



**Az FHB Földhitel- és
Jelzálogbank Részvénytársaság
2003. évi tőzsdei éves jelentése**

Budapest, 2004. április 29.

Tartalomjegyzék

1	AZ FHB RÖVID TÖRTÉNETE.....	4
2	MAKROGAZDASÁGI ÉS MONETÁRIS KÖRNYEZET 2003-BAN.....	5
2.1	A GAZDASÁGI KÖRNYEZET A TAVALYI ÉVBEN	5
2.2	A BANKSEKTOR ÉS A LAKÁSHITELEZÉS A TAVALYI ÉVBEN.....	6
2.3	LAKÁSPIAC 2003-BAN	8
3	2003: AZ FHB TŐZSDEI BEVEZETÉSÉNEK ÉVE.....	9
3.1	PRIVATIZÁCIÓ	9
3.2	TŐZSDEI BEVEZETÉS.....	9
3.3	AZ FHB RT. TULAJDONOSI SZERKEZETÉNEK ALAKULÁSA.....	10
3.4	TŐZSDEI ÁRFOLYAM ALAKULÁSA.....	11
4	BESZÁMOLÓ A 2003. ÉVI ÜZLETI TEVÉKENYSÉGRŐL.....	13
4.1	AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RT. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE 2003-BAN	13
4.1.1	Főbb pénzügyi mutatók	13
4.1.2	Termékek	14
4.1.3	Értékesítési csatornák	15
4.1.4	Portfolióelemzés	17
4.1.5	Fedezetértékelés.....	18
4.1.6	Jelzáloglevél-kibocsátás, jelzáloglevél-fedezettség	19
4.1.7	Likviditáskezelés	21
4.1.8	Beruházások.....	21
4.1.9	Szervezeti változás, létszámadatok	22
4.2	AZ FHB RT. KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJA	23
4.2.1	Mérlegszerkezet alakulása	23
4.2.2	Eredmény alakulása.....	26
4.2.3	Tőkeszerkezet alakulás.....	28
4.3	AZ FHB SZOLGÁLTATÓ RT. BESZÁMOLÓJA.....	29
5	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	30
5.1	MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZAT	30
5.2	SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZAT.....	30
5.3	PIACI VERSENY.....	30
5.4	HITELKOCKÁZAT	31
5.5	KAMATKOCKÁZAT	31
6	AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RT. 2004. ÉVI ÜZLETPOLITIKAI TERVE.....	33
7	AZ FHB FÖLDHITEL- ÉS JELZÁLOGBANK RT. MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK SZERINT ELKÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓJA.....	34
7.1	KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	34
7.2	KONSZOLIDÁLT MÉRLEG.....	35
7.3	KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET.....	42
8	MELLÉKLETEK.....	62
8.1	PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	62
8.1.1	PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan.....	62
8.1.2	PK2. Konszolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok	62
8.2	A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	63
8.2.1	RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke.....	63
8.2.2	RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben.....	63
8.2.3	RS3/1. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan.....	63

8.2.4	RS3/2. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a teljes alaptőkére vonatkozóan	64
8.2.5	RS4. A Társaság értékpapír struktúrája.....	64
8.3	A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETÉHEZ, MŰKÖDÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK	81
8.3.1	TSZ1. Általános cégszabályzat.....	81
8.3.2	TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő).....	81
8.3.3	TSZ3. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak..	81
NYILATKOZAT		82

1 Az FHB rövid története

A Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaságot, mint szakosított hitelintézetet 1997 októberében alapította három kereskedelmi bank, az MFB és a Magyar Állam. A Bank megalapításának célja hosszú lejáratú finanszírozás meghonosítása, hosszú távú befektetési lehetőségek teremtése és az ingatlanpiac fejlődésének elősegítése volt. A működési engedélyt az ÁPTF-től 1998 márciusában kapta meg.

A Bank működésének első évében kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, az igények, szabályozási és tőkepiaci feltételeknek megfelelő termékkörét. Az 1999-ben megváltozott kormányzati lakásfinanszírozási koncepcióban az FHB kiemelt szerepet kapott. Ennek következtében a Bank tulajdonosi struktúrájában az állami szerepvállalás fokozatosan nőtt. 2002 áprilisában az FHB egyedüli tulajdonosává az ÁPV Rt. vált a kereskedelmi bankok és az MFB tulajdoni hányadának fokozatos kivásárlása révén.

Az FHB új stratégiájának megfelelő üzleti tevékenység 2000 februárjában indult, a Bank lakáshitelezésre épülő stratégiájának legfontosabb elemei azóta alapvetően nem változtak. A Jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvény 2001-es módosítása lehetővé tette a kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek refinanszírozását önálló zálogjog megvásárlásán keresztül. A Bank a törvénymódosítás óta kilenc kereskedelmi bankkal kötött refinanszírozási keretszerződést, s 2003 végére a refinanszírozási hitelek tették ki a jelzáloghitel-állomány csaknem kétharmadát.

A saját kihelyezésű és refinanszírozott hitelek forrását az FHB által kibocsátott jelzáloglevelek jelentik. 2001 tavaszától a Bank által kibocsátott jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. A belföldi tőkepiaci kereslet és piaci viszonyok korlátai miatt 2003-ban a Bank megjelent a nemzetközi tőkepiacon, s Luxemburgban 1 milliárd euró keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél programot jegyzett be.

A 2003-as év során megtörtént az FHB részleges privatizációja, amelynek eredményeképpen az ÁPV Rt. tulajdoni hányada a Bankban 53,2%-ra csökkent. A Bank „A” sorozatú törzsrészei bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsde „A” részvénykategóriájába.

A Bank 2001 novembere óta társult tagja az Európai Jelzálogszövetségnek, s kezdeményezésére 2002 őszén létrejött a Magyar Jelzálogbank Egyesület, amely a három hazai jelzálog-hitelintézetet szakmai és érdekképviselői szervezete.

2 Makrogazdasági és monetáris környezet 2003-ban

2.1 A gazdasági környezet a tavalyi évben

Gazdaságilag **felemás** volt a 2003-as év: az első hónapok kedvezőtlen tendenciáit az év második felében lassú élénkülés javította; az ipari termelés, s ezzel együtt a GDP növekedését azonban az államháztartás és a folyó fizetési mérleg ikerdeficitje ellenpontosította.

A KSH előzetes számításai alapján az ország **bruttó hazai terméke** 2003-ban **2,9%-kal emelkedett**, ezen belül az iparban és a szolgáltató ágazatokban növekedett, a mezőgazdaságban csökkent az előző évhez képest. Az ország gazdasági élénkülését termelési oldalról az ipar gyorsuló növekedése alapozta meg. Az **ipari termelés tavaly 6,4%-kal nőtt**. A termelést a feldolgozóipar fontos ágazatai húzták, ugyanakkor folytatódott a könnyűipari ágazatok leépülése. Az ipari növekedés meghatározó tényezője az **exportértékesítés** volt, amely éves szinten **11%-kal volt nagyobb a 2002. évinél**. Az áruforgalom hiánya a tavalyi évben 4,3 milliárd euró volt, ami több mint 0,8 milliárd eurós romlást jelent 2002-höz képest. A magas külkereskedelmi hiány okozója elsősorban a magas import, másodsorban az európai stagnálás által sújtott gyengébb export. A nemzetgazdasági **beruházások volumene** 2003-ban **3,1%-kal emelkedett** az előző évhez viszonyítva. A beruházások teljesítményértéke 3.680 milliárd Ft volt, a 2003. évi teljesítményértékének emelkedéséhez jelentős mértékben a – növekvő lakásberuházásokat is tartalmazó – ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás nemzetgazdasági ág, valamint a feldolgozóipar növekedése járult hozzá.

A gazdaság lassú élénkülését 2003-ban a külső pénzügyi egyensúly romlása és javuló, de még továbbra is igen **magas államháztartási deficit** kísérte. Tavaly a **folyó fizetési mérlegben 4,6 milliárd eurós hiány** keletkezett, amely csaknem kétharmaddal haladja meg az előző évit. A tavalyi évben **1,5 milliárd eurónyi működő tőke érkezett** az országba, a magyar cégek pedig 1,3 milliárdot fektettek be külföldön. Az **államháztartás hiánya** (helyi önkormányzatok nélkül) 2003-ban **1.054 milliárd forint** volt, 526 milliárddal kevesebb, mint egy évvel korábban. A deficit 70%-a a központi költségvetésben jelent meg, a többi a társadalombiztosítási alapokban. Az államháztartás egészében a tavalyi évben – kutatói becslések szerint – a **GDP 6%-át közelítő hiány** keletkezett, ami nemzetközi összehasonlításban nem nevezhető kedvezőnek.

A 2003. évi **ármozgások jóval élénkebbek voltak**, mint az azt megelőző évek, a változásokat az energiaszektor áralakulása, a mezőgazdasági, élelmiszeripari termelés és értékesítés, valamint a forint árfolyamváltozása generálta. A **fogyasztói árak növekedése** 2003 decemberében az előző év hasonló időszakához képest **5,7% volt**. A piaci termékek ára ennél kisebb, a jövedéki termékek és a háztartási energia ennél nagyobb mértékben emelkedett.

A **foglalkoztatottak száma** az elmúlt év átlagában **1,3%-kal emelkedett** 2002-höz képest. Az alkalmazásban állók bruttó nominális átlagkeresete 12%-kal (ezen belül a versenyszférában 8,9%-kal, a költségvetésben 17,5%-kal), a nettó átlagkereset 14,3%-kal, a **reálkereset** (a fogyasztóiár-index 5,7%-os növekedése mellett) **9,2%-kal haladta meg** az

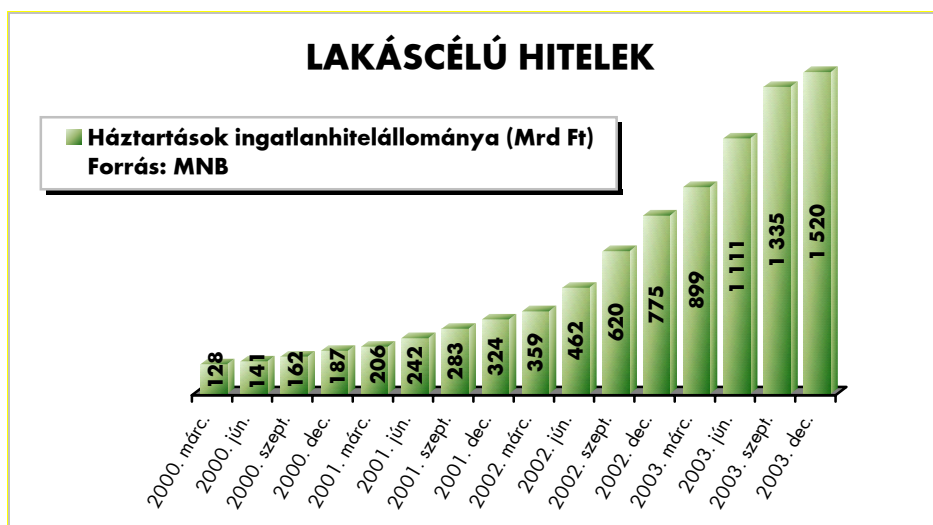
egy évvel korábban. A bruttó nominális átlagkereset a tavalyi évben 137.200 forint volt, a nettó átlagkereset 88.800 Ft-nak felelt meg.

2.2 A bankszektor és a lakáshitelezés a tavalyi évben

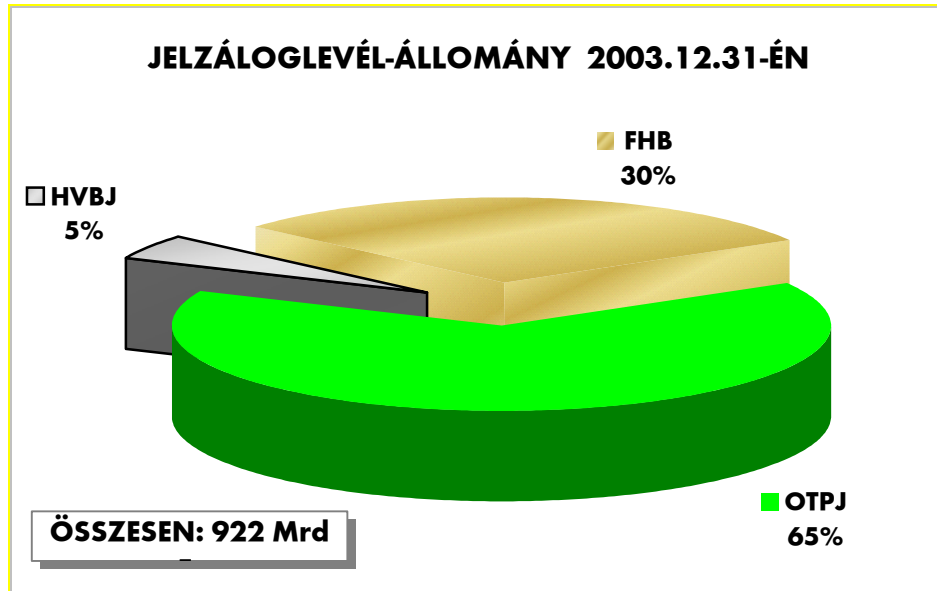
A pénzügyi szektor tavalyi tevékenységének kereteit döntő részben a magyar gazdaság kormányzati indíttatású folyamatai, kiemelten az állami támogatású lakáshitelezési boom és annak következményei határozták meg. A PSZÁF jelentése szerint a pénzügyi szektor 15%-kal növekedett 2003-ban, összes eszközeinek a GDP-hez viszonyított aránya 65%-ról 69%-ra nőtt. A pénzügyi intézmények közül a tavalyi évben a bankok voltak a legsikeresebbek, adózás előtti eredményük a 2002. évi 155,5 milliárd forintról 215,9 milliárd forintra emelkedett. A bankrendszer átlagos eszközarányos megtérülése 1,69%-ról 1,85%-ra növekedett, a tőkearányos nyereség 18,27%-ról 21,13%-ra javult egy év alatt. Az MNB statisztikája alapján a monetáris intézmények által a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek állománya egy év alatt megduplázódott, emellett a folyószámla-hitelezés és a fogyasztói célú hitelezés is jelentősen bővült.

A bankszektor működésére a **pénzpiaci hozamok tavalyi volatilitása** is rányomta bélyegét: 2003 januárjában a spekulánsok a forint további erősödését és sáveltolást próbáltak előidézni, júniusban a kormány és a jegybank a gyengítés mellett döntött és a másik oldalon tolta el a sávközeget. Így míg a jegybanki alapkamat januárban 6,5%-ra esett, addig júniusban már 9,5%-ra, majd novemberben 12,5%-ra emelkedett. Az év elejei alacsony kamatszint és a háztartások növekvő hiteligenye negatívan hatott a lakossági megtakarításokra, **a háztartások nettó hitelfelvevővé váltak**. A lakosság összes banki adóssága a rendelkezésére álló jövedelem 21%-át érte el. A bankbetétekbe csak az év végén áramlott vissza a pénz, a kamatemelések előidézte magasabb hozamoknak köszönhetően.

A **háztartások lakáshitel-piac**a minden eddiginél nagyobb mértékben bővült 2003-ban: a 2002. végi 775 milliárd forintot megduplázva, **1.520 milliárd forintra növekedett**. A bővülés zömét a jelzáloglevél alapú lakáshitelek adták, amelyeket kimagaslóan kedvező kondíciókkal kínáltak a pénzügyintézetek.



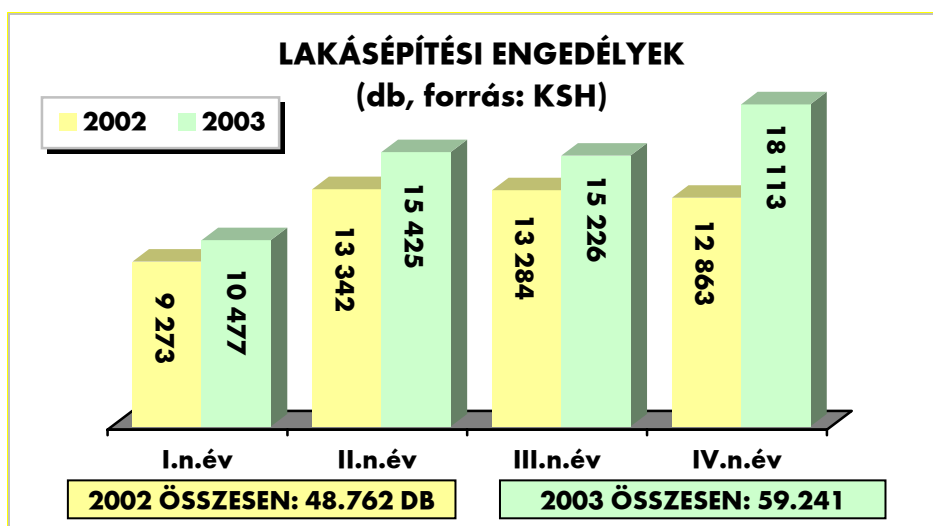
A jelzáloglevelek csaknem ezer milliárd forintos állománya a tavalyi évben is három pénzintézet között oszlott meg: az OTP Jelzálogbank megőrizte elsőbbségét, az FHB a piac mintegy harmadát adta, a HVB Jelzálogbank részesedése 5% körüli.



