新聞稿

香港按揭證券有限公司

二零零五年年度中期業績

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）於今日（星期四）公布 2005 年中期業績。

未經審核的中期業績報告顯示，截至 2005 年 6 月 30 日止（2005 年上半年），首六個月的除稅後溢利爲 3.381 億港元，較去年同期（2004 年上半年）下降 4.8%或 1,720 萬港元。股東資金增加 1.591 億港元至 43 億港元。 平均股東資金年計回報率爲 15.6%（2004 年上半年: 19.1%），成本對收入比率增加至 13.1% （2004 年上半年: 11%）。 截至 2005 年 6 月 30 日，資本對資產比率維持在 11.5%高位（以銀行業條例方式計算則相等於 23.8%）。按揭證券公司的經營業績及財務摘要見附件。

總體而言，相對 2004 年上半年當按揭證券公司能夠購入大量按揭貸款、在加息周期前提早融資以及受惠於特濶的優惠利率與銀行同業拆息的息差，2005 年上半年的市場環境對按揭證券公司來說便甚具挑戰。

2005 年上半年，雖然本地經濟及地產市場均出現強力復甦，但是在此市場環境下要購入大量按揭貸款，依然艱鉅。按揭證券公司購入總值 9 億港元的按揭貸款。按揭證券公司會繼續多方面搜尋購買資產的機會。由

於按揭提前還款比率依然高企，按揭證券公司按揭組合的未償還本金餘額因而由 2004 年年底的 349 億港元下降 9.7%至 2005 年 6 月 30 日的 315 億港元。總資產值由 453 億港元下降 10.4%至 406 億港元。

按揭證券公司在 2005 年首半年發行了 15 批債券，籌得資金 26 億港元作爲購買按揭及贖回到期債券之用。截至 2005 年 6 月 30 日，按揭證券公司已發行而未到期的債券總值達 305 億港元。

受惠於物業市場復甦，按揭保險計劃（按揭保險）在 2005 年首六個月的業務錄得顯著增長，在此期間，按揭證券公司接到 13,095 宗申請，涉及的按揭貸款金額爲 270 億港元。 於 2005 年首五個月，參與按揭保險計劃的按揭佔新做按揭的市場滲透率大約爲 20.6%。 二手市場交易量佔期內申請額 92%，顯示按揭保險有助提高二手物業市場的流通量。

截至 5 月底，按揭證券公司的按揭組合的貸款拖欠比率（逾期 90 日計）爲 0.29%（初步數字）（銀行業的平均拖欠比率爲 0.24%），反映出按揭證券公司審慎的購買及包銷保險的準則。

按揭證券公司於 2005 年，仍會繼續努力去達成業務目標，配合銀行界及置業人士的需求，推動債務市場的發展。

香港按揭證券有限公司

2005 年 7 月 28 日

附件

香港按揭證券有限公司
（根據《公司條例》在香港註冊成立的有限責任公司）

綜合中期業績報告

截至 2005 年 6 月 30 日止首 6 個月

香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)欣然宣布公司截至 2005 年 6 月 30 日止首 6 個月未經審核的綜合半年財務業績如下：

	未經審核 截至 2005 年 6 月 30 日止 6 個月	未經審核 截至 2004 年 6 月 30 日止 6 個月
	千港元	千港元
利息收入	**653,022**	477,045
利息支出	**(323,941)**	(56,464)
淨利息收入	**329,081**	420,581
其他收入淨額	**85,603**	105,339
經營收入	**414,684**	525,920
經營支出	**(54,507)**	(57,634)
未計撥備前的經營溢利	**360,177**	468,286
貸款減值虧損回撥/呆壞帳（撥備）	**27,081**	(56,481)
除稅前溢利	**387,258**	411,805
稅項	**(49,163)**	(56,524)
期內除稅後溢利	**338,095**	355,281

	未經審核 截至 2005 年 6 月 30 日	已審核 截至 2004 年 12 月 31 日	
	千港元	千港元	
資產			
現金及短期資金	2,915,597	5,338,017	
按揭貸款組合淨額	31,478,916	34,938,580	
債務證券投資			
可供出售	999,399	-	
持有至到期	4,240,797	4,093,253	
衍生金融工具	243,284	-	
再保險資產	443,407	331,179	#
其他資產	270,994	565,452	
	40,592,394	45,266,481	#
負債			
其他負債	4,847,744	5,053,600	
衍生金融工具	128,952	-	
應付稅項	102,612	47,229	
保險負債	690,443	508,981	#
債務證券	30,501,594	35,494,740	
	36,271,345	41,104,550	#
股東資金			
股本	2,000,000	2,000,000	
保留溢利	2,271,372	1,870,261	
風險儲備	49,700	41,670	
其他儲備	(23)	-	
擬派股息	-	250,000	
	4,321,049	4,161,931	
	40,592,394	45,266,481	
股本對資產比率	11.5%	9.3%	#

	未經審核 截至 2005 年 6 月 30 日	未經審核 截至 2004 年 6 月 30 日
股東資金回報率（年計）	15.6%	19.1%
總資產回報率（年計）	1.6%	1.4%
成本對收入比率	13.1%	11.0%

採納香港財務報告準則第 4 號 - 保險合同後重新列示

財務回顧

未經審核的綜合業績顯示，截至2005年6月30日止首6個月的除稅後溢利爲3.381億港元，較去年同期（2004年上半年）下降4.8%或1,720萬港元。股東資金年計回報率爲15.6%（2004年上半年: 19.1%）。 平均計息資產淨息差下降至1.6%（2004年上半年: 1.7%）。相對往年同期，除稅後溢利及股東資金回報均見下降，主要反映按揭組合收縮及優惠利率與同業拆息的息差收窄導致淨利息下降，受物業市場持續復甦，部分收益下降的影響被按揭組合減值虧損回撥所沖銷。

按揭證券公司用於債券發行及銀行貸款的利息支出爲3.239億港元（2004年上半年: 5,650萬港元）。於期內，按揭證券公司發行26億港元的債券作爲購買貸款及贖回到期債券。

按揭證券公司淨利息收入錄得3.291億港元，較2004年上半年減少21.8%.

