



零售按揭證券

香港按揭證券有限公司擔保
Bauhinia MBS Limited 發行



發售日期：二零零四年十月二十日至二零零四年十月二十九日

安排行

HSBC 滙豐

聯席包銷商

HSBC 滙豐



配售銀行



章程日期為二零零四年十月十九日

按公司條例第342C條的規定，Bauhinia MBS Limited已將由董事的代表簽署本章程，連同核數師同意轉載其核數報告的函件，向香港公司註冊處處長登記。
公司註冊處處長及證券及期貨事務監察委員會對本章程的內容概不承擔任何責任。

重要提示

如你對本章程有任何疑問，請徵詢你的證券經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。
申請人須仔細閱讀本章程的全文。

零售債券

本章程的內容是關於 Bauhinia 發行三個組別的零售按揭債券予香港零售投資者。

只向零售投資者招售零售債券

根據本章程招售的零售債券，是 Bauhinia 發行的按揭債券系列的一部分。Bauhinia 同時亦發行另外兩個組別的債券（組成同一系列的一部分）予專業投資者。然而，零售債券只會向香港零售投資者招售。

零售債券的特色

本章程載列將予發行的各零售債券的個別特色。各零售債券將不會招售予美籍人士或加拿大居民。

界定詞彙

本章程所採用的若干界定詞彙具有特定涵義。第 10 節詞彙表載列相關詞彙的涵義。

由按揭證券公司擔保

Bauhinia 支付零售債券本金額及利息予零售債券持有人的責任，由香港按揭證券有限公司擔保。

投資風險

零售債券的條款及與投資零售債券有關的風險載於本章程第 3 節、第 5 節及第 8 節。

你應考慮本身的情況

本章程並無考慮任何個別投資者的投資目標、財務狀況或特別需要。

目錄

你應採取的行動	3	8.6 按揭的合格準則	42
投資的重要特點	4	8.7 強制執行權利之前及之後的現金流量	43
招售簡介	5	第9節－擔保人－香港按揭證券有限公司	46
我們的按揭證券化計劃	6	按揭證券公司的業務	46
招售概要	8	按揭證券公司的董事局及高級管理層	48
第1節－如何投資	11	有關按揭證券公司的其他資料	51
第2節－發行人－Bauhinia MBS Limited	17	概述按揭證券公司主要業務資料	52
第3節－擔保及系列資產	19	第10節－詞彙表	54
擔保的概況	19	第11節－買家的確認	61
所得款項用途及系列資產	19	附錄 P-1	
臨時組合及組合準則	19	Bauhinia 截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表	62
第4節－收款及現金流量	23	附錄 P-2	
收款	23	Bauhinia 截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表	72
現金流量	23	附錄 P-3	
第5節－投資風險	25	Bauhinia 的資本值的一覽表	79
第6節－債券的香港稅務	32	附錄 P-4	
第7節－有關 Bauhinia 及發行零售債券的資料	33	按揭證券公司截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表	80
第8節－有關重要協議的資料	36	附錄 P-5	
8.1 零售債券的條款及條件	36	按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表	108
8.2 信託契據	37	附錄 P-6	
8.3 擔保	37	按揭證券公司的資本值的一覽表	128
8.4 抵押安排	38		
8.5 按揭還款管理安排	40		

1 閱讀

仔細閱讀本章程的全部內容，特別加倍留意以下內容：

- ◀ 封面內頁載列的重要提示；及
- ◀ 第5節（「投資風險」）所載與投資零售債券有關的風險。

2 考慮

因應你本身的個別投資目標及情況，考慮有關零售債券的所有風險因素及其他資料。

3 徵詢

如你對是項投資是否適合你而存有任何疑問，在決定是否投資零售債券前，請徵詢你的證券經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

4 申請

你可向本章程所列的任何一間銀行購買零售債券。請向其中一間銀行遞交申購債券指示。該銀行將會要求你填寫申購表格及向他們確認若干事項，包括你已經閱讀及理解本章程所載的內容。

5 開設賬戶

本公司將不會就零售債券發出個別證書，故此，你必須與你的銀行作出安排，將零售債券存放於證券或投資戶口內。如你還未開設銀行戶口及證券或投資戶口，則你必須於購買本公司的零售債券前開設該等賬戶。

投資的重要特點

利率	零售債券的利率比年期相若的港元定期存款利率為高。
利息	零售債券為投資者提供固定回報率，每六個月支付利息一次，直至零售債券的還款日為止。
不同還款日	零售債券備有不同的還款日可供選擇，以配合你的投資需要。
以按揭為抵押	零售債券以若干資產（包括按揭組合）作為支持及抵押，為零售債券持有人在擔保以外提供另一個付款來源。因此，即使擔保人未能履行其於擔保項下的責任，零售債券持有人仍可賴以該等資產而獲得零售債券的本金額及利息的支付。
評級	零售債券將會獲穆迪投資服務評為 Aa3 級及獲標準普爾評為 AA- 級；此評級於本章程刊發日期與香港政府獲得的本地貨幣評級相同。
獲擔保的本金額及利息	無論與是次零售債券發行的相關按揭組合及其他資產的表現如何，你的零售債券的本金額及利息付款均獲按揭證券公司擔保。
按揭組合的管理	按揭組合項下的按揭將會由按揭證券公司管理。

以下為根據本章程招售的零售債券的主要特色簡介。

特色	說明	章程內的有關章節								
發行人	Bauhinia MBS Limited，一間開曼群島有限責任公司	第 2 節－發行人－ Bauhinia MBS Limited								
系列資產	按揭組合的權益連同系列資產內的其他資產；該等資產將會為零售債券持有人及系列的其他債權人作抵押	第 3 節－擔保及系列資產及 第 8.4 節－抵押安排								
擔保	零售債券的本金額及利息由按揭證券公司擔保	第 3 節－擔保及系列資產								
還款日	<table border="1"> <thead> <tr> <th>債券組別</th> <th>還款日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 組別</td> <td>二零零五年十一月五日</td> </tr> <tr> <td>B 組別</td> <td>二零零七年十一月五日</td> </tr> <tr> <td>C 組別</td> <td>二零零八年十一月五日</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述日期為本公司償還零售債券 100% 本金額的日期。 在正常情況下，本公司將不會於該等日期前償還零售債券的本金額</p>	債券組別	還款日	A 組別	二零零五年十一月五日	B 組別	二零零七年十一月五日	C 組別	二零零八年十一月五日	招售概要
債券組別	還款日									
A 組別	二零零五年十一月五日									
B 組別	二零零七年十一月五日									
C 組別	二零零八年十一月五日									
利率	每年固定利率： A 組別債券：每年 1.70 厘 B 組別債券：每年 2.65 厘 C 組別債券：每年 3.05 厘	招售概要								
利息	每六個月支付一次，直至零售債券還款日為止	招售概要								
零售債券的付款及抵押	零售債券的利息及本金額只會以系列資產及擔保支付	第 3 節－擔保及系列資產 第 4 節－收款及現金流量 第 8.4 節－抵押安排								

招售時間表*	
招售開始日期	二零零四年十月二十日
招售截止日期	二零零四年十月二十九日
定價日	二零零四年十一月三日
發行日	二零零四年十一月五日

招售詳情										
發行總額	<table border="1"> <thead> <tr> <th>債券組別</th> <th>發行額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 組別</td> <td>250,000,000 港元</td> </tr> <tr> <td>B 組別</td> <td>400,000,000 港元</td> </tr> <tr> <td>C 組別</td> <td>250,000,000 港元</td> </tr> </tbody> </table>	債券組別	發行額	A 組別	250,000,000 港元	B 組別	400,000,000 港元	C 組別	250,000,000 港元	招售概要
債券組別	發行額									
A 組別	250,000,000 港元									
B 組別	400,000,000 港元									
C 組別	250,000,000 港元									
獨立組別	本系列債券包括三個組別的零售債券及兩個組別的專業債券－本公司稱本系列為「系列 2004-2」	招售概要								
申購價	為你所申購的零售債券的本金額的 102%	招售概要								
認購價	於定價日由本公司釐定	招售概要								
最低投資額	50,000 港元	招售概要								
投資額遞增倍數	50,000 港元	招售概要								
手續費	你購買的零售債券的認購價的 0.15%	招售概要								

* 該等日期僅作指示用途。本公司有權提前截止招售或延遲招售截止日期，毋須另行通知。如更改招售截止日期，其後的日期（例如定價日、發行日、付款日、付息日及還款日）可能亦須因此而更改。本公司將會就任何該等更改發出通知。本公司亦有權於發行日前的任何時間內取消招售。

設立計劃

於二零零一年十二月，本公司設立 3,000,000,000 美元按揭證券化計劃。

根據我們的按揭證券化計劃，本公司收購按揭，並透過發行債券的方式支付該等按揭的購入價款。債券是以獨立系列發行，可能再細分為不同組別。每系列於發行時均會編上有關系列編號，以免與其他系列混淆。於本章程刊發日期，本公司根據我們的按揭證券化計劃已發行三個系列的債券—請參閱第 7 節（「有關 *Bauhinia* 及發行零售債券的資料」）及附錄 P-1（「*Bauhinia* 截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表」）。另請參閱附錄 P-3（「*Bauhinia* 的資本值的一覽表」）內 *Bauhinia* 的資本值的一覽表。

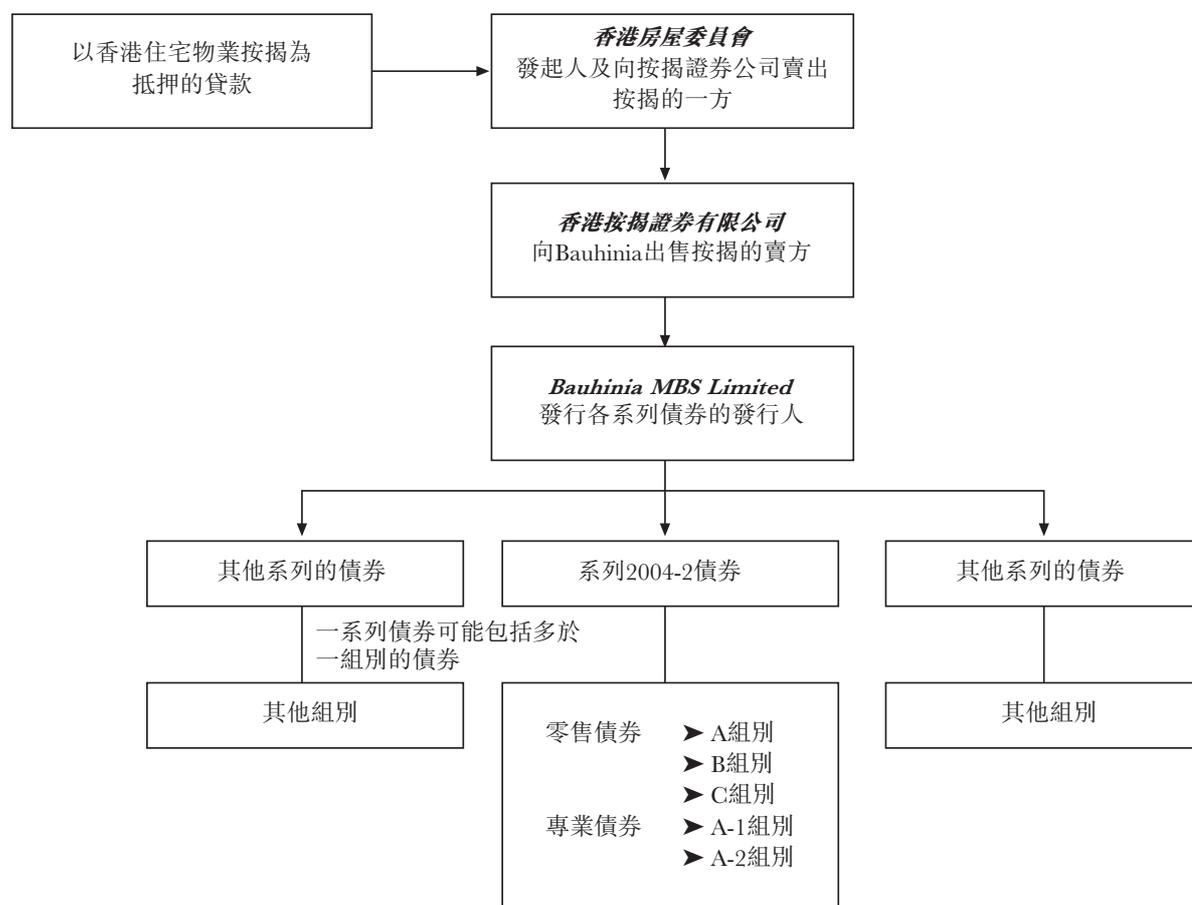
債券的獨立系列

本系列稱為系列 2004-2，分為五個不同組別的債券，其中包括三個不同組別的零售債券。

我們的按揭證券化計劃的每系列，都有獨立資產作抵押。這表示，如非系列 2004-2 的系列資產，不能用以支付零售債券所欠負的金額，或用以支付本系列 2004-2 項下的任何其他款項。這亦表示，用來抵押本系列 2004-2 的系列資產，亦不可用以支付本公司已發行或日後可能發行的任何其他系列的付款。

交易架構

下圖列出本交易的架構。



債券是由信託契據構成

在發行時，債券具備信託契據的利益。

信託契據載列債券的形式及適用於本公司在我們的按揭證券化計劃項下發行的各類債券的條款及條件。本公司於信託契據中承諾償還債券的本金額及支付利息。本公司亦承諾履行基於某債券的條款而須履行的相關責任。

信託契據亦載有擔保的條文。據此，按揭證券公司（作為擔保人）擔保償還零售債券項下的本金額及支付利息。擔保人亦擔保償還專業債券項下的本金額及支付利息。

有關信託契據及擔保的重要特徵，均概述於第 8 節（「有關重要協議的資料」）。

為我們的責任所提供的抵押品

為我們於債券（包括零售債券）項下的責任提供抵押品，本公司已與抵押受託人及債券受託人訂立了抵押契據，並將與抵押受託人訂立附屬抵押契據。

有關該等抵押文件的重要特徵，均概述於第 8.4 節（「抵押安排」）。

有限追索權

本公司發行的所有債券（包括本系列的債券）及本公司訂立的其他合約，均須受到有限追索權的條文所規限。有關該等條文的影響，概述於第 5 節（「投資風險」－「有限追索權」）。

有限追索權條文並無限制擔保人在擔保項下的責任。

若發生「失責事件」，可提早宣佈債券到期支付

條款及條件載有若干「失責事件」。若發生及持續發生任何失責事件，則債券受託人可按其酌情權及必須按債券持有人的要求或指示，宣佈本系列 2004-2 的所有債券的全部本金額到期償還，並須立即支付。

失責事件載於第 8.1 節（「零售債券的條款及條件」－「失責事件」），其包括未能支付債券的本金額或利息。

除非債券受託人未能根據信託契據行事，否則債券持有人不能直接對我們或擔保人採取行動，強制執行債券或擔保的權利。債券受託人在必須採取強制執行權利行動前，可堅持要求債券持有人向其作出彌償保證。

招售架構 本公司正招售三組零售債券－A組別、B組別及C組別的零售債券，以及兩組專業債券－A-1組別專業債券及A-2組別專業債券。

本章程僅與零售債券有關。若你是零售投資者，則不能購買專業債券。

根據我們的按揭證券化計劃，所有組別債券（零售債券及專業債券）組成系列2004-2的一部分，而系列2004-2為獨立系列。

每系列（包括本系列2004-2）是以及合法地以獨立資產組合作抵押－參閱第3節（「擔保及系列資產」）。

發行人 Bauhinia MBS Limited－參閱第2節（「發行人－Bauhinia MBS Limited」）。

發行總額	債券組別	發行額
	A組別	250,000,000 港元
	B組別	400,000,000 港元
	C組別	250,000,000 港元
	A-1組別專業債券	450,000,000 港元
	A-2組別專業債券	650,000,000 港元

招售期 由二零零四年十月二十日至二零零四年十月二十九日（或本公司認為合適的較早或較後日期）。

利率、利息期及付息日 零售債券每六個月支付利息，並載述如下：

債券組別	年利率	預期付息日
A組別	1.70 厘	每年五月及十一月的五號
B組別	2.65 厘	每年五月及十一月的五號
C組別	3.05 厘	每年五月及十一月的五號

各零售債券將每半年於五月及十一月的五號支付其半年期的期末利息，直至零售債券的還款日為止。若五號並非營業日，則本公司將於下一個營業日支付利息。

本公司假設一年有365日，點算由上個付息日（包括該日）起計直至現行付息日（不包括該日）為止的利息期的實際曆日數目，以計算就零售債券應付的利息款額。首個利息期將會由發行日開始計算。

如該等付息日並非一營業日或如發行日有所更改，則該等付息日可能有變。如任何付息日只因當日並非營業日而有所更改，本公司將不會就此向投資者發出通知。

貨幣 零售債券將以港元為單位。

發行日 我們計劃於二零零四年十一月五日發行零售債券。本公司可在未有發出事先通知的情況下決定提早截止招售，或將招售期延長。本公司保留權利，於預計發行日前隨時取消零售債券的招售。

申購價

申購價是零售債券本金額的 102%。

就你所申購的每份零售債券，你須支付所申購的該份零售債券的本金額的 102%（申購價）及申購價的 0.15%。

若認購價低於申購價，則你的銀行將由發行日起計 5 個營業日內，向你償還有關差額另加任何額外手續費（不計利息）。若認購價高於申購價，則你須向你的銀行支付有關差額連同任何額外手續費，這筆款項將會於定價日從你於該銀行開設的指定銀行戶口中扣除。因此，請你確保你所指定的銀行戶口存有充足款項，以供於認購價的定價高於申購價時扣除差額。

認購價

認購價是你就你所購入的零售債券向我們支付的實際價格，相等於你於零售債券的實際投資額。然而，在計算你的投資回報時，你應考慮你已經或將會產生的任何開支（當中包括，例如有關零售債券的手續費）。

本公司預期於二零零四年十一月三日（於招售截止後）釐定零售債券的認購價。這日是定價日。其他詳情，請參閱第 1 節（「如何投資」－「釐定零售債券認購價的方法」）。

手續費

這是你向銀行支付處理你的申購事宜的費用，是按你所購買零售債券的認購價 0.15% 計算。如你的申請不獲接納或無效，或如 Bauhinia 並無進行招售，你所支付的手續費及申購價，將會全數不計利息以存入你所指定的銀行戶口的方式，予以退還。

還款日

還款日是本公司將償還你的零售債券 100% 本金額的日期。本公司不會於零售債券的有關還款日前償還任何本金額。

各組別的零售債券的還款日均不同：

債券組別	年期	還款日
A 組別	一年	二零零五年十一月五日
B 組別	三年	二零零七年十一月五日
C 組別	四年	二零零八年十一月五日

若本公司更改預計發行日，則該等還款日可能有變。倘若還款日並非營業日，本公司將會於下一個營業日償還本金額。

專業債券的預計最終還款日如下：A-1 組別專業債券的預計最終還款日為二零一零年十一月五日，而 A-2 組別專業債券的預計最終還款日為二零一四年十一月五日。A-2 組別專業債券的持有人有權於 A-2 組別專業債券年內收取本金額還款，即可於某一組別零售債券的還款日前或於二零一四年十一月五日前獲得還款。償還 A-2 組別專業債券的本金額對零售債券的還款並無影響－請參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。

最低投資額 零售債券是按個別 50,000 港元的單位出售。你僅可按 50,000 港元的倍數購買零售債券。

年收益率 年收益率是用來計算你於零售債券的投資額（不包括手續費、賬戶費及其他費用）的實際回報。

各組別零售債券的年收益率為：

零售債券的組別	年收益率
A 組別	外匯基金票據 Y495 收益率加息差 0.08 厘
B 組別	外匯基金債券 5712 收益率加息差 0.15 厘
C 組別	外匯基金債券 5809 收益率加息差 0.30 厘

抵押 零售債券由系列資產作抵押—參閱第 3 節（「擔保及系列資產」）及第 8.4 節（「抵押安排」）。

擔保 按揭證券公司作為擔保人，擔保支付零售債券的本金額及利息。

評級 發行時，零售債券及專業債券將獲穆迪投資者服務(<http://www.moodys.com>)評為 Aa3 級及 McGraw-Hill Companies, Inc. 的旗下公司標準普爾(<http://www.standardandpoors.com>)評為 AA- 級。該等網站所載的資料並不構成本章程的一部分，投資者於評估該等資料的價值時務須審慎行事。零售債券的評級並非買賣或持有零售債券的推薦建議，有關評級可能會被修改、有所保留或撤銷。

第二市場買賣 獲本公司委任為零售債券提供市場流通量及二手買賣的配售銀行，須視當時的市況，於一般銀行辦公時間報雙向價格—即他們願意購買零售債券的價格（「買入」價）及他們願意出售零售債券的價格（「賣出」價）。該等機關可能各自有其內部指引，設訂其向任何單一機關承擔風險的限額。在該等內部指引所限的範圍內，只要任何零售債券仍未償還，他們必須報確實買入價。只要任何零售債券仍未償還，他們同意盡力作出賣出價的報價。

向債券持有人發出通知 就屬必須以避免形成債券虛假市場，或就本公司而言，會對本公司根據債券作出付款的能力，或就按揭證券公司而言，可能對其根據擔保作出付款的能力造成重大影響的任何資料，我們承諾向債券持有人發出通告，而按揭證券公司承諾，向債券持有人發出通告。

非上市 零售債券將不會在任何證券交易所上市。

中央結算系統工具編號 零售債券的工具編號為：

- ◀ A 組別—HKMCMB04041
- ◀ B 組別—HKMCMB04042
- ◀ C 組別—HKMCMB04043

招售的司法管轄權 招售只會於香港進行。零售債券及有關發行零售債券的若干其他文件受英國法律管轄。抵押文件受香港法律管轄—請參閱第 8 節（「有關重要協議的資料」）。

申請時間

零售債券招售預期於二零零四年十月二十日上午九時正開始，並預期於二零零四年十月二十九日下午二時正截止。

本公司可在未有通知的情況下提早截止招售，或押後招售截止日期。倘若招售截止日期有變，其後的日期（如定價日、發行日、付款日、付息日及還款日）亦可能會作出相應更改。本公司將會就任何該等更改發出通知。

本公司將不會就零售債券印發申請表格。

當你提交你的申購指令，有關銀行將要求你填妥其申請表，並作出一系列確認及認證，包括你已閱讀及明白本章程。你

的銀行要求你作出確認的有關文本載於第 11 節（「買家的確認」）。

合資格申請的人士

該等債券概不售予美籍人士及加拿大居民。

申請方法

你可於下文呈列的任何一間銀行購買我們的零售債券。請撥以下熱線號碼以作進一步的查詢，或索取配售銀行的分行名單以便提交零售債券的申購指令。

配售銀行

銀行名稱	查詢熱線號碼	銀行名稱	查詢熱線號碼
美國銀行（亞洲）有限公司	2805 2383	香港上海滙豐銀行有限公司	2269 2121
中國銀行（香港）有限公司	2291 8000	中國工商銀行（亞洲）有限公司	2887 0349
交通銀行（香港分行）	2269 9699	港基國際銀行有限公司	2566 8181
東亞銀行有限公司		廖創興銀行有限公司	2161 6888
（一般查詢）	2211 1311	南洋商業銀行有限公司	2622 2633
（電子網絡銀行服務－電話理財）	2211 1888	上海商業銀行有限公司	2818 2828
（顯卓理財電話服務專線）	2211 1122		（先按「1」字， 再按「8」字）
集友銀行有限公司	2232 3625	渣打銀行（香港）有限公司	2886 8868 （按「2*9」）
花旗銀行，香港分行	2860 0222	永亨銀行有限公司	3199 9182
中信嘉華銀行有限公司	2287 6767	永隆銀行有限公司	2526 5555
大新銀行有限公司	2828 8000		
星展銀行（香港）有限公司	2290 8888 （按「4」字）		
恒生銀行有限公司	2998 9898		
（「優越」理財）	2998 9188		
（「翱翔」理財／「悠嫻」理財）	2822 8228		
（「BIA 縱橫理財戶口」客戶 （人手操縱電話理財））	2998 9333		
（其他「BIA 縱橫理財戶口」客戶）	2532 3838		

