



穩固 發展

財務回顧

在成功擴展海外業務、以及依循嚴格的貸款購買規範、審慎積極的預早融資及對沖運作的推動下，本公司於二零零七年雖然面對全球信貸收縮及利率波動的環境，但仍創下破紀錄的除稅後溢利7.407億港元，較二零零六年增長8.5%。

收益表

財務表現

儘管美國發生次按危機，全球信貸市場陷入混亂，香港經濟於二零零七年仍普遍保持活躍。強勁的本地消費及投資表現反映基本經濟因素穩固及經濟狀況持續改善，並支持家庭與企業的信心。香港經濟於二零零七年穩步增長6.3%，失業率則自二零零六年平均4.8%下降至二零零七年平均4.0%。

雖然美國次按災難和中國施行經濟緊縮措施導致二零零七年下半年金融市場大幅波動，但受惠於對連續減息的憧憬、持續的資金流入及預期來自中國的資金，帶動物業市場於本年度取得不俗表現。私人住宅物業價格於二零零七年上升11.5%。

由於香港經濟環境有利，以及物業和勞動市場好轉，已持續改善借款人的信貸質素。這進一步加強了本公司貸款組合以及在嚴格的貸款購買規範下的按揭保險計劃業務的資產質素。本公司憑審慎的投資指引以及資產負債管理維持投資組合的良好資產質素。因此，本公司並無直接或間接涉及次按風險。二零零七年，在成功擴展海外業務、審慎積極的預先籌資及對沖運作以及資產質素改善的推動下，本公司雖然面對全球信貸收縮及利率波動的環境，仍錄得驕人業績。本集團於二零零七年取得創紀錄的除稅後溢利7.407億港元，較二零零六年增長8.5%（圖1及2）。

圖 1

財務表現概要	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
未計減值前的經營溢利	816.8	753.8
除稅前溢利	821.2	762.3
除稅後溢利	740.7	682.7
股東資金回報率	13.7%	13.9%
總資產回報率	1.6%	1.6%
成本對收入比率	13.6%	13.5%
資本對資產比率	11.2%	11.2%

圖 2



未計減值前的經營溢利增加8.4%或6,300萬港元至8.168億港元。其他收入大幅增加92%，完全抵銷了淨利息收入減少9.5%及經營支出增加9.5%的影響。

股東資金回報率依然高企，達13.7%（二零零六年：13.9%），而總資產回報率則維持於1.6%的水平（二零零六年：1.6%），經營支出在有效的成本控制下大致平穩。成本對收入比率微增至13.6%（二零零六年：13.5%）。資本對資產比率則維持於11.2%水平（二零零六年：11.2%），遠遠高於財政司司長規定的5%最低水平。

財務回顧

因二零零七年公司以最優惠利率計息的貸款組合的最優惠利率與香港銀行同業拆息率之間息差收窄，本年度淨利息收入減少9.5%，由7.172億港元下降至6.493億港元（圖3），最優惠利率與香港銀行同業拆息率的息差從二零零六年的每月平均4.03%收窄至二零零七年的3.55%。計及股東資金因素，淨息差保持於1.5%的穩健水平。

其他收入

其他收入在二零零七年錄得92%的大幅增長，達2.965億港元（二零零六年：1.544億港元）。其他收入的增長主要來自金融工具公平值變動、投資組合產生的股息收入增加、按揭保險計劃已滿期保費淨額增加及提早還款費用增加，但部分被匯兌收入減少所抵銷（圖4）。

相對二零零六年虧損750萬港元，金融工具公平值變動於二零零七年錄得收益1.161億港元，主要因對沖工具按市值計算的正收益引致。對沖工具為衍生工具（主要為利率掉期及外匯合約），在本公司資產及負債管理中用於對沖目的，以減低利率波動及減輕淨利息收入下降的影響。

在二零零七年，從上市證券投資收取的股息為2,910萬港元，股息回報率約6%，比二零零六年增加81.9%或1,310萬港元（二零零六年：1,600萬港元），主要是增加持有債券基金及房地產投資信託基金所致。

