

財務回顧



節節豐年

本公司的除稅後溢利高達6.64億港元的新記錄，股東資金回報率亦達17.1%的新高。本公司首次派發股息2.5億港元。

損益表

經營業績

相對二零零三年上半年因爆發非典型肺炎，令香港經濟受到沉重打擊，二零零四年經濟出現強勁增長，本地生產總值比去年增長8.1%。內地擴大實施「自由行」計劃及「更緊密經貿關係安排」的簽訂，大大促進了香港經濟的復甦。隨著本地消費及投資活動的回升，失業率由二零零三年最後一季的7.3%降至二零零四年的6.5%，物業市場亦快速復甦，物業價格平均增長達27%。在這有利營商環境下，本公司於二零零四年錄得6.64億港元除稅後溢利，較二零零三年大幅增加75.2%，創下新高。股東資金相應增加至42億港元，即在過去七年期間，將實繳資本20億港元增加一倍。(圖1及2)

本公司能取得理想財務業績，受惠於近年大幅購入的按揭貸款，擴展的按揭保險業務、物業市場的強勁復甦及低利息環境。本公司撥備前的溢利為8.528億港元，較二零零三年增長2.917億港元或52.0%。

股東資金回報率飆升至17.1% (二零零三年：11.5%)，資產回報率增至1.3% (二零零三年：1.0%)。有效的成本控制及費用收入大幅增加，使成本對收入比率由二零零三年的17.4%降至二零零四年的12.2%。資本對資產比率由二零零三年的7.7%增至9.4%，遠高於財政司司長規定的最低5%水平。

本年度淨利息收入由6.214億港元增至8.117億港元，增幅為30.6% (圖3)，充分反映所持按揭貸款組合的淨息差優勢，以及平均計息資產的顯著增長。本年度最優惠利率與香港銀行同業拆息的息差極大，每月平均為4.7%，令本公司最優惠利率按揭貸款組合的淨息差擴大。儘管市場大幅調低按揭貸款利率，淨息差仍能保持穩健，由1.7%微跌至1.6%。

圖 1

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
撥備前的經營溢利	852.8	561.1
除稅前溢利	763.4	423.0
除稅後溢利	664.0	379.1
股東資金回報率	17.1%	11.5%
資產回報率	1.3%	1.0%
成本對收入比率	12.2%	17.4%
資本對資產比率	9.4%	7.7%

圖 2
除稅後溢利

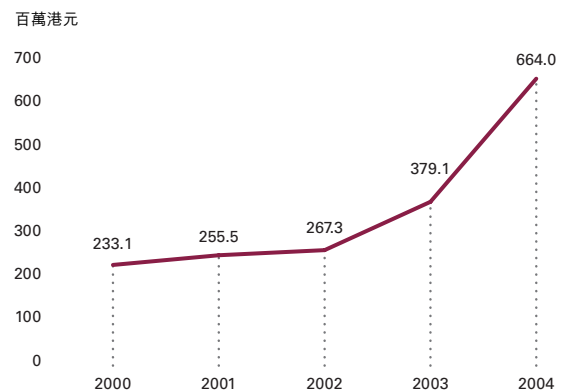


圖 3
淨利息收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	1,021,874	1,006,846
利息支出	(210,165)	(385,427)
淨利息收入	811,709	621,419
平均計息資產	49,408,963	37,014,673
淨息差	1.6%	1.7%
計息負債淨息差 ¹	1.6%	1.6%

¹ 計息負債淨息差為計息資產回報率減計息負債資金成本

其他收入淨額

二零零四年，其他收入淨額飆升166.3%至1.598億港元(二零零三年：6,000萬港元)，主要由於按揭證券費用收入、按揭保險費及提早還款費用收入錄得顯著增長。(圖4)

二零零四年本公司從擔保按揭證券賺取的收入上升176.5%，由3,100萬港元上升至8,570萬港元，主要由於本公司將24億港元的按揭證券化及受惠於特闊的優惠利率與同業拆息的息差。