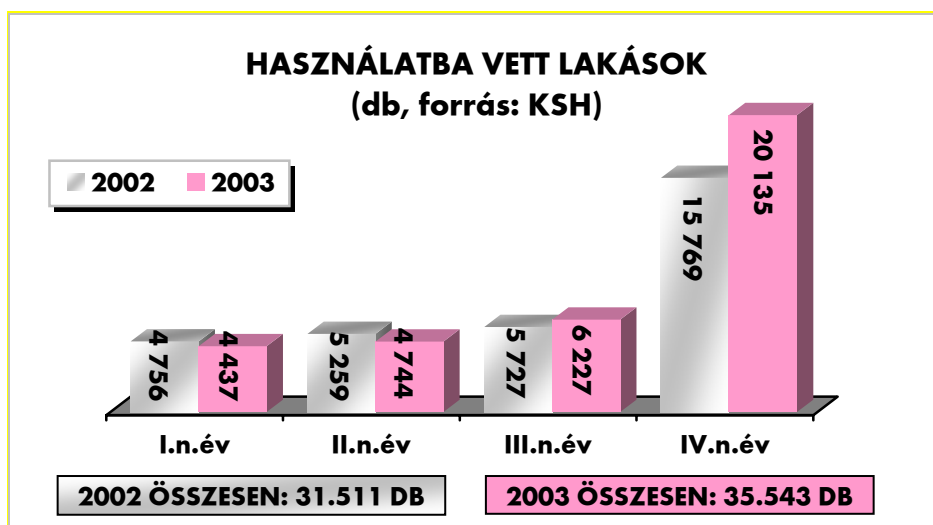
A bankszektort **három bankprivatizációs ügylet** is a figyelem középpontjába állította a tavalyi évben. A Postabank 101 milliárd forintért került új gazdájához, az Erste Bankhoz. A Konzumbankot több, mint 9 milliárd forintért a Magyar Külkereskedelmi Bank vásárolta meg, az FHB részleges privatizációját pedig a tőzsdei bevezetés kísérte.

2.3 Lakáspiac 2003-ban

Az **építőipar termelése a 2003-as évben 0,7%-kal haladta meg** az egy évvel korábbiét. Az épületek építésén belül továbbra is kiemelkedő az államilag támogatott lakások, valamint az ipari és kereskedelmi épületek szerepe. Az **ingatlanpiac számára 2003 közepesen jó év volt**: az év első háromnegyedében csökkent a forgalom, majd a tendencia megfordult, s az utolsó negyedévben élénkülés mutatkozott.



A KSH adatai alapján a tavalyi év a lakásépítés terén igen kiemelkedő volt: az új lakásépítési engedélyek száma 1986 óta, a befejezett lakások száma 1991 óta nem volt akkora, mint a múlt évben. 2003-ban összesen **35,5 ezer lakásra** adták ki a **használatbavételi engedélyt** az építésügyi hatóságok, s **több mint 59 ezer új lakás építésére nyílt lehetőség a kiadott engedélyek alapján.**



3 2003: az FHB tőzsdei bevezetésének éve

3.1 Privatizáció

A tulajdonosi szándékoknak megfelelően az **Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt.** (ÁPV Rt.), mint eladó részvényes **2003 elején kezdte meg a Bank privatizációjának előkészítését.** A nyilvános értékesítés és forgalombahozatal megszervezésére, a törzsrészvények tőzsdei bevezetésére és a vezető forgalmazói feladatok ellátására a Concorde Értékpapír Rt.-t az ÁPV Rt. versenyeztetés útján választotta ki.

A Társaság közvetlen és közvetett állami tulajdonban lévő részvényeit legfeljebb 50%-1db szavazat mértékben, tőkepiaci technikával kívánta az állami tulajdonos értékesíteni a kereslet és a piaci ár függvényében. A **2002. évi rendes közgyűlés továbbá elhatározta a Társaság alaptőkéjének felemelését 2,5 Mrd Ft-tal,** ennek megfelelően a 2.500.000 darab, egyenként 1.000,-Ft névértékű névre szóló, dematerializált formában előállítandó új törzsrészvény zártkörű kibocsátásával az **alaptőke 6,6 Mrd Ft-ra emelkedett.**

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2003. október 31-én engedélyezte a tranzakcióhoz kapcsolódó tájékoztatót, a nyilvános értékesítési ajánlat és a nyilvános ajánlattétel közzétételét, valamint a Társaság törzsrészvényeinek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság részvényeinek **2003. november 10-14. között lebonyolított nyilvános és zártkörű részvényértékesítése során** a törzsrészvények iránt **jelentős túlkereslet mutatkozott,** ennek eredményeként a nyilvános értékesítés keretében összesen 900.000 darab, az intézményi befektetők számára szervezett zártkörű értékesítés során pedig 1.324.899 darab törzsrészvény került értékesítésre. A szavazatelsőbbbségi részvények zártkörű értékesítése során **588.570 darab szavazatelsőbbbségi részvény került a Bank stratégiailag kiemelkedő fontosságú üzleti partnerei tulajdonába.** A **részvények értékesítési ára 4.300 Ft volt.** A részvényértékesítés lezárásával az ÁPV Rt. tulajdonában maradt 3.511.431 részvény, ezzel az FHB Rt-ben fennálló **állami tulajdoni hányad 94,7%-ról 53,2%-ra csökkent.**

Az FHB Rt. a tőkepiaci törvény szerinti nyilvánossági követelményeknek való megfelelés, valamint a Társaság törzsrészvényeinek tőzsdei bevezetése érdekében a részvényértékesítéssel egyidejűleg – az FHB Rt. alaptőkéjének megemelésével – nyilvános forgalomba hozatal keretében sikeresen kibocsátott egy darab törzsrészvényt is, valamint a zártkörű részvényértékesítés, illetve az ezzel párhuzamosan zajló munkavállalói részvényvásárlási program keretében teljes mértékben értékesítette az alaptőke 5,3%-át kitevő saját részvény-tulajdonát.

3.2 Tőzsdei bevezetés

A Budapesti Értéktőzsde Rt. 200/2003. számú határozatával az FHB Rt., mint kibocsátó 5.800.000 darab, egyenként 1000 forint névértékű, 5.800.000.000 össznévértékű dematerializált, névre szóló, „A” sorozatú törzsrészvényét, HU0000067707 ISIN-azonosítóval 2003. november 24. napjával a tőzsdei Terméklistára felvette, a BÉT „A” részvénykategóriába.

Az értékpapír Első Kereskedési Napjának 2003. november 24-ét állapította meg, 4300 forintos Bevezetési árral. A Kötésegység 1 darab, az Árlépésköz 5 forint lett.

A prompt piaci bevezetéssel párhuzamosan a BÉT Rt. **a határidős piaci tőzsdei bevezetéséről** is döntött 201/2003. számú határozatában. Eszerint 2003. november 24-én az FHB Rt. törzsrészvényeinek határidős egyedi részvénykontraktusaival is megindult a kereskedés hat lejáratra.

3.3 Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezetének alakulása

Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezete a privatizációt megelőzően (2003. szeptember 30.):

Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
„A” sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. - „A” sorozat	5 450 000	82,48%
MEHIB Rt.	100	0,01%
FHB Rt.	349 900	5,39%
<i>Összesen:</i>	<i>5 800 000</i>	<i>87,88%</i>
„B” sorozatú szavazatsöbbségi részvények		
ÁPV Rt.	800 000	12,12%
<i>Részvények összesen:</i>	<i>6 600 000</i>	<i>100,00%</i>

A Társaság tulajdonosi szerkezete a privatizációt követően (2003. december 31.):

Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
„A” sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. - „A” sorozat	3 300 001	50,00%
Belföldi intézményi befektetők/ társaságok	903 475	13,69%
Külföldi intézményi befektetők/társaságok	814 031	12,33%
Magánszemélyek	507 493	7,69%
FHB munkavállalók	275 000	4,17%
<i>Összesen:</i>	<i>5 800 000</i>	<i>87,88%</i>
„B” sorozatú szavazatsöbbségi részvények		
ÁPV Rt. - „B” sorozat	211 430	3,20%
Intézményi befektetők- „B” sorozat	588 570	8,92%
<i>Összesen:</i>	<i>800 000</i>	<i>12,12%</i>
<i>Részvények összesen:</i>	<i>6 600 000</i>	<i>100,00%</i>

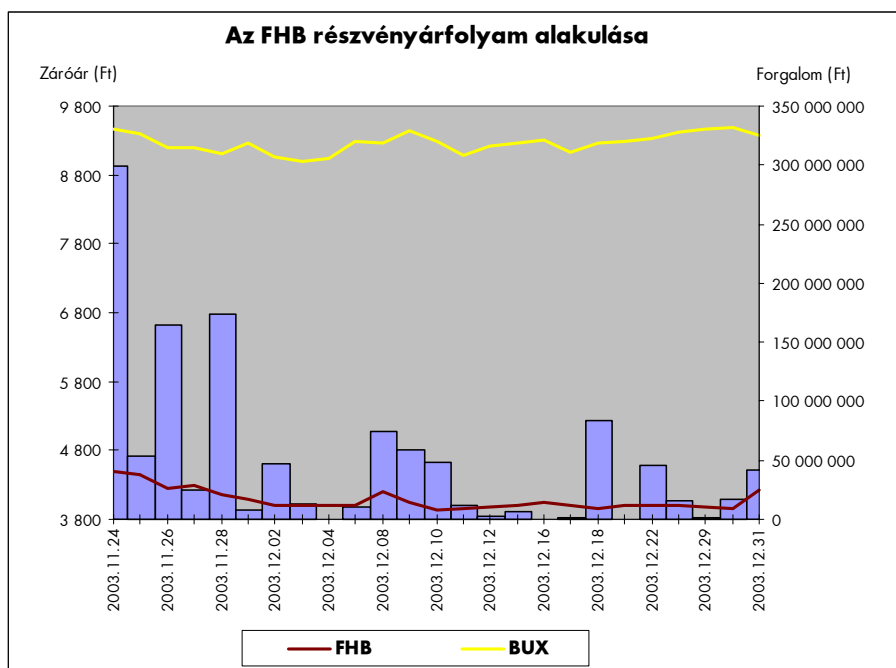
3.4 Tőzsdei árfolyam alakulása

A **Budapesti Értéktőzsde** részvénytőzsde 2003 folyamán – jórészt a kedvező globális konjunktúra hatására – emelkedő tendenciát mutatott. A BUX 2002. végi 7.798 pontról, 2003. december 31-ére 9.380-ra erősödött, ami 20,3%-os emelkedést jelent, miközben a MAX állampapír-piaci index nem mutatott nyereséget. A 2003-as részvénytőzsdei forgalom 1.850 milliárd forint volt, ami 22%-kal haladta meg az előző évet. A növekvő trendet három nagyobb visszaesés törte meg, amik szorosan kapcsolódnak a forint árfolyamához és a kamatok változásához.

Januárban a forint elérte az intervenciós sáv szélét az erős oldalon, amire az MNB kamatcsökkentéssel válaszolt. Ennek ellenére – mivel a világ részvényindexei estek – magyar részvények árfolyama csökkent. Márciusban visszatért a bizalom, és a BUX a 7000-es éves mélypontról június elejéig megközelítette a 8.500-at.

Június 5-én a kormányzati döntés hatására a Jegybank a forint középárfolyamát 276,1 HUF/EUR-ról 282,36-ra tolta el, ami az árfolyam hirtelen gyengülését váltotta ki. Ez, illetve az ennek hatására bekövetkezett kamatemelések ismét bizonytalan befektetői légkört eredményeztek, aminek következtében a BUX index kb. 700 pontot esett a hónap folyamán, a jelentős mennyiségű eladási megbízás eredményeként magas forgalom mellett. Ez után az árfolyamok ismét felfelé indultak.

Szeptemberben és októberben az emelkedést kisebb korrekciók törték meg, novemberben azonban a rossz makrogazdasági hírek, majd a hó végi három százalékpontos kamatemelés okoztak ismét jelentősebb árfolyamesést, ami év végéig részben kompenzálódott.



A 2003-as évet 4.220 forinton fejezte be az FHB törzsrészvény (4300-hoz képest – 1,9%). Az év 25 kereskedési napján összességében 806 üzlet született 286.478 darab papírra,

1.203,7 Mrd Ft egyszeres kötésértéken. A bevezetés első hetét leszámítva a forgalom viszonylag alacsony (átlag 20 kötés és 25 millió Ft/nap), a BÉT részvény-szekció forgalmának kb. 0,5 százaléka. A bevezetést követően minden nap volt kereskedés az FHB részvényekben, a forgalom a blue chipkéhez nem volt mérhető, de a többi A kategóriás részvényéhez igen (pl. Synergon, Antenna), az Inter-Európa Banknál és a Borsodchem Rt.-nél likvidebbnek mutatkozott, sőt a 2003. december 31-i zárásig FHB részvényekben lebonyolított forgalom volumene akkora volt, mint a teljes B kategória forgalma. Az FHB Rt. részvényeinek árfolyamára rányomta bélyegét a decemberi kedvezőtlen makrogazdasági környezet, ezért hosszú távú következtetéseket levonni még nem lehet.

A **határidős piacon** hat lejárat van folyamatosan nyitva az FHB részvénykontraktusokra, a három legközelebbi hónapra, valamint a szokásos negyedéves kifutásokra (március, június, szeptember, december). A törzsrészvényhez hasonlóan itt is 5 forintos a kötési Árlépköz, a Kontraktus mérete pedig 100.000 forint össznévértéknek megfelelő darabszámú (100 darab) FHB részvény.

4 Beszámoló a 2003. évi üzleti tevékenységről

4.1 Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. üzleti tevékenysége 2003-ban

4.1.1 Főbb pénzügyi mutatók

A lakossági lakáshitel-piacon végbemenő expanzió hatására az FHB dinamikus növekedése 2003-ban is tovább folytatódott, aminek következtében alapítása óta a **legsikeresebb évet zárta**. A Bank a hazai jelzáloglevél és lakáshitel piac egyik meghatározó szereplőjévé vált 2003-ban.

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság 100%-os tulajdonában áll az FHB Szolgáltató Részvénytársaság. A konszolidált beszámolóban kiszűrésre került a két társaság egymással szemben fennálló követelése-kötelezettsége, melynek értéke 36,3 millió Ft, valamint a bevétel-ráfordítás, mely éves szinten 121,5 millió forint volt 2003-ban.

A 2002-es első nyereséges üzleti év után a tavalyi évben a konszolidált **adózott eredmény 4.026 millió forint**, amely az előző évnek tízszerese.

A Bankcsoport konszolidált mérleg szerinti eredménye 2.962,7 millió forint.

A **konszolidált mérlegfőösszeg** 2003. december 31-e és 2002. december 31-e között 115.565 millió forintról **310.149 millió forintra nőtt**, ami 268,4%-os éves növekedésnek felel meg. A mérlegfőösszeg növekedésének fő tényezője az ügyfelekkel, valamint a hitelintézetekkel szembeni (refinanszírozást tartalmazó) követelések bővülése volt, melynek teljes volumene a 2003-as év során 191.948 millió Ft-tal növekedett.

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	Konszolidált adatok MSZSZ szerint		
	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec. / 2002 dec.
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	115.557	310.149	268,4%
Jelzáloghitelállomány (Millió Ft)	105.792	297.741	281,4%
Jelzáloglevélállomány (Millió Ft)	101.644	277.906	273,4%
Saját tőke (Millió Ft)	5.662	11.529	203,6%
Szavatoló tőke (Millió Ft)	5.488	11.248	205,0%
Tőkeegfelelési mutató	10,9%	10,8%	99,27%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	391	4.026	1029,7%
Mérleg szerinti eredmény (Millió Ft)	349	2.963	849,5%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	86,8%	51,7%	59,6%
EPS (Ft)	95,4	610,0	639,2%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	0,6%	1,9%	318,1%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	7,2%	47,1%	656,1%

A **jelzáloglevelek** 277.906 millió Ft-os értéke – a dinamikusan növekvő követelésállomány finanszírozási igényét követve – az előző évit 173%-kal teljesítette túl. A 2003-as évben a Bank 10 sorozatban 190.242 millió forint össznévértékű jelzáloglevelet hozott forgalomba, amely két és félszerese a 2002-ben forgalomba hozott 75.008 millió forintnak.

A jövedelmezőségi és hatékonysági mutatók 2003-ban az előző évihez képest jelentősen javultak. Az eszközarányos, illetve tőkearányos jövedelmezőség tekintetében az FHB a magyarországi bankok élmezőnyében helyezkedik el.

4.1.2 Termékek

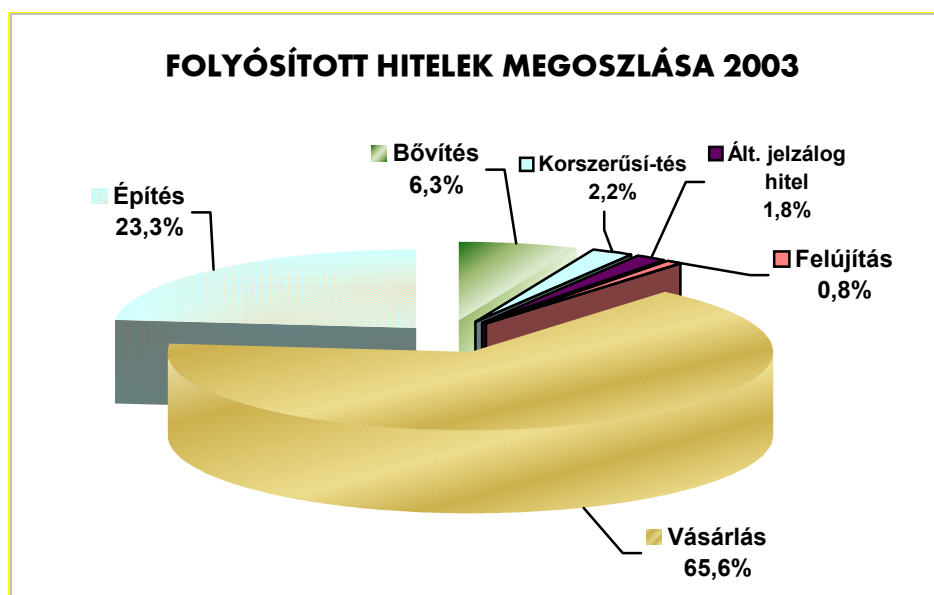
Az FHB a tavalyi évben is a lakossági lakáshiteltermékek széles palettáját kínálta ügyfeleinek, részben saját termékfejlesztéseit, részben a partnerbankok által felkínált jelzálogjogvásárlást.

A Bank klasszikus kamattámogatásos lakáshitel-termékei a lakossági ügyfelek részére:

- a lakásvásárlási jelzálogkölcsön
- a lakásbővítési jelzálogkölcsön
- a lakásépítési jelzálogkölcsön
- a lakáskorszerűsítési jelzálogkölcsön
- a lakáshitel kiváltási jelzálogkölcsön

Nem elhanyagolható a magánszemélyek részére nyújtott általános jelzáloghitel aránya sem, amelyhez azonban állami támogatás nem járul. A fentiekén kívül közvetlen támogatásokat is folyósít az FHB, lakásépítési kedvezményt, adó-visszatérítési támogatást és akadálymentesítési támogatást.

