

# 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	5	1,584,531	1,021,874
利息支出	6	(963,898)	(210,165)
淨利息收入		620,633	811,709
其他收入淨額	7	165,261	159,801
經營收入		785,894	971,510
經營支出	8	(114,632)	(118,661)
未計減值虧損前的經營溢利		671,262	852,849
貸款減值虧損撥回／呆壞賬(撥備)	9	18,639	(89,437)
除稅前溢利		689,901	763,412
稅項	10(a)	(89,270)	(99,397)
本年度除稅後溢利	12	600,631	664,015
擬派股息	13	250,000	250,000

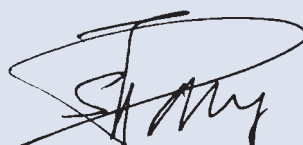
# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>資產</b>			
現金及短期資金	14	2,476,532	5,338,017
應收利息及匯款	15	349,922	331,776
預付款項、按金及其他資產	16	47,410	192,644
遞延開支淨額	17	—	8,951
可收回稅項	10(b)	5,056	—
衍生金融工具	18	85,266	—
按揭貸款組合淨額	19	29,475,662	34,938,580
證券投資			
—可供出售	20(a)	1,989,973	—
—持有至到期	20(b)	4,524,894	4,093,253
固定資產	21	22,158	23,452
再保險資產	24	429,178	331,179
遞延稅項資產	10(b)	—	8,629
		<b>39,406,051</b>	<b>45,266,481</b>
<b>負債</b>			
應付利息		237,103	228,534
應付賬項、應付開支及其他負債	23	5,480,716	4,825,066
衍生金融工具	18	308,915	—
應付稅項	10(b)	—	47,229
遞延稅項負債	10(b)	21,691	—
保險負債	24	684,212	508,981
債務證券	25	27,995,867	35,494,740
		<b>34,728,504</b>	<b>41,104,550</b>
<b>股東資金</b>			
股本	27	2,000,000	2,000,000
保留溢利		2,271,883	1,870,261
風險儲備		61,725	41,670
其他儲備	28	93,939	—
擬派股息		250,000	250,000
		<b>4,677,547</b>	<b>4,161,931</b>
		<b>39,406,051</b>	<b>45,266,481</b>



任志剛  
副主席



彭醒棠  
執行董事

# 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>資產</b>			
現金及短期資金	14	2,474,338	5,338,007
應收利息及匯款	15	349,687	331,609
預付款項、按金及其他資產	16	47,410	192,644
遞延開支淨額	17	—	8,951
可收回稅項	10(b)	4,994	—
衍生金融工具	18	85,266	—
按揭貸款組合淨額	19	29,417,710	34,829,101
證券投資			
—可供出售	20(a)	1,989,973	—
—持有至到期	20(b)	4,524,894	4,093,253
附屬公司投資	22	60,960	109,447
固定資產	21	22,158	23,452
再保險資產	24	429,178	331,179
遞延稅項資產	10(b)	—	8,609
		<b>39,406,568</b>	<b>45,266,252</b>
<b>負債</b>			
應付利息		237,103	228,534
應付賬項、應付開支及其他負債	23	5,480,687	4,825,045
衍生金融工具	18	308,915	—
應付稅項	10(b)	—	47,167
遞延稅項負債	10(b)	21,824	—
保險負債	24	684,212	508,981
債務證券	25	27,995,867	35,494,740
		<b>34,728,608</b>	<b>41,104,467</b>
<b>股東資金</b>			
股本	27	2,000,000	2,000,000
保留溢利		2,272,296	1,870,115
風險儲備		61,725	41,670
其他儲備	28	93,939	—
擬派股息		250,000	250,000
		<b>4,677,960</b>	<b>4,161,785</b>
		<b>39,406,568</b>	<b>45,266,252</b>



任志剛  
副主席



彭醒棠  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	股本 千港元	風險儲備 千港元	保留溢利 千港元	其他儲備 千港元	總額 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
本年度除稅後溢利		—	—	664,015	—	664,015
由保留溢利撥入風險儲備 已滿期風險保費淨額的50%		—	13,013	(13,013)	—	—
於二零零四年十二月三十一日 結餘		2,000,000	41,670	2,120,261	—	4,161,931
採納香港會計準則第39號的影響	2.1(a)	—	—	71,046	—	71,046
於二零零五年一月一日結餘		2,000,000	41,670	2,191,307	—	4,232,977
扣除稅項後的公平值收益 —可供出售證券	28	—	—	—	93,939	93,939
本年度除稅後溢利		—	—	600,631	—	600,631
由保留溢利撥入風險儲備 已滿期風險保費淨額的50%		—	20,055	(20,055)	—	—
已付股息	13	—	—	(250,000)	—	(250,000)
於二零零五年十二月三十一日結餘		2,000,000	61,725	2,521,883	93,939	4,677,547

# 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		689,901	763,412
就以下各項作出的調整：			
折舊		10,952	16,224
債務證券折讓攤銷		2,708	8,451
貸款減值虧損(撥回)／呆壞賬撥備		(18,639)	89,437
扣除收回貸款後撇銷的按揭貸款組合		(58,595)	(53,963)
證券投資(折讓)／溢價攤銷		(10,086)	7,617
出售可供出售證券虧損淨額		6,989	—
衍生工具及債務證券公平值變動		14,461	—
		637,691	831,178
應收利息及匯款增加		(18,146)	(33,934)
預付款項、按金及其他資產(增加)／減少		(10,060)	12,784
按揭貸款組合減少／(增加)		5,739,076	(388,613)
應付利息增加／(減少)		8,569	(29,129)
應付賬項、應付開支及其他負債增加		666,309	4,436,995
保險負債／未期滿保費淨額增加		77,232	70,904
外幣匯兌差額		9,490	(1,766)
經營業務所得現金		7,110,161	4,898,419
已付香港利得稅		(146,011)	(69,275)
經營業務所得現金淨額		6,964,150	4,829,144
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買固定資產	21	(9,658)	(20,588)
購買可供出售證券	20	(4,094,763)	—
購買持有至到期證券	20	(6,054,641)	(1,741,749)
出售及贖回可供出售證券所得款項	20	2,217,499	—
贖回持有至到期證券所得款項	20	5,617,764	1,178,170
投資活動所得現金淨額		(2,323,799)	(584,167)
融資前現金流入淨額		4,640,351	4,244,977
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行債務證券所得款項	25	5,095,964	11,407,744
贖回債務證券	25	(12,347,800)	(12,534,050)
已付股息	13	(250,000)	—
融資活動所用現金淨額		(7,501,836)	(1,126,306)
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額		(2,861,485)	3,118,671
年初的現金及等同現金項目		5,338,017	2,219,346
年終的現金及等同現金項目	14	2,476,532	5,338,017

# 綜合財務報表附註

## 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」)的綜合財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,此詞包括所有適用的個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及會計實務準則及詮釋)、香港公認的會計原則,以及香港公司條例的規定編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製,並已就可供出售證券投資、以公平值變化計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估作出調整。

惟本集團就二零零五年一月一日或以後開始的會計期間採納已生效的新增/經修訂香港財務報告準則更改其若干會計政策除外。編製此等綜合財務報表所使用的會計政策及計算方法與以往呈報的所有年度所應用的貫徹一致。

本集團會計政策的更改及採納新政策的影響載於下文附註2。

按香港財務報告準則編製財務報表時需採用若干重要的會計估計,亦要求管理層於採用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較多判斷或複雜性的方面,或對本綜合財務報表而言屬重要的假設及估計,已在附註4內披露。