你的零售債券必須透過銀行持有

零售債券將會以全球票據方式發行。本公司將不會發出零售債券的個別證書，因此，你必須與你的銀行作出安排，將零售債券存放於一個證券戶口或投資戶口內。倘若你尚未開設銀行戶口及證券戶口或投資戶口，你必須先開設該等戶口，方可購買我們的零售債券。證券或投資戶口及其他服務將由你的銀行按其標準條款及條件提供。本公司概不就你所採用的銀行處理你的戶口的方式承擔任何責任。

請就此項安排與你的銀行商討，或按你的要求比較價格：各銀行就開設及維持該等戶口的收費有所不同，並以不同安排處理申購指令。請你確保了解你所採用的銀行就你的戶口所採納的標準條款及條件。

零售債券將透過債務工具中央結算系統（中央結算系統）持有，債務工具中央結算系統是香港金融管理局管理的結算系統。個別投資者不能在中央結算系統開設私人戶口。

倘若本公司的零售債券發生失責事況或中央結算系統中止運作，本公司將發行零售債券的個別證書；除此之外，在其他情況下，本公司一律不會發出個別證書。信託契據及代理協議詳細列明萬一需要發出個別證書時將適用的安排。如需要發出個別證書，本公司將發出通告，概列該等安排。倘若本公司未能透過中央結算系統交付此通告，則本公司將在南華早報或另一份英文報章及香港經濟日報或於香港流通的另一份中文報章刊登有關通告。

互聯網申請

如你已於東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司或永隆銀行有限公司擁有銀行戶口及投資戶口，並已作出必需安排，使用他們提供的互聯網銀行設施，你亦可作出網上申購購買我們的零售債券。申購人不得透過任何其他配售銀行作出網上申購。

如你透過配售銀行作出網上申購，則必須符合該等配售銀行提供互聯網銀行設施有關的條款及條件。

以下為東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及永隆銀行有限公司的網站：

東亞銀行有限公司	www.hkbea.com
恒生銀行有限公司	www.hangseng.com
香港上海滙豐銀行有限公司	www.hsb.com.hk
永隆銀行有限公司	www.winglungbank.com

Bauhinia 僅會按照本章程所載的資料為基準招售零售債券，於這些網站刊載的資料並不構成本章程的一部分。當有意投資的人士評估該等網站可能刊載的其他資料的價值時，務須十分審慎行事。

本公司將透過你所採用的銀行付款及發出通告

你所採用的銀行將代表你於其在中央結算系統的戶口內持有你的零售債券。本公司就零售債券支付的本金額及利息，將存入根據中央結算系統知會本公司用以持有零售債券的銀行戶口內。你將於該須依賴你的銀行，將你由零售債券應得的款項存入你於該銀行開立的戶口內。待本公司透過此一方式付款後，即使你所採用銀行未能或延誤向你支付應付款項，你亦不得就該項付款向本公司進行追討。

本公司於發行零售債券後所發出的任何通告，將按相同的方式發出，你須依賴你所採用的銀行向你轉交該等通告。同樣地，你須倚賴你所採用的銀行，向中央結算系統轉遞任何通告，而中央結算系統則須將此等通告再轉遞本公司或債券受託人。

根據條款及條件及信託契據，就所有目的而言，本公司、債券受託人及抵押受託人將中央結算系統的有關賬戶持有人視為零售債券持有人。你，作為持有於零售債券的權益的最終投資者，於零售債券項下並無直接強制執行權利。你將需依賴銀行，要求債券受託人代表你採取任何所需的強制執行權利。

與銷售零售債券的銀行所作的安排

本公司已委任配售銀行接受零售債券的申購。

香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司亦已同意包銷我們的零售債券；包銷本金額高達 900,000,000 港元，他們各自同意包銷高達 450,000,000 港元。本公司概無與按揭證券公司及任何配售銀行達成任何非金錢佣金或金錢回佣安排。

本公司以認購方式透過你的銀行向你出售零售債券。

如不進行招售

本公司於發行日期前任何時間保留不進行招售的權利。如不進行招售，則所有申請款項將不計利息償還。各配售銀行將會按照其運作程序，另行指定退還申請款項的時間。

超額認購

本公司擬向每名申請零售債券的人士最少分配一份零售債券。餘下的零售債券其後將會按每名投資者所申請的零售債券數目的概約比例分配予投資者。如本公司的零售債券獲超額認購而本公司未能分配一份零售債券予每名申請人，本公司將會透過首席付款及過戶代理以抽籤方式決定。各組別零售債券的一切分配程序將會個別進行。

如按揭證券公司、安排行、聯席包銷商、配售銀行及他們的相關實體有意的話，均可認購零售債券。

零售債券及申購款項付款額的倍數載於下一頁。

零售債券數目及其申購款項一覽表

所申購的 零售債券數目	所申購的零售債券本金額 (港元)	申購款項 (申購價為本金額的 102% 加申購價的 0.15%) (港元)
1	50,000	51,076.50
2	100,000	102,153.00
3	150,000	153,229.50
4	200,000	204,306.00
5	250,000	255,382.50
6	300,000	306,459.00
7	350,000	357,535.50
8	400,000	408,612.00
9	450,000	459,688.50
10	500,000	510,765.00
11	550,000	561,841.50
12	600,000	612,918.00
13	650,000	663,994.50
14	700,000	715,071.00
15	750,000	766,147.50
16	800,000	817,224.00
17	850,000	868,300.50
18	900,000	919,377.00
19	950,000	970,453.50
20*	1,000,000 *	1,021,530.00

* (此數目後，按一份零售債券或 50,000 港元的本金額遞增。)

釐定零售債券認購價的方法

本公司將按零售債券本金額的 100%，計算及支付零售債券的利息。零售債券的年度利息將會每六個月支付一次；由於你於六個月後收取你的零售債券半年度利息，因此，你的實際年收益率事實上較你的零售債券的指定利率略高。

然而，為計算直至還款日止你的零售債券所帶來的實際投資回報，你必須考慮的事實為，你的零售債券的認購價可能高於或低於你的零售債券的本金額。倘若認購價高於 100%，則你的投資回報將低於你的零售債券的指定利率；倘若認購價低於 100%，則你的投資回報將高於你的零售債券的指定利率。

本公司會將認購價釐定於某一金額，使你的投資於到期時所產生的年收益率，相等於與到期日相若的某一組別指定的外

匯基金票據（「外匯基金票據」）或外匯基金債券（「外匯基金債券」）的年收益率加指定息差。外匯基金票據或外匯基金債券的收益率為香港金融管理局於定價日上午十一時三十分左右在路透社網頁 HKEFBNMIDFIX 內的報價。

請緊記，你亦須考慮你就申購零售債券、於銀行設立及維持一個證券或投資戶口以持有你的零售債券所產生的費用。

下表呈列就各組別的零售債券及一系列認購價於直至還款日止的年收益率的例子。

認購價（相等於零售債券本金額的百分比）	A 組別零售債券 年利率 1.70 厘 （每半年付息一次）	B 組別零售債券 年利率 2.65 厘 （每半年付息一次）	C 組別零售債券 年利率 3.05 厘 （每半年付息一次）
	年收益率(%)	年收益率(%)	年收益率(%)
98.00	3.780	3.385	3.623
98.10	3.675	3.348	3.595
98.20	3.569	3.312	3.567
98.30	3.464	3.276	3.540
98.40	3.359	3.240	3.512
98.50	3.254	3.203	3.484
98.60	3.150	3.167	3.457
98.70	3.045	3.131	3.429
98.80	2.941	3.095	3.401
98.90	2.837	3.059	3.374
99.00	2.733	3.024	3.346
99.10	2.630	2.988	3.319
99.20	2.526	2.952	3.291
99.30	2.423	2.916	3.264
99.40	2.320	2.881	3.237
99.50	2.218	2.845	3.209
99.60	2.115	2.809	3.182
99.70	2.013	2.774	3.155
99.80	1.911	2.738	3.128
99.90	1.809	2.703	3.100
100.00	1.707	2.668	3.073
100.10	1.606	2.632	3.046
100.20	1.504	2.597	3.019
100.30	1.403	2.562	2.992

第 1 節 如何投資

認購價（相等於零售 債券本金額的百分比）	A 組別零售債券 年利率 1.70 厘 （每半年付息一次）	B 組別零售債券 年利率 2.65 厘 （每半年付息一次）	C 組別零售債券 年利率 3.05 厘 （每半年付息一次）
	年收益率(%)	年收益率(%)	年收益率(%)
100.40	1.302	2.527	2.965
100.50	1.202	2.491	2.938
100.60	1.101	2.456	2.911
100.70	1.001	2.421	2.884
100.80	0.901	2.386	2.857
100.90	0.801	2.351	2.830
101.00	0.701	2.316	2.804
101.10	0.602	2.282	2.777
101.20	0.503	2.247	2.750
101.30	0.404	2.212	2.723
101.40	0.305	2.177	2.697
101.50	0.206	2.143	2.670
101.60	0.107	2.108	2.644
101.70	0.009	2.073	2.617
101.80	不適用	2.039	2.590
101.90	不適用	2.004	2.564
102.00	不適用	1.970	2.537
102.10	不適用	1.935	2.511
102.20	不適用	1.901	2.485
102.30	不適用	1.867	2.458
102.40	不適用	1.833	2.432
102.50	不適用	1.798	2.406
102.60	不適用	1.764	2.379
102.70	不適用	1.730	2.353
102.80	不適用	1.696	2.327
102.90	不適用	1.662	2.301
103.00	不適用	1.628	2.275

附註

- (1)：就各組別零售債券所釐定的認購價未必與上表所呈列的任何價格相同。
- (2)：此表所顯示的資料僅供參考之用。各組別零售債券的認購價將於定價日釐定，務使各組別零售債券的年收益率如招售概要所載（「年收益率」）。

緒言

Bauhinia MBS Limited 為零售債券的發行人。本公司為一間於開曼群島註冊成立的公司。本公司的成立目的為發行債券，及從賣方收購按揭組合。本公司不能從事與該目的並不相關的任何業務。

有關本公司的進一步資料，載於第 7 節（「有關 Bauhinia 及發行零售債券的資料」）內。

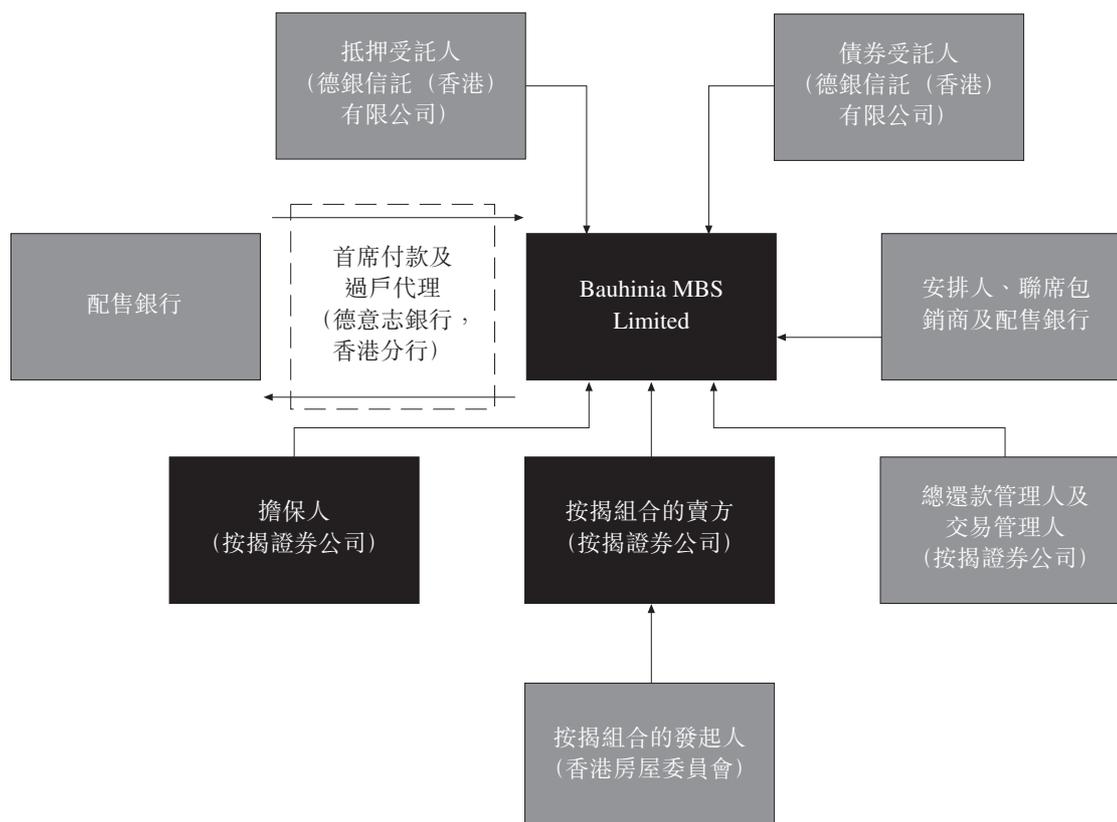
參與發行的各方

本公司已就 Bauhinia 的持續管理及發行債券（包括零售債券及專業債券）的管理事宜訂立安排。各主要服務供應商的角色概要載於下文。重大合約的概要，包括與主要服務供應商訂立的若干安排概要，均載於第 8 節（「有關重要協議的資料」）內。

有關方	角色
香港上海滙豐銀行有限公司	<ul style="list-style-type: none">◀ 作為安排行：香港上海滙豐銀行有限公司負責安排零售債券及專業債券的初步發行。◀ 作為零售債券的聯席包銷商：香港上海滙豐銀行有限公司同意包銷高達 450,000,000 港元的零售債券。
渣打銀行（香港）有限公司	<ul style="list-style-type: none">◀ 作為零售債券的聯席包銷商：渣打銀行（香港）有限公司同意包銷高達 450,000,000 港元的零售債券。
香港按揭證券有限公司	<ul style="list-style-type: none">◀ 作為擔保人：按揭證券公司擔保零售債券及專業債券的本金及利息付款。◀ 作為賣方：按揭證券公司向本公司出售其於按揭組合的權益。◀ 作為總還款管理人：按揭證券公司負責管理本公司從按揭證券公司收購的所有按揭，包括按揭組合在內。◀ 作為交易管理人：按揭證券公司為我們的按揭證券化計劃提供若干管理服務。
香港房屋委員會	<ul style="list-style-type: none">◀ 作為發起人：香港房屋委員會先向賣方出售按揭組合內的按揭權益，賣方然後再將該等權益向本公司出售。◀ 作為獲授權還款管理人：香港房屋委員會負責代表總還款管理人對按揭組合作出還款管理。
德銀信託（香港）有限公司	<ul style="list-style-type: none">◀ 作為債券受託人：德銀信託（香港）有限公司就債券持有人的利益信託持有可強制執行本公司於零售債券及專業債券的責任的權利。債券受託人亦代表債券持有人持有擔保的利益。◀ 作為抵押受託人：德銀信託（香港）有限公司為系列 2004-2 受押方（包括零售債券持有人）的受託人。抵押受託人獲授權代表系列 2004-2 受押方強制執行有關抵押。 <p>抵押受託人負責確保每系列債券的有關抵押的利益獨立保存。因此，你就零售債券所擁有的權利，將不會受過往或未來根據我們的按揭證券化計劃發行債券影響。</p>

有關方	角色
德意志銀行，香港分行	◀ 作為首席付款及過戶代理：德意志銀行，香港分行將根據代理協議，提供債券參考代理服務（包括根據條款及條件的規定作出決定及計算），以及付款及過戶代理服務。
配售銀行	◀ 配售銀行負責銷售零售債券。

BAUHINIA 服務供應方



擔保的概況

擔保的條款載於信託契據。

根據信託契據，擔保人不可撤回及無條件地向債券受託人擔保於到期時準時償還本系列 2004-2 債券的本金額及支付利息。這包括零售債券。

擔保的功效是確保你能收取你的零售債券本金額及利息的悉數付款。如我們未能從系列資產取得足夠金錢支付你的零售債券款項，擔保規定擔保人須支付全數或補足有關差額。

擔保的重要特點概要載於第 8.3 節（「擔保」）。

所得款項用途及系列資產

我們將動用出售債券的所得款項淨額購買按揭組合。本系列 2004-2 的系列資產為：

- ◀ 按揭組合；
- ◀ 為本系列 2004-2 設立的賬戶的存款額，包括系列 2004-2 收款賬戶、本金額累計賬戶及任何合格投資；

- ◀ 我們根據交易文件的權利，以有關本系列 2004-2 者為限；
- ◀ 我們根據擔保的權利；及
- ◀ 我們根據付款契據收取付款的權利。

該等安排的重要特點概要載於第 8 節（「有關重要協議的資料」）。

零售債券以系列資產作支持及抵押，為零售債券持有人在擔保以外提供另一個付款來源，因此，即使擔保人未能履行其根據擔保的責任，零售債券持有人仍可利用系列資產支付零售債券的本金額及利息。

臨時組合及組合準則

在不抵觸下表緊接一段的規限下，於發行日出售予我們的按揭組合是由賣方根據其於交收截數日期的資料，從臨時按揭組合（臨時組合）中選出。臨時組合包括不超過 4,373 宗按揭，於交收截數日期的未償還本金額結餘總額為不低於 20 億港元。

下表的資料載列有關臨時組合於二零零四年六月三十日的各項資料。賣方已將有關資料提供予我們。所有款額已湊整至最接近港元。由於湊整至最接近港元，任何欄的總額未必相等於所顯示的總額。

	臨時組合資料 (於二零零四年六月三十日)		
		最低	最高
按揭宗數	4,373	不適用	不適用
未償還本金餘額總數	2,099,354,719 元	2,000,000,000 元	不適用
未償還本金餘額平均數	480,072 元	456,068 元	504,076 元
最高未償還本金餘額	585,474 元	不適用	800,000 元
最低未償還本金餘額	116,099 元	不適用	不適用
最長剩餘年期 (月)	102	不適用	240
最短剩餘年期 (月)	90	12	不適用
原定年期的加權平均數 (月)	157	149	165
剩餘年期的加權平均數 (月)	96	91	101

上表「臨時組合資料」一欄的統計資料不一定反映於發行日出售予我們的實際按揭組合，原因是賣方可能以其他合格按揭的權益取代臨時組合中的按揭。例如倘臨時組合中的按揭於發行日前悉數償還，則賣方可能以其他合格按揭的權益代替。

房委會按揭的架構

香港房屋委員會向按揭人提供免息貸款，而計劃銀行則向按揭人提供附息貸款。按揭人以計劃銀行為受益人授出按揭（為其本身及同時作為香港房屋委員會的代理人），以為香港房屋委員會及計劃銀行批出的貸款作抵押。倘按揭人的付款少於預定付款額，則所收取的款額將首先用以支付計劃銀行的利息，繼而支付欠款利息。計劃銀行及香港房屋委員會將平等攤分欠款利息。就支付按揭的本金額而言，計劃銀行及香港房屋委員會享有同等權益。

香港房屋委員會於根據其置業貸款計劃授出的各項按揭中的「權益」被稱為「房委會按揭」。香港房屋委員會已將房委會按揭出售予賣方。

我們收購房委會按揭

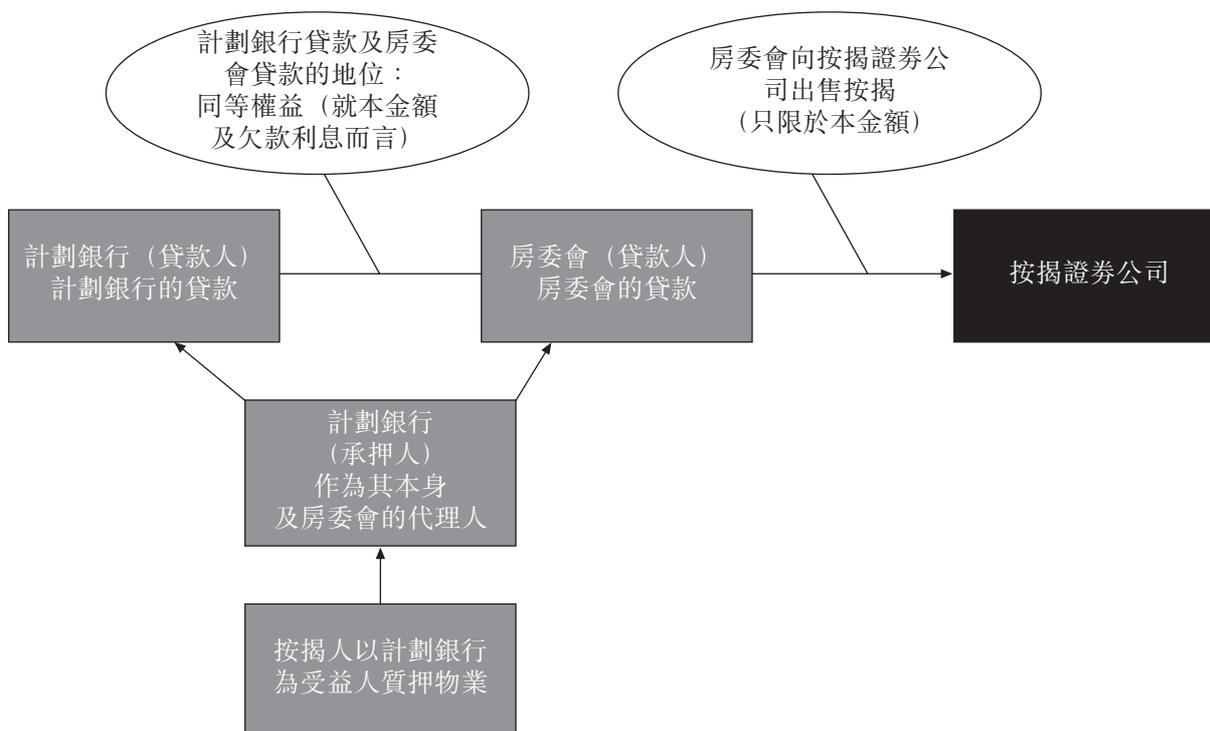
在發行日，出售予我們的按揭組合內的所有按揭，都是由賣方從香港房屋委員會購入。香港房屋委員會及計劃銀行參與置業貸款計劃。在香港房屋委員會決定其按揭（及相關的貸款）符合合格準則後，香港房屋委員會可以向賣方提呈出售其於該等按揭及相關貸款組合的所有權益。賣方繼而可能接納或拒絕香港房屋委員會作出的提呈。

根據按揭應付的本金額以外的款額（例如欠款利息），將撥歸香港房屋委員會所有，並不會轉讓予賣方。

賣方採取一個審核過程，確保該等貸款及按揭符合合格準則。倘賣方認為已獲其接納的貸款或按揭權益並不符合招售、其接納或合格準則，則賣方毋須購買該貸款或按揭權益，並有權要求香港房屋委員會購回不符合準則的有關貸款及按揭權益。

