

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	3	1,021,874	1,006,846
利息開支	4	(210,165)	(385,427)
淨利息收入		811,709	621,419
其他收入淨額	5	159,801	59,965
經營收入		971,510	681,384
經營支出	6	(118,661)	(120,304)
未計撥備前的經營溢利		852,849	561,080
呆壞賬貸款撥備	7	(89,437)	(149,370)
經營溢利		763,412	411,710
出售債務證券投資收益淨額	8	—	11,348
除稅前溢利		763,412	423,058
稅項	9(a)	(99,397)	(43,922)
本年度除稅後溢利	11	664,015	379,136
擬派股息	12, 28	250,000	—

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產			
現金及短期資金	13, 21	5,338,017	2,219,346
應收利息及匯款	14	331,776	297,842
預付款項、按金及其他資產	15	198,024	210,808
遞延開支淨額	16	8,951	26,646
按揭貸款組合淨額	17	34,938,580	34,581,747
債務證券投資	18, 21	4,093,253	3,535,525
固定資產	19	23,452	19,088
遞延稅項資產	9(b)	8,629	9,300
		44,940,682	40,900,302
負債			
應付利息		228,534	257,663
應付賬項、應付開支及其他負債	22	4,831,301	390,612
應付稅項	9(b)	47,229	17,778
未滿期保險費	10	176,947	106,043
債務證券	21, 23	35,494,740	36,630,290
		40,778,751	37,402,386
股東資金			
股本	25	2,000,000	2,000,000
保留溢利	28	1,870,261	1,469,259
風險儲備	28	41,670	28,657
擬派股息	28	250,000	–
		4,161,931	3,497,916
		44,940,682	40,900,302



任志剛
副主席



彭醒棠
執行董事

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產			
現金及短期資金	13, 21	5,338,007	2,219,346
應收利息及匯款	14	331,609	297,842
預付款項、按金及其他資產	15	198,024	210,808
遞延開支淨額	16	8,951	26,646
按揭貸款組合淨額	17	34,829,101	34,581,747
債務證券投資	18, 21	4,093,253	3,535,525
一間附屬公司投資	20	109,447	33
固定資產	19	23,452	19,088
遞延稅項資產	9(b)	8,609	9,300
		44,940,453	40,900,335
負債			
應付利息		228,534	257,663
應付賬項、應付開支及其他負債	22	4,831,280	390,594
應付稅項	9(b)	47,167	17,778
未滿期保險費	10	176,947	106,043
債務證券	21, 23	35,494,740	36,630,290
		40,778,668	37,402,368
股東資金			
股本	25	2,000,000	2,000,000
保留溢利	28	1,870,115	1,469,310
風險儲備	28	41,670	28,657
擬派股息	28	250,000	—
		4,161,785	3,497,967
		44,940,453	40,900,335



任志剛
副主席



彭醒棠
執行董事

綜合權益變動報表

截止二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日的總權益		3,497,916	3,118,780
本年度溢利	28	664,015	379,136
於十二月三十一日的總權益	28	4,161,931	3,497,916

綜合現金流量表

截止二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務現金流入／(流出)淨額	26	4,829,144	(5,697,395)
投資活動			
購買固定資產		(20,588)	(5,660)
購買債務證券投資		(1,741,749)	(1,551,254)
贖回債務證券投資所得款項		1,178,170	1,261,197
投資活動現金流出淨額		(584,167)	(295,717)
融資前現金流入／(流出)淨額		4,244,977	(5,993,112)
融資			
發行債務證券所得款項		11,407,744	10,869,845
贖回債務證券		(12,534,050)	(2,870,250)
融資現金(流出)／流入淨額		(1,126,306)	7,999,595
現金及等同現金項目增加		3,118,671	2,006,483
年初的現金及等同現金項目		2,219,346	212,863
年終的現金及等同現金項目		5,338,017	2,219,346
現金及等同現金項目的分析			
現金及短期資金	13	5,338,017	2,219,346

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、香港公認會計原則及香港會計師公會頒佈的會計實務準則而編製。

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止十二月三十一日的財務報表。附屬公司乃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。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息計賬。

