分析 (續)

	一九九九年						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	2,062	4,994,676	—	—	—	—	4,996,738
— 按揭貸款組合	2,713	92,499	290,617	1,804,680	6,558,536	325	8,749,370
— 債務證券投資	—	—	—	—	—	—	—
	4,775	5,087,175	290,617	1,804,680	6,558,536	325	13,746,108
<b>負債</b>							
— 短期銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—
— 債務證券	—	4,000,000	2,445,000	4,796,000	200,000	—	11,441,000
	—	4,000,000	2,445,000	4,796,000	200,000	—	11,441,000

18. 應付利息

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
短期銀行貸款	251	—
債務證券	119,989	96,770
	120,240	96,770

19. 應付賬項、應付支出及其他負債

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
應付賬項及應付支出	39,942	33,044
其他準備金 (附註 14(b))	5,704	4,993
	45,646	38,037

## 20. 債務證券

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
根據以下計劃發行的定息票據及債券		
— 港元債券發行計劃(「債券計劃」)	9,000,000	8,000,000
— 港元債務工具發行計劃(「債務工具計劃」)	2,621,000	3,441,000
	<b>11,621,000</b>	11,441,000

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
已發行金額	6,000,000	625,000
已收取代價	5,818,738	624,970

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

## 21. 未決申索準備

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。於二零零零年十二月三十一日，並未就承擔風險業務撥出準備，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」撥出準備。於二零零零年十二月三十一日，未決申索總額為497,000港元，而核准按揭再保險公司已全數作出賠償。

## 22. 股本

	二零零零年及一九九九年 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)／流入淨額對賬表：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
除稅前溢利	276,414	319,649
折舊	12,181	10,284
遞延支出攤銷	107,463	17,965
呆壞賬準備	17,833	5,302
撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合	(4,212)	—
債務證券投資攤銷	(20)	—
應收利息及匯兌款項的減額	(64,060)	(49,174)
預付款項、按金及其他資產的減額／(增額)	2,519	(3,296)
按揭貸款組合的(增額)／減額	(2,369,870)	2,644,407
應付利息的增額	23,470	15,504
應付賬項及應付支出及其他負債的增額	7,609	7,511
未滿期保費的增額	20,876	5,018
經營業務現金(流出)／流入淨額	(1,969,797)	2,973,170

### 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，並成為會員。

於一九九九年二月十二日本公司與外匯基金投資有限公司(「外匯基金公司」)簽訂分租協議，外匯基金公司以合理市值租用本公司部份辦公室。外匯基金公司由外匯基金全資擁有。截至二零零零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(一九九九年：250萬港元)。陳德霖先生及方正先生均為外匯基金公司的董事。

馮婉眉女士為香港上海滙豐銀行有限公司財資及資本市場業務部亞太區定息及衍生工具部主管，而單仲偕先生則為香港上海滙豐銀行有限公司科技資訊工程助理經理。香港上海滙豐銀行有限公司為(a)本公司200億港元債務工具發行計劃的第一市場交易商；(b)本公司購買按揭貸款計劃的核准賣方／管理供款機構；及(c)根據按揭保險計劃與本公司簽訂按揭保險總保單的核准認可機構。

25. 承擔

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
(a) 資本承擔		
已授權及已訂約	4,774	342
已授權但未訂約	17,378	14,363
	<b>22,152</b>	14,705

(b) 營業租賃

於二零零零年十二月三十一日的營業租賃承擔為41,686,000港元(一九九九年：52,108,000港元)，其中10,422,000港元(一九九九年：10,422,000港元)須於未來十二個月內支付。於二零零零年十二月三十一日，該等租約於未來十二個月應付的款項，按租約屆滿期分析如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
土地及樓宇		
於第一年屆滿	—	—
於第二至第五年屆滿	10,422	10,422
於第五年後屆滿	—	—
	<b>10,422</b>	10,422