倘賣方接納招售，買賣將以轉讓契據完成轉讓。交收後，賣方將向香港有關土地註冊處遞交轉讓以供註冊。

房委會按揭的圖表載列如下。



房委會－香港房屋委員會

房委會按揭的還款管理

房委會按揭由香港房屋委員會負責還款管理。根據置業貸款計劃，香港房屋委員會已委任有關計劃銀行為其代理人負責房委會按揭的還款管理。

按揭還款管理的職責及標準

在賣方購入後，香港房屋委員會同意根據香港房屋委員會與賣方訂立的按揭還款管理總協議，代表賣方管理按揭組合。按揭還款管理手冊載列香港房屋委員會規定的主要還款管理職責及標準。若干主要還款管理職責及標準概要載於第8.5節（「按揭還款管理安排」）。

賣方付款

按揭為香港房屋委員會提供的免息貸款作出抵押。倘若按揭人失責，按揭人須向香港房屋委員會支付欠款利息，惟該欠款利息的任何權利並無轉讓予賣方。然而，賣方同意根據付款契據定期向我們作出若干付款，付款金額按港元存款銀行

同業拆息為基準釐定的浮動利率另加指定息差計算。該等付款將使我們可以履行我們的責任，支付本系列2004-2的利息及其他費用及開支，但不包括債券下的任何本金額付款。

賣方購回按揭

按揭買賣總協議規定賣方在若干情況下須購回按揭，例如按揭於截至交收截數日期時未能合乎合格準則或組合準則。

在若干情況下，賣方必須購回按揭：

- ◀ 按揭人要求更改於按揭契據中列名為按揭人的人士，而有關的要求已獲香港房屋委員會及計劃銀行批准；或
- ◀ 某按揭人因其向香港房屋委員會申請貸款提供虛假資料而被起訴；或

- ◀ 按揭人向香港房屋委員會或賣方申請於較按揭規定較早的時間提早贖回按揭，從而為該按揭再融資，而該項申請獲香港房屋委員會或賣方就該目的批准；或
 - ◀ 按揭人要求進一步從按揭的抵押中墊付款項，而香港房屋委員會或賣方已同意作出該等墊款。
- 如按揭失責，賣方可選擇購回按揭。倘根據按揭應付的任何款額已逾期 120 日或以上，或發生按揭訂明的任何失責事件，則按揭即被視為失責。
- 賣方購回按揭的價款，必須相等於購回日 Bauhinia 在未償還的本金額的權益。

收款

我們將每月收取按揭的付款及賣方根據付款契據作出的付款。

收款包括我們所收取的下列所有款額：

- ◀ 於收款期內，按我們的按揭權益收取：
 - ◀ 根據按揭償還的本金額（不論是預定付款與否）；及
 - ◀ 強制執行按揭及按揭相關權利的所得款項；及
- ◀ 於有關付息日或之前，從賣方收取：
 - ◀ 賣方由於須要或選擇購回按揭而付出的款額；及
 - ◀ 付款契據項下的付款。

按揭的付款

按揭的付款將支付予作為香港房屋委員會的代理人的計劃銀行。根據總還款管理人委任香港房屋委員會為獲授權還款管理人的協議條款，香港房屋委員會必須向總還款管理人支付一筆款項，金額為其估計相等於收款期內根據按揭償還本金額有關的收回款項。此等估計金額必須於指定日期支付，通常於該收款期後每一曆月的首個營業日。香港房屋委員會會對其後的付款作出調整，以反映實際收回金額與就估計收款支付的金額兩者之間的差額。香港房屋委員會必須於該收款期後第三個月的首個營業日向總還款管理人支付該等差額。總還款管理人其後將於扣減應付予總還款管理人的還款管理費用後，透過於系列 2004-2 收款賬戶進賬，向我們支付此等收回款項。

我們將於符合信託契據下的若干合格準則的銀行設立及維持本系列的系列 2004-2 收款賬戶。

浮動利率對定息付款

零售債券及 A-1 組別專業債券的利息是按定息支付。我們根據付款契據收取的付款則以浮動利率計算，而浮動利率則按港元存款的銀行同業拆息為基準另加指定息差釐定。我們將透過與我們所選擇的一間銀行訂立利率掉期，對沖此利率錯配。

根據利率掉期，我們將以浮動利率付款交換定息付款。我們根據利率掉期收取的定息付款，可供我們支付根據零售債券及 A-1 組別專業債券的付款。

現金流量

每月將計算以釐定有關釐定日收款期的可供運用收入總額及可供運用本金額收款。

釐定本系列 2004-2 的可供運用收入總額

債券的利息付款以可供運用收入總額支付。

釐定日的可供運用收入總額乃以下列各項於有關付息日或之前收到的金額總和：

- ◀ 申購款項賺取的利息；及
- ◀ 誠如第 3 節（「擔保及系列資產－賣方付款」）所述，我們根據付款契據從賣方收取的金額；及
- ◀ 就合格投資收取的利息及我們收取的任何其他收入；及
- ◀ 擔保人於有關付息日就我們就零售債券的到期利息而預先支付予我們的擔保人墊款；及
- ◀ 我們根據利率掉期到期應收的任何付款淨額；及
- ◀ 交易管理人釐定須計入可供運用收入總額的任何其他款額。

倘下列兩項之間有不足之數：

- ◀ 一個釐定日的可供運用收入總額的款額；及
- ◀ 於有關付息日到期償還的債券利息款額，計及根據現金流量分配於付息日到期支付，且較零售債券優先或等同零售債券的其他應付款項，

則不足之數的款額為收入不足之數。

根據擔保的條款，倘擔保人接獲收入不足之數的通知，擔保人必須向首席付款及過戶代理支付收入不足之數，以供分派予債券持有人。參閱第 8.3 節（「擔保」）。

釐定可供運用本金額收款

將於有關還款日或攤銷付款日從釐定日的可供運用本金額收款中償還債券的本金額。

釐定日的可供運用本金額收款乃下列各項的總額：

- ◀ 於該釐定日前就收款期收回本金額的款額；
- ◀ 倘就該釐定日而言有關付息日為還款日或攤銷付款日，則為本金額累計賬戶的款額；
- ◀ 就於有關還款日或攤銷付款日，擔保人為債券的到期本金額已作出的擔保人墊款；及
- ◀ 由交易管理人釐定應計入可供運用本金額收款的任何其他款額。

倘下列兩項之間有不足之數：

- ◀ 在一個釐定日的可供運用本金額收款的款額；及
- ◀ 於某還款日或攤銷付款日到期償還的債券本金額的款額，且計及根據現金流量分配於有關還款日或攤銷付款日到期支付，及較債券優先或等同零售債券的其他付款，

則該不足之數的款額即本金額不足之數。

根據擔保的條款，倘擔保人接獲本金額不足之數的通知，擔保人必須向首席付款及過戶代理支付本金額不足之數，以供分派予債券持有人。參閱第 8.3 節（「擔保」）。

交易管理人的角色

於各釐定日，交易管理人將釐定下一個有關付息日、還款日或攤銷付款日可供運用收入總額及可供運用本金額收款。

作出付款的次序將有所不同，視乎抵押是否已強制執行。有關現金流量分配（強制執行權利之前及之後）的其他詳情，參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。

緒言

於申請任何零售債券前，你應因應本身的財政狀況及投資目標，考慮零售債券是否適合你。務請注意，投資於零售債券涉及風險。因此，你應仔細考慮以下各項風險，以及本章程的其他資料。

以下若干風險一般應用於投資，其他則特定應用於零售債券。該等風險中不少為 Bauhinia、擔保人、安排行及聯席包銷商控制範圍以外的風險。

除我們須於向零售債券持有人付款時作出預扣稅或其他扣減外，於任何其他情況下，倘若我們沒有足夠款項支付零售債券的本金額及利息，零售債券持有人對擔保可享有追索權。

香港及中國之政治及經濟情況

我們的收益主要來自香港的按揭。因此，我們的業務及表現或會受到香港及中華人民共和國的一般政治及經濟情況所影響。假若未來政治或經濟不穩定或國內經濟活動持續下滑（尤其有關土地財產方面）以致按揭貸款付款失責上升，將會對我們的業務構成不利影響。

流通量風險

零售債券並無上市，不能在任何證券交易所買賣。

價格風險

零售債券的買賣價將會視乎例如市場利率變動及市場對零售債券的信貸質素或擔保人的信貸質素的看法而有所波動。此外，倘若市場的準買家不多，可能會對價格構成影響。

倘若你有意於還款日前出售你的零售債券，可能會取得低於你已投資金額之招售，或可能無法出售零售債券。我們的零售債券旨在為有意持有其至還款日的投資者而設。

銀行或中介人失責

由於零售債券並無上市，倘若你的銀行或另一名中介人失責，你將不會受到投資者賠償基金（即根據證券及期貨條例第 236 條設立的賠償基金）的保障。

香港住宅物業風險

按揭組合由香港的住宅物業所構成。房地產投資承受不同程度的風險。物業價值受一般經濟與政治氣候及本地情況的變動所影響。香港物業價值對該等因素尤為敏感，以致價值水平可迅速大上大落。

政府土地契約／政府批地	<p>按揭組合中部份按揭物業可能受政府批地所規限，及並非受政府土地契約所規限。根據法例，政府批地並非租賃（賦予承租人土地的法定產業權），僅為買方遵守若干條件後，香港政府向買方租賃土地的協議。</p> <p>倘若買方未能遵守條件，買方將違反合約，香港政府有權重收土地及收回物業的管有權。倘若發生上述事項，買方根據政府批地的所有權利將告終止。因此，該等按揭物業將不再是按揭組合的一部分，而可供運用本金額收款將會減少。</p>
投資於按揭	<p>我們於按揭及按揭相關權利的權益，僅賦予我們權利獲得根據按揭的本金額還款，而非任何按揭人或按揭擔保人未付的任何其他款項（例如欠款利息）。</p>
預扣及扣減	<p>倘若任何法律規定我們自本系列 2004-2 債券的本金額或利息款項預扣或扣減稅項、課稅或其他費用，我們將作出預扣或扣減，並向稅務機關繳交。因此，你根據零售債券將收取已扣除任何所需預扣或扣減的款項。該項預扣或扣減並不受擔保所保障。然而，目前並無規定我們作出任何該等預扣或扣減。</p> <p>倘若任何法例規定擔保人自擔保項下的付款預扣或扣減稅項、課稅或其他費用，擔保人須支付額外金額，以確保有效地作出擔保項下的付款而毋須及免除任何該等預扣或扣減。</p>
向債券持有人的付款來源	<p>債券付款的唯一來源是系列資產。系列資產的現金流量未必足以支付債券的本金額及利息。</p>
有限追索權	<p>我們發行的所有債券（及我們訂立的各項其他合約）受有限的追索權條文所規限。這意指倘若根據條款及條件、信託契據及抵押可供分派予債券持有人的實際金額少於欠負債券持有人的金額，支付可供分派金額完全解除我們對債券持有人的責任。在該情況之下，債券持有人對 Bauhinia、安排行、聯席包銷商、債券受託人或抵押受託人（或任何其他人士）有關支付欠負金額與可供分派金額的差額並無進一步申索或權益。</p> <p>然而，有限追索權條文並無限制擔保人根據擔保的責任。</p>

合約責任的履行	<p>零售債券並非 Bauhinia 及（根據擔保）擔保人以外的人士的責任或由其擔保。</p> <p>我們就本系列 2004-2 作出付款的能力（包括零售債券的本金額及利息），可能會視乎交易文件的其他各方的履行而定。該等各方（擔保人根據擔保除外）概無須對零售債券負責或擁有任何責任。</p>
強制執行權利所得款項不足	<p>倘若抵押受託人於失責事件後強制執行系列資產抵押的權利，系列資產的價值未必足以償還零售債券欠負的未償還本金額及利息。抵押受託人未必能變現該等系列資產的全部價值。</p> <p>交易文件項下應付予不同人士的款項的地位，高於或相等於根據零售債券將予支付的款項的地位。</p> <p>因此，於失責事件後，可能沒有足夠款項悉數償還零售債券的本金額及支付零售債券的利息。請參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。</p>
收款與還款管理人的資產一併處理	<p>於總還款管理人向系列 2004-2 收款賬戶支付收款前，收款可與總還款管理人的其他資產一併處理。倘若總還款管理人變為無償債能力，我們僅可作為無抵押債權人就該等收款提出申索。這同樣適用於獲授權還款管理人所持有於支付予總還款管理人之前的任何款項。這可能導致未能收取收款，或收取收款上出現延誤。</p>
按揭人失責風險	<p>倘若有大量按揭人未能根據按揭於到期時作出本金額還款，我們未必有足夠款項悉數或依時支付零售債券的利息及本金額。</p> <p>按揭人失責與我們收取銷售有關按揭物業的所得款項之間亦可能出現時差。按揭人未能根據按揭於到期時作出本金額還款，將不會免除我們一般支付零售債券本金額及利息的責任。</p>
強制執行按揭的權利	<p>強制執行按揭（包括銷售一項或多項按揭物業）可能會導致我們在收回根據按揭所欠負的金額出現延誤。於強制執行按揭項下的權利時，我們未必能收回所有欠負我們的款項。因此，我們未必有足夠款項悉數或依時支付零售債券的利息及本金額。</p>

並無轉讓通知

於發生觸發交付事件前，我們將不會知會按揭人或按揭的任何擔保人有關香港房屋委員會的按揭權益及按揭相關權利已轉讓予我們。

於發生任何觸發交付事件後，賣方必須（於接獲抵押受託人的知會）採取抵押受託人規定的行動以保障 Bauhinia 及抵押受託人於按揭及按揭相關權利的權益。

於觸發交付事件發生前不發出轉讓按揭及按揭相關權利的通知，構成若干額外風險。舉例來說，按揭人可能有權申索對銷權利（請參閱下文「對銷」），直至發出通知為止。

註冊

轉讓按揭予我們的文件及抵押為可根據香港法例第 128 章土地註冊條例於香港的有關土地註冊處註冊的文件。

並無任何法律規定有關土地的文件需註冊，惟土地註冊條例將按該等文件的註冊日期排列優先次序。倘若其於簽署日期一個月內註冊，該等文件的優先次序將按照簽署日期而定。倘若我們並無註冊該等文件，其仍然可約束對方，惟其將不能對以誠信態度就按揭作出付款並已就有關權益妥為註冊的其後買家或按揭承按人強制執行權利。

部份政府土地契約及部份政府批地的條件規定須於若干時期內註冊任何相關物業的權益的任何轉讓或轉撥。違反該等類型政府土地契約或政府批地的條款可賦予香港政府權利重收土地及管有土地，惟承租人有權申請寬免重收土地。

一般而言，政府土地契約及政府批地不會就轉讓或轉撥的註冊設下限期。因此，倘若明顯地轉讓按揭予我們的文件或抵押須於有關土地註冊處註冊，該註冊可於當時進行，而不會導致違反政府土地契約或政府批地。

總還款管理人及 交易管理人的風險

根據還款管理總協議總還款管理人的委任及根據交易管理協議交易管理人的委任，可於若干情況下終止。

未必可能物色到有意履行該等職務的替代總還款管理人或交易管理人。

任何替代總還款管理人履行還款管理總協議的服務的能力，將視乎（其中包括）其當時所得的資料及記錄而定。

破產或無償債能力的風險	<p>於交易文件中，我們同意限制我們的業務為擁有及管理按揭、與該業務有關或附帶的活動，及該等與交易文件條文一致的其他活動。我們僅可在交易文件許可的情況下借款及產生債項。</p> <p>儘管交易架構乃為減低我們破產或無償債能力的可能性而設，惟我們有可能變為無償債能力或受結業或清盤命令或法律程序所規限。</p>
對合格準則或組合準則並無聲明或保證	<p>賣方將不會向我們發出聲明及保證，表示按揭將於出售予我們的當時（或於任何其他時間）符合合格準則或於任何該時間符合組合準則。</p>
並無調查、查冊或其他行動	<p>Bauhinia、債券受託人或抵押受託人並無於香港進行或將進行任何一般由放款人就自用住宅物業的買家進行的調查、查冊或其他行動。相反，我們、債券受託人及抵押受託人將依賴我們根據按揭買賣總協議的權利，要求買方購回任何於交收截數日期未符合合格準則或組合準則的任何按揭。</p>
無投保風險	<p>按揭的條款一般規定按揭人為按揭物業購買火險及其他保險。然而，亦有多種不能投保或經濟上不宜投保或不受規定保單承保的虧損。倘若發生未有投保或不能投保的虧損，未必有足夠款項作出按揭項下的所有所需付款。</p>
對銷	<p>賣方已於按揭買賣總協議同意，除根據還款管理總協議作出若干付款外，將不會向按揭人作出進一步墊款。然而，賣方、香港房屋委員會或計劃銀行可對按揭人作出或擁有未償還墊款或貸款（不論是否有抵押）。</p> <p>倘若賣方、香港房屋委員會或計劃銀行欠負按揭人金額或按揭人於其戶口擁有款項，按揭人有權要求以該款項對銷其按揭下到期的款項。此舉的影響為按揭人可能會支付少於根據按揭到期的金額。倘若於向賣方、香港房屋委員會或計劃銀行發出轉讓物業的有效通知後其變為無償債能力，預期按揭人將行使其權利對銷重大部份，而強制執行向我們支付款項的責任的權利，將受賣方、香港房屋委員會或計劃銀行的無償債能力所規限。</p>

撤回或調低零售債券的評級

零售債券的評級是根據多項因素作出，包括系列資產的價值及擔保的足夠性。這反映評級機構對零售債券持有人將可否收取其有權取得款項的可能性的評估。此評級並非是否會作出按揭本金額預付款項、預付款項比率與原本預期的比率的差異程度或零售債券提早贖回的可能性的評估。

評級並非購買、持有或銷售零售債券的推薦建議，因為其並無針對零售債券的市價或零售債券是否適合任何特定投資者。

評級未必會於任何等定時期維持，而評級機構可能會於未來調低、限制或完全撤回評級。例如，評級機構或會因下列原因而調低、限制或撤回其零售債券的評級：

- ◀ 系列資產的價值的足夠性降低;或
- ◀ 按揭證券公司作為總還款管理人或擔保人的財務或其他情況的不利變動。

零售債券的任何評級調低可能會削減零售債券的市值，及可能影響你將其出售的能力。

與 Bauhinia 有關的風險

倘若我們根據債券失責，抵押受託人僅可就有關本系列 2004-2 的資產執行抵押。抵押受託人其後將以收回的任何所得款項償還零售債券、專業債券及按照第 8.7 節所述的次序欠負的金額（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。

債券持有人（包括零售債券持有人）不能向我們採取直接行動。就債券（包括零售債券）可針對我們的權利僅可由債券受託人代表債券持有人（包括零售債券持有人）行使。你將依賴你的銀行以零售債券持有人的身分，要求債券受託人代表你採取行動。

與按揭證券公司有關的風險

儘管按揭證券公司根據擔保未能付款的風險極為有限，你應明白，如根據付款契據或擔保未能付款，本節第 5 節所述的風險將為實質風險。

倘若我們未能償還零售債券欠負的金額，則你將承受按揭證券公司的信貸風險，因為按揭證券公司（作為擔保人）已擔保償還零售債券及專業債券的本金額及利息。於本章程刊發日期，按揭證券公司擁有與香港政府現時獲得的信貸評級相同的信貸評級。

儘管按揭證券公司由香港政府全資擁有，香港政府對按揭證券公司的借貸或其他責任（包括其根據擔保的責任）概不提供任何形式的擔保。倘若按揭證券公司部份或完全私有化，按揭證券公司的信貸評級或會受到不利影響。

基準風險

每項房委會按揭均以免息貸款作為抵押。根據付款契據的條款，按揭證券公司已同意作出若干合約付款，該付款的計算乃用以取代利息，為向我們提供足夠資金達致我們就債券作出利息付款的責任而設。該等付款乃參考香港銀行同業拆息加指定息差計算。我們的零售債券付款責任為固定利率。我們將透過利率掉期對沖此錯配。倘若按揭證券公司根據付款契據作出的付款與我們的付款責任出現差額，我們未必有足夠款項支付債券的利息。

利率掉期

如利率掉期被全部或部分終止，或如利率掉期提供者未能履行其根據利率掉期的責任，零售債券持有人將會面對風險，即零售債券的應付利息的固定利率高於本公司根據付款契據所收取的浮動利率款項。因此，我們不一定會有足夠款項支付零售債券的應付付款。

如利率掉期於其預計終止日前被全部或部分終止，則可能須支付一筆終止款項。終止款項的金額可能十分龐大。本公司欠利率掉期供應商的任何終止款項，將會以系列資產支付。因此，我們不一定會有足夠款項支付債券的應付付款。

我們根據現行法例及慣例編製本香港稅務概要，以為你提供有關持有零售債券而可能須支付的香港稅務概覽。本概要並非全部，而我們亦並非向你提供任何稅務意見。你應就投資零售債券的稅務後果諮詢你的稅務顧問，特別是當你受特別稅務規則所規限時（例如倘你為一間銀行、交易商、保險公司或免稅實體）。

預扣稅

根據現行法例，我們毋須從零售債券的付款中作出任何香港預扣稅。

資本增益稅

毋須就轉售零售債券而產生的任何資本增益支付香港資本增益稅。

利得稅

在香港進行貿易、從事專業或業務的每名人士，須就有關貿易、專業或業務在香港產生或賺取的應課稅利潤繳納利得稅。

根據現時適用的香港法例第 112 章稅務條例，倘下列各方收取零售債券的利息或有關利息累計入下列利息，則有關利息須繳納香港利得稅：

- ◀ 財務機構（定義見稅務條例），而該利息是透過該財務機構於香港從事其業務而產生的；或

- ◀ 於香港從事貿易、專業或業務的法團，而有關利息是於香港取得的；或
- ◀ 於香港從事貿易、專業或業務的人士（法團除外），而有關利息是於香港取得且與該貿易、專業或業務資金有關的。

某一系列的債券可能屬於「符合資格的債務票據」。符合資格的債務票據可能賦予持有人權利，寬免就支付利息而可能被徵收的任何利得稅的全部或部份，視乎債券的到期日及其他特點。

此外，倘出售、處置或贖回零售債券是或組成在香港從事的貿易、專業或業務的一部分，則當中所產生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

遺產稅

就香港遺產稅而言，零售債券為香港財產。因此，在零售債券的實益擁有人身故時（不論擁有人住處的地方、公民身份或本籍的所在地），有可能須就零售債券繳付遺產稅，或（就此而言倘零售債券持有人為私人控制公司）將零售債券轉讓予該公司的人士身故時，而若該轉讓於有關人士身故前三年內發生，則亦可能須就零售債券繳納遺產稅。

印花稅

零售債券的發行或其後的任何轉讓，均毋須繳納香港印花稅或不記名文書稅項。

一般資料

Bauhinia 於二零零一年十月十五日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司（註冊編號為 CR-113375）。我們的法定股本為 50,000 美元，分為 50,000 股每股面值 1.00 美元的普通股，其中 1,000 股已按面值發行，並已繳足及由 Walkers SPV Limited 作為受託人持有，作慈善用途。Bauhinia 的註冊辦事處為 Walker House, Mary Street, P.O. Box 265GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

董事

我們的董事為：

David Egglislaw
John Cullinane
Derrie Boggess

他們並非 Bauhinia 或按揭證券公司的僱員。

各董事的工作地址為 Walker House, Mary Street, P.O. Box 265GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