承接於二零零四年七月貸款金額最高達樓價九成增至九成半，令市場滲透率由13.5%升至16%，本公司按揭保險計劃在2004年承保的按揭保險費淨額激增85.8%至1.247億港元。因此，本年度的已滿期保費淨額由3,830萬港元增長37.3%至5,260萬港元。受物業市場迅速復甦的刺激，提前還款費用收入大幅增加756%至2,140萬港元(二零零三年：250萬港元)。

經營支出

本公司繼續將總體成本維持在合理水平，並在業務拓展過程中實施嚴格成本控制。在溢利增長的同時，本公司的經營支出則較二零零三年微降1.3%至1.187億港元。由於業務拓展，本公司的僱員成本增加5.4%至7,180萬港元，佔總經營支出的60.5%(二零零三年：6,810萬港元及56.6%)。增加的僱員成本由本公司於二零零四年七月將辦公室遷至國際金融中心第二期後所節省的租項等費用及其他相關支出沖銷。因提前交還舊辦公室予業主，本公司的辦公室及其相關支出下降520萬港元至1,230萬港元。本公司新資產的折舊支銷及新辦公室翻新費用增加8.7%至1,620萬港元(二零零三年：1,490萬港元)。(圖5)

呆壞賬撥備

由於所持按揭貸款組合信貸風險改善，一般撥

備減少2,360萬港元，令呆壞賬撥錄得540萬港元淨回撥。(圖6)

儘管二零零三年所持按揭貸款組合(未計撥備前)增長4億港元，受惠於個人破產情況及失業率的改善，特殊撥備費用仍下降27.7%至9,490萬港元(二零零三年：1.312億港元)。(圖9)

貸款準備金總額佔二零零四年結算日所持按揭貸款組合未償還本金餘額(351億港元)的0.33%。(圖7)

資產負債表

於二零零四年，本公司總資產由409億港元增加9.8%至449億港元。資產增加的主要原因是庫存現金及短期資金增加31億港元至53億港元、債務證券投資增加6億港元至41億港元，以及撥備後的按揭貸款組合增加3億港元至349億港元。(圖8)

按揭貸款組合

年內本公司合共購買114億港元按揭貸款。由於按揭利率持續下滑至最優惠利率減2.8%的平均水平，導致轉按活動增加，本公司所持按揭貸款組合(包括本公司擔保的證券化按揭貸款)的平均提前還款率由二零零三年的8.6%急升至二零零四年的12.5%。撇除本年度發行的24億港元按揭證券，本公司所持按揭貸款組合淨額微增3億港元至349億港元。

債務證券投資

本公司遵照核准投資指引的規定將盈餘資金用於投資，也可作為業務經營的流動資金來源。債務投資組合由銀行存款、存款證及債券組成，所投資的債務證券均列入持有至到期日賬目，其中逾70%將於五年內到期。於二零零四年十二月三十一日，投資組合為41億港元，相比二零零三年為35億港元。

圖 4
其他收入的主要來源

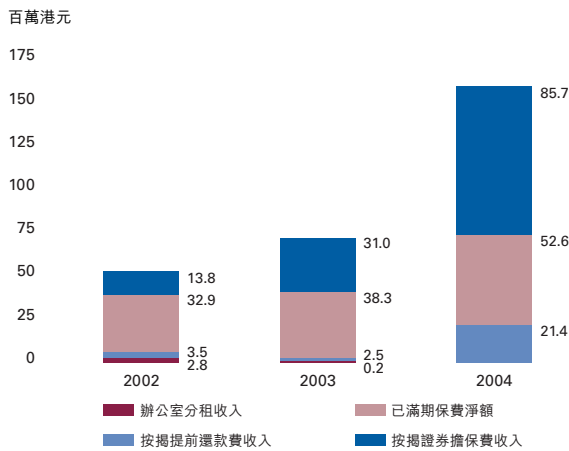


圖 7
比率¹

	二零零四年	二零零三年
逾期超過九十日的按揭貸款組合的拖欠比率	0.36%	0.77%
貸款準備金總額佔按揭貸款組合的百分比	0.33%	0.24%

¹ 逾期180日或以上、抵押品已被接管或按揭人已經宣佈破產的貸款已撇減至有關物業的強制出售價值，並由「扣除準備金後的按揭貸款組合」重新分類為「其他應收款項淨額」。在並無作出此項重新分類的會計處理下，貸款準備金佔按揭貸款總額的未償還本金餘額0.49%（二零零三年：0.54%）。