## 2. 主要會計政策

### 2.1. 採納香港財務報告準則

於二零零五年,本集團採納下列與本集團業務相關的新增/經修訂之香港財務報告準則。二零零四年的比較數字已按有關規定的要求作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估量更改及錯誤更正
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動的影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	有關連人士披露

香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值法之選擇
香港會計準則第39號(修訂)	財務擔保合約
香港會計準則－詮釋第12號	綜合－特設實體
香港財務報告準則第4號	保險合約

**(a) 採納新香港財務報告準則的影響**

除香港會計準則第32號、第39號及香港財務報告準則第4號外，採納香港財務報告準則對本年度及以往年度並無重大影響。本公司已按照有關準則的條文，對會計政策作出所有相關更改，而需要對以往年度比較數字作出追溯應用(香港會計準則第39號除外)。

採納香港會計準則第39號對有關估量金融資產的會計政策、劃分以公平值變化計入損益的金融資產及可供出售的金融資產的會計政策有所改變，並因此須按公平值確認衍生金融工具及需對對沖活動的確認和估量作出更改。採納香港會計準則第32號對金融工具的披露及呈報有所影響。

提早採納香港會計準則第39號(修訂)－公平價值法之選擇導致確認指定以公平值變化計入損益的金融資產及負債。由於有關指定撤除或顯著減低原應以不同基準估量資產或負債以及在確認收益及虧損時估量或確認上所產生的不一致情況，得出更為相關的資料。

提早採納香港會計準則第39號(修訂)財務擔保合約對財務擔保合約的會計政策有所改變。已發行財務擔保合約初步按公平值確認，其後按以下兩者的較高者估量：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及資產確認的金額，及(ii)初步確認金額扣減(如適用)按時間比例於擔保年期確認的累計攤銷。

香港會計準則第39號不容許按照此準則以追溯基準確認、撤消確認及估量金融資產及負債。本集團因此由二零零五年一月一日起採納香港會計準則第39號。於二零零五年一月一日採納香港會計準則第39號所須的調整引致期初權益增加71,000,000港元。

採納香港財務報告準則第4號導致於資產負債表個別呈列保險資產及相關保險負債。此舉對本集團的業績或本集團的權益並無任何影響。香港財務報告準則第4號亦影響已發出保險合約及所持再保險合約的披露資料。

會計政策變動對綜合資產負債表項目的估計影響

本集團	香港會計準則 第32號、香港會計 準則第39號及 香港會計準則 第39號(修訂) 千港元	香港財務報告 準則第4號 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日			
資產的增加／(減少)			
按揭貸款組合淨額	851,501	—	851,501
非買賣證券	(1,989,973)	—	(1,989,973)
可供出售證券	1,989,973	—	1,989,973
衍生金融工具	85,266	—	85,266
預付款項、按金及其他資產	35,560	(2,175)	33,385
再保險資產	—	429,178	429,178
	972,327	427,003	1,399,330
於二零零五年十二月三十一日			
負債的(增加)／減少			
應付賬項、應付開支及其他負債	(862,516)	2,743	(859,773)
遞延稅項負債	(4,295)	—	(4,295)
應付稅項	(3,000)	—	(3,000)
債務證券	240,794	—	240,794
衍生金融工具	(308,915)	—	(308,915)
保險負債	—	(429,746)	(429,746)
	(937,932)	(427,003)	(1,364,935)
於二零零五年十二月三十一日			
股東資金增加			
保留溢利	34,395	—	34,395



本公司	香港會計準則 第32號、香港會計 準則第39號及 香港會計準則 第39號(修訂) 千港元	香港財務報告 準則第4號 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日			
資產的增加／(減少)			
按揭貸款組合淨額	851,444	—	851,444
非買賣證券	(1,989,973)	—	(1,989,973)
可供出售證券	1,989,973	—	1,989,973
衍生金融工具	85,266	—	85,266
預付款項、按金及其他資產	35,560	(2,175)	33,385
再保險資產	—	429,178	429,178
	972,270	427,003	1,399,273
於二零零五年十二月三十一日			
負債的(增加)／減少			
應付賬項、應付開支及其他負債	(862,516)	2,743	(859,773)
遞延稅項負債	(4,285)	—	(4,285)
應付稅項	(3,000)	—	(3,000)
債務證券	240,794	—	240,794
衍生金融工具	(308,915)	—	(308,915)
保險負債	—	(429,746)	(429,746)
	(937,922)	(427,003)	(1,364,925)
於二零零五年十二月三十一日			
股東資金增加			
保留溢利	34,348	—	34,348

本集團及本公司	香港財務報告準則第4號 千港元
於二零零四年十二月三十一日	
資產的增加／(減少)	
預付款項、按金及其他資產	(5,380)
再保險資產	331,179
	<u>325,799</u>
於二零零四年十二月三十一日	
負債的(增加)／減少	
應付賬項、應付開支及其他負債	6,235
保險負債／未期滿保險費	(332,034)
	<u>(325,799)</u>

會計政策變動對截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表的估計影響

本集團	香港會計準則第32號 及香港會計準則第39號 千港元
本年度溢利增加／(減少)	
衍生工具及債務證券公平值	(14,461)
貸款減值虧損	(29,744)
稅項	7,554
	<u>(36,651)</u>

香港會計師公會頒佈一系列新增及經修訂香港財務報告準則，並於二零零六年一月一日或以後的會計期間生效。本集團並無提早採納以下與其業務有關的修訂及新準則：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈報：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

本集團已就新頒佈之香港財務報告準則之影響作出評估，但現時未能評定該等新香港財務報告準則會否對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

由二零零六年一月一日起二零零五年公司(修訂)條例對本集團適用。本集團已評估其影響，並於附註30載列備考綜合財務報表。

#### (b) 新會計政策

截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的會計政策載於下文附註2.2至2.18，取代截至二零零四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註2(a)至2(q)載列的會計政策。

### 2.2. 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。

當本公司直接或間接控制一實體，通過控制其財務及營運政策，致使本集團從其活動中取得利益，包括香港會計準則第12號所述的特設公司，倘該等被控制實體並不屬於香港公司條例所界定的附屬公司，則該等公司不會被包括在綜合財務報表，但仍於財務報表附註內披露，以呈列倘計入受控制公司於綜合財務報表的影響。

本集團成員公司間的交易、結餘及未實現收益已對銷。除非交易能提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未實現虧損亦應予以沖銷。如有需要，附屬公司的會計政策需作出調整，以確保與本集團採納的政策的一致性。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資按成本扣減任何減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績已由本公司按已收及應收股息之基準列入本公司賬。

### 2.3. 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各公司的財務報表中所載項目乃採用該公司營運的主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列。港元乃本公司之工能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日之匯率換算為功能貨幣。貨幣性資產或負債按年終日的匯率換算，該等以外幣交易結算所產生的匯兌收益及虧損，將於收益表內確認，惟遞延至股東資金內合資格現金流量對沖除外。

持有以公平值變化計入損益的非貨幣性項目的換算差額作為公平值收益或虧損的一部分呈報。非貨幣性項目的換算差額分類為可供出售金融資產則列入股東資金的公平值儲備內。

2.4. 衍生金融工具及對沖會計處理

衍生工具最初於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後按公平值重新計量。公平值乃根據活躍市場的報價釐定，包括最近市場交易及通過使用估值方法（包括現金流量折現模型及期權定價模型）。當衍生工具的公平值為正數時，均作為資產入賬；當公平值為負數時，則作為負債入賬。