業務

自註冊成立日期以來，我們不曾，日後亦將不會從事購買按揭、根據我們的按揭證券化計劃發行債券、訂立及履行交易文件及本章程所述的其他交易及協議以外的任何業務。我們並無任何附屬公司或僱員。

自二零零一年十月十五日以來，我們已訂立下列合約：

- ◀ 計劃協議；
- ◀ 信託契據；
- ◀ 代理協議；
- ◀ 交易管理協議；
- ◀ 平邊契據；

- ◀ 按揭買賣總協議（認可機構貸款）；
- ◀ 還款管理總協議（認可機構貸款）；
- ◀ 總釋義表；
- ◀ 抵押契據；
- ◀ 一批合約及文件，據此於二零零二年三月十三日發行發行總額為 2,000,000,000 港元的擔保按揭抵押浮動利率債券系列 2002-1；
- ◀ 一批合約及文件，據此於二零零三年十一月四日發行發行總額為 3,000,000,000 港元的擔保按揭抵押浮動利率債券系列 2003-1；
- ◀ 一批合約及文件，據此於二零零四年六月二十九日發行發行總額為 400,000,000 港元的擔保按揭抵押浮動利率債券系列 2004-1；及
- ◀ 有關本系列 2004-2 的合約及文件。

本公司概無任何已發行或已同意發行非以現金作為繳足或部分繳足的股份或債權證。

於本章程刊發日期，本公司並無任何租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

財務報表

截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及我們的財務報表，以及我們截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表分別載於附錄 P-1 及附錄 P-2。

我們的未經審核資本值詳情載於附錄 P-3（「*Bauhinia* 的資本值」）。

授權

我們已取得有關執行交易文件及發行及履行我們於債券下的

責任的一切所須同意、批准及授權。發行債券已於二零零四年十月十二日獲董事會通過的決議案所授權。

無重大變動

自二零零四年六月三十日以來，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

豁免

我們獲豁免毋須於本章程中遵守公司條例附表三第 4、5、6 (我們並無載列董事的住址)、12(1)(a)、12(1)(b)、13、14、15、16、19、22、26(b)、31 及 45 段的規定。該等豁免為第 32L 章公司條例 (豁免公司及章程遵從條文) 公告第 8(2) 及(3)條所許可。就遵守公司條例第 342(1)(b)條 (有關章程須載有中文譯文的規定而言) 本公司亦已獲證監會授出符帶條件的豁免。

訴訟

我們並無亦不曾牽涉可能對或已對我們的財務狀況構成重大影響的任何法律或仲裁程序，而據我們所知，亦無待決或構成威脅的任何有關程序。此外，現時並無待決或據我們所知對我們構成威脅的重大訴訟或任何申索。

並無選擇權

概無人士擁有或有權擁有可認購我們的任何股份或債權證的選擇權。

核數師的同意

我們截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師羅兵咸永道會計師事務所 (我們的獨立會計師) 已發出同意書同意於本章程載列其於二零零四年四月一日發出與本公司的二零零二年及二零零三年財務報表有關的報告，且迄今並無撤回有關同意書。其報告並非為專供載入本章程而編製。

作為我們的獨立核數師，羅兵咸永道會計師事務所於 Bauhinia 中並無擁有任何股權，亦無權 (不論可否依法強制執行) 認購或提名他人認購我們的任何證券。

我們的董事對本章程負責

我們的董事共同及個別對本章程所載資料的真實性及準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認本章程載有對投資於零售債券而言屬重要的所有資料。彼等在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本章程並無遺漏其他事實，致使本章程的任何陳述有任何重大誤導。

本章程於其刊發日期 (二零零四年十月十九日) 為準確。於該日後任何時間，你不應假設本章程的資料屬準確。

概無安排行、聯席包銷商、債券受託人、抵押受託人或配售銀行以任何形式負責本章程的準確性。

你可查閱零售債券法律文件的地點

本章程僅載有我們的按揭證券化計劃概要。

你可到交易管理人的辦事處 (地址為香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 80 樓) 或我們的首席付款及過戶代理德意志銀行香港分行辦事處 (地址為香港中環皇后大道中 2 號長江集團中心 55 樓) 查閱下文所列文件副本，以取得更多有關資料。

本公司已於第 8 節 (「有關重要協議的資料」) 概述本章程所述但下文並無載列的若干重要協議。本公司相信，該等概要載列充足資料，使投資者能夠就其是否投資於零售債券作出明智決定；本公司相信，投資者毋須就決定是否投資於零售債券而言閱讀該等協議。因此，本公司並無於下文載列該等協議。

該等辦事處僅於一般營業時間辦公，星期六、星期日及公眾假期休息。

該等文件 (我們將於任何零售債券仍於市場流通時保留其副本以供查閱) 如下：

◀ 本章程；

- ◀ Bauhinia 及按揭證券公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所同意於本章程中載列其報告的函件；
- ◀ 證監會就本章程而授出豁免全面遵守公司條例的概要，包括我們要求豁免的理由及證監會授予豁免的條件；
- ◀ 信託契據：信託契據包括債券（包括零售債券）的表格、條款及條件及擔保；
- ◀ 抵押契據；
- ◀ 附屬抵押契據；
- ◀ 代理協議；
- ◀ 我們就委託銀行為零售債券市場莊家而訂立的合約條款；
- ◀ 我們最新的公司組織章程大綱及細則；
- ◀ 我們最近期刊發的經審核年報及賬目及我們最近期刊發的未經審核中期賬目的副本；
- ◀ 總釋義表；

- ◀ 我們根據條款及條件發出的任何通知；及
- ◀ 按揭證券公司的最近期經審核賬目及最近期未經審核中期賬目。

我們的零售協議亦將於零售債券的招售期間可供查閱。

你於支付一筆合理的影印費用後，可索取上述任何文件的副本。

無其他授權資料

除本章程的資料外，我們並無授權任何人士給予你有關零售債券的任何資料。你不應依賴任何其他資料（包括按揭證券公司網站所提供的資料）。

備有英文及中文本

本章程備有英文及中文本。本章程的中文本及英文本的獨立印製本可供索取。

法律文件

法律文件乃由我們的律師萬盛國際律師事務所編製。

本節載有本公司與債券受託人、抵押受託人、按揭證券公司（作為賣方、總還款管理人、交易管理人及擔保人）、首席付款及過戶代理、安排行、零售債券的聯席包銷商及配售銀行訂立的主要協議的概要。本概要並非該等協議的完整概要。第 7 節（「有關 *Bauhinia* 及發行零售債券的資料」－「你可查閱零售債券法律文件的地點」）所列的文件，載有有關發行零售債券的重要資料。你可遵照本章程第 34 及第 35 頁所載的手續，閱讀及複印這些文件。若干該等文件的概述（例如信託契據、條款及條件及抵押）載於下文。以下於本節概述的其他重要協議未可供你閱讀及複印，但我們於本節予以說明，讓你更能了解我們的按揭證券化計劃如何運作。

第 10 節（「詞彙表」）載有適用於本節的額外釋義。

8.1 零售債券的條款及條件

零售債券的條款及條件載於信託契據。於本節第 8.1 節內，我們指出適用於所發行的全部債券的條款及條件的主要條文，以及適用於零售債券的特定條文。

零售債券的形式－零售債券為 *Bauhinia* 的有抵押、有擔保、而追索權為有限的債務證券。零售債券由信託契據組成，並以將予呈交中央結算系統的全球票據代表。

零售債券的地位－零售債券之間及與專業債券均享有同等地位。此方面即是指如我們無力償債，債券持有人在獲得付款方面各自享有同等地位，但較法例並無賦予優先權的所有其他債權人提出的申索享有優先的地位。法例賦予優先權的債權人提出的申索包括未付僱員的工資、未付香港稅務局的稅項、及其他以我們的資產作抵押項目的申索。

系列－零售債券及專業債券一併組成債券的一「系列」（「系列 2004-2」），並將分享系列資產的利益，及享有以系列資產為限的權利。我們已以系列資產向抵押受託人作出抵押－請參閱第 8.4 節（「抵押安排」）。

承諾付款－我們向債券受託人承諾，我們將按照信託契據支付零售債券的本金及利息。債券受託人為債券持有人，即根據信託契據設立的信託的受益人（包括零售債券持有人），以信託方式持有此承諾。根據零售債券到期及應付的款額，將向有關組別的零售債券持有人支付，直至發生失責事件為止。於發生失責事件後，我們將通過向債券受託人或抵押受託人，而並非零售債券持有人就零售債券的到期款額作出付款，以履行我們的責任。

失責事件－本系列 2004-2 的失責事件計有：

- ◀ 我們逾期超過七天未償還系列 2004-2 債券本金額、利息或其他到期款項；
- ◀ 本公司未能履行系列 2004-2 債券、信託契據、抵押契據或附屬抵押契據的任何其他責任，而債券受託人已證明向我們發出要求更正情況的通知已超過三十天，但我們仍未作出更正；
- ◀ 影響本公司無力償債的一些特定事件；
- ◀ 抵押不再屬於系列資產的權益最先抵押，或變為無效，或不可被強制執行；及
- ◀ 或會對擔保人及其根據擔保履行其責任的能力造成不利影響的一些特定事件（包括無力償債事件）。

任何其他系列的失責事件本身不會構成本系列 2004-2 債券的失責事件。

於還款日還款－每份零售債券的本金額為 50,000 港元。我們同意於零售債券的有關還款日，向零售債券的持有人償還此金額的 100%。

計算－交易管理人負責作出零售債券的計算及金額釐定。除非出現明顯錯誤，否則交易管理人作出的釐定為最終決定，並對債券持有人具約束力。

對債券持有人的約束－每名債券持有人均受信託契據所約束。

債券持有人大會—信託契據載有召開債券持有人大會的條文，以考慮任何可影響他們權益的事宜。舉例說，如果我們建議對零售債券或專業債券的重要條款作出修訂，或提出我們違反債券條款的豁免批准，即可召開大會。

信託契據附表六載有關於在有需要時如果舉行大會的詳細條文。按照信託契據附表六，我們、擔保人或債券受託人的任何一方均可提出召開大會。條款及條件亦指出舉行會議的條文。

在債券持有人（包括零售債券持有人）大會上通過的決議案，將對所有債券持有人（包括零售債券持有人）具有約束力，不論這些債券持有人有否出席大會。

8.2 信託契據

債券持有人將享有信託契據的利益。本公司於二零零二年二月二十二日與德銀信託（香港）有限公司作為債券受託人及按揭證券公司作為擔保人訂立信託契據。信託契據為債券持有人（及其他系列的債券的持有人）設立信託，並載有條款及條件及擔保。

信託—信託契據就每系列的債券的持有人設立獨立信託，包括本系列 2004-2。信託契據載有條款及條件及擔保。

債券受託人—債券受託人的主要功能計有：

- ◀ 為債券持有人以信託方式持有我們的承諾的利益，包括我們對償還本金額及支付利息的承諾；
- ◀ （如有需要）對本公司採取行動強制執行我們的承諾；
- ◀ （如有需要）採取行動強制執行擔保人在信託契據及擔保下的責任；
- ◀ 持有存放向債券持有人支付欠款的銀行戶口；
- ◀ 持有債券受託人根據有關本系列 2004-2 的交易文件為債券持有人收取的任何款額；

- ◀ 持有債券受託人就零售債券所欠的款項根據抵押獲得的任何抵押權利；及
- ◀ 持有對本公司強制執行債券、信託契據的職責或責任的權利，或對債券持有人（包括零售債券持有人）在有關本系列 2004-2 的交易文件的權利。

修訂—在並無獲得債券持有人的同意下，債券受託人亦有權協定對債券作出輕微、技術性或為糾正明顯錯誤而作出的修改。

我們的承諾—我們於信託契據內發出承諾以支持債券受託人履行其角色。舉例說，我們同意：

- ◀ 向債券受託人提供給予債券持有人本公司的財務資料及其他通知；
- ◀ 通知債券受託人如我們違反任何承諾，或如發生失責事件。

債券受託人的罷免及退任—信託契據載有債券受託人的罷免及退任條文。如債券受託人就一系列退任或被罷免，則需要就所有系列退任或被罷免。然而，如債券受託人退任或被罷免，我們必須在退任或罷免生效前委任已獲有關系列的債券持有人的特別決議案批准的替任債券受託人。

債券受託人的費用—就本系列 2004-2 而言，我們同意向債券受託人支付一筆費用，及就擔任債券受託人恰當地招致的所有成本及開支，償付債券受託人。該等費用、成本及開支按照現金流量分配支付—請參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。我們不會就債券受託人行事疏忽，或違反其作為債券受託人的責任，而償付其成本及開支。

針對債券受託人的有限追索權—信託契據載有有限追索權條文。此項條文限制債券受託人作為債券受託人可獲得的金額的職責及責任。然而，如果債券受託人行事疏忽，或違反其作為債券受託人的責任，此項限制並不適用。

管轄法律—信託契據受英國法律管轄。

8.3 擔保

支付不足之數—如果於付息日或還款日（就零售債券而言）或攤銷付款日（就專業債券而言）出現收入不足之數或本金

額不足之數，債券受託人必須就不足之數的金額，向擔保人提出申索。於接獲一項申索時，擔保人必須向首席付款及過戶代理支付不足之數的金額，以供分派予債券持有人。

擔保人的墊款—擔保人或會於付息日、還款日或攤銷付款日或之前按其酌情權向我們提供擔保人墊款。如果於有關付息日、還款日或攤銷付款日出現收入不足之數或本金額不足之數，儘管已提供擔保人墊款，其將不會削減或影響擔保人根據擔保作出進一步付款的債務。

擔保人償付預留的付款—擔保亦包括債券持有人接獲而其後根據適用法律避免支付或預留的任何付款。如發生此事，擔保人同意償付債券持有人就避免支付或預留的任何付款的金額。

擔保人針對本公司的權利—如果擔保人根據擔保作出任何付款，其將擁有針對本公司討回該等金額的權利，惟該權利以我們於任何時候擁有可作出付款的資金為限。然而，擔保人已同意，其將不可收回該等款額，直至債券持有人接獲債券的所有本金額及利息付款後為止。

擔保的地位—擔保的申索為擔保人的直接、無抵押及非後償債務，與擔保人的其他無抵押及非後償債務享有同等權益。在本系列 2004-2 債券所有獲擔保付款全數獲支付前，擔保不可被撤銷或撤回。

8.4 抵押安排

為了就我們於每系列的債券項下的責任及其他交易文件項下的責任提供抵押，我們與抵押受託人及債券受託人訂立抵押契據。就本系列 2004-2 而言，我們亦將訂立附屬抵押契據。

抵押受託人—德銀信託（香港）有限公司已獲委任為抵押的抵押受託人。抵押受託人就有關持有抵押擁有若干職權及責任。

承諾付款—根據信託契據，我們同意支付應付予每系列 2004-2 抵押方（包括零售債券持有人）的所有金額。

抵押契據—根據本文件，我們授出以下抵押將由抵押受託人為其本身及為每系列 2004-2 抵押方以信託方式持有：

- ◀ 以我們於系列資產擁有的權利作出的第一固定押記；
- ◀ 以我們作為訂立一方的交易文件擁有的權利作出的第一固定抵押；
- ◀ 以我們於系列 2004-2 收款賬戶及本金累計賬戶擁有的權利及款項作出的第一固定抵押；
- ◀ 以本公司就本系列 2004-2 作出的所有投資（及從中賺取的收入）擁有的權利作出的第一固定押記；及
- ◀ 以我們就此系列 2004-2 擁有的所有財產及資產作出第一浮動押記，而在其他情況下並無受制於固定押記或固定抵押（如上文所述），惟我們擁有位於開曼群島的任何財產除外。

我們擁有位於開曼群島的任何財產並無受制於抵押契據。

抵押的性質

根據抵押契據增設的抵押，由包含若干資產的固定押記及包含其他資產的浮動押記組成。包含資產的浮動押記與包含資產的固定押記不同。

未經抵押受託人同意，我們不可以處理我們已授出固定押記中的任何資產。

浮動押記並無附帶個別特定資產，但以一組別的資產「浮動地」作出抵押，而該組別的資產可不時改變。我們可以處理我們該等資產，並可將該等資產的所有權以不附帶任何產權負擔的條件給予第三方，惟有關處理及所有權轉讓須為我們日常業務過程中的一部分。除非根據抵押文件批准的情況外，我們同意不會出售系列資產或對其增設權益。交易管理人已同意，不會指示本公司採取任何該等行動。

以系列資產授出的浮動押記將「具體化」，意指如果發生抵押契據所載的指定事件，包括失責事件，浮動押記則會轉為

固定押記。於浮動押記具體化時，未經抵押受託人同意，我們不得處理系列資產。

如果浮動押記得以具體化，抵押受託人可向本公司發出通知，從固定押記解除任何資產。於解除後，該項資產將可再次受制於浮動押記。

附屬抵押契據—本文件：

- ◀ 識別本系列 2004-2 所抵押的債務；
- ◀ 指出哪一方是系列 2004-2 抵押方；及
- ◀ 指出本系列 2004-2 的系列資產。

失責事件—如果發生失責事件，及如果債券受託人指示需要發出強制執行通知，則抵押受託人必須就本系列 2004-2 向本公司發出強制執行通知。據此，抵押將即時可強制執行。抵押受託人按照債券受託人的指示，必須接管已抵押財產或就已抵押財產採取其他行動，包括就已抵押財產委任接管人。

債券受託人的權利—債券受託人是唯一一名有權力控制、指示及反對抵押受託人就本系列 2004-2 的行動的人。債券持有人無權指示抵押受託人，或就已抵押財產採取行動。債券持有人可指示債券受託人強制執行債券及擔保。

抵押受託人必須就已抵押財產採取債券受託人指示應採取的所有行動。抵押受託人亦必須向本公司（或任何其他有關人士）發出債券受託人指示應發出的任何指示。未經債券受託人事先發出書面同意或指示，抵押受託人不得就已抵押財產及交易文件行事。抵押受託人毋須就按照債券受託人的指示所採取（或不採取）的任何行動負責。

當按照債券受託人（代表債券持有人行事）發出的指示行事時，抵押受託人毋須考慮任何其他系列 2004-2 抵押方的權益。

僅由抵押受託人強制執行—根據抵押契據，除債券受託人代表債券持有人行事外，只有抵押受託人可強制執行抵押。債

券受託人將不會採取步驟，直接針對本公司收回本公司應付予其的金額，除非抵押受託人受到約束強制執行抵押，但未能於受到約束後一段合理時間內予以強制執行。

強制執行權利之前及之後的付款優先次序—附屬抵押契據載列交易管理人（代表本公司）在送呈有關本系列 2004-2 的強制執行通知前運用現金的優先次序。於本章程內，此付款優先次序指為「強制執行權利之前的現金流量分配」。請參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。

附屬抵押契據亦載列在送呈有關本系列 2004-2 的強制執行通知後，由抵押受託人或為代表其而委任的接管人收取或收回款項的優先次序。於本章程內，此付款優先次序指為「強制執行權利之後的現金流量分配」。請參閱第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）。

抵押契據的其他條文—抵押契據載有一系列條文，規管抵押受託人的職務及職責的範圍。該等條文包括規定抵押受託人：

- ◀ 並不負責：
 - ◀ 為任何已抵押財產投保；
 - ◀ 監察及監督總還款管理人；或
 - ◀ 任何交易文件的真實性、效力或效用；
- ◀ 有權假設 Bauhinia 及擔保人遵守其為訂立一方的交易文件的責任；
- ◀ 得到債券受託人同意，或會向任何人士（一名或多名）轉授其職務及權力的部份或全部；
- ◀ 有權在日常業務過程中與本公司訂立任何合約或進行任何交易；及

- ◀ 不會因未能或遺漏執行信託契據或抵押下構成的抵押，或因在執行時出現問題而負責。

管轄法律—抵押契據及附屬抵押契據受香港法律管轄。

抵押受託人的費用及開支—就本系列 2004-2 而言，我們同意向抵押受託人支付一筆費用，及償付抵押受託人招致的所有成本及開支。該等費用、成本及開支按照現金流量分配發付。當抵押受託人疏忽地行事，或已違反其責任，則我們毋須償付其成本及開支。

針對抵押受託人的有限追索權—抵押契據亦規限抵押受託人的職務及責任為其作為抵押受託人可運用的款項，惟其因疏忽行事，或因違反其作為抵押受託人的責任則除外。

抵押受託人的退任及罷免—抵押契據載有有關抵押受託人的罷免及退任的條文。抵押受託人的罷免或退任不得生效，直至委任獲債券受託人批准的替代抵押受託人為止。

8.5 按揭還款管理安排

我們已與總還款管理人、交易管理人及抵押受託人訂立還款管理總協議。本系列 2004-2 的還款管理總協議僅與按揭組合有關。

根據還款管理總協議，總還款管理人已同意，就有關本公司從賣方購買，及由本公司以抵押受託人為受益人所抵押的按揭及按揭相關權利，向本公司及抵押受託人提供若干行政及其他服務。

總還款管理人的責任—總還款管理人已同意，按照所有適用法律，及按照還款管理總協議的條文（包括適用於房委會按揭的按揭還款管理手冊），以猶如總還款管理人管理其本身按揭的相同方式，管理按揭組合。相同責任適用於獲授權還款管理人。

管理按揭的方式，必須能識別組合內的按揭與總還款管理人管理還款的其他按揭。

分包及委托職能—根據還款管理總協議，總還款管理人可向獲授權還款管理人委托部份或全部責任。Bauhinia 及抵押受託人不會就應付予任何獲授權還款管理人，或任何獲授權還款管理人招致的任何成本、費用或開支負責。如果總還款管理人委托其部份或全部責任：

- ◀ 總還款管理人仍然就其根據有關還款管理總協議履行的責任，對 Bauhinia 負責，猶如其未有委托其責任一樣；及
- ◀ 獲授權還款管理人履行按揭還款職能的任何違反，被視為總還款管理人的違反。

我們已同意根據還款管理總協議的責任委托予香港房屋委員會使其作為獲授權還款管理人，並知悉，香港房屋委員會已委任計劃銀行為其代理，為房委會按揭進行還款管理。

總還款管理人的承諾—根據還款管理總協議，總還款管理人承諾（其中包括）下列各項：

- ◀ 其將不會在知情的情況下不遵守其根據還款管理總協議履行其責任的任何法律規定；
- ◀ 其將於付款的到期日，作出其根據還款管理總協議需要作出的所有付款，而有關付款不受對銷或反申索所限；
- ◀ 除任何交易文件所預計外，其將不會處置於任何按揭或任何按揭所抵押的財產的任何權益，或對任何按揭或某按揭所抵押的財產增設或容許任何其他權益存在；及
- ◀ 如果某按揭的條款已被違反，其將會即時知會本公司，並在合理情況下盡力保障及維護我們在按揭的權益。

從按揭人收款—根據還款管理總協議的條款，總還款管理人需盡一切合理努力，收回其根據或有關按揭到期應收的所有付款，並已同意（代表 Bauhinia 及抵押受託人）強制執行按揭人及按揭擔保人向本公司作出的所有契諾及責任。

總還款管理人或獲授權還款管理人必須於某段收款期內，按照還款管理總協議的條款將根據按揭接獲的收款過戶給本公司。

總還款管理人可保留從獲授權還款管理人接獲之時與總還款管理人須向 Bauhinia 支付該等收款之時根據按揭接獲的收款。總還款管理人亦可於其本身的賬戶內保存總還款管理人所持有或獲授權還款管理人於支付予總還款管理人前的期間持有的該等收款所賺取的任何利息及其他收入（而毋須轉讓該筆數額予本公司及因此本公司將不會收取該筆數額）。