於本集團與公司間所有重大交易結存，在計算綜合賬目時對銷。

b. 收入及支出確認

倘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：

利息收入及支出

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

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，於損益確認。

d. 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。

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財務報表的賬面值之間產生的暫時差額悉數予以確認。結算日已執行或實際執行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。

f. 經營租約

凡資產擁有權的一切回報及風險，大部份仍歸出租方承擔的租約，均列作經營租約處理。該等經營租約適用的租金扣除出租方給予的任何優惠後，按租約期限以直線法於損益表內扣除。

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按揭貸款，或按揭貸款已根據寬免計劃獲重新安排，而借款人已獲批准延期還款及／或減免還款。特殊撥備乃按相關物業現行市值或強制出售價值與按揭貸款未償還本金結餘（「未償還本金餘額」）間的差額的一定比例計算。有關比例乃參照按揭貸款組合的拖欠轉移模式逐年核准生效。若按揭貸款的未償還本金餘額實際上無可能收回，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. 已收回資產

因收回用作變賣的抵押品所得的資產，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預期可收回賬面值。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日證券賬面值的情況及事件不再存在，並有足夠證據顯示新的情況及事件於可見未來仍然持續，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、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會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. 按揭保險業務

本公司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承保業績。承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。扣除折扣後的毛保費包括就再保險投保總額應付予核準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承擔風險及提供服務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局認為適當的情況下，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. 按揭證券化計劃

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，並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(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

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。

僱員可享有的病假及產假，於僱員休假時確認。

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，當本公司因僱員提供的服務而承擔現有或推定性之現有責任，而該責任可以可靠地估計時予以確認。

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。

本公司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，本公司供款支出則相應減少。

o. 或然負債

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，但在財務報表附註中予以披露。倘經濟資源流走的可能性改變以致經濟資源可能流走時，或然負債方會確認為撥備。

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、庫券、其他合資格票據及存款證。

q. 股息

於結算日後建議或宣派的股息作為股東資金獨立組成部份披露。

3. 利息收入

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合	802,250	826,459
現金及短期資金	66,034	33,851
債務證券投資 — 上市	66,250	51,982
債務證券投資 — 非上市	87,340	94,554
	1,021,874	1,006,846

4. 利息開支

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內悉數償還的銀行貸款及債務證券	188,626	375,121
毋須於五年內悉數償還的債務證券	21,539	10,306
	210,165	385,427

財務報表附註

5. 其他收入淨額

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
提早還款費用及過期罰款	21,434	2,499
辦公室分租收入	—	230
已滿期保費淨額(附註10)	52,580	38,277
按揭證券化擔保費用收入	23,005	10,635
按揭證券化額外服務收入	62,698	20,352
匯兌差額	(3,931)	(13,256)
發行債務證券及按揭證券的成本	(4,706)	(4,477)
其他	8,721	5,705
	159,801	59,965

6. 經營支出

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
僱員成本		
薪金及福利	68,042	64,584
退休金成本 — 界定供款積金計劃	3,753	3,501
辦公室		
租金	8,250	11,008
其他	3,986	6,535
董事酬金	—	—
折舊(附註19)	16,224	14,895
顧問費	2,918	3,945
核數師酬金		
核數服務	270	220
其他	604	235
其他經營開支	14,614	15,381
	118,661	120,304

7. 呆壞賬貸款撥備

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就按揭貸款組合作出的撥備(附註17(b))		
— 特殊	94,868	131,164
— 一般	(5,431)	18,206
	89,437	149,370

8. 出售債務證券投資收益淨額

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售債務證券投資收益淨額	-	11,348

9. 稅項

(a) 於損益表內扣除的稅項包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	97,796	49,637
往年度撥備不足／(超額撥備)	930	(833)
	98,726	48,804
遞延稅項	671	(4,882)
	99,397	43,922

香港利得稅撥備就本年度產生的估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)的稅率計算。遞延稅項是以負債法按17.5%(二零零三年：17.5%)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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	763,412	423,058
按17.5%的稅率計算	133,597	74,035
毋須繳稅的收入	(34,917)	(29,036)
不可供扣稅的開支	(213)	170
因稅率增加而產生的期初遞延稅項資產淨值的增加	-	(414)
上年度的撥備不足／(超額撥備)	930	(833)
稅項開支	99,397	43,922