A lakossági termékek közül a Bank vezető terméke változatlanul a lakásvásárlási és az építési hitel volt. A magánszemélyek részére történt 2003. évi hitelkihelyezés 65,5%-át a lakásvásárlási hitel adta, ezt követte az építési hitel 23,3%-os aránnyal. Az egyéb hitelek közül kiemelkedett a bővítési hitelek 6,3 %-os aránya.

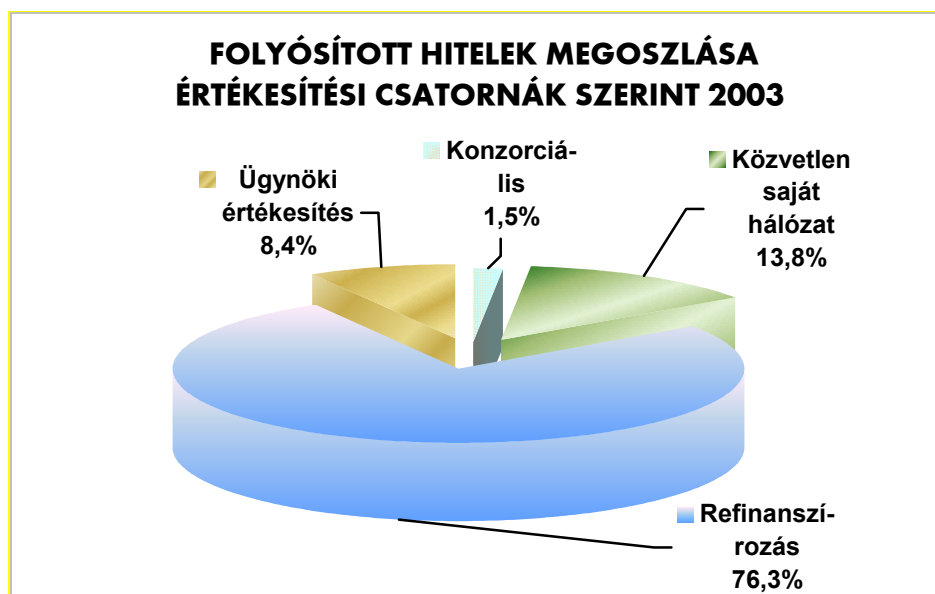


A saját folyósítású hitelek szerződés szerinti futamideje 2003-ban jellemzően az egyre hosszabbak irányába tolódott: míg 2002 végén a kölcsönöknek csupán fele volt 15 év feletti futamidejű, addig a tavalyi év végére már kétharmada. A saját hitelek állományának ötödát 2003. végén az ötéves kamatperiódusú hitelek adták, ezek aránya az előző évinél 10

százalékponttal volt magasabb. 2003-ban a hitelek 16%-a volt évenként változó kamatozású, egy évvel korábban a kölcsönállomány egynegyede.

A projektfinanszírozás – összhangban a Bank stratégiai tervével – 2003-ban megszűnt. Új ügylet nem került befogadásra, kihelyezésre, az év elején fennálló 724 millió forintos projekthitel-állomány a harmadik negyedév végére teljes egészében annullálódott.

4.1.3 Értékesítési csatornák



Közvetlen saját hálózat

A saját hitelezési tevékenység a 2003. év során a **folyósítások** szempontjából mindvégig meghaladta az előző évek teljesítményeit, és ezen belül kimagaslóak az utolsó negyedév adatai. 2003. év decemberében a lakástámogatási rendelet módosításának hatására, annak hatálybalépését megelőző hetekben minden eddigi értéket meghaladt a **befogadott ügyletek** értéke.

A lakossági hitelezési tevékenység jelentős része továbbra is a saját hálózaton keresztül valósult meg. Az elsődleges akvizíció szempontjából számított éves folyósított hitelállomány 58,2%-a (mintegy 29 Mrd Ft) került kihelyezésre a saját hálózaton át, 35,4%-a (csaknem 18 Mrd Ft) ügynökökön keresztül, 6,4%-a (3,2 Mrd Ft) pedig a konzorciális partnerek közreműködésével került folyósításra.

A koordinációs irodák 2003. év során havonta átlagosan 1,583 Md Ft-os, az évben összesen 19 Mrd Ft-os állományt helyeztek ki, ami 5 Mrd Ft-tal (36%-al) haladja meg a 2002. évi teljesítményt.

Ügynöki tevékenység – a területi lefedettség növekedett

A Bank 2003-ban a külső értékesítési csatornák bővítése céljából újabb cégekkel kötött szerződést. A takarékszövetkezetekkel együtt a tavalyi év végén összesen 46 cég alkotta az akviráló ügynöki szerződéses termékértékesítő kört, így a termékek közvetlen terítésére az ország egyre több pontján nyílt lehetőség.

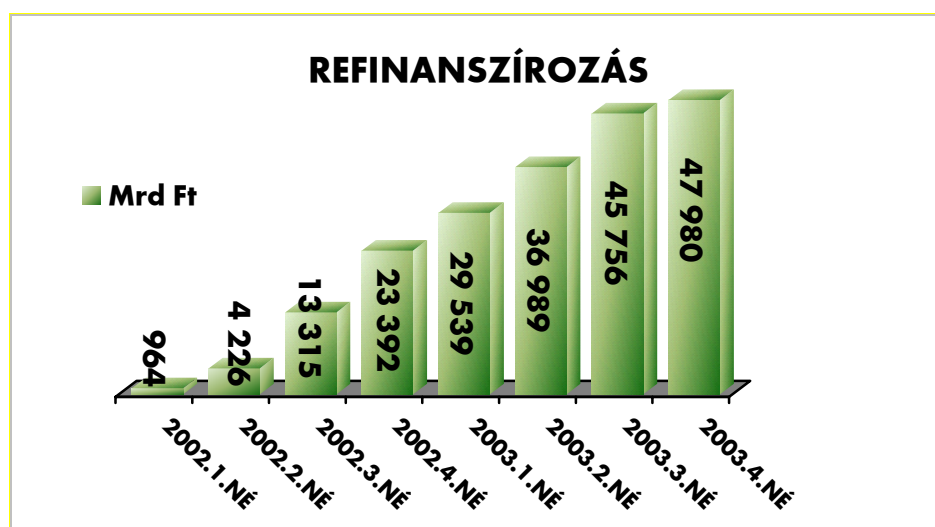
Az előző évhez képest 2003-ban az ügynökök által akvirált ügyletekben kifolyósított hitel állománya több mint duplájára nőtt (7,6 Mrd Ft-ról 16,9 Mrd Ft-ra), amely a befogadott hitelkérelmek összegének 77%-át tette ki.

Refinanszírozás – a jelzáloghitelezés húzóágazata

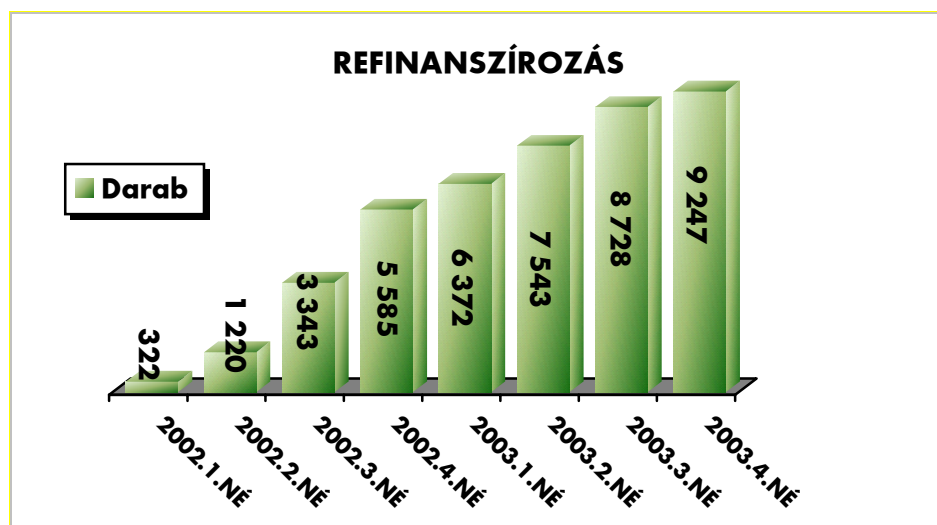
A középtávú stratégia célkitűzéseinek megfelelően a Bank 2003-ban fokozottan fókuszált a partner kereskedelmi bankok részére nyújtott refinanszírozási tevékenységre. Az FHB **saját fejlesztésében kialakult üzletág** biztosítja a partnerbankok számára a jelzáloghitelezés hosszúlejáratú forrását. Az FHB jelzáloglevél kibocsátásával értékpapírosítja a kereskedelmi bankok hosszú lejáratú lakossági lakás célú jelzáloghiteleit.

Az FHB Rt. – önálló jelzálogjog felvásárlásán keresztül megvalósított refinanszírozási üzletágában – **2003 végén kilenc üzleti partnerrel rendelkezett**. A kereskedelmi bankokkal az FHB folyamatos, és egyre növekvő állományú refinanszírozást működtetett. A refinanszírozási kötegek felajánlása, illetve megvásárlása – a partnerek ciklikusságától függő időpontokban – rendszeres időközönként történt, 2003 végén **41.640-re** emelkedett a Bank által **refinanszírozott hitelek száma**.

Az FHB Rt. partneri körének bővítése – az előző üzleti évek kihelyezéséhez képest – emelkedő ütemű üzleti aktivitást eredményezett, amelyen keresztül a Bank eredményessége növekedett, valamint a jelzáloglevél-kibocsátás nagyobb mértékű, és egyenletesebb képet mutat.



A 2003. év során összesen **31.890 darab ügylet került refinanszírozásra 160,3 Mrd Ft értékben**, amely a 2002 évi 10.470 darabhoz képest háromszoros, a 41,9 Mrd Ft-os értékhez csaknem négyszeres növekedést jelentett.



A refinanszírozott hitelek – megvásárlástól a lejáratukig terjedő – **futamideje egyre inkább a hosszabb lejárat felé tolódik**: míg 2002 végén 42%-ot tett ki a 15 év feletti futamidejű hitelek aránya, addig 2003 végén már meghaladta az 51%-ot.

Konzorciális ügyletek, partnerek

A Bank 2003-ban konzorciális partnereitől összesen 777 db, 3,2 Mrd Ft összértékű követelést vásárolt meg, melyből 2,6 Mrd Ft (86,2%) a takarékszövetkezetektől származott. A konzorciális partnerektől megvásárolt követelésekből **fennálló nem esedékes hitelek együttes összege 2003.12.31-én 6,9 Mrd Ft volt**.

A konzorciális együttműködésben a Bank standard hiteltermékei (közül a jelzáloglevél kamattámogatásos lakásvásárlási-, bővítési- és korszerűsítési hitelek) kerülnek értékesítésre, a kölcsönöket a Bank által megértékelt ingatlanok jelzálogjoga biztosítja, az adós (kezes) ügyfelek megfelelnek a Bank követelményeinek.

4.1.4 Portfolióelemzés

A Banknak 301,8 Mrd Ft minősített eszköze, 7,7 Mrd Ft függő kötelezettsége (összesen 309,5 Mrd Ft), valamint 2,5 Mrd Ft jövőbeni kötelezettségvállalása volt a december 31-i mérési időpontban.

Adatok millió forintban

Minősített állomány kategóriánkénti bontása, értékvesztés és céltartalékképzés						
MINŐSÍTÉS	2002. december 31.			2003. december 31.		
	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány
Problémamentes	111.566	0	0,0%	306.736	0	0,0%
Külön figyelendő	1.927	1	0,0%	1.882	1	0,0%
Átlag alatti	205	23	11,0%	324	37	11,5%
Kétes	453	167	36,9%	508	185	36,3%
Rossz	34	34	100,0%	28	28	100,0%
ÖSSZESEN	114.185	224	0,2%	309.478	250	0,1%

A Bank portfóliója 2003 folyamán a gyors növekedés mellett is megőrizte igen jó minőségét. A jelzáloghitelek fedezeteinek sajátosságaiból adódóan az ügyfelek fizetőkészsége meghaladja a bankszektor átlagát: a **problémamentes követelések aránya** az összállományon belül 2002 végén 97,7%-ot, **2003 végén 99,1%-ot tett ki**. A problémás minősítésű hitelek után képzendő értékvesztés és céltartalék összege egy év alatt mindössze nettó 26 millió Ft-tal növekedett.

Az év végén az ügyfelekkel szembeni követelés 106,2 Mrd Ft volt, továbbá a megkötött szerződések alapján 7,7 Mrd Ft hitelfolyósítási kötelezettség állt fenn. Ezen kintlevőségekből külön figyelendő-rossz minősítési kategóriába sorolást kapott 620 db kölcsönszerződéshez kapcsolódó 2,6 Mrd Ft követelés és 0,1 Mrd Ft kötelezettségvállalás, összesen 0,25 Mrd Ft értékvesztéssel, illetve céltartalékkal.

A refinanszírozási hitelek állománya kilenc kereskedelmi bankkal szemben 192,5 Mrd Ft (62,2%) volt, mely problémamentes besorolású.

Az egyéb minősített tételek nagyságrendje nem számottevő. A Banknak öt kereskedelmi banknál volt kihelyezése lekötött, illetve látra szóló betét formájában, 3,0 Mrd Ft-os összeggel (1,0%). Vagyoni érdekeltiségként a Bank továbbra is egy társaságnak, az FHB Szolgáltató Rt-nek 100 %-os tulajdonosa. A befektetés névértéke 65 millió Ft, amely problémamentes.

A **portfólió – gyors növekedés mellett – továbbra is jó minőségű**. Mind a teljes portfólióban, mind a hitelportfólióban (ügyfelekkel szembeni követeléseknél és kötelezettségvállalásoknál) javult a problémamentes-problémás kihelyezések aránya. Az összportfólió átlagos értékvesztés szintje tovább csökkent, amely jelenleg 0,08 %, illetve a hitelportfólióra vetítve 0,2 %.

4.1.5 Fedezetértékelés

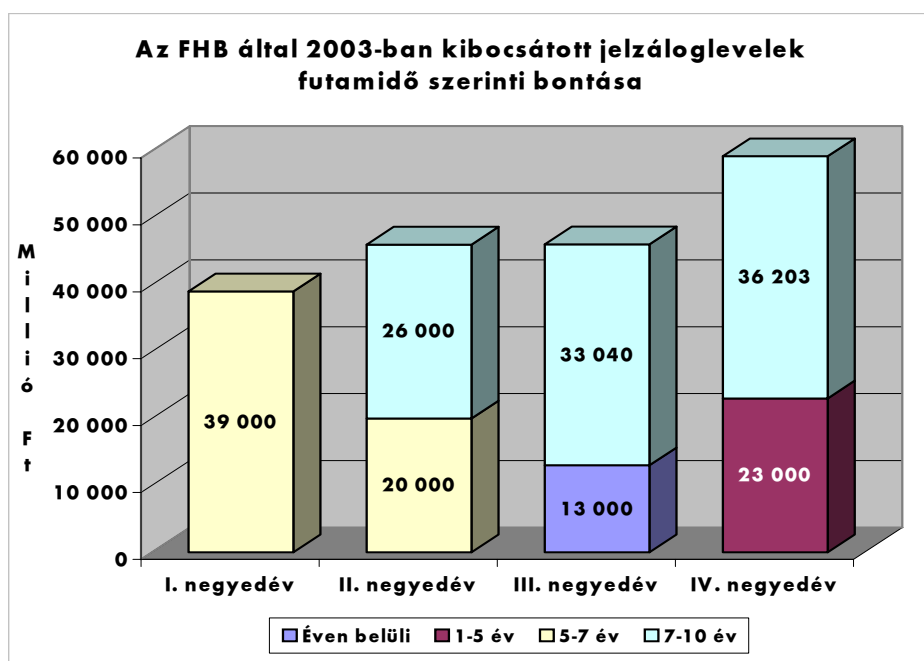
2003-ban – a hitelezés expanziójának függvényében – jelentősen nőtt az értékelések darabszáma, az **előző évhez képest a Bank több mint 26 %-kal több ingatlant értékelt**. A saját értékelések száma lényegében változatlan maradt, a Bank a megnövekedett terhelést külső szakértők, fedezetértékelő cégek segítségével teljesítette.

A Bank a saját folyósítású hitelek fedezetei mellett a refinanszírozott állomány fedezetül szolgáló ingatlanokat is értékeli/értékelteti, és hitelbiztosítéki értéket határoz meg.

Az FHB a fedezetértékelés díjaként 2003-ban 1.336 millió forint bevételre tett szert, amellyel szemben 1.104 millió forintot az alvállalkozó értékbecslő cégeknek fizetett ki (a pozitív különbözetet a saját értékelések adják). Ez a 2002. évi bevételekhez képest 40%-os növekedést jelentett, míg a költségek 37%-kal haladták meg az előző évit.

4.1.6 Jelzáloglevél-kibocsátás, jelzáloglevél-fedezettség

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2003. évi nyitóállománya 101.644 millió Ft, 2003. december 31-i záróállománya – az évközi törlesztések után – 277.906 millió Ft volt, az év során összesen 190.242 millió Ft össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra.



A 2003-as év során kibocsátott jelzáloglevelek kamatozás szempontjából történő megosztását tekintve ez összesen 189 milliárd Ft fix kamatozású (ebből 13 milliárd Ft állomány éven belüli lejáráttal került kibocsátásra), és mindössze 1 milliárd Ft névértékű változó kamatozású sorozat forgalomba hozatalát jelentette. Ez az arány követte az eszközoldali állománynövekedés összetételét. A jelzáloglevelek 2003. évi átlagállománya 187.755 millió Ft volt.

A forrásköltség és a jövedelmezőség optimalizálása érdekében a Bank az év során kétszer, augusztusban és szeptemberben éven belüli lejáráttal rendelkező jelzáloglevelet is értékesített.