成本及開支—總還款管理人於履行其作為總還款管理人的責任時，獲授權為第三方產生付現成本、開支及負債，包括於強制執行按揭及按揭相關權利必須產生，或 Bauhinia 或抵押受託人於按揭的權利及補償，直至就本系列 2004-2 發生還款管理人終止事件（如還款管理總協議所界定）為止。

總還款管理人有權每月獲償付任何該等成本、開支及負債。總還款管理人不得向本公司收回總還款管理人應付予獲授權還款管理人的任何還款管理費，儘管此並非阻止總還款管理人就履行其職務有權收取的還款管理費（如下文所述）。

還款管理費—總還款管理人有權就履行其於還款管理總協議下的責任收取還款管理費。還款管理費於每月期末支付。就按揭組合應付予總還款管理人的還款管理費，相當於總還款管理人有權就各按揭接獲的個別還款管理費的總和。還款管理費包括總還款管理人或獲授權還款管理人或兩者各自的代表收取的所有手續費或安排費及逾期費。

我們須向總還款管理人支付的還款管理費（如有），可從總還款管理人根據按揭接獲的收款扣除相當於全部或部份還款管理費的金額予以削減。

還款管理額外所得款項—除還款管理費外，總還款管理人於每月有權獲支付一筆稱為還款管理額外所得款項（定義見總

釋義表）。此筆款項（如有），是從可供運用收入總額扣除於到期支付還款管理額外所得款項的有關日期我們的所有成本及開支（包括債券的利息）後我們可以獲得的金額。

所有權契據及其他文件—總還款管理人將保存有關按揭及按揭相關權利的所有文件，管有於一處安全的地點，及以隨時可與有關總還款管理人作為承按人的其他按揭的類似文件識別。獲授權還款管理人受制於相同責任。總還款管理人於任何此等文件並無實益權益，及放棄其或會擁有的任何權利。

彌償保證—總還款管理人已同意，就本公司或抵押受託人（如適用）因總還款管理人根據還款管理總協議履行其職務時發生蓄意失責、欺詐、疏忽、或違反職務，而可能被起訴、蒙受損失或招致的所有負債、損失、損害賠償、訴訟、法律程序、要求、申索、成本及開支，彌償本公司及抵押受託人各方。

還款管理人終止事件—一如就本系列 2004-2 發生任何一系列事件，抵押受託人可以向總還款管理人發出通知，就本系列 2004-2 終止還款管理總協議。該等事件包括總還款管理人未能支付應付本公司的款項、總還款管理人的陳述失責、總還款管理人無力償債，及總還款管理人控制權改變。該等事件於還款管理總協議內有詳細說明。

總還款管理人辭任—總還款管理人可以就其身為總還款管理人的一系列或所有系列，以向本公司及抵押受託人發出不少於三個月書面終止通知，辭任總還款管理人。然而，只要已委任替任總還款管理人，及以大致上與還款管理總協議相同的條款訂立協議，其才可辭任。

有限追索權—總還款管理人亦同意，按照有關債券持有人在第 5 節（「投資風險」—「有限追索權」）所述的相同方式，限制其根據還款管理總協議可針對本公司的追索權。總還款管理人亦同意，其將不會就 Bauhinia 清盤或結業，向法院提出呈請或採取任何其他行動或展開法律程序，直至最後一系列債券獲全數還款及所有系列債券最後還款日（以較早發生者為準）後兩年及一日到期時為止。

管轄法律—還款管理總協議受香港法律管轄。

8.6 按揭的合格準則

合格準則—就本系列 2004-2 而言，於交收截數日期，各按揭：

- ◀ 是以計劃銀行為受益人（為其本身作為承按人，及作為香港房屋委員會的代理及代表），以業主自住，而賣方及計劃銀行並未同意設立任何租約或就任何租約或第三方權益接獲任何確實通知的住宅物業作出的第一法定抵押或衡平法按揭作抵押；
- ◀ 是以香港房屋委員會規定或批准的若干文件（如按揭契據及有關貸款協議）的條款及當時的格式作出；
- ◀ 是以港幣為單位；
- ◀ 有關貸款的未償還本金額於批出時不超過 800,000 港元；
- ◀ 的原按揭期最長為 20 年（而該期限可由香港房屋委員會根據置業貸款計劃予以更改）；
- ◀ 於計劃銀行及香港房屋委員會批出按揭貸款時，貸款額與物業價值的合併比率，根據有關正式買賣協議所指定該物業的購買價，不得超過 100%；
- ◀ 已悉數提取；
- ◀ 是為個別人士（一名或多名）而並非由任何其他法定實體（如一家公司）借取的按揭貸款作抵押；
- ◀ 於緊接交收截數日期前六個月內，本金額付款並無逾期超過 30 日；
- ◀ 所抵押的唯一債務，是由香港房屋委員會及計劃銀行作出，為購買有關已按揭財產融資或為該已按揭財產再融資而作出的墊款（排名於該墊款之後的任何其他債務除外）；
- ◀ 批出按揭貸款須以於批出時樓齡不超過 30 年的物業及樓宇作抵押；
- ◀ 如按揭買賣總協議，及出售按揭予本公司的條款所預計，可由賣方所處理；
- ◀ 該物業的按揭人擁有該物業的良好業權，而該物業並無任何先前訂立可影響該業權的產權負擔（而有關按揭人已取得香港房屋委員會發出的合格證書，證明按揭人就置業貸款計劃是香港房屋委員會批准的合格申請人）；
- ◀ 據香港房屋委員會實際所知，按揭人並未身故或破產，或違反按揭契據、貸款協議、貸款申請表格及任何附帶文件的條款；
- ◀ 有關物業已就火災及計劃銀行認為適合的其他風險所造成的損失或破壞投保；
- ◀ 免除產權負擔及在還款次序方面排行最先；
- ◀ 就設立及轉讓按揭遵守政府土地契約及政府批地的所有限制；
- ◀ 是批出按揭貸款文件並無作出未經賣方批准的修訂的按揭；
- ◀ 是並無任何訴訟或爭議或影響按揭的投訴、任何按揭人破產、按揭或其他批出按揭貸款的文件的條款的任何違反、或有關已按揭物業有任何未支付的政府稅項、租金、差餉、管理費或其他開支為香港房屋委員會得知的按揭；
- ◀ 並無受制於按揭人為受益人的抵銷權；
- ◀ 是物業保單毋須得到有關保險公司的同意而可以轉讓的按揭；
- ◀ 是作為香港房屋委員會向某按揭人提供的墊款而言，就

有關建議提供的墊款，於評估按揭人根據置業貸款計劃購買該物業的合格準則時，採取香港房屋委員會通常進行的調查、查冊及其他行動的按揭；

- ◀ 是香港房屋委員會自授出貸款時起，保留與每筆貸款有關的正確賬目、賬冊、及清楚地列出所有交易付款及收入的記錄，而所有該等賬目、賬冊、及記錄一直被更新，及由香港房屋委員會或其代表持有的按揭；
- ◀ 是所有貸款協議、貸款申請表格及任何附帶文件並由香港房屋委員會或其代表持有的按揭；
- ◀ 是就應付及結欠賣方及計劃銀行的所有本金額、利息及其他款項以該物業作抵押的按揭；及
- ◀ 已於適當的土地註冊處登記。

本金額累計賬戶—根據交易管理協議的條款，我們必須於符合信託契據合格準則的銀行設立及存置本金額累計賬戶，及務必不得轉換至其他類型財務機構，除非我們及抵押受託人給予同意。在若干限制規限下，交易管理人可代表我們投資本金額累計賬戶的款項。於本金額累計期及攤銷期間，我們將運用可供運用本金額收款的若干金額，以供進賬於本金額累計賬戶。於本金額累計期內，支付本金額累計賬戶及系列 2004-2 收款賬戶的本金額的款額將會由交易管理人釐定，而有關款額將使本公司於還款日償還零售債券及於攤銷付款日償還 A-1 組別專業債券。

我們將按以下方式運用本金額累計賬戶的款項：

- ◀ 於本金額累計期內的各還款日，用以償還零售債券的有關已到期組別；及

- ◀ 於攤銷期間的各攤銷付款日，用於償還 A-1 組別專業債券的攤銷金額。

倘若所收回的本金額款額超出交易管理人所釐定的款額，則額外款項將會支付予 A-2 組別專業債券持有人，作為償還 A-2 組別專業債券的本金額。

倘若抵押於本金額累計期或攤銷期間被強制執行，本金額累計賬戶的款項將按照第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）所載的先後次序予以分派。

8.7 強制執行權利之前及之後的現金流量

強制執行權利之前的現金流量分配—交易管理人須每月計算可供運用收入總額及可供運用本金額收款，並按照指定優先次序分派收入。下文列出可供運用收入總額及可供運用本金額收款於為本系列 2004-2 強制執行權利之前於各付息日及各還款日如何可供分派。

本系列 2004-2 的可供運用收入總額將由交易管理人於強制執行權利之前，代表我們於各付款日按以下優先次序作出分派：

- ◀ **首先**，用於支付本公司就有關收款期應付予總還款管理人的還款管理費（儘管應付的款額可從總還款管理人支付予本公司的收款中扣除其還款管理費予以削減）；
- ◀ **第二**，根據其各自的款額一同支付以下各項：
 - (a) 應付予抵押受託人的費用及其他款額；
 - (b) 應付予債券信託人的費用及其他款額；
 - (c) 應付予代理的費用及其他款額；
 - (d) 應付予交易管理人的費用及其他款額；

- (e) 應付予 Walkers SPV Limited 作為本公司服務供應商的費用及其他款額；及
 - (f) 除根據上文(a)至(e)段所支付的款額外，交易管理人所指定適用於本系列 2004-2，並根據我們在日常業務過程中產生的債務，作為基本負債本公司應付或逾期未付第三方的任何其他款額（包括稅項及應付予中央結算系統的款額）；
- ◀ **第三**，根據利率掉期本公司應付的任何淨金額（包括終止合約所須的付款）；
 - ◀ **第四**，支付我們就有關利息期應付予擔保人的擔保費；
 - ◀ **第五**，如該付款日為付息日，根據其各自的款額支付債券於該付息日到期的利息；
 - ◀ **第六**，償還擔保人提供的任何擔保人墊款，及償付擔保人根據擔保就過往的收入不足之數已付的款額（連同該墊款及金額的利息），以於該付款日未償還或償付（視乎情況而定）為限；
 - ◀ **第七**，支付根據還款管理總協議應付予總還款管理人的任何款額，還款管理費及還款管理額外所得款項除外；
 - ◀ **第八**，償付本公司就根據還款管理總協議應付給總還款管理人關於債券的還款管理額外服務收入（如有）；及
 - ◀ **第九**，餘下之數（如有）支付予本公司。
- 只要在需要優先支付的款項已獲支付及分派後而可供運用收入總額仍足以付款，我們才會就上述任何一項作出付款。
- 分派可供運用本金額收款—本系列 2004-2 的可供運用本金額收款將由交易管理人代表我們於各付款日按以下優先次序作出分派：
- ◀ **首先**，支付本公司於發行日從賣方購買按揭的權益而支付賣方的應計本金額調整；
 - ◀ **第二**，本公司根據利率掉期應付的任何淨金額（包括終止合約所須的付款），以仍未從可供運用收入總額支付的任何該等款額為限；
 - ◀ **第三**，於本金額累計期：
 - (a) 於每個月指定日期，支付一筆指定本金額款額入本金累計賬戶；及
 - (b) 於有關還款日，償還有關零售債券的本金額；
 - ◀ **第四**，於攤銷期：
 - (a) 於每月指定日期向本金額累計賬戶支付本金額的特定款額；及
 - (b) 於有關攤銷付款日，償還 A-1 組別專業債券的本金額；
 - ◀ **第五**，向 A-2 組別專業債券的持有人償還就該債券到期的本金額，直至根據 A-2 組別專業債券未償還的本金額削減至零為止；
 - ◀ **第六**，償還擔保人提供的任何擔保人墊款，及償付擔保人根據擔保就過往月份的本金額不足之數已付的款額（連同該墊款及金額的利息），以於本月份未償還或償付為限；及
 - ◀ **第七**，支付予本公司的餘額（如有）將會由交易管理人按照交易管理協議的條款代表我們作出投資。

只要在需要優先支付的款項已獲支付及分派後而可供運用本金額收款仍足以付款，我們才會就上述任何一項作出付款。

強制執行權利之後的現金流量分配—就債券而言，由抵押受託人就債券向本公司發出強制執行權利通知之時起（如發生有關事件）（當時亦計入）本金額累計賬戶、系列 2004-2 收款賬戶及就本系列而言指定的任何其他銀行戶口的現金，及強制執行抵押受託人以已抵押財產持有的抵押的任何所得款項，將按照附屬抵押契據所載的優先次序，由抵押受託人按以下優先次序運用（以該筆款項仍未從本公司應支付予總還款管理人的收款中扣除者為限）：

- ◀ **首先**，支付本公司按照還款管理總協議向總還款管理人應付的還款管理費的任何未付款額；
- ◀ **第二**，支付應付予抵押受託人及抵押受託人委任的任何接管人的費用或其他酬金及彌償付款（如有），及抵押受託人及抵押受託人委任的任何接管人根據抵押契據及有關債券的任何其他有關交易文件產生的任何成本、收費、負債及開支，連同該等款項的利息；
- ◀ **第三**，按比例支付以下各項結欠的有關款額：
 - ◀ 應付予債券受託人、代理及交易管理人的任何費用或其他酬金及彌償付款（如有），及上述任何一方根據信託契據、代理協議、交易管理協議及與本系列 2004-2 有關的其他有關交易文件產生的任何成本、收費、負債及開支，連同該等款項的利息；及
 - ◀ 就本系列 2004-2 應付予中央結算系統的費用，及如交易管理人（得到抵押受託人事先書面同意）可能就債券指定應付予作為本公司服務供應商的 Walkers SPV Limited 的費用；
- ◀ **第四**，支付本公司根據利率掉期到期支付及應付的所有未償還款項（包括終止合約所須的付款）；

- ◀ **第五**，根據債券到期應付但未付的所有利息款額；
- ◀ **第六**，根據債券未付的所有本金額；
- ◀ **第七**，支付就債券應付予賣方的任何應計本金額調整；
- ◀ **第八**，就債券根據信託契據，支付任何應支付予擔保人的到期但未付的擔保費、償還已提供的任何擔保人墊款，及償付根據擔保就收入不足之數或本金額不足之數已支付的款額；
- ◀ **第九**，除以上各段所支付的款額外，交易管理人（得到抵押受託人事先書面同意）所指定適用於債券，並根據我們在日常業務過程中產生的債務，作為基本負債本公司應付或逾期未付第三方的任何其他款額；
- ◀ **第十**，支付根據還款管理總協議應付予總還款管理人的任何款額，還款管理費及還款管理額外服務收入除外；
- ◀ **第十一**，償付本公司根據還款管理總協議就債券應付給總還款管理人的還款管理額外所得款項（如有）；及
- ◀ **第十二**，餘額（如有）支付予本公司。

由於香港按揭證券有限公司就支付零售債券的利息及本金額而提供擔保，故於下文載述有關按揭證券公司的資料。

按揭證券公司在管理 Bauhinia 按揭證券化計劃上，扮演了重要角色。按揭證券公司亦是按揭組合的總還款管理人。

按揭證券公司的業務

公司資料

按揭證券公司自一九九七年以來便經營業務。雖然由香港政府全資擁有，香港政府並無就按揭證券公司的債務提供任何擔保。

按揭證券公司的現有公司信貸評級載於下文。於本章程刊發日期，該等評級與香港政府的信貸款評級一樣。

	標準普爾		穆迪	
	短期	長期	短期	長期
外幣 (評級展望)	A-1 (穩定)	A+ (穩定)	P-1 (穩定)	A1 (穩定)
本地貨幣 (評級展望)	A-1+ (穩定)	AA- (穩定)	P-1 (穩定)	Aa3 (穩定)

該等評級僅反映各信貸評級機構的看法，並非對買賣或持有證券的推薦建議，可隨時被修改、更新或撤銷。

策略使命

按揭證券公司的使命是：

- ◀ 推廣香港第二按揭市場發展；
- ◀ 增強銀行及貨幣體制的穩定性；
- ◀ 促進本地債務市場的發展；及
- ◀ 提高市民置業比率。

按揭證券公司的董事對本章程負責

按揭證券公司的各董事願就本章程所載資料的真實性及準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，本章程載列對投資於零售債券而言屬重要的一切資料。他們於作出一切合理查詢後確認，據他們所知及所信，本章程並無遺漏任何其他事實，致使本章程所載的任何陳述有任何重大誤導。

主要業務

按揭證券公司的主要業務如下：

- ◀ 向銀行、香港政府、政府房屋機構及物業發展商購買以香港住宅物業為抵押的按揭貸款；
- ◀ 在資本市場發行債券，為按揭證券公司購買按揭貸款籌措資金；
- ◀ 向投資者發行按揭證券，將按揭組合證券化；及
- ◀ 就銀行面對借款人拖欠款項的風險，向銀行提供按揭保險。

按揭證券公司為公營單位

按揭證券公司按香港法例第155章《銀行業條例》被指明為一個「公營單位」。

按揭證券公司為認可保險公司

按揭證券公司按香港法例第41章《保險公司條例》獲香港保險業監督處批准為一間「獲授權保險人」。因此，其按揭保

險業務受香港法例第 41 章《保險公司條例》的監管及香港保險業監督處的審慎監察。

外匯基金提供的信貸限額

外匯基金透過香港金融管理局，向按揭證券公司提供 100 億港元信貸限額。這表示按揭證券公司可借取短期融資達 100 億港元，讓按揭證券公司能夠應付購買按揭貸款至發行債務證券（以籌集支付該等按揭的款項）期間的過渡性資金。

持股架構

按揭證券公司的法定股本為 30 億港元，分為 30 億股每股面值 1 港元股份，其中 20 億港元已獲認購及繳足。所有已發行股份均由香港財政司司長作為外匯基金管理人實益擁有。

附屬公司

於二零零二年八月二十一日，按揭證券公司成立香港按揭管理有限公司為全資附屬公司，協助按揭證券公司購買及管理按揭貸款。該附屬公司的法定股本為 5,000,000 港元，其中 1,000,000 港元已繳足。

按揭證券公司的董事局及高級管理層

按揭證券公司的主席是香港財政司司長。於本章程刊發日期，按揭證券公司的董事局成員如下：

姓名及辦公地址	其他職銜	於按揭證券公司交易 中的權益－ 見第 50 頁的附註
主席兼執行董事		
唐英年先生，GBS，太平紳士 香港下亞厘畢道 中區政府合署 西座 12 樓	香港財政司司長	(1)(3)(8)
副主席兼執行董事		
任志剛先生，GBS，太平紳士 香港 中環 金融街 8 號 國際金融中心二期 55 樓	香港金融管理局總裁	(1)(3)(8)
執行董事		
陳德霖先生，SBS，太平紳士 香港 中環 金融街 8 號 國際金融中心二期 55 樓	香港金融管理局副總裁	(1)(3)(8)
彭醒棠先生，太平紳士 香港 中環 金融街 8 號 國際金融中心二期 55 樓	香港金融管理局副總裁	(1)(3)(8)
董事		
夏佳理先生，GBS，太平紳士 香港 中環夏慤道 10 號 和記大廈 2012 室	夏佳理律師事務所資深合夥人 信和置業有限公司董事	(4)
陳志輝教授，Ph. D. 香港 北角 渣華道 191 號 嘉華國際中心 22 樓	消費者委員會主席	

姓名及辦公地址	其他職銜	於按揭證券公司交易中的權益－ 見第 50 頁的附註
陳智思先生，太平紳士 香港 德輔道中 19 號 環球大廈 16 樓	亞洲保險有限公司總裁 亞洲商業銀行有限公司董事	(5)
陳鑑林先生，太平紳士 香港 中環 雪廠街 11 號 中區政府合署 西座 5 樓 523F 室	立法會議員 香港房屋委員會委員	(2)
霍肇滔先生 香港 中環 交易廣場第二期 39 樓 3901-04 室	萊斯銀行亞洲區域董事	
馮婉眉女士 香港 皇后大道中 1 號 16 樓	香港上海滙豐銀行有限公司 司庫兼環球資本市場 亞太區聯席主管	(5)(6)
韓克強先生 香港 觀塘觀塘道 388 號 渣打中心 18 字樓	渣打銀行（香港）有限公司個人銀行業務 按揭及汽車貸款總監	(5)(6)
劉漢銓先生，GBS，太平紳士 香港 中環 干諾道中 24-25 號 中華總商會大廈 2 樓	劉漢銓律師行高級合夥人 南洋商業銀行有限公司董事 永亨銀行有限公司董事	(5)(6)
李國寶博士，GBS，LLD (Cantab)， 太平紳士 香港中環 德輔道中 10 號 22 字樓	東亞銀行有限公司主席兼行政總裁 Tricor Holdings Limited 董事	(5)(6)(7)

姓名及辦公地址	其他職銜	於按揭證券公司交易中的權益－ 見第 50 頁的附註
馬時亨先生，太平紳士 香港 下亞厘畢道 中區政府合署 西座 8 號	財經事務及庫務局局長 香港房屋委員會委員	(1)(2)
單仲偕先生 香港 中環雪廠街 11 號 中區政府合署 西座 410 室	立法會議員 香港房屋委員會委員	(2)(5)(6)
孫明揚先生，GBS，太平紳士 香港 下亞厘畢道 中區政府合署 西座 8 樓	房屋及規劃地政局局長 香港房屋委員會委員	(1)(2)
孫德基先生 香港 中環夏慤道 10 號 和記大廈 15 樓	安永會計師事務所審計 及企業諮詢服務主席	

董事於交易及合約中的權益

若干按揭證券公司董事基於在政府或業務中的職位及活動，在按揭證券公司的合約及交易中擁有權益。對按揭證券公司的業務而言屬於重大的權益如下：

- (1) 直至二零零四年六月三十日為止，按揭證券公司向政府購買約 203 億港元按揭貸款。
- (2) 直至二零零四年六月三十日為止，按揭證券公司向香港房屋委員會購買約 206 億港元按揭貸款。
- (3) 按揭證券公司是中央結算系統的成員，而中央結算系統由香港金融管理局管理。外匯基金透過香港金融管理局向按揭證券公司提供 100 億港元的循環信貸融資。
- (4) 直至二零零四年六月三十日為止，按揭證券公司向信和置業集團購買約 7.67 億港元按揭貸款。
- (5) 參與按揭證券公司的購買按揭計劃或按揭保險計劃的財務機構或組織的董事或其受聘人士。
- (6) 參與擔任一個或以上按揭證券公司債券發行的配售銀行、包銷商或安排行／交易商的財務機構的董事或其受聘人士。
- (7) Tricor Holdings Limited 是向香港按揭證券融資（第一）有限公司提供企業服務的 Tengis Limited 的最終控股公司。
- (8) 於二零零四年四月二十一日，按揭證券公司與財政司司長法團訂立一份由二零零五年一月一日起為期六年的租約。據此，財政司司長法團將香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 79 樓 7902 室及 80 樓全層租予按揭證券公司。按財政司司長法團指示，按揭證券公司向香港金融管理局支付租金。按揭證券公司可選擇於二零一零年十二月三十一日租約屆滿後，按當時的公開市價，續租該等辦公室物業三年。於續租期屆滿前，按揭證券公司可再次選擇按當時的公開市價，再續租三年。