除非在通過與相同工具（不經修改或重新包裝）之其他可觀察當前市場交易加以比較，或根據一項變數只包括可觀察市場數據的估值方法，以證明一項工具的公平值。否則，於初始確認時，最佳顯示該衍生工具之公平值應為其交易價值（即已付或已收代價之公平值）。

若干嵌藏於其他金融工具之衍生工具，其經濟特徵及所具風險與所屬的主合同沒有密切關係，且主合同並非以公平值變化計入損益計量，則該嵌入衍生工具會作為獨立衍生工具處理。該類嵌藏的衍生工具以公平值計量，而公平值之變動則確認於收益表內。

公平值收益或虧損確認方法取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如屬對沖工具則須取決對沖項目性質。本集團指定若干衍生工具為：(1)對沖已確認資產或負債或落實承擔的公平值（公平值對沖）；或(2)對沖已確認資產或負債所產生極有可能的未來現金流或預期交易（現金流對沖）。以此方法指定的衍生工具採納對沖會計方式處理，須符合若干條件。

本集團於交易發生時會記錄對沖工具與相關被對沖項目之關係，風險管理目的和進行各類對沖交易時所採取策略。本集團並於對沖活動發生時及其間，評估有關衍生工具能否高度有效地抵銷相關被對沖項目之公平值或現金流量變動，並作出記錄。

**(a) 公平值對沖**

被指定為合資格之公平值對沖，其衍生工具之公平值變動，連同被對沖之資產或負債之公平值變動，一併於收益表內確認。

倘對沖不再符合對沖會計處理的標準，被對沖項目按實際利息法計算賬面值上所作之調整，將於到期日之期間攤銷至損益。

**(b) 現金流對沖**

指定為及符合條件可列為現金流量對沖的衍生工具，其公平值改變的有效對沖部分，將於股東權益中列賬。無效部份的損益即時在收益表中確認。

股東權益內累積的損益金額，將於相關之對沖項目影響損益時從股東權益轉出並撥入收益表。

當對沖工具到期或出售時，或對沖工具不再符合對沖會計的條件時，股東權益中的任何累計損益仍會留在股東權益內，直至預計進行的交易最終於收益表確認時始撥入收益表內。如預計進行的交易不會落實進行，股東權益所列的累計損益將隨即撥入收益表。

**(c) 不符合採用對沖會計處理的衍生工具**

凡不符合採用對沖會計處理作經濟對沖的衍生工具以按公平值變動計入損益。其公平值變動即時於收益表內確認。

**2.5. 利息收入及支出**

以攤銷成本列賬的所有工具，其利息收入及支出均採用實際利息法於收益表內確認。

實際利息法是一種計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及在有關期內攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率是指將估計未來現金支出或收入，在金融工具之預計年期或較短的時間(如適用)內折現至金融資產或金融負債的賬面淨值的利率。當計算實際利率時，本集團會考慮金融工具的一切合約條款，以估計現金流量，但不會計及未來信貸損虧。計算範圍包括訂約雙方所支付或所收取的費用而屬於整體有效收益一部分，以及交易成本，溢價或折讓。

當一項金融資產或一組同類的金融資產因出現減值虧損而折減其價值時，會按照計算減值虧損時用以折現未來現金流量的利率，按折減後之價值確認利息收入。

## 2.6. 費用及佣金收入

費用及佣金一般是當提供服務時以應計基準確認。屬於實際利率不可分割一部分的一次性前期安排手續費作為對按揭貸款實際利率的調整確認。

## 2.7. 金融資產

本集團按以下類別對金融資產進行分類：以公平值變化計入損益的金融資產、貸款及應收款、持有至到期的投資及可供出售金融資產。該分類取決於持有目的作分類。管理層於初始確認時決定其投資之分類，並以公平值作初始確認及於每個結算日重新評估此劃分。

### (a) 以公平值變化計入損益的金融資產

此類別可細分為持作買賣用途的金融資產及於初始分類時指定為以公平值變化計入損益的金融資產。倘購入的金融資產是旨在短期內出售，歸類為此類別或被管理層指定為此類別。衍生工具，除非已指定作為對沖用途，否則亦歸類為持作買賣用途。

符合以下條件之金融資產，一般會被界定為以公平值變化計入損益類別：

- (i) 若該界定能消除或大幅減少因按不同基準計量金融資產或金融負債之價值或確認其盈利或虧損，而出現不一致的計量或確認情況；或
- (ii) 若根據明文規定的風險管理或投資策略，有一組金融資產、金融負債或同時兩者需按公平值基準管理及評估表現，而內部亦根據該基準向管理層呈報有關該組資產及／或負債。

### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是擁有固定或可確定之還款額及沒有於活躍市場上定價之非衍生金融資產，且本集團無意將有關的貸款及應收款項作買賣交易。

### (c) 持有至到期投資

持有至到期投資為擁有固定或可確定之還款額及還款期的非衍生金融資產，以及本集團管理層有明確意向及能力持有至到期。若本集團出售其持有至到期的資產中多於不重大部分，則整個資產類別將受影響並重新分類至可供出售資產。

**(d) 可供出售投資**

可供出售投資為被指定為此類者或並無歸入任何其他類別者的非衍生金融工具。可供出售投資初步按公平值(包括直接及遞增交易成本)確認，其後按公平值持有。公平值變動產生的損益作為股東資金的個別列賬，直至出售時，屆時累計收益或虧損則撥入收益表。可供出售投資產生之利息會以實際利息法確認於收益表內、減值虧損及貨幣項目的匯兌差額於收益表確認。

金融資產的買賣於交收日確認。所有並非以公平值變化計入損益賬的金融資產於初始時按公平值加上交易成本一併確認。在該等金融資產取得現金流量的權利完結或本集團已轉讓所有風險及回報時，則撤消對該等金融資產之確認。

可供出售金融資產及以公平值變化計入損益的金融資產期後期以公平值列賬。貸款及應收款項及持有至到期的投資則採用實際利息法以攤銷成本列賬。「以公平值變化計入損益的金融資產」類別的公平值的變動所產生的收益及虧損，於產生時列入本年度收益表。可供出售金融資產公平值變動產生的收益及虧損於權益儲備中直接確認，直至有關金融資產被註銷或減值時，則將在權益儲備內以前已確認之累計盈虧撥轉至收益表。然而，使用實際利息法計算的利息乃於收益表中確認。可供出售股權工具之所得股息則於本公司取得獲派股息權利時於收益表確認。

於交投活躍市場報價之投資公平值乃按現行買入價計算。倘金融資產的市場並不活躍，本集團會採用估值方法訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行的交易、參考其他大致相同的工具、現金流量折現分析及市場參與者廣泛採用的其他估值方法釐定公平值。

如具法定權利可抵銷確認金額及計劃以淨額基準作結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產和金融負債可互相抵銷，而兩者之淨額列於資產負債表內。

## 2.8. 金融資產減值

### (a) 以攤銷成本列賬之資產

本集團於每個結算日評估個別金融資產或一組金融資產是否存在減值之客觀證據。於初始確認資產後，必須要發生一個或多個損失事件（「損失事件」）以產生減值之客觀證據，而該宗（或該等）損失事件需可靠地估量對該金融資產或一組金融資產之未來現金流量構成影響，則該金融資產或一組金融資產將被視作減值及出現減值虧損。顯示個別或一組金融資產減值之客觀證據包括本集團已注意到相關可供觀察資料之以下損失事件：