其他收入爲8,560萬港元（2004年上半年: 1.053億港元）。主要收入項目包括4,420萬港元的淨按揭保險費，2,450萬港元的按揭債券擔保費及相關費用收入，以及1,330萬港元的提早還款費。

按揭保險計劃持續廣受置業人士歡迎。截至2005年6月30日，受保按揭達22,260宗，涉及受保按揭金額385億港元。2005年上半年的淨按揭保險費爲4,420萬港元（2004年上半年：2,770萬港元）。

按揭證券公司持續實行嚴謹控制其經營支出。截至2005年6月30日止，經營開支總額爲5,450萬港元（2004年上半年：5,760萬港元）。雖然營運成本維持相若水平，但收入基礎收縮致使成本對收入比率由2004年同期的11%上升至13.1%。

於 2005 年 6 月 30 日，按揭證券公司的資本對資產比率站於 11.5%的穩健水平（2004 年 12 月 31 日：9.3%），遠高於財政司司長訂定的 5%最低指引，相當於根據銀行業條例的資本充足率計算的 23.8%（2004 年 12 月 31 日: 20.8%）。

採納香港財務報告準則的影響

本公司財務業績乃根據香港公司條例及香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。按揭證券公司採納自 2005 年 1 月 1 日會計年度生效對本公司業務有關的下列香港財務報告準則。

香港會計準則第一號	財務報表的列報
香港會計準則第七號	現金流量表
香港會計準則第八號	會計政策、會計估計的變更及差錯
香港會計準則第十號	資產負債表後事項
香港會計準則第十二號	收益稅
香港會計準則第十六號	物業、廠房及設備
香港會計準則第十七號	租賃
香港會計準則第十八號	收入
香港會計準則第十九號	僱員福利
香港會計準則第二十一號	匯率變動的影響
香港會計準則第二十三號	借貸成本
香港會計準則第二十四號	關連方的披露
香港會計準則第二十七號	合併財務報表和對子公司投資會計
香港會計準則第三十二號	金融工具：披露與呈報
香港會計準則第三十六號	資產減值
香港會計準則第三十七號	撥備，或有負債及或有資產
香港會計準則第三十九號	金融工具：確認與計量
香港會計準則詮譯第十二號	合併一特設公司
香港財務報告準則第四號	保險合同

除香港會計準則第 39 號金融工具：確認與計量（香港會計準則第 39 號）外，採納香港財務報告準則並沒有對本公司往年及期間之會計賬目有重大影響。根據有關會計準則之規定，所有相關之會計政策已作出修訂。

在會計處理改變當中，採納香港會計準則第 39 號對本公司之損益產生較大影響。主要改變概述如下：

一) 當客觀證據顯示減值情況存在時，貸款將會被集體及/或個別評估減值虧損撥備，取代以往對按揭組合維持一般撥備及特別撥備的做法。資產之賬面值與可收回價值間的差距確認爲減值金額；

二) 對已發行的債務證券及相關之對沖衍生工具採納對沖會計法。符合對沖現金流量之衍生工具，其公平價值之變動首先在重估儲備內確認，其後則與其對沖項目之損益在同期的損益表內一併反映。符合對沖公平價值之衍生工具，其公平價值之變動與其對沖項目之公平價值之變動一併在損益表確認；

三) 未能符合對沖會計標準之衍生工具及所發行的債務證券按公平價值於資產負債表上列示，其公平價值變動於損益表確認；及

四) 資產負債表上之可供出售債務證券以公平價值列示，公平價值之變動於股東資金重估儲備內確認。

首次採納香港會計準則第 39 號是將對截至 2004 年 12 月 31 日會計處理的變更作一次性調整直接反映於 2005 年 1 月 1 日的股東資金內（即該項調整將不會於 2005 年損益表內反映）。根據香港會計準則第 39 號的要求，按揭證券公司的未經審核之調整概述如下:

一）扣除根據集體評估所得出的貸款減值後，4,490 萬港元（除稅後）的一般及特別撥備回撥至股東資金內；及

二) 未能符合對沖會計標準處理之衍生工具公平價值的改變，與在公平價值對沖下所發行的債務及其衍生工具之公平價值差異，增大股東資金數額爲 2,610 萬港元（除稅後）。

除上述調整外，採納香港會計準則第 39 號對 2005 年上半年財務報表的影響概述如下：

一）於 2005 年 6 月 30 日，貸款減值虧損撥備下降至 7,720 萬港元，其中包括 2,710 萬港元貸款減值虧損於損益表回撥；

二）於 2005 年 6 月 30 日，指定爲公平價值變動反映於損益及以公平價值作對沖之 2.433 億港元衍生資產和 1.29 億港元衍生負債，分別確認爲財務資產及負債。反映利息變動，若干指定按公平價值變動反映於損益所發行之債務債券，錄得 1.058 億港元公平價值的變動。總括而言，截至 2005 年上半年止，衍生工具和發行債務證券公平價值的變動，於損益表內合共列支 2,310 萬港元；及

三）於 2005 年 6 月 30 日，由於可供出售債務證券錄得未實現公平價值損失，該損失列入股東資金重估儲備項下，金額爲 23,000 港元。