按揭證券公司的高級管理層

按揭證券公司的高級管理層成員包括：

總裁	劉怡翔先生，太平紳士
高級副總裁（財務）	李永權
高級副總裁（業務運作）	霍子俊
首席法律顧問兼公司秘書	張秀芬

有關按揭證券公司的其他資料

其他資料

自二零零四年六月三十日以來，按揭證券公司的財務或貿易狀況並無重大不利轉變。

據按揭證券公司所知，並無重大訴訟或索償有待處理或威脅按揭證券公司。

按揭證券公司根據公司條例於香港註冊成立為公眾有限公司，註冊編號為 596648。

並無人士擁有或有權獲得認購按揭證券公司的股份或債權證的選擇權。

過去三年，按揭證券公司並無以現金以外的其他方式發行股份或債權證，亦無同意發行任何以現金以外的其他方式繳足或部分支付的股份或債權證。

有關按揭證券公司的財務資料

按揭證券公司於每個財政年度終刊發經審核年報及賬目，並於每個半年度中期財務期間終刊發未經審核中期財務報表。按揭證券公司的財政年度結算日為十二月三十一日。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所為按揭證券公司的獨立會計師及核數師，就以本章程按現時的形式及涵義載入其於二零零四年四月一日編製的報告（有關按揭證券公司二零零二年及二零零三年財務報表）已發出同意書，且迄今並無撤回。有關報告並非專為載入本章程而編製。

羅兵咸永道會計師事務所作為按揭證券公司的獨立核數師，於按揭證券公司或其任何附屬公司並無擁有任何股權，亦無權（不論可否依例強制執行）認購或提名他人認購按揭證券公司及其任何附屬公司的證券。

財務報表

按揭證券公司截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表，以及其截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，分別載於附錄 P-4 及附錄 P-5。

概述按揭證券公司主要業務資料（除另有說明外，否則為於二零零四年七月三十一日的資料）的一覽表

按揭證券公司的保留按揭貸款組合加其已擔保的按揭貸款

組合中的按揭貸款數目	96,965 [#]
未贖回本金總結餘	444.42 億港元 [#]
批出貸款時的貸款額與物業價值比率	66.1% [*]
批出貸款時的債券對收入比率	39.0% [*]

* 有關數字不包括有共同貸款安排及特別安排的按揭貸款，以及向房屋委員會、房屋協會、地產發展商及政府購入的按揭貸款

按揭證券公司按揭貸款組合的表現

合併拖欠（指逾期超過 90 日的貸款）與銷賬比率	0.67% [#]
行業合併拖欠與重組貸款比率	1.04% [*]

* 資料來源：香港金融管理局

[#] 初步估計

按揭證券公司的按揭保險計劃

計劃開始以來已批准的申請數目	30,615
涉及的按揭貸款總額（提取）	372.14 億港元
風險投保毛總額（已發行）	81.56 億港元

按揭證券公司的已發行債券

	千港元
短期負債	
港元短期銀行貸款	1,251,000
一年內到期「港元債券發行計劃」債券	500,000
一年內到期「港元債務工具發行計劃」債券	6,891,000
一年內到期「港元場外交易零售債券」	2,542,000
長期負債	
一年後到期「港元債券發行計劃」債券	1,000,000
一年後到期「港元債務工具發行計劃」債券	24,486,000
一年後到期「港元零售債券發行計劃」債券	1,698,550
一年後到期「港元場外交易零售債券」	4,030,340
借貸資本總額	42,398,890
按揭證券公司根據以下計劃擔保按揭證券	
Bauhinia 按揭證券化計劃	3,934,255
有擔保按揭通遞證券化計劃	822,463

按揭證券公司的盈利能力（截至二零零四年六月三十日止六個月及截至二零零三年十二月三十一日止年度）

	未經審核 截至 二零零四年 六月三十日 止六個月	經審核 截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度
	千港元	千港元
經審核除稅後溢利	355,281	379,136
平均股東權益回報率	19.1%	11.5%

按揭證券公司的股東資金（於二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日）

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
已發行及繳足的股本 2,000,000,000 股 （每股面值 1 港元的法定股份 3,000,000,000 股）	2,000,000	2,000,000
保留溢利及風險儲備	1,853,197	1,497,916
股東權益	3,853,197	3,497,916
按揭證券公司的資本對資產比率	8.2%	7.7%

本詞彙表內界定的詞語，旨在協助你閱讀本章程。對於交易文件內使用的詞語的詳細釋義，請參閱總釋義表。

應計本金額調整	相等於於交收截數日期按揭組合的已對賬未償還本金額餘額總額與本公司於發行日為收購按揭組合而支付予賣方的金額兩者的差額的金額。
代理人	根據代理協議委任的首席付款及過戶代理、付款及過戶代理及登記和參考代理。
代理協議	本公司、首席付款及過戶代理、擔保人、付款及過戶代理、轉交代理、過戶處、交易管理人及債券受託人於二零零二年二月二十二日訂立的代理協議。
攤銷金額	相等於一億一千二百五十萬港元（112,500,000 港元）的款項。
攤銷付款日	A-1 組別專業債券預定償還本金額的日期，即二零零九年五月五日、二零零九年十一月五日、二零一零年五月五日及二零一零年十一月五日。
攤銷期間	由 C 組別零售債券的還款日（不包括該日）直至 A-1 組別專業債券的最終攤銷付款日（包括該日）為止的期間。
申購金額	申購價及手續費的總額。
申購價	就一份零售債券而言，為面值的 102%。
安排行	香港上海滙豐銀行有限公司。
可供運用本金額收款	具備第 4 節（「釐定可供運用本金額收款」）所載的意義。
Bauhinia	Bauhinia MBS Limited。
營業日	香港銀行辦公的日子（不包括星期六、星期日及任何公眾假期）。
現金流量分配	如第 8.7 節（「強制執行權利之前及之後的現金流量」）所載收款的分配。
組別	於系列 2004-2 內債券所屬的各個組別。
收款期	總還款管理人收取收款的期間。 首個收款期由交收截數日期後一日（包括該日）起直至該曆月的最後一日（包括該日）到期。其他收款期由曆月首日（須為有關釐定日前的三個月）起直至該曆月的最後一日（包括該日）到期。
收款	誠如第 4 節（「收款及現金流量」）所載，總還款管理人就系列資產已收或代表總還款管理人收取的款額。

抵押契據	本公司、抵押受託人及債券受託人於二零零二年二月二十二日訂立的抵押契據。
附屬抵押契據	將由一批人士，包括本公司、抵押受託人、債券受託人、按揭證券公司（作為擔保人、賣方、總還款管理人及交易管理人）及首席付款及過戶代理於二零零四年十一月五日訂立的附屬抵押契據。
平邊契據	本公司與擔保人於二零零二年二月二十二日訂立的平邊契據。
獲授權還款管理人	由總還款管理人委任的人士作為其指定的人士，為其履行總還款管理協議下的全部或部份職能，就本系列 2004-2 而言，就是香港房屋委員會。
釐定日	就付款日而言，緊接該付款日的每曆月的最後營業日。首個釐定日將會是二零零四年十一月三十日。就零售債券而言，首個釐定日將為二零零五年四月的最後營業日。
合格準則	有關納入按揭組合的按揭的合格準則，並於第 8.6 節（「按揭的合格準則」）有所說明。
合格投資	原有到期日不超過 185 日，並於還款日（就零售債券而言）或攤銷付款日（就 A-1 組別專業債券而言）前一個營業日或之前到期或變現的若干獲准許投資（以港元作出），於緊隨作出投資日期後到期或變現及向存託機構或信託公司作出，屬於以下任何一項： <ul style="list-style-type: none">◀ 具備國際認可評級機構授予的特定債務評級；或◀ 發鈔銀行（具備法定貨幣紙幣發行條例（香港法例第 65 章）的涵義）。
還款管理額外所得款項	按第 8.5 節（「按揭還款管理安排」）所述，總還款管理人將會獲得的金額。
失責事件	第 8.1 節（「零售債券的條款及條件」－「失責事件」）所述的事件。
面值	每份債券的面值（或將償還的本金額）。每份零售債券是 50,000 港元。
政府批地	獲香港政府批地的條件或政府土地契約，據此持有按揭受制的，及物業受制若干條款及條件。
政府土地契約	香港政府於一九九七年七月一日前批出的租賃權益，繼續根據聯合聲明及香港基本法獲確認及受保障

擔保	按揭證券公司根據信託契據的擔保支付債券的本金額及利息。
擔保人	按揭證券公司。
擔保人墊款	擔保人以根據債券應收的一筆付款代表作出的一筆墊款。
香港銀行同業拆息	就條款及條件所釐定的一段有關利息期而言，港元存款的銀行同業拆息。
置業貸款計劃	香港房屋委員會設立的自置居所貸款計劃。
香港	中華人民共和國香港特別行政區。
港元	香港的法定貨幣。
房委會按揭	香港房屋委員會於以香港住宅物業及以作為承按人的計劃銀行（為其本身並作為香港房屋委員會的代理人）為受益人增設的各最優先還款登記按揭的權益。
收入不足之數	如第 4 節（「收款及現金流量」）所載。
付息日	就每份零售債券而言，指每年五月及十一月的第五日，或如該日並非營業日，則為下一個營業日。 就一 A-1 組別專業債券而言，指由二零零五年二月五日起計，二零零五至二零一零年曆年各年的二月、五月、八月及十一月每月的五號，或如該日並非營業日，則為下一個營業日。 就一 A-2 組別專業債券而言，指每個月的第五日，或如該日並非營業日，則為下一個營業日。
利息期	就某一付息日及某一組別債券而言，指由該組別債券的上一個付息日（包括該日）起直至該付息日（不包括該日）為止的期間。某一組別債券的首個利息期乃指由發行日（包括該日）起直至該組別債券的首個付息日（不包括該日）為止的期間。某一組別債券的最後利息期乃指由緊接債券獲悉數償還之日前，該組別債券的付息日（包括該日）直至債券獲悉數償還之日（不包括該日）為止的期間。
利率	招售概要所述的利率。
利率掉期	第 4 節（「收款及現金流量」－「浮動利率對定息付款」）所述的掉期協議。
發行日	發行零售債券的日期，預期為二零零四年十一月五日。
發行人	Bauhinia MBS Limited。
聯席包銷商	香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司。

總釋義表	由一批人士，包括本公司、債券受託人、賣方、總還款管理人、擔保人、交易管理人及抵押受託人於二零零二年二月二十二日訂立的總釋義表。
按揭買賣總協議	本公司、賣方、交易管理人及抵押受託人於二零零四年十月十四日訂立的按揭買賣總協議。
總還款管理人	就按揭組合而言，為按揭證券公司。
還款管理總協議	本公司、總還款管理人、交易管理人及抵押受託人於二零零四年十月十四日訂立的還款管理總協議。
按揭	各房委會按揭（包括以房委會按揭抵押的各貸款，以與本金額有關者為限），其實益由賣方轉讓予本公司。
按揭組合	本公司向賣方收購的按揭及按揭相關權利的組合。
按揭相關權利	為某按揭抵押的貸款授出以進一步抵押的各抵押，包括按揭人就有關按揭的債務的任何擔保，各保單及任何其他相關權利。
按揭還款管理手冊	賣方制定有關按揭的管理還款的按揭還款管理手冊。
按揭人	按揭的按揭人。
債券	作為本系列 2004-2 的部份發行的零售債券及專業債券。
債券受託人	德銀信託（香港）有限公司。
債券持有人	各零售債券持有人及各專業債券持有人。
招售	根據本章程招售零售債券。
招售截止日期	二零零四年十月二十九日，或本公司或安排行釐定的其他日期。
招售開始日期	二零零四年十月二十日，或本公司或安排行指定的其他日期。
付款日	每個曆月的第五日，或如該日並非營業日，則為下一個營業日。
付款契據	將由一批人士，包括本公司、抵押受託人及按揭證券公司於二零零四年十月十四日訂立的的付款契據。
觸發交付事件	按揭買賣總協議所指定可讓本公司終止該協議的事件。
配售銀行	根據零售協議獲本公司委任為配售銀行的該等銀行。
組合準則	如第 3 節（「擔保及系列資產」）所述，為按揭組合的準則。
定價日	招售截止日期後的第三個營業日的日期，各組別零售債券的認購價於該日釐定。

本金額累計賬戶	於本金額累計期及攤銷期間存入若干可供運用本金額收款的 Bauhinia 銀行戶口。
本金額累計期	由 C 組別零售債券的發行日直至還款日（包括該日）為止的期間。
首席付款及過戶代理	德意志銀行，香港分行。
本金額不足之數	就還款日或攤銷付款日而言，為第 4 節（「收款及現金流量」－「釐定可供運用本金額收款」）所述的款額。
專業債券持有人	專業債券的持有人。
專業債券	作為本系列 2004-2 的一部份而發行及被指定為 A-1 及 A-2 組別債券的有抵押有限追索權債券。
計劃協議	本公司、擔保人、賣方、Merrill Lynch International 及經銷商就根據我們的按揭證券化計劃發行債券於二零零一年十二月十九日訂立的協議。
章程	有關發行零售債券的本章程。
有關賬戶持有人	為投資者於中央結算系統開設的不同賬戶持有零售債券的配售銀行。
還款日	如招售概要所述，就某零售債券而言，為零售債券到期還款的日期。
零售協議	本公司、擔保人、賣方、安排行、聯席包銷商及配售銀行就有關發行零售債券於二零零四年十月十四日訂立的協議。
零售債券持有人	於零售債券擁有權益的各持有人。
零售債券	作為本系列 2004-2 的部分而根據本章程發行及指定為 A 組別、B 組別或 C 組別債券的有抵押有限追索權債券。
計劃銀行	參與香港房屋委員會的置業貸款計劃及列名為按揭的承按人的銀行。
已抵押財產	抵押項下的已抵押財產。
抵押	第 8.4 節（「抵押安排」）所述的抵押，以與本系列 2004-2 有關者為限。
抵押受託人	德銀信託（香港）有限公司。
賣方	按揭買賣總協議下的按揭證券公司。
系列	本公司根據信託契據發行的每系列債券。
系列 2004-2	本系列債券。
系列 2004-2 收款賬戶	支付收款予 Bauhinia 的銀行戶口。

系列 2004-2 受押方	列名附屬抵押契據的各方，包括總還款管理人、抵押受託人、債券受託人、交易管理人、代理人、擔保人、賣方、債券持有人及利率掉期供應商。
系列資產	就本系列 2004-2 而言，第 3 節（「擔保及系列資產」－「所得款項用途及系列資產」）所述的各資產。
還款管理人終止事件	還款管理總協議內指定的事件，這些事件讓本公司可終止總還款管理人的任命，包括如總還款管理人無償債能力的事件。
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會。
交收截數日期	二零零四年七月三十一日的營業時間結束時。
認購價	就本系列 2004-2 而言，於定價日本公司所裁定作為零售債券的認購價的價格。
條款及條件	根據本系列 2004-2 發行的零售債券適用的條款及條件。
按揭證券公司	香港按揭證券有限公司。
香港房屋委員會	香港房屋委員會，根據房屋條例（香港法例第 283 章）第 3 條設立的法人團體。
可供運用收入總額	第 4 節（「收款及現金流量」－「釐定本系列 2004-2 的可供運用收入總額」）所述的總額。
交易管理協議	由一批人士，包括本公司、交易管理人、債券受託人及首席付款及過戶代理於二零零二年二月二十二日訂立的交易管理協議。
交易管理人	按揭證券公司。

交易文件	(a) 按揭買賣總協議； (b) 還款管理總協議； (c) 代理協議； (d) 交易管理協議； (e) 信託契據； (f) 就向本公司提供企業服務而言與 Walkers SPV Limited 訂立的協議； (g) 平邊契據； (h) 抵押契據； (i) 債券； (j) 附屬抵押契據； (k) 有關債券的系列補充文件（包括組別補充文件）； (l) 關於按揭的招售通告； (m) 關於按揭的各份接納通告； (n) 關於抵押的各份轉讓； (o) 利率掉期； (p) 由賣方授予本公司及抵押受託人的授權書及由本公司及抵押受託人為賣方發出的授權書；及 (q) 付款契據。
信託契據	本公司、擔保人及債券受託人於二零零二年二月二十二日訂立的信託契據。
美籍人士	具有一九三三年美國證券法(Securities Act of 1933) S 條例所賦予的涵義。
本公司、我們	Bauhinia。

根據證監會操守準則，配售銀行作為獲證券及期貨事務監察委員會發牌或註冊的機構，須確保在所有情況下，零售債券合理地適合準投資者，而準投資者明白投資於零售債券的性質及風險。配售銀行已同意，於準投資者就零售債券發出申購指示（不論親身、以電話或透過互聯網）時，從零售債券的準投資者取得以下確認。

「於申購零售債券時，你向 Bauhinia 及我們確認：

- (i) 你就每組別零售債券而言，明白現時尚未釐定認購價，及如章程所規定，將於定價日釐定；
- (ii) 你同意接納所申購或配發給你的任何較少數目的零售債券；
- (iii) 如果零售債券的認購價釐定為超過零售債券的申購價，你同意全數支付認購價及手續費；
- (iv) 你明白你的零售債券將不獲提供所有權證書，而你於你的零售債券的權益僅記錄於賬冊內；
- (v) 你同意如果你不獲配發任何零售債券，或如你所申購任何組別零售債券的認購價，少於零售債券的申購價，或如零售債券的申購只有部分獲接納，或如果你所申購的該組別零售債券因任何原因不獲發行，申購款額的全部或任何適當部分將不計利息退還給你，郵誤風險由你承擔，而所有利息則撥歸 Bauhinia 所有；
- (vi) 你明白零售債券將透過中央結算系統持有，即你依賴你所選擇的配售銀行，將其透過中央結算系統獲支付的款項，存入你於該配售銀行所開設的戶口，並將其透過中央結算系統從 Bauhinia 接獲的通知送達給你，並代表你採取任何所需的強制執行權利；
- (vii) 你已接獲一份章程（以你所選擇的中文版或英文版）、已閱讀及明白章程，及就有關零售債券並無依賴其他資料或材料；
- (viii) 你明白及接納 Bauhinia 及擔保人不會就配售銀行提供的銀行服務（包括互聯網及電話理財）及託管服務，或從使用任何配售銀行的銀行戶口及投資戶口或託管服務所產生的任何後果承擔責任；
- (ix) 你確認你並非身處美國或加拿大，及並非加拿大居民或美籍人士（如一九三三年美國證券法（以經修訂者為準）規例 S 所賦予的涵義）（包括居於美國的任何人士，及根據美國法律組成或註冊成立的任何合夥商號或法團）；
- (x) 你明白你被視為已得知發行零售債券的合約文件的條款，即信託契據，該文件的副本可供查閱；
- (xi) 你明白根據證監會操守準則，配售銀行需確保零售債券是一項適合你的投資，而你明白投資於零售債券的性質及風險。」

致 BAUHINIA MBS LIMITED 股東
(於開曼群島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 Bauhinia MBS Limited 刊於第 63 頁至第 71 頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

董事及核數師各自的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

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

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計及判斷，評估會計政策是否適合 貴公司的具體情況，與及是否貫徹運用，並能足夠地披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均已取得一切我們認為必需的資料及解釋，使我們能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存在重要錯誤陳述，作出合理之確定。在作出我們的意見時，我們亦已衡量該等財務報表所呈列的資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，上述的財務報表真實與公平地反映 貴公司於二零零三年十二月三十一日的財政狀況及截至該日止年度的溢利和現金流量。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，
二零零四年四月一日。

BAUHINIA MBS LIMITED

損益表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 千港元
利息收入		55,049	42,293
利息開支		(26,922)	(32,681)
淨利息收入		28,127	9,612
其他收入淨額	3	416	1,043
經營收入		28,543	10,655
經營支出	4	(28,535)	(10,629)
除稅前溢利		8	26
稅項	5	16	(23)
本年度／期間溢利		24	3

BAUHINIA MBS LIMITED

資產負債表
於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資產			
應收利息及滙款	6	134,129	50,437
預付款項		2,611	32
可收回稅項	5	5	—
按揭貸款組合	7	4,119,519	1,642,613
		<u>4,256,264</u>	<u>1,693,082</u>
負債			
應付利息		1,750	2,571
應付賬項及應付開支		30	21
稅項準備	5	—	23
按揭證券	8	4,254,449	1,690,456
		<u>4,256,229</u>	<u>1,693,071</u>
股東權益			
股本	9,10	8	8
保留溢利	10	27	3
		<u>35</u>	<u>11</u>
		<u>4,256,264</u>	<u>1,693,082</u>

John Henry CULLINANE
董事

Derrie Lynn BOGCESS
董事

BAUHINIA MBS LIMITED

權益變動報表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 千港元
於二零零三年一月一日／二零零一年十月十五日的總權益	10	11	—
發行普通股股本	10	—	8
本年度／期間純利	10	24	3
於二零零三年／二零零二年十二月三十一日的總權益	10	<u>35</u>	<u>11</u>

BAUHINIA MBS LIMITED

現金流量表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 千港元
經營業務現金流出淨額	11	(2,563,993)	(1,690,464)
融資			
發行普通股股本		—	8
發行按揭證券所得款項		3,000,000	2,000,000
償還按揭證券		(436,007)	(309,544)
融資現金流入淨額		2,563,993	1,690,464
現金及等同現金項目減少		—	—
年初的現金及等同現金項目		—	—
年終的現金及等同現金項目		—	—

BAUHINIA MBS LIMITED

財務報表附註

1. 編製基準

Bauhinia MBS Limited (「本公司」) 的財務報表乃按歷史成本常規，並根據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，本集團採納香港會計師公會頒佈並自二零零三年一月一日起的會計期間生效的會計實務準則如下：

會計實務準則第 12 號： 收益稅

會計實務準則第 34 號 (經修訂)： 僱員福利

採納上述會計準則對本年度及上年度的純利及保留溢利的期初結餘並無重大影響。

b. 收入及支出確認

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

(i) 利息收入及支出

利息收入及支出應按時間比例，根據未償還本金及適用利率計算。

(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. 外幣

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

d. 遞延稅項

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

遞延稅項資產於未來應課稅溢利將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

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

於上年度，遞延稅項是就為稅務目的計算的溢利與於賬目內列賬的溢利之間的時差按現行稅率入賬，而以負債或資產預期可於可見未來應付或可收回為限。採納新會計實務準則第 12 號對本年度及上年度的純利及保留溢利的期初結餘並無重大影響。

e. 現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目包括自收購日期起計在三個月內到期的結餘，其中包括現金及於銀行的結餘。

3. 其他收入淨額

	二零零三年	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
提早還款費用及過期罰款	805	1,181
發行按揭證券的成本	(389)	(138)
	<u>416</u>	<u>1,043</u>

4. 經營支出

	二零零三年	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
核數師酬金	30	30
擔保費	7,296	4,474
總還款管理費	130	56
額外服務費用	20,417	5,830
其他經營開支	662	239
	<u>28,535</u>	<u>10,629</u>

5. 稅項

(a) 於損益表內扣除的稅項(抵免) / 支出包括：

	二零零三年	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
香港利得稅		
本年度撥備	1	23
往年度超額撥備	(17)	—
	<u>(16)</u>	<u>23</u>

附錄 P-1 BAUHINIA 截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表

香港利得稅撥備就本年度產生的估計應課稅溢利按 17.5% (二零零二年：16%) 的稅率計算。於二零零三年十二月三十一日並無重大遞延稅項未撥備。

本集團的除稅前溢利的稅項與採用香港稅率而產生的理論金額的分別如下：

	二零零三年	由二零零一年 十月十五日 (註冊成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
除稅前溢利	8	26
按 17.5% (二零零二年：16%) 的稅率計算	1	4
不可供扣稅的開支	—	19
上年度的超額撥備	(17)	—
	<u>(16)</u>	<u>23</u>