- 發行人或欠債人遇到嚴重財政困難；
- 違約，例如逾期或拖欠利息或本金還款；
- 因應與借款人之財政困難有關之經濟或法律理由，本集團給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因財政困難至使金融資產之活躍市場消失；或
- 可察覺的資料顯示某一金融資產組合所產生之未來預計現金流量將較最初確認時有可量度之下降，雖然有關下降並未能明確為該組合內之個別金融資產。資料包括：
  - 該組合的供款人之還款狀況有不利轉變；或
  - 與該組合資產之逾期還款相關之經濟狀況。

本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否出現客觀之減值證據，以及個別地或／組合地評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被評估之個別金融資產並沒有存在減值之客觀證據，不論是否屬重大，則需將該資產包含於信貸風險特徵相若組合中，以作出組合評估。組合評估並不包括已被個別評估為需減值或需繼續減值之資產。



如有客觀證據證明以攤銷成本列賬之貸款及應收款或持有至到期日投資出現減值虧損，損失額將以資產賬面值，與預計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸損失），並經該金融資產原有實際利率的折現差額計算。資產的賬面值通過撥備賬目而調減，虧損金額則於收益表內確認。倘一項貸款或持有至到期日的投資按變動利率計算，計量任何減值虧損的折現率為合約下釐定的現行實際利率。實務上，本集團可採用可供觀察的市價作為金融工具之公平值基準並計算減值。

對有抵押金融資產之預計未來現金流量之現值計算，可反映因收回抵押品後扣除取得及出售抵押品之成本所可能產生的現金流量，不論是否可能取消贖回權。

就整體之組合減值評估而言，金融資產是按相若信貸風險特徵為基準歸類，這些特徵與預測該等資產群組之未來現金流量有關，可顯示所評估資產在合約條款下其債務人清還所有到期債務的能力。

一組共同進行減值評估的金融資產的未來現金流量，是按群組內資產的合約現金流量，及與其具相若信貸風險特徵的資產之以往虧損經驗為基準估量。過往虧損經驗會根據現時可觀察的資料作調整，以反映並沒有對過往經驗所依據的該期間產生影響的現有狀況的影響，以及消除於過往期間出現但現時並不存在的條件的影響。

預期一組資產未來現金流量的改變，並須反映與期間相關的可觀察數據顯示該組資產損失的可能性及損失程度的變動一致。本集團定期檢討用作預計未來現金流量的方法及假設，以減低虧損估計與實際虧損間的差距。

如果貸款無法收回，則由信貸委員會酌情決定從相關貸款減值損失撥備內將貸款撇銷。這些貸款會於完成所有必需程序及確定損失金額後撇銷。如日後收回以往已撇銷的金額，將用作減低收益表中之減值虧損。

如日後減值虧損準備減少，並與減值獲確認後發生的事存有客觀關係，以往確認的減值虧損則透過調整撥備賬目回撥。回撥的金額於收益表內確認。

**(b) 以公平值列賬的資產**

本集團在每個結算日評估個別金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。如可供出售金融資產存在此類減值證據時，其累計虧損即其購入成本與現時公平值之差額，扣減之前已記入損益賬內之累計減值虧損，需從權益儲備撥轉至收益表。如日後被分類為可供出售金融資產之債務工具的公平值增加，並與減值獲確認後發生之事項存有客觀關係，有關之減值虧損將於收益表內回撥。

**2.9. 固定資產**

固定資產按歷史成本減折舊及減值損失載列。歷史成本包括收購該等項目直接支出。

只有當與該項目相關連的未來經濟利益可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠地計量的情況下，本集團才會將其後成本計入為資產賬面值之一部分或確認為獨立資產項目(如適用)。其他所有修理及保養開支均於產生時於當其收益表內確認。

折舊採用直線法計算，將成本按剩餘價值及估計使用年期攤銷：

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	三年
辦公室設備	三年
汽車	四年

於每年結算日將需檢討資產的剩餘價值及使用年期，並在合適的情況下作調整。

出售固定資產的損益均以所得款項與賬面值差價計算並於收益表中確認。

**2.10. 資產減值**

須作出攤銷的資產於出現其賬面值可能不能收回的事件或環境變動時需要進行損失評估。倘若資產的賬面值超出其可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。可收回金額為資產的公平值減出售成本，以及使用價值兩者中的較高者。

### 2.11. 租賃

本集團所訂立的租約主要為經營租約。經營租賃是指實質上由出租公司保留擁有資產的絕大部分風險及回報之租賃。租約款項於租約期內以直線法在收益表中確認。

若經營租約於租約期滿前終止，任何需繳付予出租人之罰款將於結束發生期間確認為開支。

### 2.12. 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於購入時起計三個月內到期的結餘，包括現金、銀行及其他金融機構的結存。

### 2.13. 撥備

當本集團因已發生之事件而須承擔法律性或推定性之現有責任，而解除責任導致經濟資源流出的可能性高於不會導致經濟流出的可能性，需在責任金額能夠可靠作出估計之情況下，為有關責任確認撥備。

### 2.14. 僱員福利

#### (a) 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期的估計負債，已列為應計項目。

僱員可享的病假、產假及陪產假，於僱員休假時確認。

#### (b) 花紅計劃

本公司根據一項程式考慮到若干調整後所得溢利以確認花紅開支及負債。本公司根據合約責任或過往經驗建立推定性責任時，有關花紅撥備予以確認。

#### (c) 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，有關計劃之資產一般由獨立信託人所管理之基金持有。這些退休金計劃一般由僱員及本公司作出供款。

本公司對強制性公積金及界定供款退休計劃的供款，於作出供款時列作支出。僱員於全數享有其應得之僱主供款部分前退出此計劃，因而被沒收僱主供款部分，會被用作扣減僱主目前供款負擔。

(d) 終止利益

當在正式退休日期前終止僱傭關係，或當僱員接受自願離職換取利益時，本公司應付終止利益。當本公司明確地承諾根據一個不可能撤回周詳正式計劃終止僱用現有僱員，或為鼓勵自願離職而提供終止利益，則本公司確認終止利益。於結算日後超過十二個月到期的利益需折現至現值。

2.15. 遞延稅項

所有綜合財務報表中資產及負債的稅務基礎與其賬面值之暫時性差異而產生之遞延稅項，均全數以負債法提撥。遞延稅項是按結算日已執行或實際會執行之稅率，及預期於相關之遞延所得稅資產實現時或遞延所得稅負債需清付時所適用之稅率計算。

遞延稅項資產乃於未來將有可能產生應課稅溢利以致可動用暫時差額以作抵銷時方予確認。遞延稅項須就投資於附屬公司而產生的暫時差異作出撥備，除非暫時差異的撥回由本集團控制及該暫時差異很可能不會在可見未來撥回。

應付所得稅是按所產生利潤當期確認為支出。結轉所得稅虧損的稅務影響於該等虧損可用於抵銷日後應課稅利潤時確認為資產。

與可供出售的投資及現金流對沖的公平值重新計量相關的遞延稅項，亦直接在權益中扣除或計入權益，其後連同遞延損益在收益表中確認。

2.16. 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、經由港元債務工具發行計劃（「債券工具計劃」）發行的債券及可轉讓貸款證（「可轉讓貸款證」），以及於獨立零售債券發行中及根據零售債券發行計劃（「零售債券發行計劃」）透過配售銀行向零售投資者招售的債券，初步按成本計量，按已收代價的公平值扣除交易成本。債券其後按攤銷成本列賬，所得款項扣除交易成本與贖回價值之間的任何差額使用實際利息法於債務證券期限內在收益表確認。