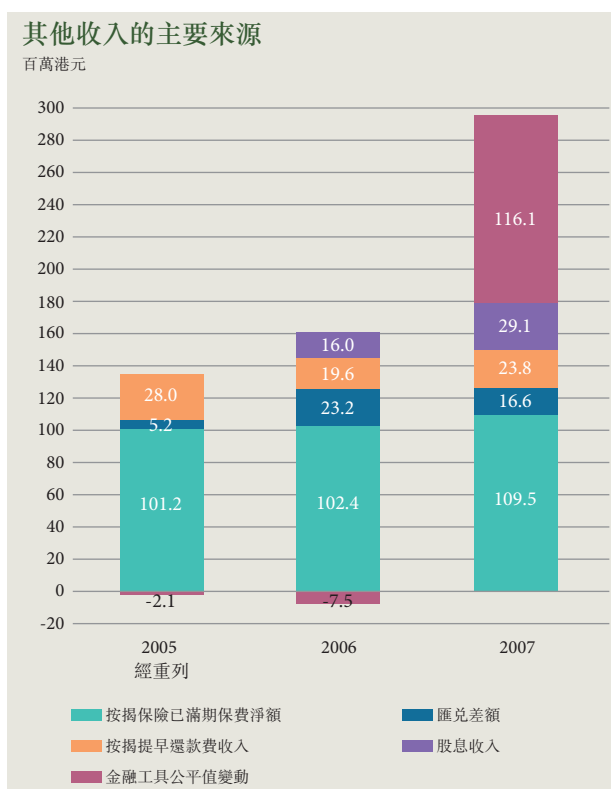
本公司與四家核准再保險公司按分擔風險方式經營按揭保險計劃業務，而本公司就按揭保險承擔最多不超過50%的擔保風險。隨着市場的新批住宅按揭貸款的

圖3

淨利息收入	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	2,339,433	2,294,607
利息支出	(1,690,101)	(1,577,391)
淨利息收入	649,332	717,216
平均計息資產	44,005,195	42,201,212
淨息差	1.5%	1.7%
計息負債淨息差 ¹	1.0%	1.2%

¹ 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

圖4



支取額由二零零六年1,151億港元上升至二零零七年1,735億港元，儘管本公司的市場滲透率由13.3%略降至12%，新造按揭保險計劃業務的保額仍由92億港元增至132億港元。本公司承擔的擔保風險於二零零七年增加20.4%至35億港元，本年度已滿期保費淨額因此由1.024億港元輕微增加6.9%至1.095億港元。

受物業市場活躍及再融資活動增加的影響，提前還款費收入達2,380萬港元，較二零零六年增加21.9%或420萬港元（二零零六年：1,960萬港元）。

匯兌收益減少28.4%或660萬港元至1,660萬港元（二零零六年：2,320港元），主要由重估本公司於美元的風險而來。

經營支出

本公司繼續嚴格控制成本，同時尋求擴展業務領域。經營支出較二零零六年增加9.5%至1.29億港元。經計入員工流失及薪金調整，僱員成本增加18.1%至8,820萬港元，佔總經營支出的68.4%（二零零六年：7,470萬港元及63.4%）。辦公室租金及其他相關支出輕微增加100萬港元至1,200萬港元，主要因差餉隨現有辦公室須繳差餉價值上升而增加所致。資產的折舊支銷減少4.7%至1,010萬港元（二零零六年：1,060萬港元）（圖5）。

貸款減值撥備

本公司的資產質素仍然穩健，整體貸款組合拖欠比率由0.19%下跌至0.09%。由於借款人還款能力改善，貸款組合的評估貸款減值錄得淨回撥450萬港元至二零零七年收益賬，而二零零六年則為850萬港元（圖6）。