(b) 資產負債表內的稅項撥備包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅	47,229	17,778
遞延稅項資產	(8,629)	(9,300)
	38,600	8,478
	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅	47,167	17,778
遞延稅項資產	(8,609)	(9,300)
	38,558	8,478

於二零零四年十二月三十一日及截至二零零四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遞延稅項負債的主要部分及二零零四年度變動如下：

	本集團		
	累積稅項折舊 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	3,687	(12,987)	(9,300)
損益賬的(撥回)/支取	(280)	951	671
於二零零四年十二月三十一日	3,407	(12,036)	(8,629)
	本公司		
	累積稅項折舊 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日	3,687	(12,987)	(9,300)
損益賬的(撥回)/支取	(280)	971	691
於二零零四年十二月三十一日	3,407	(12,016)	(8,609)
	本集團及本公司		
	累積稅項折舊 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日	4,543	(8,961)	(4,418)
損益賬的進賬	(856)	(4,026)	(4,882)
於二零零三年十二月三十一日	3,687	(12,987)	(9,300)

綜合資產負債表及資產負債表所示的金額包括於超過十二個月後將予以收回的遞延稅項資產12,036,000港元及12,016,000港元(二零零三年：12,987,000港元)。

10. 按揭保險業務的收益賬

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
毛保費	341,796	194,339
再保險保費	(217,081)	(127,225)
保險費淨額	124,715	67,114
加：承前未滿期保費	106,043	79,444
未滿期保費結轉	(176,947)	(106,043)
未滿期保費的增加	(70,904)	(26,599)
未計撥備前已滿期保費淨額	53,811	40,515
未決申索及虧損儲備的撥備(附註24)	(1,231)	(2,238)
已滿期保費淨額(附註5)	52,580	38,277
管理開支	(5,249)	(3,494)
承保收益	47,331	34,783

管理開支已構成附註6經營開支的一部分。

11. 本年度溢利

本公司財務報表所載本年度溢利為663,818,000港元(二零零三年：379,157,000港元)。

12. 股息

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
擬派股息：每股普通股0.125港元(附註28)	250,000	—

於二零零五年四月十二日，董事建議派發末期股息每股普通股0.125港元。此項建議股息並無列為於二零零四年十二月三十一日的應付股息。

13. 現金及短期資金

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行現金	11,600	2,351
銀行定期存款	5,326,417	2,216,995
	5,338,017	2,219,346
	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行現金	11,590	2,351
銀行定期存款	5,326,417	2,216,995
	5,338,007	2,219,346

14. 應收利息及匯款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合應收利息	49,675	44,391
利率掉期合約應收利息	216,424	254,024
債務證券投資應收利息	43,886	44,607
銀行定期存款應收利息	6,173	102
分期供款	15,618	(45,282)
	331,776	297,842
	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合應收利息	49,508	44,391
利率掉期合約應收利息	216,424	254,024
債務證券投資應收利息	43,886	44,607
銀行定期存款應收利息	6,173	102
分期供款	15,618	(45,282)
	331,609	297,842

15. 預付款項、按金及其他資產

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
辦公室租金按金	-	2,293
公司會籍債券	670	670
其他應收款項淨額	155,294	159,732
其他	42,060	48,113
	198,024	210,808

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17(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214,824,000港元(二零零三年：267,675,000港元)作出的特殊撥備58,675,000港元(二零零三年：107,707,000港元)及一般撥備855,000港元(二零零三年：236,000港元)後，強制出售抵押品物業的價值。

於二零零四年十二月三十一日，「其他應收款項淨額」項下已收回物業強制出售的價值為63,941,000港元(二零零三年：54,079,000港元)。

16. 遞延開支淨額

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發行債務證券的遞延開支／(收入)	26,646	21,876
於一月一日		
— 遞延開支	6,102	16,000
— 遞延收入	(15,346)	(305)
減：攤銷	(8,451)	(10,925)
於十二月三十一日	8,951	26,646