26. 遠期承諾安排

根據此安排，本公司已承諾於最高為十二個月的期限內，按照規定的價格，向核准賣方／管理供款機構購買合資格浮息按揭貸款。本公司採用彈性的定價方法，在每項購買按揭事項與核准賣方／管理供款機構議定按揭貸款的要求淨額收益率。於二零零零年十二月三十一日，未動用以購買浮息按揭貸款的承諾為數4億港元(一九九九年：38.86億港元)。

## 27. 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。於二零零零年十二月三十一日，未動用以購買定息按揭貸款的承諾為數34.53億港元(一九九九年：34.53億港元)。

## 28. 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。自二零零零年四月以來，本公司開始就按揭保險業務自行承擔20%的擔保風險。於二零零零年十二月三十一日，風險投保總額約為15.53億港元(一九九九年：5.3億港元)，其中13.81億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1.72億港元。

## 29. 資產負債表外列賬

### (a) 或然負債

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按揭證券化計劃下所作擔保	<b>642,546</b>	1,601,096

### (b) 財務合約

本公司訂立利率掉期合約，與債券計劃及債務工具計劃發行的定息票據及債券，以及債務證券投資對沖。

i) 尚未到期的利率掉期合約的已訂約名義款項如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
利率掉期合約	<b>11,228,000</b>	6,691,000

## 29. 資產負債表外列賬 (續)

### (b) 財務合約 (續)

- 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。

	二零零零年		一九九九年	
	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	247,323	24,225	89,722	23,230