當債券（包括已發行嵌藏衍生工具的債券）被界定為以公平值對沖下之被對沖項目及初始分類時以公平值變化計入損益，以公平值確認，而公平值變動則記錄於收益表。

凡贖回或回購債券時所得的收益或虧損，即所贖回或回購債券的金額與票面面值之間的差額，均於贖回或回購發生的期間於收益表入賬確認。

### 2.17. 按揭保險合約

本集團的按揭保險業務根據年度會計基準入賬。依照年度會計的方法，本集團按未來收入及支出的可靠預測作出撥備決定本會計年度的承保業績。承保業績包括更正過往估計而作出的調整。

毛保費指本會計年度透過認可機構參與直接承保業務的保費。扣除折扣後的毛保費包括向再保險公司支付再保險保費、本集團應收風險保費及供款管理費。而保險費淨額是按保險生效期間之時間比例確認為收入。

未滿期保費為結算日後估計承擔風險及提供服務所需保險費淨額部份。

於每期末，就未決申索、已申索但未報告及損失儲備作撥備。至於分擔風險業務方面，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。

再保險合約指本集團與再保險公司訂立的合約，據此本集團就本集團發出的一份或以上保險合約獲賠償損失。本集團在再保險合約下所獲得的利益，確認為再保險資產。這些資產包括從再保險公司可收回的申索及應收款項，該申索及應收款項是根據有關再保險合約所預期的申索及利益。從再保險公司可收回款項或應付再保險公司與再保險合約相關金額的計量，及每份再保險合約的條款貫徹一致。再保險負債主要為再保險合約的應付溢價，及於到期時確認為開支。

### 2.18. 股息

於結算日後建議或擬派的股息作為股東資金獨立組成部份披露。

## 3. 財務風險管理

### 3.1. 採用金融工具策略

本集團的主要業務為(i)購買以香港住宅物業為抵押的按揭組合；(ii)透過發行債券為購買資產籌集資金；(iii)透過特設公司將按揭組合證券化發行按揭證券；及(iv)向認可機構所承造以香港住宅物業作抵押的按揭貸款，提供按揭保險。

根據其性質，本集團的業務主要與使用金融工具有關，金融工具包括現金、按揭貸款、債務及衍生工具。本集團亦進行公平值對沖，透過利率掉期對沖定息債券發行大部分現有利率風險，將浮息資金與浮息資產互調以作出更好配對。此等指定為公平值對沖的利率掉期於二零零五年十二月三十一日的公平淨值虧損為177,261,000港元(附註18(b))。

### 3.2. 信貸風險

本集團主要金融資產為其按揭貸款組合、證券投資、現金及短期資金。流動資金及投資的信貸風險有限，原因為對手主要是主權國、半主權國機構、非常高信貸評級的銀行及公司。

本集團的信貸風險主要來自其按揭貸款組合，即是按揭借款人於款項到期時未能全數償還的風險。本集團就於結算日已產生的虧損作出減值撥備。

經濟及本港物業市場出現的重大轉變，可能導致有別於結算日已撥備之虧損。本集團因此就管理其信貸風險訂下審慎政策。

為維持按揭貸款及按揭保險組合的資產質素，本集團依照四大方針：(i)仔細挑選核准賣方；(ii)採納審慎的按揭購買準則及保險資格準則；(iii)進行有效的審慎調查；及(iv)確保高風險按揭及交易獲得充分保障。本集團信貸風險並不集中，所承擔的風險分攤於眾多客戶、交易對手及分佈香港不同地區的相關抵押品。

至於金融工具，如衍生工具，本集團按照其投資指引及信貸風險政策為交易對手制定的風險限額予以監察。交易對手風險限額由信貸風險委員會每半年定期檢討。於任何時候，信貸風險的上限為對本集團有利的工具(即公平值為正數的資產)現有公平值，就衍生工具而言，這只佔合約價值，或用於表達未平倉工具數量的估算價值的小部分。信貸風險作為交易對手整體信貸限額的一部分，連同市場波動的潛在風險予以管理。

## 3.3. 匯率風險

本集團因現行外幣市場匯率波動對其財務狀況及現金流的影響而承擔風險。董事局設定可准許投資的外幣。現時，本集團的外幣風險承擔只限於美元。資產負債管理委員會設定可承受外幣風險承擔的限額，並每日進行監察。

下表概列本集團的外匯匯率風險。表內所載為本集團按賬面值列值的資產與負債，並按貨幣種類分類。

本集團	港元 千港元	美元 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
現金及短期資金	1,357,931	1,118,601	2,476,532
應收利息及匯款	311,046	38,876	349,922
預付款項、按金及其他資產	47,410	-	47,410
可收回稅項	5,056	-	5,056
衍生金融工具	85,266	-	85,266
按揭貸款組合淨額	29,475,662	-	29,475,662
證券投資			
—可供出售	596,461	1,393,512	1,989,973
—持有至到期	2,114,492	2,410,402	4,524,894
固定資產	22,158	-	22,158
再保險資產	429,178	-	429,178
<b>總資產</b>	<b>34,444,660</b>	<b>4,961,391</b>	<b>39,406,051</b>
<b>負債</b>			
應付利息	235,247	1,856	237,103
應付賬款、應付開支及其他負債	5,480,716	-	5,480,716
衍生金融工具	308,915	-	308,915
遞延稅項負債	21,691	-	21,691
保險負債	684,212	-	684,212
債務證券	27,854,985	140,882	27,995,867
<b>總負債</b>	<b>34,585,766</b>	<b>142,738</b>	<b>34,728,504</b>
持倉淨額	(141,106)	4,818,653	4,677,547
資產負債表外淨名義持倉 #	141,363	(140,882)	481

# 資產負債表外淨名義持倉指外幣衍生金融工具(主要用以削減本集團於貨幣波動的風險)的名義金額與其公平值的差異。



本公司	港元 千港元	美元 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
現金及短期資金	1,355,737	1,118,601	2,474,338
應收利息及匯款	310,811	38,876	349,687
預付款項、按金及其他資產	47,410	-	47,410
可收回稅項	4,994	-	4,994
衍生金融工具	85,266	-	85,266
按揭貸款組合淨額	29,417,710	-	29,417,710
證券投資			
—可供出售	596,461	1,393,512	1,989,973
—持有至到期	2,114,492	2,410,402	4,524,894
附屬公司的投資	60,960	-	60,960
固定資產	22,158	-	22,158
再保險資產	429,178	-	429,178
<b>總資產</b>	<b>34,445,177</b>	<b>4,961,391</b>	<b>39,406,568</b>
<b>負債</b>			
應付利息	235,247	1,856	237,103
應付賬款、應付開支及其他負債	5,480,687	-	5,480,687
衍生金融工具	308,915	-	308,915
遞延稅項負債	21,824	-	21,824
保險負債	684,212	-	684,212
債務證券	27,854,985	140,882	27,995,867
<b>總負債</b>	<b>34,585,870</b>	<b>142,738</b>	<b>34,728,608</b>
<b>淨額</b>	<b>(140,693)</b>	<b>4,818,653</b>	<b>4,677,960</b>
資產負債表外淨名義持倉 #	141,363	(140,882)	481