17. 按揭貸款組合淨額

(a) 按揭貸款組合減撥備

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額(附註21)	35,052,688	34,664,075
呆壞賬貸款撥備		
— 特殊	(56,150)	(13,863)
— 一般	(57,958)	(68,465)
	34,938,580	34,581,747
	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合未償還本金餘額(附註21)	34,943,093	34,664,075
呆壞賬貸款撥備		
— 特殊	(56,150)	(13,863)
— 一般	(57,842)	(68,465)
	34,829,101	34,581,747

於二零零四年十二月三十一日，以貸款合約為基準計算，本公司按揭貸款組合的加權平均年期為十一年，惟未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			
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 千港元
於二零零四年一月一日	15,320	73,973	89,293	3,599
撇銷金額	(53,345)	(618)	(53,963)	(3,962)
由損益表扣除(附註7)	94,868	(5,431)	89,437	—
年內懸欠利息	—	—	—	7,734
收回懸欠利息	—	—	—	(3,747)
於二零零四年十二月三十一日	56,843	67,924	124,767	3,624
	本公司			
	特殊 千港元	一般 千港元	總額 千港元	懸欠利息 千港元
於二零零四年一月一日	15,320	73,973	89,293	3,599
撇銷金額	(53,345)	(618)	(53,963)	(3,962)
由損益表扣除	94,868	(5,547)	89,321	—
年內懸欠利息	—	—	—	7,734
收回懸欠利息	—	—	—	(3,747)
於二零零四年十二月三十一日	56,843	67,808	124,651	3,624

	本集團及本公司			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(附註7)	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	15,320	73,973	89,293	3,599

就兩個按揭證券化計劃下擔保按揭貸款的貸款撥備而言，本集團及本公司為數693,000港元的特殊撥備(二零零三年：1,457,000港元)及為數9,966,000港元的一般撥備(二零零三年：5,508,000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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款總額	56,668	40,038
特殊撥備	(9,120)	(7,350)
	47,548	32,688

作出特殊撥備時，已考慮到拖欠貸款的抵押品的目前市值。

18. 債務證券投資

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持至到期債務證券(附註21)		
於香港上市	223,906	76,835
香港以外地區上市	1,423,712	1,047,297
	1,647,618	1,124,132
非上市	2,445,635	2,411,393
	4,093,253	3,535,525
上市證券的市值	1,672,408	1,147,555

上述債務證券投資是由以下機構發行：

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他金融機構	1,956,669	1,969,454
企業	993,878	977,982
中央政府	263,232	–
公共機構	875,770	573,548
其他	3,704	14,541
	4,093,253	3,535,525

財務報表附註

19. 固定資產

	本集團及本公司				
	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備、 傢俬及裝置 千港元	電腦及 有關軟件 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零零四年一月一日	11,428	4,284	74,965	539	91,216
添置	7,026	3,901	9,661	–	20,588
出售／撇銷	(11,399)	(2,134)	(781)	–	(14,314)
於二零零四年十二月三十一日	7,055	6,051	83,845	539	97,490
累積折舊					
於二零零四年一月一日	9,904	3,735	57,950	539	72,128
本年度折舊(附註6)	2,060	894	13,270	–	16,224
出售／撇銷	(11,399)	(2,134)	(781)	–	(14,314)
於二零零四年十二月三十一日	565	2,495	70,439	539	74,038
賬面淨值					
於二零零四年					
十二月三十一日結餘	6,490	3,556	13,406	–	23,452
於二零零三年					
十二月三十一日結餘	1,524	549	17,015	–	19,088

20. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，成本值	1,000	1,000
一間附屬公司所欠／(欠一間附屬公司)款項	108,447	(967)
	109,447	33

一間附屬公司所欠款項為無抵押、附息，並無固定還款期。

於二零零四年十二月三十一日，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	購入及管理按揭貸款	1,000,000港元 每股面值1港元	普通股	100%