(b) 資產負債表內的 (可收回稅項) / 稅項撥備包括：

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
本年度的香港利得稅	—	23
香港利得稅的可收回稅項	(5)	—
	<u>(5)</u>	<u>23</u>

6. 應收利息及滙款

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
按揭貸款組合應收利息	17,165	5,999
分期供款	116,964	44,438
	<u>134,129</u>	<u>50,437</u>

7. 按揭貸款組合

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額	<u>4,119,519</u>	<u>1,642,613</u>

於二零零三年十二月三十一日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十二年，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二零三一年到期。

8. 按揭證券

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
已發行未償還的按揭證券本金餘額	4,254,449	1,690,456
於二零零三年一月一日／二零零一年十月十五日	1,690,456	—
本年度／期間的發行額	3,000,000	2,000,000
減：本年度／期間的贖回額	(436,007)	(309,544)
於本年度／期間結算日	<u>4,254,449</u>	<u>1,690,456</u>

本公司就每系列債券準時支付本金及利息是由香港按揭證券有限公司無條件及不可撤回地擔保。

9. 股本

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
法定		
每股面值 1 美元的 50,000 股普通股	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足		
每股面值 1 美元的 1,000 股普通股	<u>8</u>	<u>8</u>

10. 儲備

	股本	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零零一年十月十五日結餘	—	—	—
發行普通股股本	8	—	8
該期間純利	—	3	3
於二零零二年十二月三十一日結餘	8	3	11
本年度純利	—	24	24
於二零零三年十二月三十一日結餘	<u>8</u>	<u>27</u>	<u>35</u>

11. 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：

	二零零三年	由二零零一年 十月十五日 至二零零二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
除稅前溢利	8	26
購買按揭貸款	(3,000,000)	(2,000,000)
償還按揭本金額所得款項	523,094	357,387
應收利息及滙款的增加	(83,692)	(50,437)
預付款項的增加	(2,579)	(32)
應付利息的(減少)/增加	(821)	2,571
應付賬項及應計開支的增加	9	21
	<u> </u>	<u> </u>
除稅前經營業務現金流出淨額	(2,563,981)	(1,690,464)
已付香港利得稅	(12)	—
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務現金流出淨額	<u>(2,563,993)</u>	<u>(1,690,464)</u>

12. 關連人士交易

David Egglislaw 先生、John Cullinane 先生及 Derrie Boggess 女士現時為 Walkers SPV Limited (「Walkers」) 的董事。於二零零一年十二月，本公司與 Walkers 訂立企業服務協議，向本公司提供公司秘書及相關服務，而董事或會被視為於企業服務協議中擁有權益。

13. 通過財務報表

董事局於二零零四年四月一日通過本財務報表。

BAUHINIA MBS LIMITED

損益表

	附註	未經審核	未經審核
		截至二零零四年 六月三十日 止六個月	截至二零零三年 六月三十日 止六個月
		千港元	千港元
利息收入		58,312	21,477
利息開支		(11,777)	(14,876)
淨利息收入		46,535	6,601
其他收入淨額	3	486	257
經營收入		47,021	6,858
經營支出	4	(47,016)	(6,854)
除稅前溢利		5	4
稅項		—	—
本期間溢利		5	4

BAUHINIA MBS LIMITED

資產負債表

	附註	未經審核 於二零零四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零三年 十二月三十一日 千港元
資產			
應收利息及滙款		220,316	134,129
預付款項		2,082	2,611
可收回稅項		5	5
按揭貸款組合	5	3,843,965	4,119,519
		<u>4,066,368</u>	<u>4,256,264</u>
負債			
應付利息		1,690	1,750
應付賬項及應付開支		18	30
稅項準備		—	—
按揭證券	6	4,064,620	4,254,449
		<u>4,066,328</u>	<u>4,256,229</u>
股東權益			
股本		8	8
保留溢利	7	32	27
		<u>40</u>	<u>35</u>
		<u>4,066,368</u>	<u>4,256,264</u>

BAUHINIA MBS LIMITED

權益變動報表

	附註	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
於一月一日的總權益	7	35	11
本期間純利	7	<u>5</u>	<u>4</u>
於六月三十日的總權益	7	<u><u>40</u></u>	<u><u>15</u></u>

BAUHINIA MBS LIMITED

現金流量表

	附註	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務現金流入淨額	8	189,829	179,075
融資			
發行按揭證券所得款項		400,000	—
償還按揭證券		(589,829)	(179,075)
融資現金流出淨額		(189,829)	(179,075)
現金及等同現金項目減少		—	—
期初的現金及等同現金項目		—	—
期終的現金及等同現金項目		—	—
現金及等同現金項目的結餘分析			
現金及短期資金		—	—

BAUHINIA MBS LIMITED

財務報表附註

1. 編製基準

Bauhinia MBS Limited (「本公司」) 的財務報表乃按歷史成本常規，並根據香港公認會計原則而編製。編製此等中期財務報表所使用的會計政策及編製基準，與截至二零零三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用的貫徹一致。

2. 主要會計政策

a. 收入及支出確認

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

(i) 利息收入及支出

利息收入及支出應按時間比例，根據未償還本金及適用利率計算。

(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。

b. 外幣

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

c. 遞延稅項

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

遞延稅項資產於未來應課稅溢利將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

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

d. 現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目包括自收購日期起計在三個月內到期的結餘。

3. 其他收入淨額

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
提早還款費用及過期罰款	597	425
發行債務證券及按揭證券的成本	(111)	(168)
	<u>486</u>	<u>257</u>

4. 經營支出

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
核數師酬金	15	15
擔保費	10,032	2,361
總還款管理費	114	73
額外服務費用	36,848	4,404
其他經營開支	7	1
	<u>47,016</u>	<u>6,854</u>

5. 按揭貸款組合

	未經審核 二零零四年 六月三十日	經審核 二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額	<u>3,843,965</u>	<u>4,119,519</u>

於二零零四年六月三十日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十一年，惟並未有考慮到按揭貸款任何提早還款的情況。按揭貸款組合最遲於二零三二年到期。

6. 按揭證券

	未經審核 二零零四年 六月三十日	經審核 二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
已發行未償還的按揭證券本金餘額	<u>4,064,620</u>	<u>4,254,449</u>

本公司就每系列債券準時支付本金及利息是由香港按揭證券有限公司無條件及不可撤回地擔保。

7. 儲備

	股本	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日結餘 (經審核)	8	3	11
該年度純利	—	24	24
於二零零三年十二月三十一日結餘 (經審核)	8	27	35
本期間純利	—	5	5
於二零零四年六月三十日結餘 (未經審核)	8	32	40

8. 現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流入淨額對賬表：

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利	5	4
購買按揭貸款	(400,000)	—
償還按揭本金所得款項	675,554	181,193
應收利息及滙款的增加	(86,187)	(1,551)
預付款項的減少	529	24
應付利息的減少	(60)	(592)
應付賬項及應計開支的減少	(12)	(3)
經營業務現金流入淨額	189,829	179,075

9. 關連人士交易

本公司的董事 David Eglishaw 先生、John Cullinane 先生及 Derrie Boggess 女士現時為 Walkers SPV Limited (「Walkers」) 的董事。於二零零一年十二月，本公司與 Walkers 訂立企業服務協議，向本公司提供公司秘書及相關服務，而董事或會被視為於企業服務協議中擁有權益。

BAUHINIA 的資本值

下表載列 Bauhinia MBS Limited 於二零零四年七月三十一日的未經審核資本值：

	千港元
短期負債	
按揭證券	566,986
長期負債	
按揭證券	3,367,269
貸款資本總額	3,934,255
股東權益	
已發行及繳足股本 1,000 股股份 (法定股本 50,000 股每股面值「1 美元」的股份)	8
保留溢利	34
股東權益	42
資本總值	3,934,297

附註：

除本文所披露者外，Bauhinia 的資本值自二零零四年七月三十一日以來並無任何重大變動。

致香港按揭證券有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)
的核數師報告書

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第 81 頁至第 107 頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

董事及核數師各自的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

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

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計及判斷，評估會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，與及是否貫徹運用，並能足夠地披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均已取得一切我們認為必需的資料及解釋，使我們能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存在重要錯誤陳述，作出合理之確定。在作出我們的意見時，我們亦已衡量該等財務報表所呈列的資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，上述的財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的財政狀況及截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，
二零零四年四月一日。

香港按揭證券有限公司

綜合損益表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

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

香港按揭證券有限公司

綜合資產負債表
於二零零三年十二月三十一日

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

香港按揭證券有限公司

資產負債表
於二零零三年十二月三十一日

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

香港按揭證券有限公司

綜合權益變動報表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

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

香港按揭證券有限公司

綜合現金流量表
截至二零零三年十二月三十一日止年度

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

香港按揭證券有限公司

財務報表附註

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

a. 綜合賬目

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

於本集團與公司間所有重大交易及結存，在計算綜合賬目時對銷。

b. 採納會計實務準則（「會計實務準則」）

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

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

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

c. 收入及支出確認

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

(i) 利息收入及支出

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

(ii) 費用收入及支出

費用收入及支出在賺取或產生時予以確認。

d. 固定資產及折舊

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

折舊是按各資產的預期可使用年限及年率以直線法撇銷其成本值計算。

所使用的年率如下：

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

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

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

e. 外幣

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

f. 遞延稅項

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

遞延稅項資產於未來應課稅溢利將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

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

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

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

g. 經營租約

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

h. 呆壞賬貸款

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

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

i. 已回收資產

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

j. 債務證券投資

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

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

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

出售或轉讓持有至到期證券引致的任何收益及虧損，將於損益表內入賬。

k. 發行債券

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

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

l. 為對沖而訂立的利率掉期（「利率掉期」）合約

利率掉期合約僅用於對沖資產與負債所出現的利率風險。

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

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

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

m. 按揭擔保業務

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

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

未滿期保費為結算日後估計風險擔保及償還貸款所需的部份保險費淨額。

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

n. 有擔保按揭通遞證券化

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

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

o. 僱員福利

(i) 僱員假期享有權

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

僱員可享有的病假、產假或伴產假，於僱員休假時確認。

(ii) 花紅計劃

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

(iii) 退休金承擔

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

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

p. 或然負債及或然資產

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

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

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

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

q. 現金及等同現金項目

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

3. 利息收入

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

4. 利息開支

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

5. 其他收入淨額

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

6. 經營支出

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

7. 呆壞賬貸款撥備

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

8. 出售債務證券投資收益淨額

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

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

9. 稅項

(a) 於損益表內扣除的稅項包括：

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

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

本集團的除稅前溢利的稅項與採用香港稅率而產生的理論金額的分別如下：

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

(b) 資產負債表內的稅項撥備包括：

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

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

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

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

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

10. 按揭擔保業務的收益賬

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

管理開支已構成附註 6 經營開支的一部分。

11. 本年度純利

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

12. 現金及短期資金

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

13. 應收利息及滙款

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

14. 預付款項、按金及其他資產

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

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

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

15. 遞延開支淨額

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

16. 按揭貸款組合淨額

(a) 按揭貸款組合減撥備

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

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

(b) 呆壞賬貸款撥備

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

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

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

(c) 其利息已作懸欠處理或已停止累計的按揭貸款總額如下：

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

作出特殊撥備時，已考慮到拖欠貸款的抵押品的目前市值。

17. 債務證券投資

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

上述債務證券投資是由以下機構發行：

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

18. 固定資產

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

19. 一間附屬公司投資

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

欠一間附屬公司的款項為無抵押、免息，並無固定還款期。

於二零零三年十二月三十一日，附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本的面值	所持股份類別	直接持有 普通股百分比
香港按揭管理 有限公司	香港	購入按揭貸款	1,000,000 港元 每股面值 1 港元	普通股	100%

20. 期限分析

	本集團及本公司						
	二零零三年						
	即時還款	三個月 或以下	一年或 以下但 超過三個月	五年或 以下但 超過一年	五年後	無註明日期	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
資產							
— 現金及短期資金	2,219,346	—	—	—	—	—	2,219,346
— 按揭貸款組合	16,998	1,013,684	2,614,389	12,649,959	18,361,232	7,813	34,664,075
— 債務證券投資	—	269,000	850,000	1,650,718	765,807	—	3,535,525
	<u>2,236,344</u>	<u>1,282,684</u>	<u>3,464,389</u>	<u>14,300,677</u>	<u>19,127,039</u>	<u>7,813</u>	<u>40,418,946</u>
負債							
— 債務證券	—	3,855,400	5,678,650	24,634,640	2,461,600	—	36,630,290
	<u>—</u>	<u>3,855,400</u>	<u>5,678,650</u>	<u>24,634,640</u>	<u>2,461,600</u>	<u>—</u>	<u>36,630,290</u>
	本集團及本公司						
	二零零二年						
	即時還款	三個月 或以下	一年或 以下但 超過三個月	五年或 以下但 超過一年	五年後	無註明日期	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產							
— 現金及短期資金	212,863	—	—	—	—	—	212,863
— 按揭貸款組合	13,509	707,390	1,607,070	9,071,777	16,912,400	6,547	28,318,693
— 債務證券投資	—	454,235	386,359	1,926,145	477,781	—	3,244,520
	<u>226,372</u>	<u>1,161,625</u>	<u>1,993,429</u>	<u>10,997,922</u>	<u>17,390,181</u>	<u>6,547</u>	<u>31,776,076</u>
負債							
— 債務證券	—	130,000	3,127,550	25,257,450	100,000	—	28,615,000
	<u>—</u>	<u>130,000</u>	<u>3,127,550</u>	<u>25,257,450</u>	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>28,615,000</u>

21. 應付利息

	本集團及本公司	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
債務證券	<u>257,663</u>	<u>223,122</u>

22. 應付賬項、應付開支及其他負債

	本集團	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
應付賬項及應計開支	376,320	127,015
其他撥備 (附註 29)	14,292	9,064
	<u>390,612</u>	<u>136,079</u>
	本公司	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
應付賬項及應計開支	376,320	127,015
其他撥備 (附註 29)	14,274	9,064
	<u>390,594</u>	<u>136,079</u>

23. 債務證券

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

本年度發行的債券及可轉讓貸款證：

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

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

24. 擔保按揭業務撥備

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

25. 股本

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

26. 現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流出淨額對賬表：

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

27. 與有關人士訂立的交易

本公司與下列有關人士按商業基準進行多項交易。

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

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

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

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

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

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

28. 儲備

	本集團			
	股本	風險儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日結餘，先前已呈列	2,000,000	5,951	840,059	2,846,010
採納會計實務準則第 12 號的影響	—	—	5,423	5,423
於二零零二年一月一日結餘，經重列	2,000,000	5,951	845,482	2,851,433
該年度純利，經重列	—	—	267,347	267,347
由保留溢利撥入或然儲備 已滿期風險保費淨額的 50%	—	10,026	(10,026)	—
於二零零二年十二月三十一日結餘	2,000,000	15,977	1,102,803	3,118,780
本年度純利	—	—	379,136	379,136
由保留溢利撥入或然儲備 已滿期風險保費淨額的 50%	—	12,680	(12,680)	—
於二零零三年十二月三十一日結餘	<u>2,000,000</u>	<u>28,657</u>	<u>1,469,259</u>	<u>3,497,916</u>
	本公司			
	股本	風險儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日結餘，先前已呈列	2,000,000	5,951	840,059	2,846,010
採納會計實務準則第 12 號的影響	—	—	5,423	5,423
於二零零二年一月一日結餘，經重列	2,000,000	5,951	845,482	2,851,433
該年度純利，經重列	—	—	267,377	267,377
由保留溢利撥入或然儲備 已滿期風險保費淨額的 50%	—	10,026	(10,026)	—
於二零零二年十二月三十一日結餘	2,000,000	15,977	1,102,833	3,118,810
本年度純利	—	—	379,157	379,157
由保留溢利撥入或然儲備 已滿期風險保費淨額的 50%	—	12,680	(12,680)	—
於二零零三年十二月三十一日結餘	<u>2,000,000</u>	<u>28,657</u>	<u>1,469,310</u>	<u>3,497,967</u>

29. 特設公司綜合財務報表的影響

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

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

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

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

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

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

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

附錄 P-4 按揭證券公司截至二零零三年十二月三十一日止年度的核數師報告及財務報表

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

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

30. 承擔

(a) 資本

	本集團及本公司	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
已批准及已訂約	—	—
已批准但未訂約	25,185	7,025
	<u>25,185</u>	<u>7,025</u>

(b) 經營租約

於結算日，根據不可註銷的經營租約而須作出的未來最低租金付款總額分析如下：

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

31. 擔保按揭業務

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

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

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

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

32. 資產負債表外列賬

(a) 或然負債

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

(b) 財務合約

本公司訂立利率掉期合約，對沖資產與負債的利率風險。

i) 尚未到期的利率掉期合約的已訂約名義款項如下：

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

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

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

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

33. 資本對資產比率

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

	二零零三年	二零零二年
		經重列
資本對資產比率	<u>7.7%</u>	<u>9.0%</u>

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

34. 比較數字

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

35. 結算日後的事項

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

36. 通過財務報表

董事局於二零零四年四月一日通過本財務報表。

香港按揭證券有限公司

綜合損益表

	附註	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
利息收入	2	477,045	505,192
利息開支	3	(56,464)	(234,109)
淨利息收入		420,581	271,083
其他收入淨額	4	105,339	26,633
經營收入		525,920	297,716
經營支出	5	(57,634)	(55,068)
未計撥備前的經營溢利		468,286	242,648
呆壞賬貸款撥備	6	(56,481)	(78,522)
本年度除稅前溢利		411,805	164,126
稅項	7	(56,524)	(13,180)
期內純利		<u>355,281</u>	<u>150,946</u>

香港按揭證券有限公司

綜合資產負債表

	附註	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
		千港元	千港元
資產			
現金及短期資金	8, 12	6,710,286	2,219,346
應收利息及滙款		279,398	297,842
預付款項、按金及其他資產	9	213,635	210,808
遞延開支淨額		11,771	26,646
按揭貸款組合淨額	10	40,666,850	34,581,747
債務證券投資	11, 12	3,946,991	3,535,525
固定資產		22,349	19,088
遞延稅項資產		9,747	9,300
		<u>51,861,027</u>	<u>40,900,302</u>
負債			
短期銀行貸款	12	600,000	—
應付利息		286,815	257,663
應付賬項、應付開支及其他負債	13	4,876,160	390,612
應付稅項		74,749	17,778
未滿期保險費		123,216	106,043
債務證券	12, 14	42,046,890	36,630,290
		<u>48,007,830</u>	<u>37,402,386</u>
股東權益			
股本		2,000,000	2,000,000
保留溢利	15	1,817,973	1,469,259
風險儲備	15	35,224	28,657
		<u>3,853,197</u>	<u>3,497,916</u>
		<u>51,861,027</u>	<u>40,900,302</u>

香港按揭證券有限公司

綜合權益變動報表

	附註	未經審核	未經審核
		截至二零零四年 六月三十日 止六個月	截至二零零三年 六月三十日 止六個月
		千港元	千港元
於一月一日的總權益，先前已呈報	15	3,497,916	3,109,819
採納會計實務準則第 12 項的影響	1(e)	—	8,961
於一月一日的總權益，經重列	15	3,497,916	3,118,780
期內純利		355,281	150,946
於六月三十日的總權益	15	<u>3,853,197</u>	<u>3,269,726</u>

香港按揭證券有限公司

綜合現金流量表

	附註	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務現金流出淨額	16	(1,117,415)	(3,617,791)
投資活動			
購買固定資產		(11,071)	(1,876)
購買債務證券投資		(681,415)	(751,220)
贖回債務證券投資所得款項		273,863	612,713
投資活動現金流出淨額		(418,623)	(140,383)
融資前現金流出淨額		(1,536,038)	(3,758,174)
融資			
發行債務證券所得款項		10,657,878	6,124,980
贖回債務證券		(5,230,900)	(1,400,250)
融資現金流入淨額		5,426,978	4,724,730
現金及等同現金項目增加		3,890,940	966,556
期初的現金及等同現金項目		2,219,346	212,863
期終的現金及等同現金項目		6,110,286	1,179,419
現金及等同現金項目的分析			
現金及短期資金	8, 12	6,710,286	1,181,619
短期銀行貸款	12	(600,000)	(2,200)
		6,110,286	1,179,419

香港按揭證券有限公司

綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

香港按揭證券有限公司（「本公司」）及其附屬公司香港按揭管理有限公司（「香港按揭管理」）（統稱「本集團」）截至二零零四年六月三十日止期間的未經審核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。編製該等中期財務報表所採用的會計政策與編製基準，與編製截至二零零三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的該等會計政策與編製基準貫徹一致。

a. 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至六月三十日的賬目。根據香港《公司條例》，附屬公司指本公司直接或間接持有其超過半數的已發行股本，或控制其超過一半的投票權或控制董事會成員的組成的公司。於附屬公司的投資在本公司的資產負債表上按成本值減任何減值虧損列賬。

於本集團與公司間所有重大交易及結存，在計算綜合賬目時對銷。

b. 收入及支出確認

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

(i) 利息收入及支出

利息收入及支出應按時間比例，根據未償還本金及適用利率計算，惟呆壞賬貸款除外（附註1(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，以及使資產達致其營運狀況及地點作擬定用途時的任何直接應付成本。於固定資產投入運作後產生的支出，例如修理、保養及檢修費用，一般按支出年度於損益表內扣除。如能清楚顯示，支出會因預期從使用固定資產取得的未來經濟收益有所增加，則支出便會被撥充作固定資產的附加成本。

折舊是按各資產的預期可使用年限及年率以直線法撇銷其成本值計算。

所使用的年率如下：

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

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

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

d. 外幣

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

e. 遞延稅項

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

遞延稅項資產於未來應課稅溢利將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

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

於二零零二年，遞延稅項是就為稅務目的計算的溢利與於賬目內列賬的溢利之間的時差按現行稅率入賬，而以負債或資產預期可於可見未來應付或可收回為限。採納新會計實務準則第 12 號於二零零三年生效表示會計政策的變動，追溯過去已適用，該項變動導致於二零零二年十二月三十一日的遞延稅項資產增加 8,961,000 港元。因此，誠如附註 15 所述，於二零零三年一月一日的期初保留盈利增加 8,961,000 港元。

f. 經營租約

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

g. 呆壞賬貸款

呆壞賬貸款的撥備根據董事局批准的指引，按月於損益表內扣除。一般撥備是指不能獨立識別，但從經驗得知，於按揭貸款組合存在的風險。呆壞賬貸款特殊撥備一般適用於已逾期超過九十日的貸款，或如屬已根據寬免進行重組的按揭貸款，借款人已獲准延長還款寬免期及／或獲削減還款金額。該特殊撥備乃按照相關物業的現行市值或被迫出售價值與按揭貸款未償還本金餘額（「未償還本金餘額」）之間的差額的若干百分比為基準計算。百分比將會每年參考按揭貸款組合的債務拖欠變化模式核實。若按揭貸款的未償還本金餘額實際上已無可能收回，則將由信貸委員會酌情撇銷。

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

h. 已回收資產

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

i. 債務證券投資

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

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

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新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。

j. 發行債券

經由港元債券發行計劃（「債券發行計劃」）發行的債券及經由港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）發行的債券及可轉讓貸款證（「可轉讓貸款證」），以及透過配售銀行向一般投資者招售的債券零售債券發行計劃（「零售債券發行計劃」），均於資產負債表內作為債務證券以票面價值列賬。債券應計的利息按日於損益表內扣除。債券價格折扣列為遞延開支，而溢價則列為遞延收入。折扣及溢價均以實際利率法按債券年期予以攤銷，並作為債券利息支出的調整列賬。根據債券發行計劃及債務工具計劃支付的安排機構及保管費用按債券的年期於損益表內攤銷。