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30)計算之款項。本公司從未經歷對方違約的事件。

## 30. 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。指引內規定最低資本對資產比率為5%。

	二零零零年	一九九九年
資本對資產比率	12.3%	10.1%

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。

## 31. 比較數字

一九九九年若干比較數字已重新分類，以便符合本年度的賬項編排。

## 32. 通過財務報表

董事局於二零零一年三月一日通過本財務報表。



二零零零年三月十四日 可購買按揭貸款類別增延至首次置業人士貸款計劃下的按揭貸款，以公司名義持有的按揭貸款及員工按揭貸款。



二零零零年三月二十四日 召開第三屆週年大會。

二零零零年五月十三日 透過債券發行計劃，發行第二批5億港元債券，其中1億港元可供公眾認購。



二零零零年五月二十九日 召開首次「批核按揭文件標準化計劃」之統籌委員會會議。

二零零零年五月三十日 與道亨銀行舉行10億港元按揭貸款與債券資產互換計劃簽置儀式。



二零零零年五月三十日 透過按揭貸款及債券資產互換計劃，向道亨銀行發行6億港元債券。



二零零零年七月二十七日 公佈未審核中期業績，截至二零零零年六月三十日止六個月的除稅後經營溢利為1.27億港元。

二零零零年八月十八日 推出高達九成按揭貸款額的按揭保險計劃及開展宣傳活動。



二零零零年十二月二日 與香港資本市場公會、香港財資市場公會、香港交易及結算所、香港城市大學及經濟日報舉行「利率趨勢與穩健投資策略」公開研討會。

二零零零年十二月十四日 透過債券發行計劃，發行第三批5億港元債券，其中1億港元可供公眾認購。



二零零零年十二月二十二日 委任惠普為「綜合資訊傳送系統」工程之製作商。

二零零零年十二月二十七日 董事局通過擴大核准賣方的範圍至政府房屋機構及物業發展商。



## 核准賣方／管理供款機構

於二零零零年十二月

1	荷蘭銀行	24	恒生財務有限公司
2	美國國際信貸(香港)有限公司	25	香港華人銀行
3	美國運通銀行	26	香港上海滙豐銀行有限公司
4	亞洲商業銀行	27	華僑商業銀行
5	美國亞洲銀行	28	中國工商銀行(亞洲)
6	中國銀行	29	港基國際銀行
7	交通銀行	30	金城銀行
8	東亞銀行	31	廣東省銀行
9	美國大通銀行	32	廖創興銀行
10	浙江第一銀行	33	南洋商業銀行
11	中南銀行	34	浙江興業銀行
12	國華商業銀行	35	歐力士(亞洲)有限公司
13	集友銀行	36	海外信托銀行
14	萬國寶通銀行	37	寶生銀行
15	中信嘉華銀行	38	上海商業銀行
16	大新銀行	39	新華銀行
17	道亨銀行	40	渣打銀行
18	DBS廣安銀行	41	中國聯合銀行
19	第一太平銀行	42	永亨銀行
20	華比富通銀行	43	永隆銀行
21	美國通用金融(香港)有限公司	44	鹽業銀行
22	恒生銀行		
23	恒生存款有限公司		

按揭保險計劃之核准再保險公司、債務工具計劃之主要交易商及銷售團成員，債券計劃之市場莊家名單

**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

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

香港上海滙豐銀行有限公司

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

美國大通亞洲有限公司

萬國寶通國際有限公司

澳洲聯邦銀行香港分行

德意志銀行香港分行

高盛(亞洲)有限責任公司

恒生銀行

怡富銀行

J.P.摩根證券亞洲有限公司

法國興業亞洲有限公司

渣打銀行

**債券計劃市場莊家**

荷蘭銀行

美銀亞洲有限公司

中國銀行

東亞銀行有限公司

巴克萊銀行

法國國家巴黎銀行

美國大通亞洲有限公司

萬國寶通國際有限公司

澳洲聯邦銀行

東方匯理銀行

里昂信貸銀行

大新銀行有限公司

道亨銀行有限公司

德意志銀行

華比富通銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

怡富銀行有限公司

廣東省銀行

南洋商業銀行

國民西敏寺銀行

法國興業亞洲有限公司

渣打銀行

東京三菱國際(香港)有限公司

瑞士銀行

永隆銀行

## 批核按揭文件標準化統籌委員會

### 職權範圍

- 審議及草擬批核按揭文件，旨在發展一套體現最理想市場操作指引的模範文件；
- 謀劃策略以推動在港按揭銀行採用模範批核按揭文件，包括就模範文件的草稿諮詢銀行、信貸評級公司及有關監管機關；及
- 採用易明易讀的語言草擬模範批核按揭文件，旨在推動以淺白英文擬定法律文件。

### 成員

#### 銀行

1. 美國運通銀行
2. 美國亞洲銀行
3. 中國銀行
4. 東亞銀行
5. 美國大通銀行
6. 浙江第一銀行
7. 道亨銀行
8. 第一太平銀行
9. 香港上海滙豐銀行有限公司
10. 渣打銀行