21. 期限分析

	本集團 二零零四年						總額 千港元
	即時還款 千港元	三個月 或以下 千港元	一年或以下 但超過 三個月 千港元	五年或以下 但超過一年 千港元	五年後 千港元	無註明 日期 千港元	
資產							
— 現金及短期資金	11,600	5,326,417	-	-	-	-	5,338,017
— 按揭貸款組合 (附註17(a))	19,423	839,299	2,601,582	12,419,692	19,168,338	4,354	35,052,688
— 債務證券投資 (附註18)	-	1,416,709	710,679	1,054,105	911,760	-	4,093,253
	31,023	7,582,425	3,312,261	13,473,797	20,080,098	4,354	44,483,958
負債							
— 債務證券 (附註23)	-	5,026,600	5,041,200	21,333,990	4,092,950	-	35,494,740
本公司 二零零四年							
	即時還款 千港元	三個月 或以下 千港元	一年或以下 但超過 三個月 千港元	五年或以下 但超過一年 千港元	五年後 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
資產							
— 現金及短期資金	11,590	5,326,417	-	-	-	-	5,338,007
— 按揭貸款組合 (附註17(a))	19,409	837,649	2,597,835	12,398,892	19,084,954	4,354	34,943,093
— 債務證券投資 (附註18)	-	1,416,709	710,679	1,054,105	911,760	-	4,093,253
	30,999	7,580,775	3,308,514	13,452,997	19,996,714	4,354	44,374,353
負債							
— 債務證券 (附註23)	-	5,026,600	5,041,200	21,333,990	4,092,950	-	35,494,740

財務報表附註

	本集團及本公司 二零零三年						
	即時還款 千港元	三個月 或以下 千港元	一年或以下 但超過 三個月 千港元	五年或以下 但超過一年 千港元	五年後 千港元	無註明 日期 千港元	總額 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 (附註17(a))	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 (附註18)	-	269,000	850,000	1,650,718	765,807	-	3,535,525
	19,349	3,499,679	3,464,389	14,300,677	19,127,039	7,813	40,418,946
負債							
— 債務證券 (附註23)	-	3,855,400	5,678,650	24,634,640	2,461,600	-	36,630,290

22. 應付賬項、應付開支及其他負債

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付賬項及應計開支	270,696	169,040
其他負債	4,533,637	200,000
其他撥備(附註29)	26,968	21,572
	4,831,301	390,612
本公司		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付賬項及應計開支	270,696	169,040
其他負債	4,533,637	200,000
其他撥備(附註29)	26,947	21,554
	4,831,280	390,594

其他負債是指用於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。

23. 債務證券

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
債券發行計劃債券	1,000,000	4,000,000
債務工具計劃		
(i) 債券	24,301,000	22,441,000
(ii) 可轉讓貸款證	3,000,000	3,500,000
零售債券發行計劃及其他債券	7,193,740	6,689,290
	35,494,740	36,630,290
於一月一日	36,630,290	28,615,000
於本年度發行	11,398,500	10,885,540
減：本年度贖回	(12,534,050)	(2,870,250)
於十二月三十一日(附註21)	35,494,740	36,630,290

本年度發行的債券及可轉讓貸款證：

	本集團及本公司		
	債務工具計劃		零售債券發行 計劃及其他債券 千港元
	債券 千港元	可轉讓貸款證 千港元	
已發行金額	5,996,000	2,500,000	2,902,500
已收取款項	5,995,894	2,500,000	2,911,850

所有已發行的債務證券構成本公司的無抵押責任，而發行這些債務證券旨在提供一般營運資金及作再融資用途。

24. 按揭保險業務撥備

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。截至二零零四年十二月三十一日止年度，就承擔風險業務的虧損儲備撥備撥回44,000港元(二零零三年：支取888,000港元)並已計入本集團的損益賬，而申索總額為6,034,000港元(二零零三年：8,176,000港元)，而核准按揭再保險公司已賠償其中4,759,000港元(二零零三年：6,826,000港元)。

25. 股本

	二零零四年及二零零三年 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. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流入／(流出)淨額對賬表：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	763,412	423,058
折舊	16,224	14,895
遞延支出攤銷	8,451	10,925
呆壞賬貸款撥備	89,437	149,370
撇銷已扣除已收回款項的按揭貸款組合	(53,963)	(125,356)
債務證券投資攤銷	7,617	5,319
出售債務證券投資的收益淨額	-	(11,348)
經營資產及負債變動前經營現金流入	831,178	466,863
應收利息及匯款的(增加)／減少	(33,934)	12,709
預付款項、按金及其他資產的減少／(增加)	12,784	(100,053)
按揭貸款組合的增加	(388,613)	(6,345,382)
應付利息的(減少)／增加	(29,129)	34,541
應付賬項、應付開支及其他負債的增加	4,436,995	251,881
未滿期保費的增加	70,904	26,599
匯兌差額	(1,766)	5,081
除稅前經營業務現金流入／(流出)淨額	4,898,419	(5,647,761)
已付香港利得稅	(69,275)	(60,935)
已退回香港利得稅	-	11,301
經營業務現金流入／(流出)淨額	4,829,144	(5,697,395)