貸款減值準備金總額佔於二零零七年底所持貸款組合未償還本金餘額345億港元的0.04%（圖7）。

圖 5

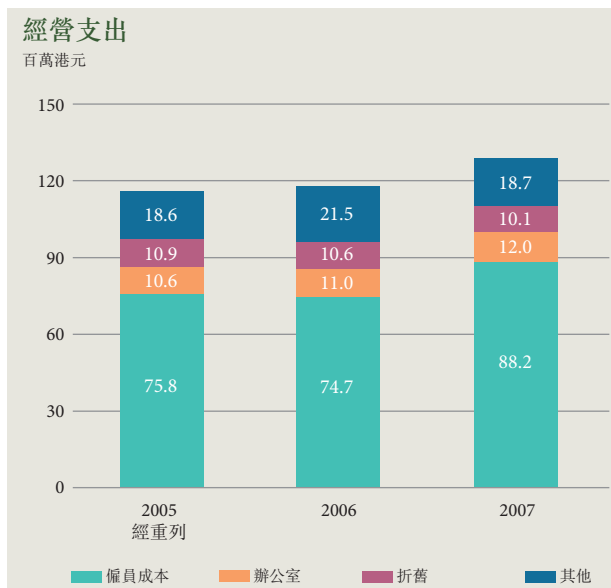


圖 6

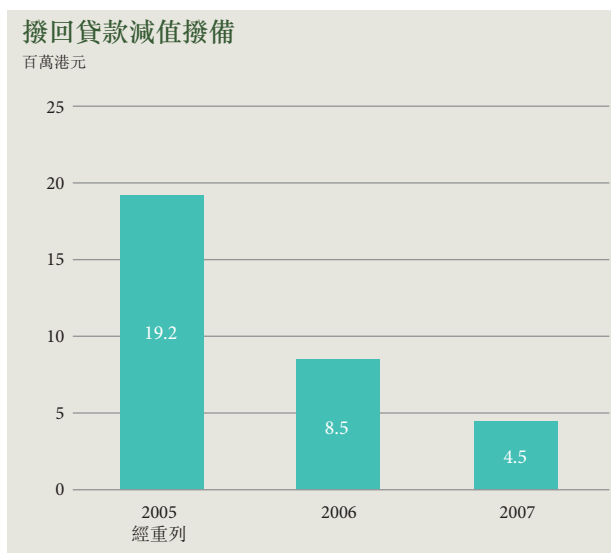


圖 7

比率	二零零七年	二零零六年
逾期超過九十日的貸款佔整體組合的拖欠比率	0.09%	0.19%
貸款減值準備金總額佔總貸款組合的百分比	0.04%	0.07%

資產負債表

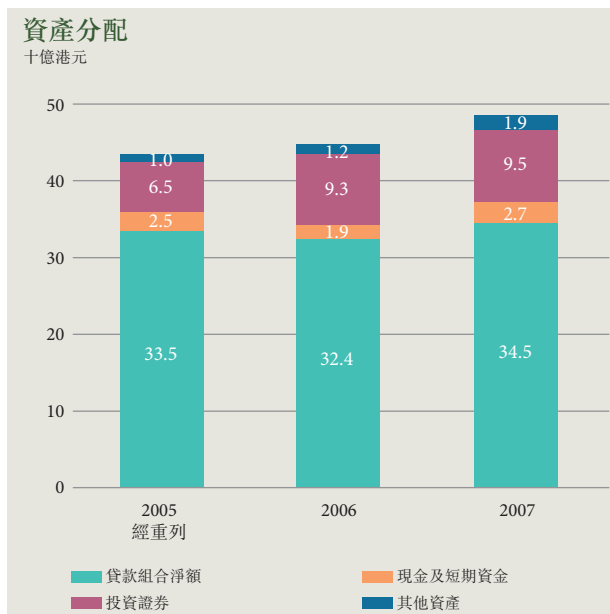
總資產增加 38 億港元至 486 億港元(二零零六年：448 億港元)，主要由於貸款組合增加 21 億港元至 345 億港元、證券投資組合由 93 億港元輕微增長至 95 億港元及現金結餘由 19 億港元增至 27 億港元(圖 8)。

貸款組合

本公司於二零零七年合共購入 96 億港元貸款(二零零六年：64 億港元)，包括於韓國購入的首筆海外按揭貸款 55 億港元、30 億港元香港住宅按揭資產及 11 億港元租購資產。

經計及年內提早還款及預付款項，未贖回的住宅按揭貸款組合及證券化按揭貸款組合結餘(指香港的住宅按揭貸款)分別為 204 億港元及 28 億港元。商業按揭貸款組合(以本地商業樓宇擔保)於二零零七年底維持在 40 億港元，與二零零六年相同。年內，本公司購買更多租購資產(歸類為非按揭貸款組合)，令未贖回結餘由 13 億港元增至二零零七年的 18 億港元。經董事局於二零零六年批准，本公司的一項策略性新猷為在海外市場發展新業務。本公司已於二零零七年底前完成就 55 億港元等值韓國住宅按揭資產所作首宗海外按揭貸款收購。由於購入時已屆年底，韓國住宅按揭貸款於二零零七年對除稅前溢利的收入貢獻甚微，為 27.5 萬港元。

圖 8



貸款組合(包括證券化按揭貸款)的平均提早還款率由二零零六年的 12.7% 升至二零零七年的 13.7%。二零零七年增購的貸款與偏高的提前還款率的貸款組合相互抵銷；貸款組合淨增加 21 億港元至 345 億港元(圖 9)。

圖 9

貸款組合淨額	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按揭貸款組合		
住宅		
— 香港	20,413,884	23,313,605
— 海外	5,458,180	—
商業	4,000,000	4,000,000
證券化按揭貸款組合	2,796,551	3,796,048
非按揭貸款組合	1,805,606	1,291,032
	34,474,221	32,400,685
貸款減值撥備	(13,930)	(24,233)
貸款組合淨額	34,460,291	32,376,452