# 資產負債表外淨名義持倉指外幣衍生金融工具(主要用以削減本集團於貨幣波動的風險)的名義金額與其公平值的差異。



本集團	港元 千港元	美元 千港元	總額 千港元
於二零零四年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
現金及短期資金	363,353	4,974,664	5,338,017
應收利息及匯款	299,288	32,488	331,776
預付款項、按金及其他資產	192,644	—	192,644
遞延開支淨額	8,951	—	8,951
按揭貸款組合淨額	34,938,580	—	34,938,580
證券投資(持有至到期)	1,269,825	2,823,428	4,093,253
固定資產	23,452	—	23,452
再保險資產	331,179	—	331,179
遞延稅項資產	8,629	—	8,629
<b>總資產</b>	<b>37,435,901</b>	<b>7,830,580</b>	<b>45,266,481</b>
<b>負債</b>			
應付利息	228,534	—	228,534
應付賬款、應付開支及其他負債	4,825,066	—	4,825,066
應付稅項	47,229	—	47,229
保險負債	508,981	—	508,981
債務證券	35,494,740	—	35,494,740
<b>總負債</b>	<b>41,104,550</b>	<b>—</b>	<b>41,104,550</b>
持倉淨額	(3,668,649)	7,830,580	4,161,931

本公司	港元 千港元	美元 千港元	總額 千港元
於二零零四年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
現金及短期資金	363,343	4,974,664	5,338,007
應收利息及匯款	299,121	32,488	331,609
預付款項、按金及其他資產	192,644	—	192,644
遞延開支淨額	8,951	—	8,951
按揭貸款組合淨額	34,829,101	—	34,829,101
證券投資(持有至到期)	1,269,825	2,823,428	4,093,253
附屬公司的投資	109,447	—	109,447
固定資產	23,452	—	23,452
再保險資產	331,179	—	331,179
遞延稅項資產	8,609	—	8,609
<b>總資產</b>	<b>37,435,672</b>	<b>7,830,580</b>	<b>45,266,252</b>
<b>負債</b>			
應付利息	228,534	—	228,534
應付賬款、應付開支及其他負債	4,825,045	—	4,825,045
應付稅項	47,167	—	47,167
保險負債	508,981	—	508,981
債務證券	35,494,740	—	35,494,740
<b>總負債</b>	<b>41,104,467</b>	<b>—</b>	<b>41,104,467</b>
持倉淨額	(3,668,795)	7,830,580	4,161,785

### 3.4. 現金流量及公平值利率風險

現金流量利率風險乃指金融工具的未來現金流量將隨著市場利率改變而波動的風險。公平值利率風險乃指金融工具的價值將隨著市場利率改變而波動的風險。現行市場利率水平的波動會造成本集團的公平值利率風險及現金流量利率風險。由於利率變動，息差可能會增加，但倘若發生未能預計的波動，亦會減少或引致虧損。資產負債管理委員會設定息率錯配水平的限額，並定期對該限額進行監控。

本集團審慎使用多種金融工具，如利率掉期、基點掉期、遠期協議及發行按揭債券以管理利率錯配風險。定息債務證券的所得款項一般通過利率掉期轉換為以香港銀行同業拆息計息的資金。通過使用該等掉期工具，利息支出由定息基準轉為浮息基準，以更好配對從按揭資產所得的浮息收入。

下表概述本集團所面臨的利率風險，並按賬面值列示本集團的資產及負債，而資產及負債則按重定息日或到期日(以較早者為準)分類。衍生金融工具(主要用於削減本集團於利率波動承擔的風險)的賬面值列於「不計息」項目中。

預計重定息日或到期日將不會與合約日期有重大差別。

本集團	一個月以上	三個月以上	一年以上		不計息	總額
	一個月內	至三個月	至一年	至五年		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年十二月三十一日						
<b>資產</b>						
現金及短期資金	2,446,499	6,800	-	-	23,233	2,476,532
應收利息及匯款	-	-	-	-	349,922	349,922
預付款項、按金及其他資產	-	-	-	-	47,410	47,410
可收回稅項	-	-	-	-	5,056	5,056
衍生金融工具	-	-	-	-	85,266	85,266
按揭貸款組合淨額	29,105,379	217,046	81,284	71,953	-	29,475,662
<b>證券投資</b>						
—可供出售	851,092	728,377	-	-	410,504	1,989,973
—持有至到期	-	675,273	506,000	2,182,126	1,161,495	4,524,894
固定資產	-	-	-	-	22,158	22,158
再保險資產	-	-	-	-	429,178	429,178
<b>總資產</b>	<b>32,402,970</b>	<b>1,627,496</b>	<b>587,284</b>	<b>2,254,079</b>	<b>1,161,495</b>	<b>39,406,051</b>
<b>負債</b>						
應付利息	-	-	-	-	237,103	237,103
應付賬款、應付開支及其他負債	5,254,078	-	-	-	226,638	5,480,716
衍生金融工具	-	-	-	-	308,915	308,915
應付稅項	-	-	-	-	-	-
遞延稅項負債	-	-	-	-	21,691	21,691
保險負債	-	-	-	-	684,212	684,212
債務證券	2,779,677	3,806,397	9,297,010	7,752,058	4,360,725	27,995,867
<b>總負債</b>	<b>8,033,755</b>	<b>3,806,397</b>	<b>9,297,010</b>	<b>7,752,058</b>	<b>4,360,725</b>	<b>34,728,504</b>
<b>利息敏感度缺口總額*</b>	<b>24,369,215</b>	<b>(2,178,901)</b>	<b>(8,709,726)</b>	<b>(5,497,979)</b>	<b>(3,199,230)</b>	

\* 未計入衍生金融工具重定息對債務證券的影響

本公司	一個月以上	三個月以上	一年以上	五年以上	不計息	總額
	一個月內	至三個月	至一年			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年十二月三十一日						
<b>資產</b>						
現金及短期資金	2,445,917	6,800	-	-	21,621	2,474,338
應收利息及匯款	-	-	-	-	349,687	349,687
預付款項、按金及其他資產	-	-	-	-	47,410	47,410
可收回稅項	-	-	-	-	4,994	4,994
衍生金融工具	-	-	-	-	85,266	85,266
按揭貸款組合淨額	29,079,967	210,902	54,888	71,953	-	29,417,710
<b>證券投資</b>						
– 可供出售	851,092	728,377	-	-	410,504	1,989,973
– 持有至到期	-	675,273	506,000	2,182,126	1,161,495	4,524,894
附屬公司投資	26,292	6,357	27,311	-	1,000	60,960
固定資產	-	-	-	-	22,158	22,158
再保險資產	-	-	-	-	429,178	429,178
<b>總資產</b>	<b>32,403,268</b>	<b>1,627,709</b>	<b>588,199</b>	<b>2,254,079</b>	<b>1,371,818</b>	<b>39,406,568</b>
<b>負債</b>						
應付利息	-	-	-	-	237,103	237,103
應付賬款、應付開支及其他負債	5,254,078	-	-	-	226,609	5,480,687
衍生金融工具	-	-	-	-	308,915	308,915
應付稅項	-	-	-	-	-	-
遞延稅項負債	-	-	-	-	21,824	21,824
保險負債	-	-	-	-	684,212	684,212
債務證券	2,779,677	3,806,397	9,297,010	7,752,058	4,360,725	27,995,867
<b>總負債</b>	<b>8,033,755</b>	<b>3,806,397</b>	<b>9,297,010</b>	<b>7,752,058</b>	<b>1,478,663</b>	<b>34,728,608</b>
利息敏感度缺口總額*	24,369,513	(2,178,688)	(8,708,811)	(5,497,979)	(3,199,230)	