27. 與有關人士訂立的重大交易

有關人士指有能力直接或間接控制另一人士制定財務及經營決策或就此對另一人士有重大影響的人士。受共同控制或受共同重大影響的人士亦被視為有關人士。有關人士可為個人或其他實體。

年內，本公司與有關人士按公平原則及商業基準進行多項交易，交易的性質載列如下：

姓名	職銜	有關交易的性質 — 見下文附註
唐英年先生， GBS， 太平紳士	財政司司長 外匯基金的管理人	(1) (3) (6)
任志剛先生， GBS， 太平紳士	香港金融管理局總裁	(2) (3) (6)
陳德霖先生， SBS， 太平紳士	香港金融管理局副總裁	(2) (3) (6)
彭醒棠先生， 太平紳士 (於二零零四年七月六日獲委任)	香港金融管理局副總裁	(2) (3) (6)
馮婉眉女士 (於二零零四年四月一日獲委任)	香港上海滙豐銀行司庫兼 環球資本市場亞太區主管	(4) (5)
韓克強先生 (於二零零四年四月一日獲委任)	渣打銀行(香港)有限公司個人銀行 業務按揭及汽車貸款總監	(4) (5)
李國寶博士， GBS， 立法會議員， 太平紳士	東亞銀行有限公司主席兼行政總裁	(4) (5)
馬時亨先生， 太平紳士	財經事務及庫務局局長	(1)
孫德基先生	安永會計師事務所審計及 企業諮詢服務主席	(7)
陳智思先生， 太平紳士 (於二零零四年十月二十六日辭任)	亞洲保險有限公司總裁 亞洲商業銀行董事	(4)
方兆德先生 (二零零四年四月一日退任)	香港上海滙豐銀行有限公司副總經理兼 個人理財業務部主管	(4) (5)
姚志鵬先生 (二零零四年四月一日退任)	渣打銀行(香港)有限公司 亞洲市場定息證券債務資本 市場部主管	(4) (5)

- (1) 二零零四年，按揭證券公司向香港特區政府購入約100億港元的按揭貸款(二零零三年：105億港元)。
- (2) 按揭證券公司為香港金融管理局(「香港金管局」)所營運的債務工具中央結算系統服務的成員，債務工具中央結算系統為按揭證券公司的債務證券提供託管及結算代理服務。二零零四年，按揭證券公司就該等服務向香港金管局支付120萬港元(二零零三年：100萬港元)。

- (3) 外匯基金透過香港金管局向按揭證券公司提供100億港元的循環信貸。於二零零四年十二月三十一日，按揭證券公司並無未償還餘額(二零零三年：無)。
- (4) 參與(i)購買按揭貸款計劃及／或(ii)按揭保險計劃的金融機構或組織的執行董事或高級管理人員，其相關職責見前列職銜欄內。
- (5) 曾作為配售銀行、包銷商或安排人／交易商或聯席牽頭經辦人／牽頭經辦人參與按揭證券公司一項或多項債務證券及按揭證券發行(包括400億港元債務工具發行計劃、按揭證券公司獨立零售債券發行、有擔保按揭通遞證券化計劃、30億美元Bauhinia按揭證券化計劃及200億港元零售債券發行計劃)的金融機構的執行董事或高級管理人員，其相關職責見前列職銜欄內。
- (6) 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項租約，由二零零五年一月一日起計，為期六年。據此，財政司司長法團向按揭證券公司出租香港中環金融街8號國際金融中心二期79樓7902室及80樓全層。按財政司司長法團的指示，按揭證券公司將租金支付予香港金管局。
- (7) 按揭證券公司委任安永會計師事務所就按揭證券公司的電腦系統進行網絡安全分析，顧問費為20萬港元(二零零三年：10萬港元)。