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

k. 為對沖而訂立的利率掉期（「利率掉期」）合約

利率掉期合約僅用於對沖資產與負債所出現的利率風險。

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

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

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

l. 按揭擔保業務

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

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

未滿期保費為結算日後估計風險擔保及償還貸款所需的部份保險費淨額。

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

m. 有擔保按揭通遞證券化

根據有擔保按揭通遞證券化計劃（「按揭證券化計劃」）及總額 30 億美元按揭證券化計劃（「Bauhinia 按揭證券化計劃」），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內確認。

若本公司保證能全數收回按揭貸款，則可每月從特設公司收取擔保費，收入以時間攤分基準計算於損益表內確認。由於本公司承擔按揭證券化計劃及 Bauhinia 按揭證券化計劃涉及的按揭貸款所引起的一切信貸風險，故必須遵守附註 1(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。

n. 僱員福利

(i) 僱員假期享有權

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

僱員可享有的病假、產假或伴產假，於僱員休假時確認。

(ii) 花紅計劃

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

(iii) 退休金承擔

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

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

o. 或然負債及或然資產

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

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

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

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

p. 現金及等同現金項目

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

2. 利息收入

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
按揭貸款組合	381,501	415,299
現金及短期資金	15,746	19,194
債務證券投資－上市	31,236	25,488
債務證券投資－非上市	48,562	45,211
	477,045	505,192

3. 利息開支

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	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	49,316	231,589
毋須於五年內悉數償還的債務證券	7,148	2,520
	<u>56,464</u>	<u>234,109</u>

4. 其他收入淨額

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
提早還款費用及過期罰款	10,266	1,332
辦公室分租收入	—	230
已滿期保費淨額	27,672	19,288
按揭證券化擔保費用收入 (附註 18)	11,784	3,631
按揭證券化額外服務收入 (附註 18)	36,754	4,331
發行債務證券及按揭證券的成本	(2,847)	(2,269)
其他	21,710	90
	<u>105,339</u>	<u>26,633</u>

5. 經營支出

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
職員成本		
薪金及福利	33,669	31,091
退休金成本—界定供款積金計劃	1,858	1,748
辦公室		
租金	5,500	5,508
其他	1,723	1,705
董事酬金	—	—
折舊	7,810	7,444
顧問費	929	1,173
核數師酬金	115	115
其他經營開支	6,030	6,284
	<u>57,634</u>	<u>55,068</u>

6. 呆壞賬貸款撥備

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
就按揭貸款組合作出的撥備		
— 特殊	55,964	68,013
— 一般	517	10,509
	<u>56,481</u>	<u>78,522</u>

於上述特殊撥備 55,964,000 港元中，29,700,000 港元為根據寬免計劃的重組貸款及逾期 90 日以上的貸款的額外特殊撥備。

7. 稅項

於損益表內的稅項包括：

	未經審核 截至二零零四年 六月三十日 止六個月	未經審核 截至二零零三年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
香港利得稅		
— 本期間撥備	56,971	16,762
— 往年度超額撥備	—	(513)
	<u>56,971</u>	<u>16,249</u>
遞延稅項		
— 本期間計入	(447)	(2,655)
— 稅率變動應佔	—	(414)
	<u>56,524</u>	<u>13,180</u>

香港利得稅撥備就本期間產生的估計應課稅溢利按 17.5% (二零零三年：17.5%) 的稅率計算。

二零零三年的遞延稅項，包括因採用較高稅率 17.5% 以重新計算二零零二年結轉的未償還遞延稅項資產產生的 414,000 港元遞延稅項抵免。

8. 現金及短期資金

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
銀行現金	57,638	2,351
銀行定期存款	6,652,648	2,216,995
	<u>6,710,286</u>	<u>2,219,346</u>

9. 預付款項、按金及其他資產

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
辦公室租金按金	2,293	2,293
公司會籍債券	670	670
其他應收款項淨額	170,929	159,732
其他	39,743	48,113
	<u>213,635</u>	<u>210,808</u>

當按揭貸款是在 180 日或以上到期，或抵押品物業已收回，或按揭人已破產時，本集團將「按揭貸款組合淨額」（附註 10(a)）的按揭貸款，重新分類為「其他應收款項淨額」。該項淨額指抵銷就該等按揭貸款的未償還本金餘額 250,225,000 港元（二零零三年十二月三十一日：267,675,000 港元）作出的特殊撥備 78,752,000 港元（二零零三年十二月三十一日：107,707,000 港元）及一般撥備 544,000 港元（二零零三年十二月三十一日：236,000 港元）後，強制出售抵押品物業的價值。

10. 按揭貸款組合淨額

(a) 按揭貸款組合減撥備

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額（附註 12）	40,772,104	34,664,075
呆壞賬貸款撥備		
— 特殊	(39,252)	(13,863)
— 一般	(66,002)	(68,465)
	<u>40,666,850</u>	<u>34,581,747</u>

於二零零四年六月三十日，以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合的加權平均年期為十一年，惟並未有考慮到按揭貸款任何提早還款的情況。按揭貸款組合最遲於二零三八年到期。

(b) 呆壞賬貸款撥備

	未經審核			懸欠利息 千港元
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	
於二零零四年一月一日	15,320	73,973	89,293	3,599
撇銷金額	(31,401)	(308)	(31,709)	(2,531)
由損益表扣除	55,964	517	56,481	—
期內懸欠利息	—	—	—	3,839
收回懸欠利息	—	—	—	(1,701)
於二零零四年六月三十日	<u>39,883</u>	<u>74,182</u>	<u>114,065</u>	<u>3,206</u>

附錄 P-5 按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

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

就兩個按揭證券化計劃下按揭擔保貸款的貸款撥備而言，為數 8,180,000 港元的一般撥備（二零零三年十二月三十一日：5,508,000 港元）及 631,000 港元的特殊撥備（二零零三年十二月三十一日：1,457,000 港元）已列入「其他撥備」（附註 13）。

(c) 其利息已作懸欠處理或已停止累計的按揭貸款總額如下：

	未經審核	經審核
	於二零零四年 六月三十日	於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭貸款總額	122,517	149,480
特殊撥備	(12,840)	(11,619)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>109,677</u>	<u>137,861</u>

作出特殊撥備時，已考慮到拖欠貸款的抵押品的目前市值或被迫出售價值。

11. 債務證券投資

	未經審核	經審核
	於二零零四年 六月三十日	於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
債務證券投資		
於香港上市	117,820	76,835
香港以外地區上市	1,335,659	1,047,297
非上市	2,493,512	2,411,393
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,946,991</u>	<u>3,535,525</u>

附錄 P-5 按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

12. 期限分析

未經審核						
於二零零四年六月三十日						
即時還款	三個月 或以下	一年或 以下但 超過三個月	五年或 以下但 超過一年	五年後	無註明日期	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
－現金及短期資金	57,638	6,652,648	—	—	—	6,710,286
－按揭貸款組合	—	1,172,554	3,067,193	13,626,133	22,906,224	40,772,104
－債務證券投資	—	850,000	1,058,858	1,210,420	827,713	3,946,991
	<u>57,638</u>	<u>8,675,202</u>	<u>4,126,051</u>	<u>14,836,553</u>	<u>23,733,937</u>	<u>51,429,381</u>
負債						
－短期銀行貸款	—	600,000	—	—	—	600,000
－債務證券	—	1,950,000	8,813,000	25,128,940	6,154,950	42,046,890
	<u>—</u>	<u>2,550,000</u>	<u>8,813,000</u>	<u>25,128,940</u>	<u>6,154,950</u>	<u>42,646,890</u>
經審核						
於二零零三年十二月三十一日						
即時還款	三個月 或以下	一年或 以下但 超過三個月	五年或 以下但 超過一年	五年後	無註明日期	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
－現金及短期資金	2,351	2,216,995	—	—	—	2,219,346
－按揭貸款組合	16,998	1,013,684	2,614,389	12,649,959	18,361,232	34,664,075
－債務證券投資	—	269,000	850,000	1,650,718	765,807	3,535,525
	<u>19,349</u>	<u>3,499,679</u>	<u>3,464,389</u>	<u>14,300,677</u>	<u>19,127,039</u>	<u>40,418,946</u>
負債						
－債務證券	—	3,855,400	5,678,650	24,634,640	2,461,600	36,630,290

13. 應付賬項、應付開支及其他負債

	未經審核	經審核
	於二零零四年 六月三十日	於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
應付賬項及應計開支	206,736	176,320
其他負債	4,655,926	200,000
其他撥備（附註 18）	13,498	14,292
	<u>4,876,160</u>	<u>390,612</u>

其他負債指用作為於二零零三年十二月及二零零四年一月購自香港特別行政區政府（「政府」）的按揭貸款進行信貸升級的遞延代價。

14. 債務證券

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
債券發行計劃債券	2,500,000	4,000,000
債務工具計劃		
(i) 債券	25,276,000	22,441,000
(ii) 可轉讓貸款證	6,000,000	3,500,000
零售債券發行計劃及其他債券	8,270,890	6,689,290
	<u>42,046,890</u>	<u>36,630,290</u>
於一月一日	36,630,290	28,615,000
於本期間／年度發行	10,647,500	10,885,540
減：本期間／年度贖回	(5,230,900)	(2,870,250)
於本期間／年度結算日	<u>42,046,890</u>	<u>36,630,290</u>

於截至二零零四年六月三十日止期間發行的債券及可轉讓貸款證：

	未經審核		
	債務工具計劃		零售債券發行 計劃及其他債券
	債券	可轉讓貸款證	
	千港元	千港元	千港元
已發行金額	5,245,000	2,500,000	2,902,500
已收取代價	5,244,895	2,500,000	2,912,983

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

15. 儲備

	未經審核			
	股本	風險儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日結餘	2,000,000	28,657	1,469,259	3,497,916
期內純利	—	—	355,281	355,281
由保留溢利撥入風險儲備				
已滿期風險保費淨額的 50%	—	6,567	(6,567)	—
於二零零四年六月三十日結餘	<u>2,000,000</u>	<u>35,224</u>	<u>1,817,973</u>	<u>3,853,197</u>

附錄 P-5 按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

	附註	經審核			
		股本	風險儲備	保留溢利	總額
		千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日結餘，先前已呈列 採納會計實務準則第 12 號的影響	1(e)	2,000,000 —	15,977 —	1,093,842 8,961	3,109,819 8,961
於二零零三年一月一日結餘，經重列 該年度純利		2,000,000 —	15,977 —	1,102,803 379,136	3,118,780 379,136
由保留溢利撥入風險儲備 已滿期風險保費淨額的 50%		—	12,680	(12,680)	—
於二零零三年十二月三十一日結餘		<u>2,000,000</u>	<u>28,657</u>	<u>1,469,259</u>	<u>3,497,916</u>

16. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流出淨額對賬表：

	未經審核 截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利	411,805	164,126
折舊	7,810	7,444
遞延支出攤銷	4,497	4,937
呆壞賬貸款撥備	56,481	78,522
撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合	(31,709)	(63,753)
債務證券投資攤銷	3,115	2,941
應收利息及滙款的減少／（增加）	18,444	(47,446)
預付款項、按金及其他資產的增加	(2,827)	(49,961)
按揭貸款組合的增加	(6,108,029)	(3,774,782)
應付利息的增加	29,152	50,456
應付賬項、應計開支及其他負債的增加／（減少）	4,483,702	(9,981)
未滿期保費的增加	17,173	8,363
滙兌差額	(7,029)	42
除稅前經營業務現金流出淨額	<u>(1,117,415)</u>	<u>(3,629,092)</u>
已付香港利得稅	—	—
已退回香港利得稅	—	11,301
經營業務現金流出淨額	<u>(1,117,415)</u>	<u>(3,617,791)</u>

17. 擔保按揭業務

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

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

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

於二零零四年六月三十日，風險投保總額約為 47.2 億港元（二零零三年十二月三十一日：41.4 億港元），其中 34.1 億港元（二零零三年十二月三十一日：30.5 億港元）已向核准按揭再保險公司購買再保險，而本公司則自行承擔除下的 13.1 億港元（二零零三年十二月三十一日：10.9 億港元）。

按揭保險計劃（「按揭保險計劃」）的未決申索撥備已扣除核准按揭再保險公司已付賠償金。截至二零零四年六月三十日止六個月，就承擔風險業務作出 134,000 港元（二零零三年：已扣除 314,000 港元）的虧損儲備撥備已自本集團的損益表賬內扣除，而申索總額為 4,071,000 港元（二零零三年：4,011,000 港元），而核准按揭再保險公司已賠償其中 3,108,000 港元（二零零三年：3,224,000 港元）。

18. 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證券化計劃。根據此計劃而於香港註冊成立的一間特設公司（「特設公司」）— 香港按揭證券融資（第一）有限公司，負責發行按揭證券，本公司保證按時支付已發行按揭證券的本金及利息，以此收取擔保費。

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

上述兩間特設公司均被視為不受其他公司破產影響的獨立運作公司。根據香港公司條例第 2(4)條所述，這兩間特設公司不應被視為本集團的附屬公司。根據會計實務準則第 32 號「綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理」第 27 段的規定，這兩間特設公司的財務報表因而並未與本集團截至二零零四年六月三十日止六個月的財務報表綜合計算。至於由本公司出售予兩間特設公司的按揭貸款將以「淨售」方式向特設公司售出按揭貸款。因此所有已出售予兩間特設公司的按揭貸款，不再屬於本集團資產負債表的資產負債項目。

於二零零四年六月三十日，本公司就按揭通證券化計劃作出擔保的按揭證券的保金餘額總值為 860,900,000 港元。本公司就按揭通證券化計劃作出擔保的按揭貸款，其中為數 2,110,000 港元（二零零三年十二月三十一日：1,800,000 港元）的貸款撥備撥入「其他撥備」（附註 13）。為數 311,000 港元的貸款撥備已計入本集團的損益表內。

於二零零四年六月三十日，本公司就 Bauhinia 按揭證券計劃作出擔保的按揭證券的保證本金餘額總值為 4,064,600,000 港元。本公司就 Bauhinia 按揭證券計劃下的有擔保按揭貸款作出的貸款撥備中，6,700,000 港元（二零零三年十二月三十一日：5,165,000 港元）撥入「其他撥備」（附註 13）。為數 1,535,000 港元的貸款撥備已自本集團的損益表內扣除。

兩間特設公司的除稅後經營溢利及主要資產與負債如下：

	未經審核	
	香港按揭證券 融資（第一） 有限公司	Bauhinia MBS Limited
	千港元	千港元
截至二零零四年六月三十日止六個月		
擔保費開支	1,752	10,032
還款管理額外（所得款項）／費用開支	(94)	36,848
總還款管理費用開支	—	114
除稅後經營溢利	13	5
於二零零四年六月三十日		
按揭貸款組合	836,270	3,843,965
資產總額	862,634	4,066,368
債務證券	860,904	4,064,620
負債總額	862,534	4,066,328
股東權益總額	100	40

附錄 P-5 按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

根據會計實務準則第 32 號第 46 段，本集團、香港按揭證券融資（第一）有限公司及 Bauhinia MBS Limited 於下列期間的備考綜合損益表及資產負債表的重要項目概列如下：

	未經審核 截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元
期內利息收入淨額	468,868	278,953
期內純利	355,299	150,961
	未經審核 於二零零四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零三年 十二月三十一日 千港元
按揭貸款組合淨額	45,338,274	39,686,290
資產總額	56,672,618	46,081,334
債務證券 負債總額	46,972,414 52,819,281	41,887,273 42,583,297
股東權益總額	3,853,337	3,498,037
資本對資產比率	7.8%	7.3%

19. 關連人士交易

下列董事可能被視為於本公司因下文所載原因而已訂立，或可能訂立的任何合約中擁有權益：

姓名	職銜	有關連交易— 請參閱下文所載附註
唐英年先生，GBS，太平紳士	香港財政司司長 外匯基金主管人	(1)(2)(7)
任志剛先生，GBS，太平紳士	香港金融管理局總裁	(1)(2)(7)
陳德霖先生，SBS，太平紳士	香港金融管理局副總裁	(1)(2)(7)
夏佳理先生，GBS，太平紳士	信和置業有限公司董事	(3)
陳智思先生，太平紳士	亞洲保險有限公司總裁 亞洲商業銀行董事	(4)
馮婉眉女士 (於二零零四年四月一日獲委任)	香港上海滙豐銀行有限公司 司庫兼環球資本市場 亞太區聯席主管	(4)(5)
韓克強先生 (於二零零四年四月一日獲委任)	渣打銀行個人銀行業務 按揭及汽車貸款總監	(4)(5)
劉漢銓先生，GBS，太平紳士	南洋商業銀行有限公司董事 永亨銀行有限公司董事	(4)(5)

附錄 P-5 按揭證券公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表

姓名	職銜	有關連交易— 請參閱下文所載附註
李國寶博士，GBS，LLD (Cantab)，太平紳士	東亞銀行主席兼行政總裁 Tricor Holdings Limited 董事	(4)(5)(6)
馬時亨先生，太平紳士	財經事務及庫務局局長	(1)
單仲偕先生	香港上海滙豐銀行有限公司資訊科技項目助理經理	(4)(5)
孫明揚先生，GBS，太平紳士	房屋及規劃地政局局長	(1)
方兆德先生 (於二零零四年四月一日辭任)	香港上海滙豐銀行有限公司 亞太區個人理財業務助理總經理	(4)(5)
姚志鵬先生 (於二零零四年四月一日辭任)	渣打銀行債券市場部主管	(4)(5)

董事於交易及合約中的權益

若干本公司董事基於在政府或業務中的職位及活動，在本公司的合約及交易中擁有權益。於本年度直至二零零四年六月三十日止（「有關期間」），對本公司的業務而言屬於重大的權益如下：

- (1) 於有關期間，本公司向政府購買約 98 億港元的按揭貸款。
- (2) 本公司是債務工具中央結算系統（債務工具中央結算系統）的成員，而債務工具中央結算系統由香港金融管理局（「香港金融管理局」）管理，香港金融管理局為本公司的債務工具計劃提供託管及結算代理服務。外滙基金透過香港金融管理局向公司提供 100 億港元的循環信貸融資。
- (3) 於有關期間，本公司向信和置業集團有限公司的聯營公司購買約 51,900,000 港元按揭貸款。
- (4) 參與本公司的購買按揭計劃或按揭保險計劃的財務機構或組織的董事或其受聘人士。
- (5) 參與擔任一個或以上本公司債券發行的配售銀行、包銷商、安排行／交易商或副牽頭經辦人／牽頭經辦人的財務機構的董事或其受聘人士。
- (6) Tricor Holdings Limited 是向香港按揭證券融資（第一）有限公司提供企業服務的登捷時有限公司的最終控股公司。
- (7) 於二零零四年四月二十一日，本公司與財政司司長法團（「財政司司長法團」）訂立一份租約，由二零零五年一月一日起為期六年。據此，財政司司長法團將香港中環金鐘街 8 號國際金融中心二期 79 樓 7902 室及 80 樓全層租予本公司。按財政司司長法團指示，本公司向香港金融管理局支付租金。本公司可選擇於租約於二零一零年十二月三十一日屆滿後，按當時現行公開市價，續租該等辦公室物業三年。於續租期屆滿前，本公司可再次選擇按當時現行公開市價，再續租三年。

20. 承擔

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
(a) 資本		
已批准及已訂約	3,183	—
已批准但未訂約	10,895	25,185
	<u>14,078</u>	<u>25,185</u>

(b) 經營租約

於結算日，根據不可註銷的經營租約而須作出的未來最低租金付款總額分析如下：

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
辦公室物業		
不多於一年	7,624	11,001
多於一年但不多於五年	25,471	—
多於五年	10,613	—
	<u>43,708</u>	<u>11,001</u>

21. 資產負債表外列賬

(a) 或然負債

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭證券化計劃下所作擔保	<u>4,925,524</u>	<u>5,256,983</u>

(b) 財務合約

本公司已訂立利率掉期合約，對沖資產與負債的利率風險。

i) 尚未到期的利率掉期合約的已訂約名義款項如下：

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
利率掉期合約	<u>84,432,614</u>	<u>77,749,150</u>

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

	未經審核 於二零零四年 六月三十日		經審核 於二零零三年 十二月三十一日	
	重置成本	潛在未來 信貸風險	重置成本	潛在未來 信貸風險
	千港元	千港元	千港元	千港元
利率掉期合約	<u>860,709</u>	<u>160,438</u>	<u>1,344,668</u>	<u>140,320</u>

利率掉期合約的重置成本指重置按市價重估後具正數的所有利率掉期合約的成本。潛在未來信貸風險金額指根據資本對資產比率指引（附註 22）計算之款項。本集團從未遇上根據利率掉期合約，對方未能履行利率掉期合約的事件。

22. 資本對資產比率

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

	未經審核 於二零零四年 六月三十日	經審核 於二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
資本對資產比率	<u>8.2%</u>	<u>7.7%</u>

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

按揭證券公司的資本值

下表載列按揭證券公司於二零零四年七月三十一日的未經審核資本值：

	千港元
短期負債	
港元短期銀行貸款	1,251,000
一年內到期「港元債券發行計劃」債券	500,000
一年內到期「港元債務工具發行計劃」債券	6,891,000
一年內到期「港元場外交易零售債券」	2,542,000
長期負債	
一年後到期「港元債券發行計劃」債券	1,000,000
一年後到期「港元債務工具發行計劃」債券	24,486,000
一年後到期「港元零售債券發行計劃」債券	1,698,550
一年後到期「港元場外交易零售債券」	4,030,340
貸款資本總額	<u>42,398,890</u>
股東權益	
已發行及繳足股本 2,000,000,000 股股份 (法定股本 3,000,000,000 股每股面值 1 港元的股份)	2,000,000
保留溢利及風險儲備	<u>1,916,436</u>
股東權益	<u>3,916,436</u>
資本總值	<u><u>46,315,326</u></u>

附註：

除本文所披露者外，按揭證券公司的資本值自二零零四年七月三十一日以來並無任何重大變動。

發行人

Bauhinia MBS Limited

Walker House
Mary Street
P.O. Box 265GT
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

賣方、擔保人、總還款管理人及交易管理人

香港按揭證券有限公司

香港中環
金融街 8 號
國際金融中心二期
80 樓

安排行

香港上海滙豐銀行有限公司

香港中環
皇后大道中 1 號
滙豐總行大廈

聯席包銷商

香港上海滙豐銀行有限公司

香港中環
皇后大道中 1 號
滙豐總行大廈

渣打銀行（香港）有限公司

香港中環
德輔道中 4-4A 號
渣打銀行大廈
7 樓

債券受託人及抵押受託人

德銀信託（香港）有限公司

香港中環
皇后大道中 2 號
長江集團中心
55 樓

首席付款及過戶代理、參考代理
及香港過戶處

德意志銀行，香港分行

香港中環
皇后大道中 2 號
長江集團中心
55 樓

法律顧問

發行人、賣方、擔保人、總還款管理人
及交易管理人的法律顧問
英國及香港法律：

萬盛國際律師事務所

香港中環
花園道3號
花旗銀行廣場
花旗銀行大廈
37樓

發行人的法律顧問
開曼群島法律：

Walkers

Walker House
Mary Street
P.O. Box 265GT
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

安排行、債券受託人及抵押受託人的法律顧問
英國及香港法律：

富而德律師事務所

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二期
11樓

發行人及賣方的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心
33樓