Júliusban jelent meg az FHB először a nemzetközi tőkepiacon egy strukturált finanszírozási formában (SPV-n keresztül) kibocsátott jelzáloglevéllel. A negyedik negyedév mérföldkövet jelentett a Bank forrásbevonási tevékenységében: a Bank novemberben Luxemburgban bejegyezte 1 milliárd € keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél programját (EMTN), s ugyancsak decemberben – immár a program keretein belül – **eddig legnagyobb sorozatnagyságú kibocsátását valósította meg 125 millió € értékben.**

A külföldi forgalomba hozatal a **bank jó minősítése** tette lehetővé: a Moody's továbbra is fenntartotta a Bank „A2” minősítését és levette a megfigyelői listáról, a jelzáloglevelek minősítése – megfigyelői státusz mellett – „A1”, a Bank pénzügyi erejének osztályzata „D-” maradt ugyan, de a hitelminősítő cég „pozitív kilátással” egészítette ki. A hazai jelzálogbankok közül egyedül az FHB jelzáloglevelei rendelkeznek nemzetközi minősítéssel.

A nemzetközi kibocsátások kapcsán és elsősorban a privatizáció indokán a **Moody's** nemzetközi hitelminősítő fölülvizsgálta a Bank hitelkockázati és pénzügyi erejére vonatkozó besorolását, melynek során **megerősítette az FHB A2/P-1 ratingjét**. Az FHB vállalta, hogy a magyarországi szabályozásnál szigorúbb jelzáloglevél fedezeti megfeleltetést tart, azaz minden pillanatban biztosítja a tőke-tőke megfeleltetést.

A kibocsátási aktivitás növekedésével párhuzamosan jelentősen javult az **FHB jelzálogleveleinek másodpiaci forgalma** s az **állampapírok után ez a legkeresettebb instrumentum** a hazai kötvénypiacon.

A Bank 2003-ban **harmadik alkalommal részesült a BÉT "Az év hitelpapír kibocsátója" elismerésében.**

2003 végére a vagyonellenőr által rendes fedezetté minősített hitelek száma mindösszesen 11.862-ra, a törölt tételeké 571-re, a semleges státuszba visszahelyezett ügyeké 62-re változott. Össességében a tárgyidőszak végére a jelzáloghitelekből álló rendes fedezeti állomány 28.673 tételre emelkedett, a hitelek mögött 81.993 ingatlanbiztosíték áll, melyek egyharmada saját hitelek, kétharmada refinanszírozott hitelek mögött áll. A semleges fedezetek tételszáma a folyósítások számának jelentős emelkedése ellenére az év végi 986 tételtől 629 tételre csökkent, ami a teljes jelzáloghitel-állomány 2,15%-a.

A Bank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezetül szolgáló eszközök, a **rendes fedezetek** értéke 2003. december 31-én 542,3 milliárd Ft volt (294,0 milliárd Ft tőke+248,3 milliárd Ft kamat), mely a 2002. december 31-én meglévő rendes fedezeti állomány összegének (204,0 milliárd Ft) 165,8%-os emelkedését jelenti.

A fedezetül szolgáló eszközcsoport 2003. december 31-i értékének alakulása

A forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett	
névértéke:	277.906.290.000 Ft
kamata:	168.270.855.608 Ft
összesen:	446.177.145.608 Ft

A rendes fedezet értéke	
tőke:	294.024.554.193 Ft
kamat:	248.269.210.696 Ft
összesen:	542.293.764.889 Ft

A pótfedezetként bevont eszközök értéke	
tőke:	1.499.222.965 Ft
kamat:	1.930.595.784 Ft
összesen:	3.429.818.749 Ft

A pótfedezetként bevont eszközök állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott hitelek.

Az ügyfelekkel szembeni 296.872 millió forintos tőkekövetelést 718.125 millió forint hitelbiztosítéki értékű ingatlan fedezte a 2003-as év végén. A **hitelfedezeti mutató** (tőkekövetelés/hitelbiztosítéki érték) értéke 2003. december 31-én **41,3%**-os volt, szemben a 2002. december 31-i 38,3%-os értékkel.

4.1.7 Likviditáskezelés

Az FHB – speciális jelzáloghitelintézeti formájából fakadóan – forrásait alapvetően a hazai és a külföldi piacokon kibocsátott jelzáloglevél-kibocsátásokból szerzi, ebből fedezi a kiáramló hiteleket és a partnerbankok refinanszírozását. Az átmenetileg fölös pénzeszközöket jellemzően O/N – 2WK futamidejű bankközi betét kihelyezésekben tartja, illetve az átmeneti likviditási gap-et bankközi piacról biztosítja. Az év során a finanszírozási lehetőségek bővítése, illetve a likviditási biztonság növelése volt a Bank célja, ezért törekedett rá, hogy a jelzáloglevél-kibocsátások lehetőségeinek bővítésén, illetve a bankközi betétfelvételeken kívül egyéb forrásbiztosítási lehetőségek is rendelkezésre álljanak. Az év során két bankkal került sor rulírozó hitelkeret megkötésére. A Bank **likviditási helyzete az év során stabil volt**, a 2003. év nyitó állományát tekintve 2 milliárd forintos kihelyezői, míg a záró állományt tekintve 3 milliárd forintos felvevői pozícióban volt.

A nettó bankközi pozíciót a bankra jellemző, biztonságosan menedzselte likviditási pozícióhullámmzás jellemezte, amely a finanszírozási volumen ingadozásával függött össze. A bankközi kihelyezések átlagállománya az év során 7.319 millió Ft a bankközi felvételeké 1.904 millió Ft volt.

4.1.8 Beruházások

A Bank 2003 elején 2.012 millió Ft bruttó értékű befektetett eszközzel rendelkezett, amelynek csaknem kétharmada (1.230 millió Ft) immateriális javakból, több mint egyharmada (782 millió Ft) a hitelintézeti tevékenység ellátásához szükséges tárgyi eszközökből állt. Az év során az

immateriális javak bruttó összege 77 millió Ft-tal, a tárgyi eszközöké 92 millió Ft-tal emelkedett. A befektetett eszközök után elszámolt értékcsökkenés az év eleji 1.073 millió Ft-ról december végére 1.418 millió Ft-ra nőtt. Ezek egyenlegeként **2003 végén az immateriális javak nettó értéke 299 millió Ft, a tárgyi eszközöké 464 millió Ft volt.**

A 2003-as év legjelentősebb informatikai beruházása a **dokumentumkezelő rendszer** megvalósításának elindítása, amelynek komplex bevezetése 2004 második felére várható.

4.1.9 Szervezeti változás, létszámadatok

A Bank **létszáma 2003. december 31-én 197 fő volt**, 8 fővel több, mint a 2002. év végén. A **konzolidált létszám** 2002. év végén megegyezett a Bank létszámával, **2003. év végén pedig 236 fő volt**. A létszám bővülés döntő része a Bank leányvállalatánál történt, amely az ügynöki feladatok ellátására építette ki a szervezetét.

A Bank a 2003-as év folyamán jelentős **szervezeti átalakítást** nem hajtott végre.

4.2 Az FHB Rt. konszolidált pénzügyi beszámolója

Az ebben a fejezetben bemutatott pénzügyi adatok a magyar számviteli szabályok szerint elkészített, az FHB Rt. könyvvizsgálója által auditált 2003. december 31-i konszolidált mérlegben és eredménykimutatáson alapulnak.

4.2.1 Mérlegszerkezet alakulása

A Bank mérlegfőösszege rendkívül dinamikusán nőtt az elmúlt év során az ügyfelekkel szembeni követelések, valamint a refinanszírozás bővülésének köszönhetően.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec. / 2002 dec.
Eszközök			
Kamatozó eszközök (nettó értéken)	111.841	304.240	272,0%
- Lakossági hitelek	62.810	104.998	167,2%
- Vállalati hitelek	1.805	204	11,3%
- Refinanszírozott hitelek	41.177	192.538	467,6%
- Értékpapírok/bankközi	6.049	6.500	107,5%
Saját eszközök és befektetések	1.289	763	59,2%
Egyéb eszközök	2.427	5.146	212,0%
Eszközök összesen	115.557	310.149	268,4%
Források			
Kamatozó források	105.144	283.906	270,0%
- Jelzáloglevelek	101.644	277.906	273,4%
- Bankközi hitelek	2.000	6.000	300,0%
- Alárendelt kölcsöntőke	1.500	0	-
Egyéb források	4.749	14.712	309,8%
Saját tőke és céltartalékok	5.664	11.531	203,6%
Források összesen	115.557	310.149	268,4%

Kamatozó eszközök

A kamatozó eszközökön belül minden eszközkategória állománya bővült, melyek közül a legnagyobb növekedés a **refinanszírozás** terén volt: a 2002. év végi 41,2 milliárd Ft-ról **192,5 milliárd Ft-ra** emelkedett, ami a nettó kamatozó eszközök 63,3%-át jelentette (szemben a tavaly év végi 36,8%-os aránnyal). A Bank saját értékesítési csatornáin keresztül folyósított **lakossági hitelek** összege 2002. december 31-én 62,8 milliárd Ft-ot tett ki, ez az állomány 2003. december 31-ig **105 milliárd Ft-ra** nőtt – így a kamatozó eszközök 34,5%-át adta. A vállalati hitelek 0,2 milliárd Ft-os állománya a nettó kamatozó eszközök kevesebb, mint 0,1%-át jelentette, jelentősége tovább marginalizálódott. Az **összes hitelállomány** nagysága 2003. december 31-én, amely a lakossági, a vállalati és a kereskedelmi bankok felé nyújtott refinanszírozási hiteleket is tartalmazza, **297,7 milliárd Ft** volt. Ez az érték a 2002 évi hasonló időszakénak (105,8 milliárd Ft-nak) 281,4%-a. A hitelállomány összetétele az év folyamán egyre

inkább eltolódott a hosszabb futamidő felé (a 15 év feletti aránya 87,8%). Ennek fő oka a 2003-as év során az ügyfélkamatok tartósan alacsony szintje (3-6%) és a kamattámogatás 20 éves tartama a támogatási rendszer eredményeként.

A **bankközi kihelyezések** állománya 2002. december 31-én 3,9 milliárd Ft-ot, míg 2003. december 31-én 3,0 milliárd Ft-ot tett ki, ezzel a kamatozó eszközök között 1,0 %-os arányt képviselt. A bankközi betétkihelyezések az év során részben az MNB-hez, részben más bankokhoz elhelyezett maximum két hetes futamidejű betétekből álltak.

A Bank **értékpapírállományának** értéke január 1-én 2.099 millió Ft, míg december 31-én 3.455 millió Ft volt, ami 65%-os növekedésnek felel meg. Az FHB tulajdonában lévő értékpapírok éves átlagos állománya 2.576 millió Ft. Az értékpapírállományt a Bank likviditási tartalékként kezeli, valamint kockázatkezelési célból tartja a Bank belső szabályainak megfelelően. A portfolióban az egész év során kizárólag államkötvények és MNB kötvények valamint diszkont kincstárjegyek szerepeltek. Az értékpapírok aránya 1,1% volt a kamatozó eszközök között.

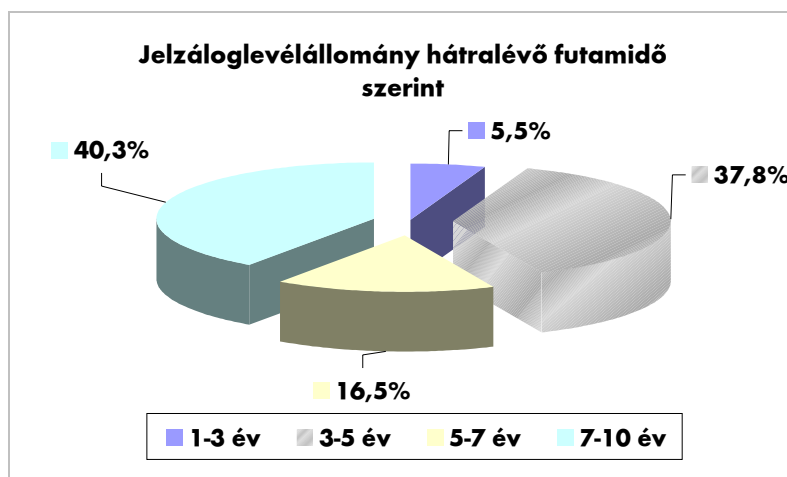
Saját eszközök és befektetések

A **tárgyi eszközök és immateriális javak** 2002. december 31-i 939 millió forintos állománya 2003 év végén 763 millió forintra csökkent. Ezen eszközök kizárólag banküzemi célt szolgálnak. A **saját részvények** 2002. december 31-i 350 milliós állománya a nyilvános értékesítés és részben a munkavállalói részvényvásárlási program keretében került értékesítésre.

Kamatozó források

A finanszírozás meghatározó eleme a jelzáloglevél-állomány, amely 2003. december 31-én a kamatozó források 98%-át tette ki, a maradék 2%-ot a bankközi piacról felvett hitelek alkották.

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2002. évi záró állománya 101.644 millió Ft, 2003. december 31-i záró állománya pedig 277.906 millió Ft volt. Az üzleti év során 13.980 millió jelzáloglevél tőkét fizetett vissza a Bank, amely törlesztésekből 13.000 millió a harmadik negyedévben kibocsátott, rövid, éven belüli (2-3 hónapos) futamidővel rendelkező jelzáloglevelek lejáratából fakadt. Az év során 190.242 millió Ft össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra. A kibocsátások közül jelentőségében kiemelkedik a novemberi 125 millió eurós jelzáloglevél kibocsátás, amely a Luxemburgban bejegyzett nemzetközi jelzáloglevél program keretein belül zajlott le.



A jelzáloglevelek több mint 50%-ának 2003. december 31-én a hátralévő futamideje nagyobb volt, mint 5 év. Az elkövetkező két évben jelentősebb jelzáloglevél törlesztésre nem kerül sor. A jelzáloglevélállomány túlnyomó része, 92,1%-a (256 Mrd Ft) fix kamatozású, változó kamatozással kibocsátott jelzáloglevele a Banknak 2003. év végén mindössze 22 Mrd Ft volt, amely az állomány 7,9%-a tette ki.

Felvett bankközi betétállománya a Banknak 2002. december 31-én 2.000 millió Ft volt, 2003. december 31-én ilyen állománnyal a Bank nem rendelkezett. A **rujírozó hitelkeretek** a 2003-as év során, mint új, kiegészítő forrásbiztosítási lehetőségek jelentek meg, melyek támogatják és biztonságosabbá teszik a Bank mindenkorai likviditását. Jelenleg összesen 7.500 millió Ft összegű ilyen típusú forrásbiztosítási lehetőség áll a Bank rendelkezésére. 2003. december 31-én 6.000 millió forint lehívott állomány állt fenn a keretből.

Az első félév során a PSZÁF engedélyezte a Bank részére az 1999-től fennálló 1,5 milliárd Ft összegű **alarendelt kölcsöntökének** a szerződésben rögzített határidő előtt történő visszafizetését, így az FHB Rt. és az ÁPV Rt. közös megállapodása alapján, 2003.június 4-én az alarendelt kölcsöntőke visszafizetésre került. Ezzel azonos értéknapon az ÁPV Rt. 2,5 milliárd Ft **alaptőke-emelést** hajtott végre.

Mérlegen kívüli tételek

A **függő kötelezettségek** állománya a hitelállomány növekedésével együtt mozgott a 2003-as év során. A folyósított hitelek még igénybe vehető hitelkerete 2002. év végén 14,7 millió Ft, míg 2003. év végén 139 millió Ft volt. A már szerződött, de még nem folyósított hitelek állománya 35%-kal nőtt 2002-es évhez képest (2002-ben 5.223,4 millió Ft, 2003-ban 7.065,9 millió Ft). A refinanszírozás keretében a partnerbankoktól megvásárolandó hitelek állománya is hasonló mértékben emelkedett, a 2003-as év végén 461,4 millió Ft volt a záróállomány.

A Bank által kockázatkezelési célból kötött fedezeti jellegű kamatswapból származó **jövőbeni kötelezettség** 2003-ban 2.885 millió Ft volt, míg 2002-ben ilyen jellegű üzletet nem kötött.

4.2.2 *Eredmény alakulása*

Az elmúlt év felfutó hitelezési dinamikájának köszönhetően a Társaság bruttó pénzügyi eredménye 2003 végére az előző évihez képest 119%-kal emelkedett. A bruttó eredményben meghatározó súlyú nettó kamatbevétel egy év alatt 135%-kal nőtt.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec. / 2002 dec.
Nettó kamatbevétel	4.125	9.694	235,0%
Nettó jutalék- és díjbevétel	963	699	72,6%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	-39	675	-
Bruttó pénzügyi eredmény	5.049	11.067	219,2%
Működési költségek	-4.381	-5.721	130,6%
Egyéb bevételek, ráfordítások	-149	-369	220,5%
Nettó pénzügyi eredmény	501	4.978	994,6%
Nettó céltartalékképzés és veszteségleírás	-10	-26	258,9%
Rendkívüli bevételek/ráfordítások	-2	-6	293,5%
Adózás előtti eredmény	489	4.947	1012,5%
Adófizetési kötelezettség	-97	-920	946,3%
Adózott eredmény	391	4.026	1029,0%
Általános tartalékképzés	-43	-404	948,7%
Jóváhagyott osztalék	0	-660	-
Mérleg szerinti eredmény*	349	2.963	849,5%

A költséghatékony gazdálkodásnak köszönhetően a nettó pénzügyi eredmény közel tízszeresére nőtt a 2002-es évhez képest (a Bank az alapítás éveit követően elsőként 2002-ben érte el a gazdaságos üzemméretet s mutatott fel először pozitív eredményt; a 2003. évi eredménynövekedés mértéke ennek figyelembevételével értelmezendő).

Nettó kamatbevétel

A Társaság nettó kamatbevétele 2003-ban 9.694 millió Ft volt, az előző évit 5.568 millió Ft-tal haladta meg. Ez 26.007 millió Ft-os kamatbevétel (175%-os növekedés) és 16.313 millió Ft-os kamatkiadás (206%-os növekedés) egyenlegeként alakult ki. A fizetendő kamatokat csaknem teljes egészében (2002-ben 91%-ban, 2003-ban 97%-ban) a jelzáloglevelek után fizetendő kamatráfordítás tette ki.