28. 儲備

	本集團			
	股本 千港元	風險儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
二零零三年一月一日結餘	2,000,000	15,977	1,102,803	3,118,780
該年度溢利	-	-	379,136	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	2,000,000	28,657	1,469,259	3,497,916
本年度溢利	-	-	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

	本集團			
	股本 千港元	風險儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
指：				
於二零零四年				
十二月三十一日保留溢利			1,870,261	
二零零四年擬派股息(附註12)			250,000	
於二零零四年				
十二月三十一日結餘			2,120,261	
	本公司			
	股本 千港元	風險儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
二零零三年一月一日結餘	2,000,000	15,977	1,102,833	3,118,810
該年度溢利	-	-	379,157	379,157
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	2,000,000	28,657	1,469,310	3,497,967
本年度溢利	-	-	663,818	663,818
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	2,120,115	4,161,785
指：				
於二零零四年				
十二月三十一日保留溢利			1,870,115	
二零零四年擬派股息(附註12)			250,000	
於二零零四年				
十二月三十一日結餘			2,120,115	

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二零零四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。

截至二零零四年十二月三十一日，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。截至二零零四年十二月三十一日，本公司就按揭通遞證券化計劃作出擔保的按揭證券的保證本金餘額總值為630,000,000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1,781,000港元(二零零三年：1,800,000港元)的貸款撥備撥入「其他撥備」(附註22)。為數19,000港元的貸款撥備撥回(二零零三年：撥備302,000港元)已計入本集團的損益表內。

截至二零零四年十二月三十一日，Bauhinia MBS Limited發行四個系列的按揭證券，為數合共74億港元，而本公司已就按揭證券準時支付本金及利息提供擔保。於二零零四年十二月三十一日，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5,240,000,000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，8,878,000港元(二零零三年：5,165,000港元)撥入「其他撥備」(附註22)。為數3,713,000港元(二零零三年：2,350,000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 千港元	Bauhinia MBS Limited 千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度		
除稅後經營溢利	24	11
於二零零四年十二月三十一日		
按揭貸款組合淨額	605,592	4,985,922
資產總額	630,753	5,249,905
債務證券	629,555	5,239,593
負債總額	630,642	5,249,859
股東資金	111	46

根據會計實務準則第32號第46段，截至二零零四年及二零零三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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度利息收入淨額	900,660	652,955
本年度溢利	664,050	379,183
按揭貸款組合淨額	40,519,435	39,686,290
現金及短期資金	5,372,876	2,224,181
應收利息及匯款	447,095	367,134
資產總額	50,676,880	46,081,334
債務證券	41,363,888	41,887,273
負債總額	46,514,792	42,583,297
股東資金	4,162,088	3,498,037
資本對資產比率	8.7%	7.3%

30. 承擔

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(a) 資本		
已訂約但未撥備	-	-
已批准但未訂約	10,999	25,185
	10,999	25,185

(b) 經營租約

本集團按經營租約租賃辦公室物業。辦公室物業租約初步為期六年，附有選擇權按當時現行的公開市場租金續約。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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
辦公室物業		
不多於一年	6,368	11,001
多於一年但不多於五年	25,471	-
多於五年	6,368	-
	38,207	11,001

31. 按揭保險業務

本公司為核准賣方／管理供款機構提供按揭保險，承擔貸款額逾訂立按揭貸款時物業價值的70%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25%。

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。

於二零零四年十二月三十一日，風險投保總額約為59.3億港元（二零零三年：41.4億港元），其中41.6億港元（二零零三年：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餘下風險17.7億港元（二零零三年：10.9億港元）。

32. 資產負債表外列賬**(a) 或然負債**

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭證券化計劃下所作擔保	5,869,148	5,256,983

(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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利率掉期合約	73,869,330	77,749,150

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			
	二零零四年		二零零三年	
	重置成本 千港元	潛在未來 信貸風險 千港元	重置成本 千港元	潛在未來 信貸風險 千港元
利率掉期合約	1,114,718	147,007	1,344,668	140,320

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%。

	二零零四年	二零零三年
資本對資產比率	9.4%	7.7%

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

若干比較金額已獲重新分類，以符合本年度的呈列方式。

35. 通過財務報表

董事局於二零零五年四月十二日通過本財務報表。