\* 未計入衍生金融工具重定息對債務證券的影響

本集團	一個月以上		三個月以上		一年以上		不計息 千港元	總額 千港元
	一個月內 千港元	至三個月 千港元	至一年 千港元	至五年 千港元	五年以上 千港元			
於二零零四年十二月三十一日								
資產								
現金及短期資金	2,597,299	2,714,272	—	—	—	—	26,446	5,338,017
應收利息及匯款	—	—	—	—	—	—	331,776	331,776
預付款項、按金及其他資產	—	—	—	—	—	—	192,644	192,644
遞延開支淨額	—	—	—	—	—	—	8,951	8,951
按揭貸款組合淨額	33,828,508	727,245	357,907	24,920	—	—	—	34,938,580
證券投資(持有至到期)	966,358	473,362	710,679	1,050,401	892,453	—	—	4,093,253
固定資產	—	—	—	—	—	—	23,452	23,452
再保險資產	—	—	—	—	—	—	331,179	331,179
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	—	8,629	8,629
總資產	37,392,165	3,914,879	1,068,586	1,075,321	892,453	923,077	—	45,266,481
負債								
應付利息	—	—	—	—	—	—	228,534	228,534
應付賬款、應付開支及其他負債	4,533,637	—	—	—	—	—	291,429	4,825,066
應付稅項	—	—	—	—	—	—	47,229	47,229
保險負債	—	—	—	—	—	—	508,981	508,981
債務證券	5,570,000	6,956,600	4,614,250	14,260,940	4,092,950	—	—	35,494,740
總負債	10,103,637	6,956,600	4,614,250	14,260,940	4,092,950	1,076,173	—	41,104,550
利息敏感度缺口總額*	27,288,528	(3,041,721)	(3,545,664)	(13,185,619)	(3,200,497)	—	—	—

\* 未計入衍生金融工具重定息對債務證券的影響

本公司	一個月以上	三個月以上	一年以上			不計息	總額
	一個月內	至三個月	至一年	至五年	五年以上		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年十二月三十一日							
資產							
現金及短期資金	2,597,294	2,714,272	—	—	—	26,441	5,338,007
應收利息及匯款	—	—	—	—	—	331,609	331,609
預付款項、按金及其他資產	—	—	—	—	—	192,644	192,644
遞延開支淨額	—	—	—	—	—	8,951	8,951
按揭貸款組合淨額	33,828,508	712,545	284,434	3,614	—	—	34,829,101
證券投資(持有至到期)	966,358	473,362	710,679	1,050,401	892,453	—	4,093,253
附屬公司投資	—	14,562	72,780	21,105	—	1,000	109,447
固定資產	—	—	—	—	—	23,452	23,452
再保險資產	—	—	—	—	—	331,179	331,179
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	8,609	8,609
總資產	37,392,160	3,914,741	1,067,893	1,075,120	892,453	923,885	45,266,252
負債							
應付利息	—	—	—	—	—	228,534	228,534
應付賬款、應付開支及其他負債	4,533,637	—	—	—	—	291,408	4,825,045
應付稅項	—	—	—	—	—	47,167	47,167
保險負債	—	—	—	—	—	508,981	508,981
債務證券	5,570,000	6,956,600	4,614,250	14,260,940	4,092,950	—	35,494,740
總負債	10,103,637	6,956,600	4,614,250	14,260,940	4,092,950	1,076,090	41,104,467
利息敏感度缺口總額*	27,288,523	(3,041,859)	(3,546,357)	(13,185,820)	(3,200,497)		

\* 未計入衍生金融工具重定息對債務證券的影響

下表概述未有以公平值變化計損益之主要貨幣金融工具(按主要貨幣劃分)之實際利率\*：

	二零零五年		二零零四年	
	港元	美元	港元	美元
	%	%	%	%
<b>資產</b>				
現金及短期資金	4.05%	4.38%	0.31%	2.38%
按揭貸款組合	5.48%	—	1.87%	—
證券投資	4.20%	4.61%	3.43%	3.88%
<b>負債</b>				
其他負債	4.23%	—	0.35%	—
債務證券	4.23%	3.10%	3.22%	—

\* 未計入衍生金融工具重定息對債務證券的影響

### 3.5. 流動性風險

流動性風險代表本集團未能償還其債項或為已承諾購買的按揭貸款提供資金的風險。本集團每日監測資金流入及流出，並在所有工具到期期限的基礎上預計遠期資金流入及流出。本集團從不同資金來源支持其業務增長及維持負債的均衡組合。下表按結算日時，本集團的資產與負債相距合約到期日的餘下期限劃分。

本集團	即時還款 千港元	一個月內 千港元	一個月以上	三個月以上	一年以上	五年以上 千港元	無期限 千港元	總額 千港元
			至三個月 千港元	至一年 千港元	至五年 千港元			
於二零零五年十二月三十一日								
<b>資產</b>								
現金及短期資金	44,170	2,425,562	6,800	—	—	—	—	2,476,532
按揭貸款組合	16,491	340,864	337,233	2,498,400	12,227,645	14,023,454	84,349	29,528,436
證券投資								
—可供出售	—	851,092	308,962	—	419,415	—	410,504	1,989,973
—持有至到期	—	—	659,497	506,000	2,182,125	1,177,272	—	4,524,894
	60,661	3,617,518	1,312,492	3,004,400	14,829,185	15,200,726	494,853	38,519,835
<b>負債</b>								
債務證券	—	1,279,677	1,906,461	8,928,218	11,520,785	4,360,726	—	27,995,867

本公司	即時還款 千港元	一個月內 千港元	一個以上	三個月以上	一年以上	五年以上 千港元	無期限 千港元	總額 千港元
			至三個月 千港元	至一年 千港元	至五年 千港元			
於二零零五年十二月三十一日								
資產								
現金及短期資金	41,976	2,425,562	6,800	-	-	-	-	2,474,338
按揭貸款組合	16,491	340,425	336,810	2,496,468	12,216,479	13,979,402	84,349	29,470,424
證券投資								
—可供出售	-	851,092	308,962	-	419,415	-	410,504	1,989,973
—持有至到期	-	-	659,497	506,000	2,182,125	1,177,272	-	4,524,894
	58,467	3,617,079	1,312,069	3,002,468	14,818,019	15,156,674	494,853	38,459,629
負債								
債務證券	-	1,279,677	1,906,461	8,928,218	11,520,785	4,360,726	-	27,995,867

本集團	即時還款 千港元	一個月內 千港元	一個以上	三個月以上	一年以上	五年以上 千港元	無期限 千港元	總額 千港元
			至三個月 千港元	至一年 千港元	至五年 千港元			
於二零零四年十二月三十一日								
資產								
現金及短期資金	11,600	2,612,144	2,714,273	-	-	-	-	5,338,017
按揭貸款組合	19,423	337,169	502,130	2,601,582	12,419,692	19,168,338	4,354	35,052,688
證券投資								
—持有至到期	-	962,654	454,055	710,679	1,054,105	911,760	-	4,093,253
	31,023	3,911,967	3,670,458	3,312,261	13,473,797	20,080,098	4,354	44,483,958
負債								
債務證券	-	270,000	4,756,600	5,041,200	21,333,990	4,092,950	-	35,494,740



本公司	即時還款 千港元	一個月以上		三個月以上		一年以上		無期限 千港元	總額 千港元
		一個月內 千港元	至三個月 千港元	至一年 千港元	至五年 千港元	五年以上 千港元			
於二零零四年十二月三十一日									
資產									
現金及短期資金	11,590	2,612,144	2,714,273	—	—	—	—	—	5,338,007
按揭貸款組合	19,409	336,345	501,304	2,597,835	12,398,892	19,084,954	4,354	34,943,093	
證券投資									
—持有至到期	—	962,654	454,055	710,679	1,054,105	911,760	—	4,093,253	
	30,999	3,911,143	3,669,632	3,308,514	13,452,997	19,996,714	4,354	44,374,353	
負債									
債務證券	—	270,000	4,756,600	5,041,200	21,333,990	4,092,950	—	35,494,740	