Nettó jutalék- és díjbevételek

A tavalyi évben a díjbevételek összege 2.171 millió forintra rúgott, a bázisévhez képest 60%-os növekménnyel. A díjbevételek nagyobbik – bár egyre csökkenő – hányadát az értékbecslési díjak tették ki (2002-ben 71%-os, 2003-ban 62%-os súllyal szerepeltek), ennek ellentételezéseként növekedtek az ügyfelektől kapott jutalékok, valamint hitelbírálatért felszámított összegek. A díjkiadások összege egy év alatt 393 millió Ft-ról 1.472 millió Ft-ra emelkedett. A díjráfordítások 80%-át 2002-ben a hitelforrásként szolgáló jelzáloglevelek forgalomba hozatalával kapcsolatok díjak adták, ennek aránya 2003-ban 46%-ra csökkent, a fizetett ügynöki jutalékoknak a díjkiadásokban mutatkozó növekvő hányada miatt. A fentiek együttes hatásaként a díjbevételek- és kiadások egyenlege a bázisévhez képest 27%-kal csökkent.

Pénzügyi műveletek nettó eredménye

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 2003 végén 675 millió Ft-ot tett ki, amely a 2002 végi 39 millió Ft-os veszteséghez képest jelentős javulást jelentett. A növekmény alapvetően két részből, a Bank részvényeinek novemberi tőzsdei bevezetésén elért 563 millió Ft-os egyszeri árfolyamnyereségből, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek 125 millió Ft-os árfolyamnyereségének egyenlegéből áll össze.

Működési költségek

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec. / 2002 dec.
Általános igazgatási költségek	4.038	5.332	132,0%
Személyi jellegű ráfordítások	1.940	2.393	123,3%
Egyéb igazgatási költségek	2.098	2.939	140,1%
- ebből speciális jelzálogbanki költségek	1.257	1.639	130,4%
Értékcsökkenési leírás	343	388	113,2%
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG	4.381	5.721	130,6%

A Bank 2003 folyamán változatlanul **takarékos költséggazdálkodást** folytatott: a működési költségek 5.721 millió Ft-os összege az előző évihez képest 31%-kal növekedett, amely a mérlegfőösszeg 168%-kal való emelkedésének csupán egyhatoda, ezzel a költséghatékonyság további javulását eredményezte. A működési költségek a bruttó pénzügyi eredményhez viszonyított aránya (CIR) a 2002-es 87%-ról 52%-ra javult.

A **személyi jellegű ráfordítások** és a társadalombiztosítási járulék együttes összege 2.393 millió Ft volt, az összköltség 42%-át adta.

Az **egyéb költségek** 2003-ban a bázisévhez képest 40%-kal növekedtek, az összköltségen belüli hányaduk 3,5 százalékponttal, 51%-ra nőtt. A egyéb költségek több, mint felét (1.639 millió Ft-ot) adták 2003-ban a jelzálogbanki tevékenységgel összefüggő speciális költségek. E specifikus ráfordítások kétharmadát, 1.104 millió Ft-ot az értékbecslő alvállalkozóknak fizetett díjak jelentették a tavalyi évben, szemben a 2002. évi 803 millió Ft-tal: a 300 millió Ft-os növekmény a fedezetként felajánlott ingatlanok értékbecslésének számbeli emelkedését mutatta.

A speciális költségek 6-6%-át a jelzáloglevél-kibocsátással összefüggő díjak és az ügynöki díjak, 17%-át a fizetett hitelfedezeti életbiztosítás jelentette.

Az **értékcsökkenési leírások** 388 millió Ft-os összege 2003-ban 45 millió Ft-tal, 13%-kal volt magasabb az előző évinél, az elszámolt amortizáció súlya az összes működési költségen belül a bázisévi 7,8%-ról 6,8%-ra csökkent.

4.2.3 Tőkeszerkezet alakulás

2003. júniusában az ÁPV Rt. 2,5 Mrd Ft értékben **alaptőke-emelést** hajtott végre a Bankban. A tőkeelemekben az első félévet követően egyéb rendkívüli változás nem történt. Az FHB Rt. privatizációja kapcsán 1 db FHB részvény nyilvános kibocsátásának ellenértéke (4.300,-Ft) elhelyezésre került a Bank alaptőke-emelésre elkülönített számláján.

A Bank 2003. december 31-i **saját tőkéjének** értéke 11.529 millió Ft, a tavaly év végi 5.662 millió Ft-hoz képest 104%-kal növekedett. A növekmény elemei a 2003. júniusi 2.500 millió forintos alaptőke-emelés, a lekötött tartalék 490 millió forintos és a leányvállalat saját tőke változásának 34 millió forintos csökkenése, az általános tartalék 404 millió forintos, az eredménytartalék 873 millió forintos és a mérleg szerinti eredmény 2.614 millió forintos emelkedése.

A Bank története során először fizetett osztalékot, a 2003. évi közgyűlési határozatnak megfelelően az osztalék mértéke egy darab 1.000 Ft névértékű részvényre 100 Ft, azaz tíz százalék volt.

A kockázattal súlyozott eszközök és mérlegén kívüli eszközök értéke 2003. december 31-ére 103.999 millió Ft-ra emelkedett. A Bank **szavatoló tőkéje** 2002. december 31-én 5.488 millió forint, 2003. december 31-én pedig 11.248 millió Ft, amely az auditált eredményt is tartalmazza.

A **tőkemegfelelési mutató** 2003. december 31-én 10,8% volt, amely meghaladja a hitelintézeti törvényben meghatározott 8%-os követelményt és teljesíti a Bank vezetése által kitűzött 10%-os célt is.

4.3 Az FHB Szolgáltató Rt. beszámolója

Az FHB Földhitel-és Jelzálogbank Részvénytársaság 100%-os tulajdonában áll az FHB Szolgáltató Részvénytársaság.

A Szolgáltató 2003 első féléve folyamán lezárta a 2000-ben, a Banktól vásárolt minősített követeléssel összefüggő tevékenységeit, értékesítette az ezen követeléshez kapcsolódó ingatlant. **2003 második félévében** a Bank **új szerepet** alakított ki leányvállalata számára, mely szerint a Szolgáltató a Bank akviráló ügynökéként fog a jövőben működni. Ennek első lépéseként akviráló ügynöki szerződést kötött a Bank és a Szolgáltató. A Szolgáltató 2003 második felében az ügynöki tevékenység végzéséhez szükséges szervezeti átalakításokat és létszám bővítést végrehajtotta.

A Szolgáltató az év harmadik negyedétől végzi az akviráló ügynöki feladatokat. Ennek keretében a Szolgáltató alkalmazottai tájékoztatják az ügyfeleket a Bank hiteltermékeiről, segítik az ügyfeleket hitelkérelmük összeállításában, illetve a kérelmeik befogadását is elvégzik.

A 2003-ban bekövetkezett két jelentős eseménnyel – az ingatlan-értékesítéssel, valamint az ügynöki tevékenység feltételeinek megteremtésével, illetve a tevékenység tényleges végzésével – kapcsolatos költségek, ráfordítások, illetve bevételek jelentősen átalakították a Szolgáltató mérlegét és eredménykimutatását. A Szolgáltató összesen 191,1 millió Ft bevételt realizált, melyhez 200,5 millió Ft költség és ráfordítás tartozott.

A Szolgáltató 2003. évi vesztesége 9,4 millió Ft, mérlegének főösszege 2003. december 31-én 77,7 millió Ft volt.

5 Kockázati tényezők

5.1 Makrogazdasági kockázat

Az FHB tevékenységére és működésének eredményességére erős befolyással van a makrogazdasági helyzet alakulása és a magyar gazdaság hazai és nemzetközi megítélése. A makrogazdasági helyzet egyrészt – a lakosság jövedelmi viszonyain keresztül – meghatározza a kihelyezhető lakáshitelek nagyságát és a portfólió minőségének alakulását. Másrészt a költségvetési- és folyó fizetési mérleg hiánya, az infláció, a kamatszínvonal és a forint-árfolyam befolyással van a jelzáloglevél-kibocsátásra, a jelzáloglevelek iránti keresletre és a Bank forrásköltségére.

A magyar gazdaság EU-konvergenciája (forint árfolyam, kamatok) bár középtávon viszonylag jól prognosztizálható, kockázatokat rejt magában, hiszen az alkalmazkodás alakulásának pontos lefutása, annak intenzitása és volatilitása nem kiszámítható.

A magyar tőkepiac mérete és nyitottsága következtében a nemzetközi tendenciák gyorsan és erőteljesen megjelennek a hazai kamatlábak, tőzsdei és pénzügyi árfolyamok változásában. Ezek a változások jelentősen befolyásolják a Bank forrásszerzésének lehetőségeit és feltételeit. A lehetőségek kiszélesítésének és a tőkepiaci kockázati kitettség mérséklése érdekében döntött úgy a Bank a 2003-as év során, hogy a nemzetközi piacokon való jelzáloglevél-kibocsátást is elindítja.

5.2 Szabályozási kockázat

A jogszabályi környezethez kapcsolódó jelentős kockázatot a lakástámogatási rendelet módosítása jelentheti. A 2003-as év folyamán két jelentős változtatás is történt, amely a hitelek iránti keresletet és így a Bank működését és jövedelmezőségét befolyásolta. A jogszabályok változásának hatását a 2003-as év során és a jövőben is a Bank figyelemmel kíséri, a jövedelmezőségre és a pénzügyi tervekre való rövid és hosszú távú hatását modellezi.

5.3 Piaci verseny

A lakossági lakáshitelezési piac sok szereplős (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, lakástakarékpénztárak, takarékszövetkezetek, biztosítók), s a jelzálogbankok piacán is erős verseny folyik. Az EU csatlakozás után a külföldi bankok magyarországi fióknyitásai is könnyebbé válnak, így elképzelhető hogy a lakáshitelezési piac szereplőinek száma tovább nő.

A Bank saját értékesítési hálózata a piac más szereplőihöz képest szűkebb. Ennek ellensúlyozására széles körű ügynöki hálózatot épített ki. Ennek ellenére a saját hitelezés folytatva a jelenlegi tendenciákat visszaszorul. A visszaszoruló saját hitelezést ugyanakkor kompenzálja a refinanszírozási tevékenység. Az itt jelentkező kockázat elsősorban a Bank refinanszírozási körének megtartásában, illetve a refinanszírozási piaci verseny erősödésében rejlik.

5.4 Hitelkockázat

Az FHB Rt. kockázat- és kötelezettségvállalásait megelőzően vizsgálja leendő partnerei hitel-visszafizető képességét és készségét, továbbá a fedezetül felajánlott ingatlanok értékét és mobilizálhatóságát. A Bank egyszerű és komplex adósmínősítést végez ügyfeleinél, öt lehetséges osztályba sorolja a hitelkérelmezőket, s részükre hitellimitet állapít meg. A hitelképesség mérésére „scoring rendszert” alakított ki és alkalmaz a Bank.

A Bank kintlévőségeinek minősítésekor a belső szabályzatai és a törvényi szabályozás által előírt minősítési osztályokat és céltartalék-képzési határokat alkalmazza.

A Bank hiteleinek biztosítékeként önállóan forgalomképes, értékét megőrző, per-, igény- és tehermentes ingatlanokra alapított, alapvetően első helyen bejegyzett jelzálogjogot fogad el. A jelzálog-hitelezés biztonságának mindenkori fenntartása érdekében az ingatlanok reális értékelését kulcsfontosságúnak tekinti a Bank.

A Bank vagyonellenőre (PriceWaterhouseCoopers Kft.) a jogszabályi előírásokon túlmenően, az általa kiválasztott esetekben az FHB ingatlan értékelőjének a munkáját is felülvizsgálja, illetve szűrőpróba-szerű értékelési felülvizsgálatokat végez.

A Bank a hitelbiztosítéki értékek megállapítását és a jelzáloglevelek mögött meglévő rendes- és pótfedezet nyilvántartását a Felügyelet által jóváhagyott szigorú belső szabályzatok alapján végzi.

5.5 Kamatkockázat

Az FHB jelzálogbanki tevékenységéből, illetve a speciális törvényi szabályozásból eredően a hazai bankrendszeren belül sajátos eszköz–forrás szerkezettel rendelkezik:

- Forrásai nagyrészt hosszú lejáratú tőkepiaci források fix kamatozással vagy viszonylag hosszú kamatperiódussal.
- Az ügyléshitelek jellemzően hosszú lejáratúak.

A Bank kamatkockázat a következő tényezőkből ered:

- A hitelek folyósítása és a jelzáloglevelek kibocsátása között eltelt időszak tőke- és pénzügyi változásai.
- A hitelek és a források eltérő átárazódása és kamatperiódusa.
- Az újra befektetési kockázat, ami a hitelek előtörlesztéséből adódhat.
- Az annuitásos hitelek és a jelzáloglevelek eltérő törlesztési üteme.
- Az eszközök és források eltérő lejáratú struktúrája.

A kamatkockázatot a források és eszközök lejáratú struktúrájának közelítésével, az átárazódási periódusok megfeleltetésével, a fix és a változó kamatozású eszközök és források közötti lehetséges eltérés limitálásával kezeli a Bank. A hitelek előtörlesztését időben és összegben korlátozza.

A Bank napi rendszerességgel figyeli a likviditást jellemző kiemelt mutatókat, a lejáró jelzáloglevelek arányát és a lejáró jelzáloglevelek lefedettségi arányát. A havi rendszerességű

elemzés kiterjed a lejáratil fedezettségi limitek, a különböző lejáratil sávokban előforduló lejáratil mismatch-ek figyelésére.

A Bank likviditását követeléséinek és kötelezettségeinek lejáratil megfeleltetése révén biztosíthatja. A mindenkori fizetőképesség biztosítása mellett a banki jövedelmezőség érdekében limitekkel szabályozott mértékű lejáratil transzformációt alkalmaz.

6 Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2004. évi üzletpolitikai terve

Az FHB Rt. a 2004-es üzletpolitikai tervének kialakítása során a Bank középtávú stratégiai tervéből indult ki.

Az FHB Rt. – az idei makrogazdasági előrejelzéseket figyelembe véve – 2004-re a jelzáloghitel-állomány mintegy 30%-os növekedését prognosztizálja, amely a mérlegfőösszeget egyharmadával emeli meg. A Bank 2004-ben piaci részesedésének megőrzését tartja egyik kiemelt céljának, mind a jelzáloghitelezés, mind a jelzáloglevél kibocsátás vonatkozásában.

A hitelállomány és a mérlegfőösszeg növekedésének elérését elsősorban – összhangban a Bank stratégiai tervével – refinanszírozási tevékenységben látja. A refinanszírozás saját hitelezéshez mért aránya várhatóan tovább nő a 2004-es év során. A Bank a piaci igények függvényében beindítja a devizahitelezést, illetve a nem támogatott forint- és deviza-jelzáloghitelek refinanszírozását is.

A jelzáloghiteleket finanszírozó jelzáloglevelek kibocsátása várhatóan mindaddig a nemzetközi piacon fog történni, amíg a hazai hozamok versenyképes szintre nem csökkennek. A nemzetközi kibocsátások a Bank meglévő EMTN programjának keretein belül fognak zajlani, a 2004-es év során az FHB nem tervezi új nemzetközi program beindítását. A forrásként szolgáló jelzáloglevelek tervezett állománya 2004-ben 40%-kal növekszik.

Az üzleti tevékenység bővülése mellett a Bank működési költségei az infláció alatti mértékben, mindössze 3%-kal emelkednek, ez a költséghatékonysági további javulását eredményezi.

A saját tőke nagysága a terv szerint másfélszeresére növekszik.

A Bank 2004 végére 5,7 milliárd forintos adózott eredménnyel kalkulál, melynek révén az egy részvényre jutó nyereség több mint 40%-kal emelkedik.

Fontosabb konszolidált pénzügyi mutatók	2003. dec. 31. Tény	2004. dec. 31. Terv	2004 Terv / 2003 Tény
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	310.149	415.200	133,9%
Jelzáloghitel-állomány (Millió Ft)	297.741	387.596	130,2%
Jelzáloglevél-állomány (Millió Ft)	277.906	387.206	139,3%
Saját tőke (Millió Ft)	11.529	17.732	153,8%
Szavatoló tőke (Millió Ft)	11.248	12.341	109,7%
Tőke megfelelési mutató	10,8%	13,2%	122,2%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	4.026	5.700	141,6%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	51,7%	45,0%	87,0%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	1,9%	1,6%	84,2%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	47,2%	37,5%	79,4%

7 Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. magyar számviteli szabályok szerint elkészített konszolidált beszámolója

7.1 Könyvvizsgálói jelentés



Ernst & Young Kft.
H-1132 Budapest, Váci út 20.
1399 Budapest 62 Pf. 632
Hungary

Tel: +36 1 451-8100
Fax: +36 1 451-8199
E-mail: mailbox.ey@hu.ey.com
www.ey.com
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
részvényesei részére

Elvégeztük az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2003. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 310 149 456 eFt, a mérleg szerinti eredmény 2 962 725 eFt nyereség - valamint a 2003. évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyeket a vizsgált szervezet 2003. évi konszolidált éves beszámolója tartalmaz. A konszolidált éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége a konszolidált éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése.

A Bank 2002. évi konszolidált éves beszámolójáról 2003. március 31-én korlátozás nélküli véleményét bocsátottunk ki.


A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta a konszolidált éves beszámoló tényszámait alátámasztó bizonylatok mintavételre alapuló vizsgálatát, emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált éves beszámoló bemutatásának értékelését.

A könyvvizsgálat során az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2003. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. A konszolidált üzleti jelentés a konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2004. március 12.

Kivéve a 2003. évi közgyűlési határozatok hatását,
melynek dátuma
2004. április 7.


Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165


Dr. Csémniczky Jánosné
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 003093

7.2 Konzolidált mérleg

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. magyar számviteli szabályok szerint készített 2002. év végi auditált és 2003. év végi auditált konzolidált mérlege

Eszközök

Adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
1.	1. Pénzeszközök	17 201	25 021	145,46%
2.	2. Állampapírok	2 096 405	3 447 149	164,43%
3.	a) forgatási célú	2 096 405	3 447 149	164,43%
4.	b) befektetési célú			
5.	3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	45 129 661	195 590 602	433,40%
6.	a) látraszóló		12 202	
7.	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	45 129 661	195 578 400	433,37%
8.	ba) éven belüli lejáratú	6 351 220	13 619 243	214,44%
9.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11.	- MNB-vel szemben	2 000 000		
12.	bb) éven túli lejáratú	38 778 441	181 959 157	469,23%
13.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
14.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15.	- MNB-vel szemben			
16.	c) befektetési szolgáltatásból			
17.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
19.	4. Ügyfelekkel szembeni követelések	64 615 022	105 202 193	162,81%
20.	a) pénzügyi szolgáltatásból	64 615 022	105 202 193	162,81%
21.	aa) éven belüli lejáratú	5 794 017	6 960 679	120,14%
22.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24.	ab) éven túli lejáratú	58 821 005	98 241 514	167,02%
25.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27.	b) befektetési szolgáltatásból			
28.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30.	ba) tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31.	bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32.	bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33.	bd) elszámoló házzal szembeni követelés			
34.	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
35.	5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúakat is			
36.	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37.	aa) forgatási célú			
38.	ab) befektetési célú			
39.	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40.	ba) forgatási célú			
41.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
42.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43.	- visszavásárolt saját kibocsátású			
44.	bb) befektetési célú			
45.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
46.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
47.	6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok			
48.	a) részvények, részesedések forgatási célra			
49.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
50.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
51.	b) változó hozamú értékpapírok			
52.	ba) forgatási célú			

Eszközök**Adatok E Ft-ban**

Sorszám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
53.	bb) befektetési célú			
54.	7. Részvények, részesedések befektetési célra	26	3	11,54%
55.	a) részvények, részesedések befektetési célra	26	3	11,54%
56.	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	26	3	11,54%
57.	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58.	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
59.	8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban			
60.	a) részvények, részesedések befektetési célra			
61.	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
62.	b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
63.	Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
64.	c) tőkekonszolidációs különbözet			
65.	- leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból			
66.	- társult vállalkozásból			
67.	9. Immateriális javak	434 336	298 693	68,77%
68.	a) immateriális javak	434 336	298 693	68,77%
69.	b) immateriális javak értékhelyesbítése			
70.	10. Tárgyi eszközök	505 009	464 313	91,94%
71.	a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	505 009	464 313	91,94%
72.	aa) ingatlanok	134 620	136 857	101,66%
73.	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	306 585	322 378	105,15%
74.	ac) beruházások	61 598	5 078	8,24%
75.	ad) beruházásra adott előlegek	2 206		
76.	b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
77.	ba) ingatlanok			
78.	bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
79.	bc) beruházások			
80.	bd) beruházásra adott előlegek			
81.	c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
82.	11. Saját részvények	350 000		
83.	12. Egyéb eszközök	1 153 357	3 623 834	314,20%
84.	a) készletek	104 623	23 176	22,15%
85.	b) egyéb követelések	1 048 734	3 600 658	343,33%
86.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
87.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
88.	c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés			
89.	13. Aktív időbeli elhatárolások	1 256 150	1 497 648	119,23%
90.	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	348 003	587 219	168,74%
91.	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	908 147	910 429	100,25%
92.	c) halasztott ráfordítások			
93.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 155 557 167	3 101 499 456	268,39%
	Ebből: FORGÓESZKÖZÖK (1+2a+3a+3ba+3c+4aa+4b+5aa+5ba+6a+6ba+11+12)	15 762 200	27 688 128	175,66%
	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2b+3bb+4ab+5ab+5bb+6bb+7+8+9+10)	98 538 817	280 963 680	285,13%

Források

Adatok E Ft-ban.

Sor-szám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
94.	1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	2 000 000	6 000 000	300,00%
95.	a) látraszóló			
96.	b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	2 000 000	6 000 000	300,00%
97.	ba) éven belüli lejáratú	2 000 000	6 000 000	300,00%
98.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
99.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
100.	- MNB-vel szemben			
101.	bb) éven túli lejáratú			
102.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
103.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	- MNB-vel szemben			
105.	c) befektetési szolgáltatásból			
106.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
107.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
108.	2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	180 731	201 549	111,52%
109.	a) takarékbetétek			
110.	aa) látraszóló			
111.	ab) éven belüli lejáratú			
112.	ac) éven túli lejáratú			
113.	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	180 731	201 549	111,52%
114.	ba) látraszóló	180 731	201 549	111,52%
115.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117.	bb) éven belüli lejáratú			
118.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
119.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120.	bc) éven túli lejáratú			
121.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123.	c) befektetési szolgáltatásból			
124.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126.	ca) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
127.	cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
128.	cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
129.	cd) elszámoló házzal szembeni kötelezettség			
130.	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
131.	3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	101 643 850	277 906 290	273,41%
132.	a) kibocsátott kötvények	101 643 850	277 906 290	273,41%
133.	aa) éven belüli lejáratú		200 000	
134.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
135.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
136.	ab) éven túli lejáratú	101 643 850	277 706 290	273,22%
137.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
138.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
139.	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
140.	ba) éven belüli lejáratú			
141.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
142.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
143.	bb) éven túli lejáratú			
144.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
145.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
146.	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
147.	ca) éven belüli lejáratú			
148.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
149.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
150.	cb) éven túli lejáratú			

Források

Adatok E Ft-ban.

Sor-szám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
151.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
152.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
153.	4. Egyéb kötelezettségek	503 507	1 186 959	235,74%
154.	a) éven belüli lejáratú	503 507	1 186 959	235,74%
155.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
156.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
157.	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
158.	b) éven túli lejáratú			
159.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
160.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
161.	c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettségek			
162.	5. Passzív időbeli elhatárolások	4 064 847	13 324 027	327,79%
163.	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	476 040	1 830 416	384,51%
164.	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 588 807	11 493 611	320,26%
165.	c) halasztott bevételek			
166.	6. Céltartalékok	1 935	2 034	105,12%
167.	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
168.	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 935	2 034	105,12%
169.	c) általános kockázati céltartalék			
170.	d) egyéb céltartalék			
171.	7. Hátrasorolt kötelezettségek	1 500 000		
172.	a) alárendelt kölcsöntőke	1 500 000		
173.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
174.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
175.	aa) tőkekonszolidációs különbözet			
176.	- leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból			
177.	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
178.	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség			
179.	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
180.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
181.	8. Jegyzett tőke	4 100 000	6 600 001	160,98%
182.	Ebből: - visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	350 000		
183.	9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
184.	10. Tőketartalék	1 145 590	1 145 594	100,00%
185.	a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (árszió)	1 145 590	1 145 594	100,00%
186.	b) egyéb			
187.	11. Általános tartalék	42 539	446 109	1048,71%
188.	12. Eredménytartalék (±)	-490 376	382 853	-78,07%
189.	13. Lekötött tartalék	490 376		
190.	14. Értékelési tartalék			
191.	15. Mérleg szerinti eredmény (±)	348 748	2 962 725	849,53%
192.	16. Leányvállalat és közös vezetésű vállalkozás saját tőke változása (±)	25 420	-8 685	
193.	17. Konszolidáció miatti változások (±)			
194.	- adósságkonszolidálás különbözetéből			
195.	- közbeszó eredmény különbözetéből			
196.	18. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése			
197.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	115 557 167	310 149 456	268,39%
198.	Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a.+1.ba+1.c.+2.aa+2.ab+2.ba+2.bb+2.c+3.aa+3.ba+3.ca+4.a+4.c)	2 684 238	7 588 508	282,71%
199.	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb+2.ac+2.bc+3.ab+3.bb+3.cb+4.b+7)	103 143 850	277 706 290	269,24%
200.	- SAJÁT TŐKE (8+9+10+11±12+13+14±15±16±17±18)	5 662 297	11 528 597	203,60%

**Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. magyar számviteli szabályok szerint
készített 2002. év végi auditált és 2003. év végi auditált konszolidált
eredménykimutatása**

Adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
1.	1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 459 605	26 006 866	274,93%
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	154 605	215 371	139,30%
3.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 305 000	25 791 495	277,18%
6.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 334 570	16 313 362	305,80%
9.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
11.	KAMATKÜLÖNBÖZET (1-2)	4 125 035	9 693 504	234,99%
12.	3. Bevételek értékpapírból	2	1	50,00%
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	2	1	50,00%
16.	4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	1 356 368	2 170 982	160,06%
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	1 356 368	2 170 982	160,06%
18.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)			
21.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjrátfordítások	393 327	1 471 921	374,22%
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	77 679	799 898	1029,75%
25.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	315 648	672 023	212,90%
28.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a - 6.b + 6.c - 6.d)	-39 471	674 790	-
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	32 895	813 508	2473,04%
32.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	48 183	124 336	258,05%
35.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
36.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	1 406		0,00%
38.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
39.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	25 589	14 382	56,20%
42.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
43.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
45.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	121 857	205 217	168,41%
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3 167	8 821	278,53%
47.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
48.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	118 690	196 396	165,47%
50.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			

Adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2002. december 31.	2003. december 31.	Változás (%)
51.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- készletek értékvesztésének visszairása			
53.	ba) adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet			
54.	8. Általános igazgatási költségek	4 038 113	5 332 321	132,05%
55.	a) személyi jellegű ráfordítások	1 940 451	2 392 922	123,32%
56.	aa) bérköltség	1 165 910	1 352 096	115,97%
57.	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	315 354	329 630	104,53%
58.	Ebből: - társadalombiztosítási költségek	87 705	98 310	112,09%
59.	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek	82 516	89 286	108,20%
60.	ac) bérjárulékok	459 187	711 196	154,88%
61.	Ebből: - társadalombiztosítási költségek	400 636	628 513	156,88%
62.	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek	239 351	378 483	158,13%
63.	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	2 097 662	2 939 399	140,13%
64.	9. Értékcsökkenési leírás	342 844	388 199	113,23%
65.	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	288 962	573 717	198,54%
66.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	18 442		0,00%
67.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
68.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
69.	b) egyéb ráfordítások	270 520	573 717	212,08%
70.	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
71.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
72.	- készletek értékvesztése			
73.	ba) adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet			
74.	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	183 786	185 943	101,17%
75.	a) értékvesztés követelések után	182 071	184 190	101,16%
76.	b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 715	1 753	102,22%
77.	12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	173 841	160 200	92,15%
78.	a) értékvesztés visszairása követelések után	173 841	158 546	91,20%
79.	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		1 654	
80.	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
81.	14. Értékvesztés visszairása a befektetés célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	5	7	140,00%
82.	15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	490 605	4 952 600	1009,49%
83.	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (1-2+3+4-5±6+7.b-8-9-10.b-11+12-13+14)	505 880	4 943 779	977,26%
84.	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (7.a-10.a)	-15 275	8 821	-
85.	16. Rendkívüli bevételek			
86.	17. Rendkívüli ráfordítások	2 070	6 075	293,48%
87.	18. Rendkívüli eredmény (16 - 17)	-2 070	-6 075	293,48%
88.	19. Adózás előtti eredmény (± 15± 18)	488 535	4 946 525	1012,52%
89.	20. Adófizetési kötelezettség	97 248	920 230	946,27%
90.	a) konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözlet			
91.	21. Adózott eredmény (± 19 - 20)	391 287	4 026 295	1028,99%
92.	22. Általános tartalék képzés, felhasználása (±)	42 539	403 570	948,71%
93.	23. Jóváhagyott osztalék és részesedés		660 000	-
94.	24. Mérleg szerinti eredmény (± 21 ± 22 - 23)	348 748	2 962 725	849,53%

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. magyar számviteli szabályok szerint készített 2002. év végi auditált és 2003. év végi auditált cash-flow kimutatása

Adatok ezer Ft-ban			
Sor-szám	Megnevezés	2002. december 31.	2003. december 31.
01.	Kamatbevételek	9 459 605	26 006 866
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	1 389 263	2 984 490
03.	+ Egyéb bevételek (ct. felhasználás és ct. többlet visszavezetés nélkül)	118 690	196 396
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei	1 406	
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3 167	8 821
06.	+ Osztalékbevételek	2	1
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	-5 334 570	-16 313 362
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	-125 862	-924 234
10.	- Egyéb ráfordítások (ct. képzés kivételével)	-309 249	-606 927
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	-341 237	-686 405
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	-18 442	
13.	- Pénzügyi és befektetési szolgáltatás költségei	-4 038 113	-5 332 321
14.	- Rendkívüli ráfordítások (tárgyévi adófizetési. köt. nélkül)	-2 070	-6 075
15.	- Tárgyévi adófizetési. kötelezettség	-97 248	-920 230
16.	- Kifizetett osztalék		-660 000
17.	MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)	705 342	3 747 020
18.	± Kötelezettség állományváltozása	76 861 227	179 466 710
19.	± Követelés állományváltozása	-78 448 925	-193 625 680
20.	± Készlet állományváltozása	17 117	81 447
21.	± Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása	-938 120	-1 000 744
22.	± Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	31	30
23.	± Beruházások (előleg is) állományváltozása	-63 241	58 726
24.	± Immateriális javak állományváltozása	-73 288	-76 737
25.	± Tárgyi eszközök (kiv. beruházások) állományváltozása	-166 866	-160 638
26.	± Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-1 033 335	-241 498
27.	± Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 048 997	9 259 180
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon,		2 500 004
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök		
30.	+ Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32.	NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-29. sorok)	-91 061	7 820
	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása	-931	928
	- számlapénz állományváltozása (elszámolási és egyéb látra szóló betét az MNB-nél)	-90 130	6 892

7.3 Kiegészítő melléklet

ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Bankcsoport rövid bemutatása

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság (FHB Rt.) 1997. október 21-én alakult meg. Tevékenységét szakosított hitelintézetként végzi.

Az FHB Rt. 1997. december 15-én megvásárolta a Jelzálog-hitelintézetet Előkészítő Részvénytársaság (jelenlegi cégnevéen FHB Szolgáltató Részvénytársaság) 100%-át, ezzel létrehozva az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Bankcsoportot.

A bankcsoport 2003. évi teljesítményében továbbra is meghatározó jelentőségű a Bank teljesítménye, amelyben kiemelt jelentősége van a Hitelintézetekkel szemben követelés állománynak, jelentős részt képvisel az Ügyfelekkel szembeni követelés és kötelezettség állomány, illetve ezeknek előző időszakhoz viszonyított jelentős növekedése. A Bank tevékenységét a Szolgáltató Rt. 2003. II. félévétől bankügynöki szolgáltatás nyújtásával egészítette ki.

A halmozódások kiszűrése után, a konszolidált beszámoló együttesen mutatja az anyabank és leányvállalata gazdasági, pénzügyi, vagyoni helyzetét.

A Bankcsoport rövid számviteli politikája

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Bankcsoport számviteli politikájának célja, hogy rögzítse azoknak a számviteli eljárásoknak, módszereknek, értékeléseknek az összességét, amelyeknek célja az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítésének biztosítása.

A konszolidált beszámoló elsősorban a bankcsoport tulajdonosai és vezetői számára készül, célja a bankcsoporton belül, az üzleti kapcsolatok kiszűréssel a csoport valós, vagyoni, jövedelmezőségi, pénzügyi helyzetének bemutatása.

Az összevont éves beszámoló

- összevont mérlegből,
- összevont eredménykimutatásból,
- összevont kiegészítő mellékletből,
- összevont üzleti jelentésből áll.

A bankcsoport számviteli politikája meghatározza az eszközök és források értékelését, az eszközök minősítési szabályait, az eredménykimutatás tartalmi összetevőit.

A mérleg fordulónapja: tárgyév december 31.

A mérlegkészítés időpontja a Számviteli politika szerint a tárgyévet követő év február 15-e.

Az eszközök és források értékelése

Az értékelés szabályai és módszerei a Törvény, és a Rendelet előírásait követik.

Az eszközök értékelése során az eszközöket, beszerzési, bekerülési értéken mutatja ki a Bank a konszolidált mérlegben.

A források értékelésének alapja a könyv szerinti érték, amely értékelés az egyedi beszámolóiban és a konszolidált beszámolóban is azonos.

Mérlegen kívüli tételek

A „0” számlaosztályban azokat a függő és jövőbeli kötelezettségeket mutatja ki a bankcsoport, amelyek a jövőbeni gazdálkodásra hatással lehetnek.

A konszolidálás módszere, elvei

A Bank 6,6 milliárd forintos alaptőkéjéhez viszonyítva az FHB Szolgáltató Rt. 65 millió forintos alaptőkéje nem jelentős.

Az első tőkekonszolidáció elvégzése 6.829 eFt aktív konszolidációs különbözetet eredményezett, amely összeget a törvény 124.§ (9) bekezdésének előírásai alapján az üzleti vagy cégértékre vonatkozó leírással számolja el az anyavállalat a következő konszolidálások során, évente 1.366 eFt értékben. A tőkekonszolidáció elszámolása 2002. december 31-vel befejeződött, teljes összegében leírásra került.

A bankcsoport tagjai a kettős könyvvitel szabályai szerint vezetik könyveiket. Az egyedi beszámolók esetében az anyavállalat (a Bank) a Kormány 250/2000. számú „A hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságai”-ról szóló rendelete alapján készíti el éves beszámolóját, az FHB Szolgáltató Rt. a vállalkozások részére előírt éves beszámolót készít, amelyben az eredmény-kimutatás az „A” típusú összköltség eljárással készül.

A konszolidált éves beszámoló készítésekor az FHB Szolgáltató Rt. mérlegét és eredmény-kimutatását az előkészítés során megfelelteti a Bank a hitelintézeti beszámoló megfelelő sorainak, ezzel biztosítva a tartalmi azonosság elvét.

Az egységes értékelés elvét a bankcsoport azzal teljesíti, hogy a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben, a vállalkozás döntésére bízott eljárások és módszerekről a csoport tagjai azonos módon döntöttek és azonos módon alkalmazzák azokat.

Az összevont beszámoló készítése során a Bank és a Szolgáltató egyedi beszámolóit egy előkészítő mérlegbe és eredmény-kimutatásba vonja össze a Bank.

A tőkekonszolidálás során az anyavállalatot megillető részesedés értékét a tulajdoni hányadra jutó összegben veszi figyelembe a leányvállalat saját tőkéjéből. Az alkalmazott módszer a teljes körű konszolidálás, amely során a konszolidálásba bevont vállalkozás saját tőkéjét a Bank befektetéseivel szemben kiszűri. Az első konszolidálást a Bank a könyv szerinti érték módszerével végezte el. A kapcsolat a Bank és a Szolgáltató Rt. között egyszintű.