#### 信貸評級公司

11. 惠譽國際評級有限公司
12. 穆迪投資者服務公司

#### 法律界

13. 香港大律師公會
14. 香港律師會

#### 法律學術界

15. 香港大學法律系

#### 按揭再保險公司

16. 恒生保險有限公司
17. United Guaranty Mortgage Indemnity Company

## 按揭證券公司2000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	43	43	43	44
活躍賣方數目	24	24	24	24
貸款宗數	6,393	6,143	6,084	5,878
未償還本金餘額(百萬港元)	8,229	7,823	7,839	7,551
拖欠供款(%)				
– 90日以上	0.16	0.19	0.19	0.24
提前還款(%)				
– 部分	0.22	0.22	0.25	0.18
– 全數	4.49	5.36	4.34	3.19
<b>加權平均數</b>				
批出貸款時的貸款額與物業價值比率(%)	62.5	62.7	62.6	62.7
估計現有貸款額與物業價值比率(%)	72.4	71.9	71.9	73.2
批出貸款時的債務對收入比率(%)	38.0	38.0	37.9	37.9
合約剩餘年期(月)	177.7	177.0	178.0	177.0
已供款期數(月)	36.4	37.0	37.0	38.0
合約年期(月)	214.1	214.0	216.0	215.6
<b>區域分佈</b>				
未償還本金餘額(百萬港元)				
– 香港	2,342	2,193	2,285	2,225
– 九龍	1,696	1,631	1,614	1,545
– 新界	4,191	3,999	3,940	3,781
貸款宗數				
– 香港	1,556	1,482	1,504	1,465
– 九龍	1,351	1,314	1,286	1,241
– 新界	3,486	3,347	3,294	3,172
<b>按揭保險計劃</b>				
參加銀行數目	30	31	32	33
已收取申請				
申請宗數	2,495	2,721	3,017	3,334
按揭貸款總額(百萬港元)	5,169	5,639	6,241	6,924
總承擔風險金額(百萬港元)	919	1,002	1,113	1,232
按揭貸款平均金額(百萬港元)	2.1	2.1	2.1	2.1
批出貸款時的貸款額與物業價值比率(%)				
– 80%或以下(%)	23	23	23	23
– 80%以上至85(%)	77	77	77	77
– 85%以上至90(%)	Nil	Nil	Nil	Nil
核准申請				
核准申請宗數	2,277	2,440	2,702	2,924
按揭貸款總額(百萬港元)	4,723	5,059	5,593	6,077
總承擔風險金額(百萬港元)	840	899	996	1,082
物業交易類型				
一手(%)	10	9	9	9
二手(%)	90	91	91	91
選擇支付保費辦法				
一次過付款(%)	86	86	86	86
按年付款(%)	14	14	14	14

5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
44	44	44	44	44	44	44	44
24	24	24	24	24	24	25	25
5,689	6,004	6,881	6,730	7,235	8,570	8,482	8,587
7,243	7,713	8,960	8,697	9,387	11,141	11,023	11,119
0.35	0.31	0.29	0.38	0.37	0.30	0.33	0.42
0.34	0.24	0.24	0.22	0.16	0.11	0.15	0.16
3.37	3.57	2.66	2.36	2.09	1.44	1.81	1.54
62.8	62.7	63.5	63.5	63.6	62.9	63.0	63.1
74.7	77.2	80.5	79.4	79.9	79.3	80.8	84.4
37.9	37.9	38.0	38.0	38.0	37.3	37.3	37.6
175.0	177.0	175.0	179.0	178.0	176.0	176.0	175.0
39.0	37.0	36.0	35.0	35.0	36.0	38.0	38.0
214.0	214.0	211.0	213.0	214.0	212.0	214.0	214.0
2,141	2,310	2,698	2,616	2,882	3,455	3,446	3,501
1,472	1,531	1,803	1,744	1,928	2,268	2,240	2,260
3,630	3,873	4,459	4,337	4,577	5,418	5,337	5,358
1,422	1,521	1,760	1,719	1,903	2,284	2,272	2,327
1,199	1,242	1,433	1,400	1,523	1,820	1,802	1,814
3,068	3,241	3,688	3,611	3,809	4,466	4,408	4,446
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
33	33	33	34	36	36	37	37
3,717	4,133	4,534	5,092	5,856	6,505	6,974	7,367
7,716	8,508	9,288	10,434	11,996	13,264	14,111	14,797
1,378	1,522	1,671	1,886	2,207	2,476	2,659	2,807
2.1	2.1	2.1	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
22	22	21	20	19	19	18	18
78	78	79	79	75	70	68	66
Nil	Nil	Nil	1	6	11	14	16
3,180	3,469	4,006	4,495	4,970	5,611	6,284	6,609
6,627	7,198	8,196	9,213	10,174	11,472	12,715	13,272
1,180	1,285	1,470	1,659	1,852	2,126	2,390	2,511
8	9	10	11	13	13	13	13
92	91	90	89	87	87	87	87
86	86	87	88	88	89	89	89
14	14	13	12	12	11	11	11