### 3.6. 按揭保險風險

任何一份保險合約下的風險為已投保事件發生的可能性及所引致的申索金額的不確定性。根據保險合約本身的特質，此類風險屬隨機，因此不能預計。

對一組保險合約而言，當機會率的理論應用到定價及撥備時，本集團在保險合約面對的主要風險為實際申索超出保險負債賬面值。當申索的次數及金額超過所估計的金額，上述情況便可能發生。保險事件為隨機，而申索及利益的實際次數及金額，將與使用統計方法得出的估計數字，每年有所差別。

經驗顯示類似保險合約的組合越大，預期後果的相對可變性則越低。此外，組合越多元化，越是不會由於組合內任何一組分支的變動而影響整個組合。本集團所發展的業務策略，為分散所接納按揭保險風險種類，並在每個主要類別內歸納足夠宗數的風險，從而降低預期後果的可變性。

申索的次數及金額可受多項因素所影響。最重大的因素為出現經濟衰退及本港物業市場下滑的情況。經濟衰退可能引致拖欠付款的個案增加，影響申索的次數。物業價格下跌，會使抵押品價值低於按揭貸款未償還餘額，因而帶動索償金額上升。

本集團採納一套審慎的保險資格準則管理此等風險。為確保預留充足撥備應付未來索償付款，本集團以審慎負債估值假設及按監管指引內規定的方法計算技術儲備。本集團亦向核准再保險公司按比例投保攤分再保險，致力限制其承擔的風險。本集團進行全面的評估，包括按照信貸委員會制定的核准挑選架構，對按揭再保險公司的財力及信貸評級進行評估。本集團會定期檢討核准再保險公司。

3.7. 金融資產及負債的公平值

下表概述並未於本集團資產負債表內全部按公平價值呈列的金融資產及負債的賬面值和公平價值。買入價用於估計資產的公平值，而賣出價則用於負債。

	賬面值		公平值	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>金融資產</b>				
現金及短期資金	2,476,532	5,338,017	2,476,532	5,338,017
按揭貸款組合淨額	29,475,662	34,938,580	29,475,662	34,938,580
證券投資(持有至到期)	4,524,894	4,093,253	4,473,414	4,155,162
<b>金融負債</b>				
債務證券	27,995,867	35,494,740	28,002,890	36,226,409
其他負債	4,278,202	4,553,637	4,278,202	4,553,637

(a) 現金及短期資金

現金及短期資金包括銀行存款。浮息存款的公平值即其帳面值，定息存款(存款期通常少於三個月)的估計公平值，是基於按貨幣市場類似信貸風險債務的利率及剩餘年期計算之折現現金流量。因此，公平值約等於其賬面值。

(b) 按揭貸款組合淨額

按揭貸款組合於扣除減值撥備後列賬。小部分按揭貸款組合以定息計息。因此，按揭貸款組合的賬面值為公平值的合理估計。

(c) 證券投資

由於可供出售資產已經以公平值估量，所以證券投資只包括持有至到期計息資產。持有至到期資產之公平值以市價或經紀/交易商報價為基礎。當本集團未能取得這項資料時，公平值使用信貸、到期日及收益率特點相近之證券的市價報價予以估計。

(d) 債務證券

公平值總額以市價報價為基礎計算。至於未有取得市價報價的債券，本集團採用以現時收益率曲線及相關之剩餘限期為基礎的現金流量貼現模型計算。

**(e) 其他負債**

其他負債指二零零三年十二月及二零零四年一月自香港特別行政區（「香港特區」）政府購買的按揭貸款加強信貸安排的遞延代價。其他負債的公平值為其賬面值。

**(f) 於財務報表以公平值估量的金融工具**

於本年度使用估值方法估計，並在損益確認的公平值變動總額為14,687,000港元（二零零四年：無）。以公平值估量的金融工具並無（二零零四年：無）使用不獲明顯市場數據所證明的估值方法。

**4. 關鍵會計估計及假設**

本集團採用對下一財政年度的資產及負債列帳額具有影響之估計及假設。本集團會根據過往經驗及其他因素（包括於有關情況下，對未來事項作出被認為合理的預期），持續評估所作出的估計及判斷。

**4.1. 按揭貸款組合的減值撥備**

本集團至少每季檢討其按揭貸款組合一次，以評估減值。對於應否於收益表內列入減值虧損，（在找出導致減值的個別貸款前）本集團會判斷是否有明顯數據，反映貸款組合的預計現金流量出現可量化的下降。此等證據包括有可觀察數據顯示某一組別借款人的還款狀況出現逆轉，或出現與某一組別資產拖欠相關的經濟狀況。管理層就未來現金流量作出估計時，會依據貸款風險特徵及客觀減值證據與有關組合相若的資產的過往虧損經驗作出評估。用以預算未來現金流量的金額及時間的方法及假設將定期進行檢討，以拉近預計及實際虧損經驗的差別。

**4.2. 衍生工具的公平值**

不在活躍市場報價的金融工具的公平值採用估值方法釐定。當使用估值方法（例如模型）釐定公平值時，該等方法經獨立於建立此等模型的合資格人士核實及定期檢討。所有模型於使用前均被核實，並調整至確保結果反映實際數據及可比較市價。在可行的情況下，此等模型只使用可觀察數據，然而，一些範疇如信貸風險、波幅及相關系數，需要管理層作出估計。此等因素假設的轉變可能影響金融工具所呈報的公平值。

**4.3. 可供出售投資減值**

若可供出售投資的公平值明顯或持續地低於其成本，本集團即判定其價值已有所減值。釐定重大及持續的定義需要作出判斷。於作出該等判斷時，本集團評估包括上市價格日常波動的其他因素。此外，倘投資的財務穩健程度、行業及類別表現惡化，技術、營運及融資現金流量出現變動，亦顯示可能適宜作出減值。

#### 4.4. 持有至到期投資

本集團遵循香港會計準則第39號的指引，將具有固定或可確定付款額及固定到期日的非衍生金融資產分類為持有至到期證券。此一分類須作出重大判斷。在作出判斷時，本集團評估其持有該等資產至到期的意向及能力。倘本集團未能持有此等投資至到期（不包括特別情況，例如在接近到期時出售少量部分該等投資），則其將須重新分類整個類別為可供出售證券。該等投資將因而按其公平值而非攤銷成本計量。

#### 4.5. 利得稅

本集團在香港須繳納利得稅。釐定利得稅撥備時需作出重大估計。於日常業務過程中進行的很多交易及計算，其最終的稅項無法確定。本集團會按是否有應繳的額外稅項，就預期的稅務事宜確認負債。如此等事宜的最終稅務結果有別於原先記錄的金額，該等差別將在釐定的年度內影響所得稅及遞延稅項撥備。

### 5. 利息收入

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按揭貸款組合	1,283,327	802,250
現金及短期資金	95,784	66,034
證券投資－上市	73,610	66,250
證券投資－非上市	131,810	87,340
	<b>1,584,531</b>	<b>1,021,874</b>

本年度利息收入內包括834,000港元已減值按揭貸款組合的應計利息收入。

### 6. 利息支出

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年內悉數償還的銀行貸款及債務證券	858,905	188,626
毋須於五年內悉數償還的債務證券	104,993	21,539
	<b>963,898</b>	<b>210,165</b>





















