A Szolgáltató Rt-nek nincs a tulajdonában banki részvény, illetve visszavásárolt saját részvény, ezért saját tőkéje teljes egészében figyelembe vehető a konszolidálás során.

Az adósságkonszolidálás során, a két vállalkozás egymással szemben keletkezett követeléseik és kötelezettségeik az előkészítő mérlegből kiemelésre kerülnek.

A ráfordítások és bevételek konszolidálásakor az egymással szembeni teljesítésekből származó költségeket és árbevételeket szűri ki az előkészítő mérlegből.

Tájékoztató információk

A Bankcsoport gazdálkodását jellemző fontosabb adatok

- Az anyavállalat gazdálkodását jellemző fontosabb adatok

1. Befektető Védelmi Alappal kapcsolatos információk

A Befektető Védelmi Alap javára a Bank 2003. december 31-ig, 500 ezer forint tagdíjat fizetett be.

2. Jelentős és többségi befolyású részesedéssel rendelkező tulajdonosokkal kapcsolatos információk

A gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLV. törvény szerinti többségi irányítást biztosító befolyással (53,2%) a Bankban az ÁPV Rt (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) rendelkezik.

3. A Bank nagy-kockázat vállalásával kapcsolatos információk

Az 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról 79. §-a előírja, hogy nagy-kockázat vállalásának minősül az a kockázatvállalás, amikor egy ügyfél vagy ügyfélcsoport részére a Bank összes kockázatvállalásának nagysága a hitelintézet szavatoló tőkéjének tíz százalékát meghaladja. 2003. december 31-én a Banknak nem volt olyan ügyfele, amely a fenti paragrafus alapján nagy kockázatúnak minősülne.

4. A Bank jelzáloghitelezési előírásoknak történő megfelelése

- A Bank teljes hitelállományában a kölcsönszerződések megkötésekor a **legalább ötéves lejáratú jelzáloghitelek aránya** - az 1997. évi XXX. törvény 5. § (1) szerinti minimális 80 %-os előíráshoz képest - **99,89%**.
- A Bank jelzáloghitelekből eredő összes **tőkekövetéseinek állománya** nem haladja meg a **fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnnyújtás alapját képező együttes értékének** az 1997. évi XXX. törvény 5. § (3) szerinti hetven százalékát. Ez az arány 2003. december 31-én **41,34 %**.

5. A Bank jelzáloglevél kibocsátásával kapcsolatos előírásoknak való megfelelése

- A Bank az 1997. évi XXX. törvény 14. § (1) előírását felülmúlóan rendelkezik a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét

- **2003. december 31-i érték: 466.177.146 ezer forint – meghaladó** értékű (rendes) fedezettel. A (rendes) fedezetek nettó - azaz értékvesztéssel csökkentett - értéke a tárgyidőszak végén: **541.735.024 ezer forint** volt.

- **Az** 1997. évi XXX. törvény 14. § (8) szerinti **pótfedezetként** figyelembe vett **állami készfizető kezességvállalás** összege, **tőke és** a lejáratig megszámlolt **kamat** együtt **3.429.819 ezer forint**.

6. A kibocsátott jelzáloglevelekkel kapcsolatos információk

- A Bankban a rendes fedezetek mögött álló **ingatlanok hitelbiztosítéki értékének** együttes összege: **710.911.169 ezer forint 2003. december 31-én**.
- A Bank jelzáloglevél kibocsátásból származó fennálló kötelezettségeiből az **öt évet meghaladó** hátralévő lejáratú, saját kibocsátású **jelzáloglevelek értéke 2003. december 31-én: 155.302.015 ezer Ft**.
- A Bank fennálló jelzáloglevél állománya 2003. december 31-én 277.906.290 ezer Ft, a rendes fedezetként figyelembe vehető nettó tőkekövetelés összege 293.896.088 ezer Ft.

7. A hitelintézeti tevékenységgel összefüggő minősítéssel, értékvesztés elszámolásával és a céltartalék-képzéssel kapcsolatos információk

A Bank elvégezte a követelések és kötelezettségek minősítését. 2003. december 31 - én a minősítendő kintlévőségek és kötelezettség vállalások állománya, mely tartalmazza az ügyfelekkel szembeni követeléseket, a mérlegen kívüli függő kötelezettségeket, a hitelintézettel szembeni követeléseket, valamint a befektetett pénzügyi eszközöket, összesen **309.477.832 ezer forint**. A Pénzügyminisztérium rendelete, valamint az erre épülő belső szabályzatok alapján elvégzett minősítés eredményeként, az összesített állomány **99,11%-a problémamentes, 0,61%-a külön figyelendő, 0,10%-a átlag alatti, 0,16%-a kétes és 0,01%-a rossz** minősítésű.

A Bank a követelések után összesen **248.082 ezer forint** elszámolt **értékvesztést**, a függővé tett kötelezettségek után **2.034 ezer forint kockázati céltartalékot** tart nyilván **2003. december 31-én**.

8. Általános kockázati tartalékra vonatkozó információk

A Bank ilyen címen tartalékot nem képez.

9. Egyéb követelésekkel összefüggő értékvesztés

A Bank 2003. december 31-én ilyen címen értékvesztést nem tart nyilván.

10. Egyéb információk

- A Bankra vonatkozó Kormányrendelet szerinti **függővé tett kamatok értéke** - mely a 2003. évi ügyfelekkel szembeni követelések után járó kamatok 1,17%-a - 2003. december 31-én **61.223 ezer forint**, a függővé tett kamattallegű jutalékok értéke 3.646 ezer forint. A tárgyévét megelőzően függővé tett kamatokból a tárgyév folyamán **39.397** ezer forint folyt be, amelyből 25.827 ezer Ft elhatárolásra került a 2002. évi beszámolóban.

- A Bankban nyilvántartott, az ügyfelekkel szembeni követelések mögött álló, **kapott kezesség-vállalások** összege az év végén: **33.369.310** ezer forint, **amelyből 1.859.231** ezer forint az **állami kezesség vállalás** értéke.
- 2003. december 31-én egy megkötött **határidős fedezeti ügylet** van nyilvántartásba véve, mely ügyletre vonatkozóan a Bank határidős követelésének értéke 2.885.000 ezer forint, jövőbeni kötelezettségének értéke 2.885.000 ezer forint. A nyilvántartott követelést 328.831 ezer forint értékelési különbözet csökkenti.
- A partnerbankokkal a **konzorciális** együttműködés keretében finanszírozott hitelügyletek 2003. december 31-én fennálló, **6.935.241 ezer forint** állományára vonatkozóan, az együttműködési megállapodásokban kikötött **sortartó kezesség áll fenn a Bank javára**, az ügyletet szerző hitelintézet részéről. A sortartó kezesség érvényesítése során a partnerbank kötelezettség vállalása, a Banknak már semmilyen más úton meg nem térülő, hitelezési veszteségként leírt követelésének meghatározott mértékéig áll fenn. Ezen túlmenően a **partnerbankoktól kapott készfizető kezesség** mellett nyújtott hitelállomány december 31-én **8.917 ezer forint**.
- A készletek között a Bank 2003. december 31-én 23.176 ezer forint értékben vásárolt készleteket tart nyilván, melyből 23.060 ezer Ft anyag készlet és 116 ezer Ft göngyöleg.
- 2003. december 31-én a Bank kérelmére **40** darab **végrehajtási eljárás** van folyamatban ebből **16 darab** végrehajtási **árverési** eljárás. A tárgy időszakban **40** darab **végrehajtási eljárás fejeződött be**, amelyből **5** darab sikeres árverési eljárás keretében, **33** darab végrehajtási eljárás keretében, de árverésen kívül és **2** esetben követelés értékesítés útján fejeződött be. A befejezett árverési eljárások eredménye és az árverési eljárásban résztvevő ügyfelekkel szemben fennálló jelzáloghitel követelések különbözeteként -6.387 ezer Ft keletkezett.
- 2003. december 31-ig a tárgyévi **jelzáloghitelek tőketörlesztésének** összege **17.700.429 ezer forint volt**, amelyből az ügyfelekkel szembeni jelzáloghitel tőketörlesztés összege 8.950.976 ezer forint, a hitelintézeteket refinanszírozó hitel törlesztő összege 8.749.453 ezer forint.
- A Bankra vonatkozó kormányrendelet előírásai szerint, az eredetileg éven túli lejáratú követelések, illetve kötelezettségek közül a mérlegkészítés során ki kell emelni a követelések és kötelezettségek **tárgyévet követő évben esedékes összegét** és azt a rövid lejáratú követelések és kötelezettségek közé kell átrendezni. A Bank az éven túli lejáratú ügyfelekkel szembeni **követelésekből 6.960.679 ezer forintot**, a hitelintézetekkel szembeni követelések közül **10.579.243 ezer forintot** rendezett át a fenti jogcím szerint az éven belüli lejáratú követelések közé. A kibocsátott jelzáloglevelek miatt fennálló hosszú lejáratú **kötelezettségek közül 200.000 ezer forintot** rendezett át az éven belüli kötelezettségek közé.
- A Banki eredménykimutatás **„Befektetési szolgáltatás ráfordításai”** sorai a kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó, az értékesítéssel összefüggő ráfordításokat **672.023** ezer forintban, a saját tulajdonú értékpapírok után a kivezetéskor elszámolt árfolyam veszteséget **14.382** ezer forint összegben tartalmazzák.

- Az FHB Földhitel-és Jelzálogbank Részvénytársaság, mint vállalkozás képviselője és a beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gyuris Dániel vezérigazgató 6795 Bordány, Dudás u. 89.
Siklós Jenő vezérigazgató-helyettes 3100 Salgótarján, Móricz Zsigmond u. 6.

- A leányvállalat gazdálkodását jellemző fontosabb információk

A jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében, végrehajtás következtében a bankcsoportba tartozó FHB Szolgáltató RT egy követelést vett át, melynek fedezetét képező lakóház tulajdonjogát 2001-ben szerezte meg a Szolgáltató Rt. 2002-ben az ingatlan hasznosítására és/vagy értékesítésére jelentős erőfeszítéseket tett. Az ingatlanra 2002-ben 18.352 ezer forint értékvesztés került megképzésre. Az ingatlan értékesítésére 2003. első félévében került sor, az aktuális piaci lehetőségeknek megfelelően meghatározott eladási áron. 2003. júniusát követően a Bank új célkitűzést fogalmazott meg leányvállalatának, mely szerint a Szolgáltatónak hosszabb távon fel kell készülnie arra, hogy alkalmassá váljon a Bank részére ügynöki feladatok ellátására. Ennek első fokozataként akviráló ügynöki szerződés jött létre a felek között. A feladat teljesítése érdekében a Szolgáltató 2003. év második felében a tevékenység végzéséhez szükséges munkaerőt létszám felvétellel biztosította. A Szolgáltató a harmadik negyedévtől kezdődően üzletszerűen végzi az akviráló ügynöki feladatokat, melynek keretében a Szolgáltató alkalmazottai tájékoztatják az ügyfeleket a hiteltermékekről, segítik az ügyfeleket kérelmük összeállításában, illetve kérelmeik befogadását végzik.

**Saját tőke változása
2003. XII. 31.**

Adatok ezer Ft-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Általános tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Leányvállalati és közös vezetésű vállalkozás saját tőke változás	Saját tőke összesen
2002. december 31.	4 100 000	1 145 590	42 539	-490 376	490 376	348 748	25 420	5 662 297
Tőkeemelés	2 500 001							2 500 001
Részvénykibocsátás ázsiója		4						4
Általános tartalék képzés			403 570					403 570
Alapítási érték elszámolt értékcsökkenése				140 376	-140 376			
2002. évi nyereség				348 748		-348 748		
Tartalék feloldás saját részvény értékesítés miatt				350 000	-350 000			
Konzolidáció hatása				34 105			-34 105	
2003. évi eredmény						2 962 725		2 962 725
2003. december 31.	6 600 001	1 145 594	446 109	382 853	0	2 962 725	-8 685	11 528 597

SPECIFIKUS RÉSZ

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérlegsor	A bruttó érték változása					Záró 2003.12.31.
		Nyitó 2003.01.01.	Nyitóból átsorolás	Évközi növekedés	Belső értékesítés	Évközi csökkenés	
I. Immateriális javak:							
a/ Vagyoni értékű jogok		7 856		17			7 873
b/ Szellemi termékek		518 674		106 588		29 868	595 394
c/ Alapítás - átszervezés értéke		703 809					703 809
Immateriális javak összesen:	9.	1 230 339		106 605		29 868	1 307 076
II. Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:							
a/ Ingatlanok	10. aa)	160 454		11 540		60	171 934
b/ Műszaki berendezések gépek, járművek	10. ab)	557 366		163 790		24 148	697 008
c/ Beruházások	10. ac)	61 598		118 810		175 330	5 078
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. ad)	2 206				2 206	0
Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei összesen:	10. a)	781 624		294 140		201 744	874 020
III. Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei:							
a/ Ingatlanok	10. ba)						
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	10. bb)						
c/ Beruházások	10. bc)						
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. bd)						
Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei összesen:	10. b)						

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének alakulása

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérlegsor	Az értékcsökkenés változása					Záró 2003.12.31.
		Nyitó 2003.01.01.	Nyitóból átsorolás	Évközi növekedés	Belső értékesítés	Évközi csökkenés	
I. Immateriális javak:							
a/ Vagyon értékű jogok		4 224		1 304			5 528
b/ Szellemi termékek		228 346		96 146		25 446	299 046
c/ Alapítás - átszervezés értéke		563 433		140 376			703 809
Immateriális javak összesen:	9.	796 003		237 826		25 446	1 008 383
II. Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:							
a/ Ingatlanok	10. aa)	25 834		9 256		13	35 077
b/ Műszaki berendezések gépek, járművek	10. ab)	250 781		141 117		17 268	374 630
c/ Beruházások	10. ac)						
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. ad)						
Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei összesen:	10. a)	276 615		150 373		17 281	409 707
III. Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei:							
a/ Ingatlanok	10. ba)						
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	10. bb)						
c/ Beruházások	10. bc)						
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. bd)						
Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei összesen:	10. b)						

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök nettó értékének alakulása

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérleg sor	A nettó érték változása	
		Nyitó 2003.01.01.	Záró 2003.12.31.
I. Immateriális javak:			
a/ Vagyoni értékű jogok		3 632	2 345
b/ Szellemi termékek		290 328	296 348
c/ Alapítás - átszervezés értéke		140 376	0
Immateriális javak összesen:	9.	434 336	298 693
II. Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:			
a/ Ingatlanok	10. aa)	134 620	136 857
b/ Műszaki berendezések gépek, járművek	10. ab)	306 585	322 378
c/ Beruházások	10. ac)	61 598	5 078
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. ad)	2 206	0
Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei összesen:	10. a)	505 009	464 313
III. Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei:			
a/ Ingatlanok	10. ba)		
b/ Műszaki berendezések, gépek, járművek	10. bb)		
c/ Beruházások	10. bc)		
d/ Beruházásokra adott előlegek	10. bd)		
Nem közv. pü-i szolg. tárgyi eszközei összesen:	10. b)		

**Az immateriális javak és a tárgyi eszközök tárgyévi értékcsökkenésének alakulása
2003. XII. 31.**

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Terv szerinti értékcsökkenés	Terven felüli értékcsökkenés
I. Immateriális javak:		
1/ Vagyoni értékű jogok	1 288	
2/ Szellemi termékek	96 100	4 152
3/ Alapítás - átszervezés értéke	140 376	
Immateriális javak összesen:	237 764	4 152
II.1. Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:		
1/ Ingatlanok	9 256	60
2/ Műszaki berendezések gépek, járművek	138 222	2 086
3/ Beruházások		
Pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei összesen:	147 478	2 146
II.2. Nem közvetlenül pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei:		
1/ Ingatlanok		
2/ Műszaki berendezések, gépek, járművek		
Nem közvetlenül pénzügyi szolgáltatás tárgyi eszközei összesen:		
III. 50e Ft alatti tárgyi eszközök értékcsökkenése	2 957	
Összesen:	388 199	6 298

Hitelintézetekkel és ügyfelekkel szembeni követelések állománya hátralévő lejárat szerint /látra szóló nélkül/ 2003. XII. 31.

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérlegsor	2003. XII. 31. állomány	A 2003. december 31-i értékvesztés nélküli állomány lejárat bontása					
			3 hónapon belül	3 hónapon túl és 1 éven belül	1 éven túl és 5 éven belül	5 éven túl és 10 éven belül	10 éven túl és 15 éven belül	15 éven túl
		1 = 2+...+7	2	3	4	5	6	7
Hitelintézetekkel szembeni követelések:								
- Éven belüli egyéb	3. ba)	13 619 243	5 650 089	7 969 154				
- Éven túli	3.bb)	181 959 157			46 542 040	60 781 452	44 520 745	30 114 920
Ügyfelekkel szembeni követelések:								
- Éven belüli	4. aa)	6 960 679	1 897 312	5 063 367				
- Éven túli	4. ab)	98 489 579			27 962 907	36 124 941	21 939 711	12 462 020
- Elszámolt értékvesztés	4. ab)-ből	-248 065						
Összesen:		300 780 593	7 547 401	13 032 521	74 504 947	96 906 393	66 460 456	42 576 940

**Hitelintézetekkel, ügyfelekkel szembeni kötelezettségek és kibocsátott értékpapírok állománya hátralévő lejárat szerint
/látra szóló nélkül/
2003. XII. 31.**

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérlegsor	2003. XII. 31. állomány	A 2003. december 31-i értékvesztés nélküli állomány lejárat bontása					
			3 hónapon belül	3 hónapon túl és 1 éven belül	1 éven túl és 5 éven belül	5 éven túl és 10 éven belül	10 éven túl és 15 éven belül	15 éven túl
		1 = 2+...+7	2	3	4	5	6	7
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek:								
- Éven belüli	1. ba)	6 000 0000	6 000 000					
- Éven túli	1.bb)							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek:								
- Éven belüli	2. ab) + 2. bb)							
- Éven túli	2. ac) + 2. bc)							
Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettségek:								
- Éven belüli	3. aa)	200 000		200 000				
- Éven túli	3. ab)	277 706 290			122 404 275	155 302 015		
Hátrasorolt kötelezettségek:	7.							
Összesen:		283 906 290	6 000 000	200 000	122 404 275	155 302 015		

Céltartalékok állományváltozása

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	Nyitó állomány	Hitelezési veszteség leírás	Követelés ért. vesztesége	Céltartalék képzés	Megképzett céltartalék felszabadítása	Záró állomány
1.	Értékpapírkészlet után képzett céltartalék						
2.	Követelések után képzett céltartalék						
3.	Készletek után képzett céltartalék						
4.	Befektetett pénzügyi eszközök után képzett céltartalék						
5.	Mérlegen kívüli tételek után képzett céltartalék	1 935			1 753	1 654	2 034
6.	Általános kockázati céltartalék						
7.	Egyéb céltartalék						
	Céltartalék mindösszesen: (1. - 7.)	1 935			1 753	1 654	2 034

Értékvesztések állományváltozása

Adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	Nyitó állomány	Előző évben képzett értékvesztés visszairása	Tárgyévi értékvesztés visszairása	Tárgyévi értékvesztés elszámolása	Záró állomány
1.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékvesztése					
2.	Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése	222 421	158 546	302 570	486 760	248 065
3.	Befektetési célú részvények értékvesztése	24	7			17
4.	Követelések értékvesztése	39 705	39 705			
5.	Készletekre képzett értékvesztés	18 352	18 352			
	Értékvesztés mindösszesen: (1. - 5.)	280 502	216 610	302 570	486 760	248 082

Aktív időbeli kamatelhatárolások és passzív időbeli költség és ráfordítás elhatárolás jelentősebb összetevőinek lejáratja 2003. XII. 31.