證券投資

本公司的投資組合主要由銀行存款、存款證、債券，及以收益為本的債券基金和房地產投資信託基金組成。投資組合的設立是為公司的業務運作提供備用流動資金及為增加公司收入。本公司按照獲董事局批准的投資指引，擴展投資活動，提高投資回報，同時致力維持公司的高信貸評級及強勁的融資能力，於二零零七年十二月三十一日，本公司將低收益的現金及短期資金重新調配，投資組合總額由二零零六年的93億港元略增至95億港元，當中包括55億港元可供出售的投資產品及40億港元持有至到期的投資產品。投資組合增加乃為預留海外按揭貸款收購所需資金而於二零零七年積極進行預先籌資活動的結果。由於奉行審慎的投資指引以及資產負債管理，本公司於可供出售及持有至到期投資組合中並無直接或間接持有任何次按投資、特別投資工具或貸款擔保證券。

債券發行

本公司於二零零七年合共發行164億港元債券及美元債券，其中155億港元債券經由債務工具計劃發行及9.25億港元零售債券經由零售債券發行計劃發行。於二零零七年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額上升15.2%或44億港元至333億港元，反映本公司因應由於二零零七年下半年的次按危機及全球信貸收縮引發市場持續波動而採取審慎兼具成本效益的預早融資策略。有關升幅反映於二零零七年贖回滿期的123億港元債券後的增加淨額以及已發行債務證券的公平值變動的結果。如以合約餘下期限為基準，

貸款組合的平均年期為八年，本公司有49.6%的未贖回債券將於一至五年內滿期。

按揭證券發行

於二零零七年十二月三十一日，已發行而未償還的按揭證券餘額較二零零六年下降22.2%或12億港元至42億港元。已發行而未償還的按揭證券餘額減少反映於二零零七年按揭證券的贖回情況。

資本管理

財政司司長按本公司設立的購買按揭貸款計劃、兩項按揭證券化計劃、非住宅按揭貸款、按揭保險計劃，非按揭貸款所持的金融產品之不同風險水平，批准本公司的資本充足比率如(圖10)。

資本基礎(定義為股東資金加按組合評估的貸款減值撥備)由49億港元增加10.2%至二零零七年的54億港元。至二零零七年底，本公司的資產負債表資產及資產負債表以外的風險總金額為480億港元，主要包括加權風險按揭貸款及租購資產分別為259億港元及29億港元、證券投資95億港元、現金及銀行結餘27億港元、風險加權按揭保險35億港元、衍生合約的取代成本及潛在未來信貸風險16億港元，按揭證券化計劃中的風險加權擔保風險6億港元，其他資產13億港元，資本對資產比率處於11.2%的穩健水平(二零零六年：11.2%)，遠高於財政司司長規定的5%資本對資產比率的最低水平。

圖 10

產品	最低限度的資本對資產比率
購買按揭貸款計劃	
(i) 一般按揭貸款	5% 的所持一般按揭貸款組合 (按未償還本金結餘或承擔金額加入應計利息計算)
(ii) 首次置業貸款計劃及夾心階層住屋貸款	2% 的首次置業貸款計劃及夾心階層住屋貸款 (按未償還本金結餘或承擔金額加應計利息計算)
按揭證券	2% 的按揭證券組合 (按未償還本金結餘加應計利息計算)
按揭保險計劃	0% 的由核准再保險公司的再保險安排保障的風險投保總額 5% 的並無訂立再保險安排的風險投保總額
本公司將證券化按揭貸款轉讓給特設公司，此類按揭貸款均符合本公司編製未經綜合之資產負債表內作不確認處理。	證券化按揭貸款的 0%
本公司將證券化按揭貸款轉讓給特設公司，此類按揭貸款均不符合本公司編製未經綜合之資產負債表內作不確認處理。當中所發行的按揭證券是：	
(i) 由本公司提供擔保	證券化按揭貸款的 2%
(ii) 並非由本公司提供擔保	證券化按揭貸款的 5%
非住宅按揭貸款	非住宅按揭貸款組合的 8%
非按揭貸款	非按揭貸款組合的 8%
海外住宅按揭貸款	按適用於海外住宅物業所在司法權區的資本規定就一般按揭貸款組合 5% 的最低規定作相應調整

股息

於二零零八年四月十日舉行的股東週年大會，股東批准派發末期股息每股 0.125 港元 (二零零六年：0.125 港元)，合共 2.5 億港元，派息率為除稅後溢利的 33.8%。