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Mérleg sor	A 2003. december 31- i állomány lejárat bontása				2003. XII. 31. állomány
		3 hónapon belül	3 hónapon túl és 1 éven belül	1 éven túl és 2 éven belül	2 éven túl	
		1	2	3	4	= 1+2+3+4
Aktív időbeli kamat elhatárolások:	13. a)-ból					
- saját tulajdonú vásárolt értékpapírok kamatelhatárolása		21 863	61 969			83 832
- ügyfélkövetelésekből eredő kamatok elhatárolása		347 331				347 331
- hitelintézetekkel szembeni, refinanszírozó követelés állományból eredő kamatok		103 213				103 213
- hitelintézetekben elhelyezett betétek elhatárolt kamata		11 554				11 554
- állami támogatások lebonyolítási jutaléka		38 530				38 530
Passzív időbeli költség és ráfordítás elhatárolások	5. b)-ból					
- kibocsátott jelzáloglevelek elhatárolt fizetendő kamata		5 924 099	5 345 548			11 269 647
- bankközi hitelek elhatárolt kamata		30 145				30 145

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Tájékoztató adatok a konszolidációba bevont vállalkozásról 2003. XII. 31.

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Vállalkozás		Tulajdoni hányad	A vállalkozás				A befektetés nyilvántartási értéke
	Neve	Székhelye		saját tőkéje	Jegyzett tőkéje	tartalékok	2003. évi eredménye	
1. Konszolidálásba bevont vállalkozásokban lévő részesedések	FHB Szolgáltató Rt	Budapest, 1132. Váci u. 20.	100%	46 912	65 000	-8 685	-9 403	65 000

**Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság üzleti év után járó járandóságai konszolidálva összesen
2003. XII. 31.**

Megnevezés	Az anyavállalatnál		A leányvállalattól	
	járandóságban részesült fő	a járandóságok összege (eFt)	járandóságban részesült fő	a járandóságok összege (eFt)
Igazgatóság	9	11 465		
Felügyelő Bizottság	5	6 385		
Összesen:	14	17 850		

Az Ügyvezetés részére konszolidált járandóságok összesen

Megnevezés	Az anyavállalatnál		A leányvállalattól	
	járandóságban részesült fő	a járandóságok összege eFt	járandóságban részesült fő	a járandóságok összege eFt
Ügyvezetés	3	126 729	1	600

**A Banki Igazgatóság, az Ügyvezetés és a Felügyelő Bizottság tagjainak folyósított kölcsönök
2003. XII. 31.**

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Folyósított	Visszafizetett	Fennálló tőke tartozás	Lényeges feltételek, kamatozás
Belső hitelek				
- Igazgatóság	26 200	1 988	24 212	hirdetmény szerinti konstrukció
- Ügyvezetés	18 500	7 334	11 166	jegybanki alapkamat fele
	30 000	67	29 933	hirdetmény szerinti konstrukció kedvezményes feltételekkel
- Felügyelő Bizottság	5 015	263	4 752	hirdetmény szerinti konstrukció kedvezményes feltételekkel
	19 000	382	18 618	hirdetmény szerinti konstrukció
Összesen:	98 715	10 034	88 681	

**Az átlagos statisztikai állományi létszám állománycsoportonkénti bontásban (konszolidációba bevont vállalkozásokban)
2003. XII. 31.**

Időszak	Átlagos statisztikai állományi létszám / fő /		
	Fizikai	Szellemi	Összesen
2002. év	2	188	190
2003. év		216	216

Saját tulajdonú értékpapírok könyvszerinti értéke és névértéke 2003. XII. 31.

Adatok ezer Ft-ban

Értékpapír fajtája	Könyv szerinti érték	Névérték
I. Forgóeszközök		
a) államkötvények	214 486	214 720
b) kincstárjegyek	3 230 103	3 436 600
c) MNB kötvény	2 560	2 560
d) visszavásárolt saját részvény (Bank által visszavásárolt)		
Forgóeszközök összesen:	3 447 149	3 653 880
II. Befektetett pénzügyi eszközök részesedések egyéb vállalkozásban	3	20
Befektetett pénzügyi eszközök összesen:	3	20

Az árbevétel megoszlása fontosabb tevékenységek szerint

Adatok ezer Ft-ban

A végzett tevékenységek megnevezése	2003. december 31.
Kapott kamatok	26 006 866
Pénzügyi szolgáltatás bevétele	2 984 490
Egyéb nem kiemelt tevékenységek után járó bevételek	205 218
Összesen:	29 196 574

Mérlegen kívüli tételek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2002. december 31.	2003. december 31.
Függő kötelezettségek		
- folyósított hitelek még igénybe vehető hitelkerete	14 700	139 040
- szerződött de nem folyósított hitelek	5 223 407	7 065 901
- hitelígérvény		
- partnerbanktól megvásárolandó hitel	345 593	461 390
Jövőbeni kötelezettségek		2 885 000
Összesen:	5 583 700	10 551 331

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. – 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

8 Mellékletek

8.1 Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó adatlapok

8.1.1 PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Konzolidált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Számviteli elvek	Magyar <input checked="" type="checkbox"/>	IFRS <input type="checkbox"/>	Egyéb <input type="checkbox"/>	
Egyéb:				

8.1.2 PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

Név	Törzs / Alaptőke (ezer Ft)	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány (%)	Besorolás ¹
FHB Szolgáltató Rt.	65 000	100,00	100,00	L

¹ Teljes (L); Közös vezetésű (K); Társult (T)

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. – 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

8.2 A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok

8.2.1 RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat ¹					
	Tárgyév elején (2003.01.01.)			Időszak végén (2003.12.31.)			Tárgyév elején (2003.01.01.)			Időszak végén (2003.12.31.)		
	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db
Belföldi intézményi/társaság	0,00	0,00	0	22,61		1.491.944	0,00		0	15,58	13,70	903.374
Külföldi intézményi/társaság	0,00	0,00	0	12,33		814.031	0,00		0	14,04	12,33	814.031
Belföldi magánszemély	0,00	0,00	0	7,67		506.204	0,00		0	8,72	7,67	506.204
Külföldi magánszemély	0,00	0,00	0	0,01		347	0,00		0	0,01	0,01	347
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0,00	0,00	0	4,17		275.943	0,00		0	4,75	4,17	275.943
Saját tulajdon	8,54	0,00	350.000	0,00		0	0,00		0	0,00		0
Államháztartás részét képező Tulajdonos ⁴	91,46	100,00	3.750.000	53,21		3.511.531	0,00		0	56,90	50,00	3.300.101
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁵	0,00	0,00	0	0,00		0	0,00		0	0,00	0,00	0
Egyéb	0,00	0,00	0	0,00		0	0,00		0	0,00	0,00	0
Ö S S Z E S E N	100,00	100,00	4.100.000	100,00		6.600.000	0,00		0	100,00	87,88	5.800.000

¹ Ha a bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével, ennek feltüntetése mellett nem szükséges kitölteni. Ha több sorozat van bevezetve a Tőzsdére, minden sorozat esetén meg kell adni a tulajdonosi struktúrát.

² Tulajdoni hányad

³ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog. Ha a tulajdoni hányad és a szavazati jog megegyezik, csak a tulajdoni hányad oszlopot kell kitölteni és benyújtani/közzétenni a tény feltüntetése mellett!

⁴ Pl.: ÁPV Rt., TB, Önkormányzat, 100%-os állami tulajdonban álló vállalatok stb.

⁵ Pl.: EBRD, EIB, stb.

8.2.2 RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben

	Január 1.	Március 31.	Június 30.	Szeptember 30.	December 31.
FHB Rt.	350.000	350.000	350.000	349.900	0

8.2.3 RS3/1. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³	Megjegyzés ⁴
ÁPV Rt.	B	Á	3.300.001	56,90	50,00	

¹ Belföldi (B), Külföldi (K)

² Letékezelő (L), Államháztartás (Á), Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F), Intézményi (I), Gazdasági Társaság (T) Magán (M), Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog.

⁴ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

8.2.4 RS3/2. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a teljes alaptőkére vonatkozóan

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³	Megjegyzés ⁴
ÁPV Rt.	B	Á	3.511.431	53,20	53,20	

¹ Belföldi (B), Külföldi (K)

² Letétkelző (L), Államháztartás (Á), Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F), Intézményi (I), Gazdasági Társaság (T) Magán (M), Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

⁴ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

8.2.5 RS4. A Társaság értékpapír struktúrája

1.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ06ZF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ06ZF01 001-080 (80 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	800.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszöbbségi részvény, osztalékelsöbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

2.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ06ZV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ06ZV01 001-124 (124 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.240.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszöbbségi részvény, osztalékelsöbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

3.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07ZF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ07ZF01 001-100 (100 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészcsevény, szavazatelsőbbségi részvény, osztalékelsőbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

4.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07ZV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ07ZV01 001-050 (50 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	500.000.000,- Ft

¹ Törzsrészcsevény, szavazatelsőbbségi részvény, osztalékelsőbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

5.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08ZV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ08ZV01 001-100 (100 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

6.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ05ZF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ05ZF01 001-151 (151 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.510.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

7.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07ZV02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ07ZV02 001-142 (142 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.420.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

8.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ06ZF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ06ZF02 001-115 (115 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.150.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

9.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	3.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07ZV03
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ07ZV03 001-010 (10 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	100.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

10.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ06ZF03
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ06ZF03 001-075 (75 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	750.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

11.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08ZV02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ08ZV02 001-026 (26 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	260.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

12.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Bemutatóra szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2001.04.03.
Sorozat és sorszáma	FJ07NF01 000001-630468 (630468 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	6.304.680.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

13.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ11ZV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Immobilizált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ11ZV01 001-108 (108 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	1.080.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

14.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ09NV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2001.09.12.
Sorozat és sorszáma	FJ09NV01 000001-473929 (473929 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	4.739.290.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

15.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07NF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Bemutatóra szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2001.10.10.
Sorozat és sorszáma	FJ07NF02 000001-800000 (800000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	8.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

16.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.02.13.
Sorozat és sorszáma	FJ08NF01 000001-940000 (940000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	9.400.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

17.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ12NV01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.03.13.
Sorozat és sorszáma	FJ12NV01 000001-1160989 (1160989db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	11.609.890.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

18.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ09NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.08.14.
Sorozat és sorszáma	FJ09NF01 000001-1000000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	10.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

19.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ13NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.09.11.
Sorozat és sorszáma	FJ13NF01 000001-499999 (499999 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	4.999.990.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

20.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.10.16.
Sorozat és sorszáma	FJ08NF02 000001-950000 (950000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	9.500.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

21.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF03
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.11.13.
Sorozat és sorszáma	FJ08NF03 000001-1000000 (1000000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	10.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

22.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ07ZF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ07ZF02 000001-650000 (650000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	6.500.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

23.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF04
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2002.12.11.
Sorozat és sorszáma	FJ08NF04 000001-1000000 (1000000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	10.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

24.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF05
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.01.15
Sorozat és sorszáma	FJ08NF05 000001-1399995 (1399995 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	13.999.950.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

25.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ10NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.02.12.
Sorozat és sorszáma	FJ10NF01 000001-1500000 (1500000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	15.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

26.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ10NF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.03.12.
Sorozat és sorszáma	FJ10NF02 000001-1599999 (1599999 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	15.999.990.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

27.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08NF06
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.04.16.
Sorozat és sorszáma	FJ08NF06 000001-1400000 (1400000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	14.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

28.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	4.100.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ13NF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.05.14.
Sorozat és sorszáma	FJ13NF02 000001-2500000 (2500000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	25.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatszűbségi részvény, osztalékelsűbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

29.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	6.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ13ZF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	
Sorozat és sorszáma	FJ13ZF01 000001-2004 (2004 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	20.040.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

30.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	6.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ13NF03
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.09.10.
Sorozat és sorszáma	FJ13NF03 000001-1600000 (1600000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	16.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

31.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	6.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ06NF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	2003.10.15.
Sorozat és sorszáma	FJ06NF01 000001-1000000 (1000000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	10.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

32.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	6.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ08ZF01
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ08NF04 000001-1300000 (1300000 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	13.000.000.000,- Ft

¹ Törzsrészvény, szavazatsóbbbségi részvény, osztalékelsóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. - 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

33.

A Társaság kibocsátáskori jegyzett tőkéje	6.600.000.000,- Ft
Az értékpapír neve:	FHB Jelzáloglevél FJ13ZF02
Az értékpapír fajtája ¹	Jelzáloglevél
Az értékpapír típusa ²	Névre szóló
Előállítás módja ³	Dematerializált
Névértéke	10.000,- Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	Nem
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	-
Sorozat és sorszáma	FJ13ZF02 000001-3320250 (3320250 db)
Az értékpapírhoz kapcsolódó jogok felsorolása	A Jelzáloglevél tulajdonosai jogosultak a kamatfizetések időpontjában a Jelzáloglevél kamatára, illetve a tőketörlesztési időpontokban a Jelzáloglevél névértékének meghatározott megfelelő összegére.
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	33.202.500.000,- Ft

¹ Törzsrészcvény, szavazatszóbbbségi részvény, osztalékelszóbbbségi részvény, kötvény stb.

² Névre szóló, bemutatóra szóló

³ Fizikai, immobilizált, dematerializált

Társaság neve: FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
Társaság címe: 1132 Budapest, Váci út 20.
Ágazati besorolás: 6522
Beszámolási időszak: 2003.01.01. – 2003.12.31.

Telefon: (1) 452 - 9100
Telefax: (1) 320 - 4152
E-mail cím: patakis@fhb.hu
Befektetői kapcsolattartó: Pataki Sándor

8.3 A Kibocsátó szervezetéhez, működéséhez kapcsolódó adatlapok

8.3.1 TSZ1. Általános cégadatok

A hatályos alapszabály kelte	2003.11.14.
Utolsó cégbírósi bejegyzés helye	Fővárosi Bíróság mint Cégbírószág
Utolsó cégbírósi bejegyzés ideje	2003.12.04.
Utolsó cégbírósi bejegyzés száma	Cg.01-10-043638
A Kibocsátó alaptőkéje az üzleti év zárásakor	6.600.001.000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama	Határozatlan
A Kibocsátó üzleti éve	A naptári évvel azonos
A Kibocsátó auditorának neve	Ernst & Young Kft.
A Kibocsátó auditorának címe	1132 Bp., Váci út 20.
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	Magyar Hírlap és Népszabadság
A Kibocsátó tevékenységi köre (TEÁOR számok alapján) ¹	65.22'03 65.23'03 67.13'13

¹ A Kibocsátó tevékenységére legjellemzőbb tevékenység szerepel első helyen.

8.3.2 TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Üzleti év eleje (2003. jan. 1.)	I. negyedév vége (2003. márc. 31.)	II. negyedév vége (2003. jún. 30.)	III. negyedév vége (2003. szept. 30.)	Üzleti év vége (2003. dec. 31.)
Bank	197	198	199	198	197
Konzolidált	197	198	199	233	236

8.3.3 TSZ3. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/ megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT	Dr. Vági Márton	elnök	2002.07.26	2007.07.26	0
IT	Ács Zsuzsanna	tag	2002.09.06	2007.09.06	0
IT	Egressy Zoltán	tag	2002.07.26	2007.07.26	0
IT	Gyuris Dániel	tag, vezérigazgató	1999.01.11.	2007.03.14.	15.080
IT	Harmati László	tag, vezérigazgató-helyettes	2002.07.26.	2007.07.26.	15.080
IT	Dr. Oláh Lajos	tag	2003.05.23	2008.05.23	0
IT	Dr. Szedlacskó Zoltán	tag	2003.05.23	2008.05.23	0
FB	Somfai Róbert	elnök	2002.07.26	2007.07.26	943
FB	Koltainé Nádházi Ágnes	tag	2002.09.06	2007.09.06	0
FB	Nagy Huszein Tibor	tag	2003.05.23	2008.05.23	0
FB	Dr. Szőke Miklós	tag	2002.09.06	2007.09.06	0
FB	Winkler Ágnes	tag	2002.07.26	2007.07.26	0
SP	Siklós Jenő	vezérigazgató-helyettes	1997.10.21	határozatlan	15.081
Saját részvény tulajdon (db) Ö S S Z E S E N:					46.184

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

Nyilatkozat

A Földhitel- és Jelzálogbank Rt. kijelenti, hogy ezen Éves jelentés adatai és állításai a valóságnak megfelelnek, illetve nem hallgat el olyan tényt vagy információt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A Földhitel- és Jelzálogbank Rt., mint Kibocsátó az Éves jelentés tartalmáért kizárólagos felelősséget vállal.

Budapest, 2004. április 29.

Gyuris Dániel
vezérigazgató

Siklós Jenő
vezérigazgató-helyettes