圖 5
經營支出

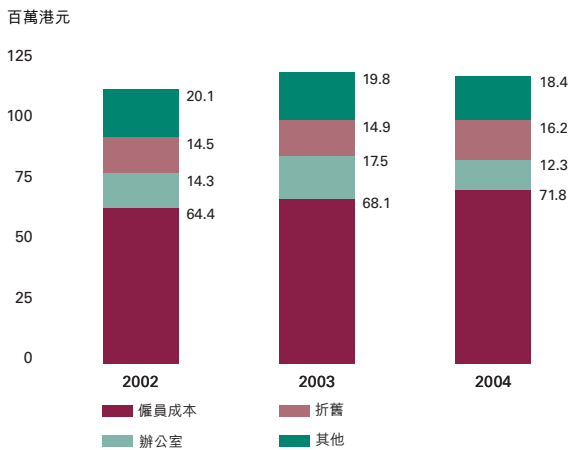


圖 8
資產分配

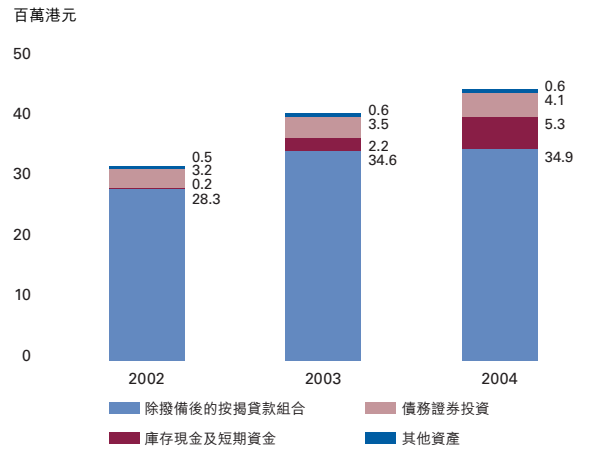


圖 6
呆壞賬貸款撥備

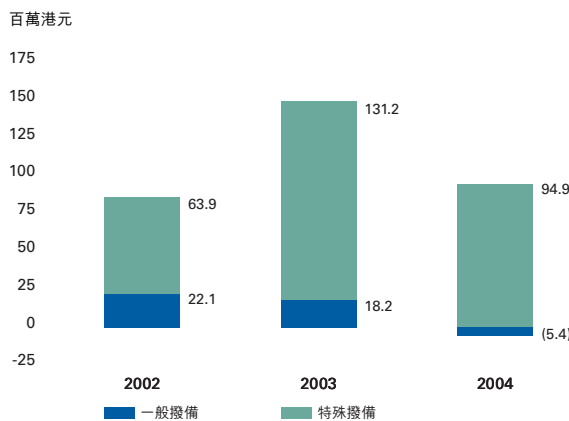


圖 9
除撥備後的按揭貸款組合

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款組合總額	35,052,688	34,664,075
呆壞賬貸款撥備		
特殊	(56,150)	(13,863)
一般	(57,958)	(68,465)
除撥備後的按揭貸款組合	34,938,580	34,581,747

債務證券

本公司於二零零四年合共發行114億港元債券，其中85億港元債券經由債務工具計劃發行及29億港元零售債券分別經由零售債券發行計劃發行及獨立發行。於二零零四年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額較二零零三年微降3.1%或11億港元，主要由於贖回在二零零四年到期的125億港元債券所致。本公司60.1%的未贖回債券將於一至五年內期滿，而所持按揭貸款組合未計入提前還款的平均年期則為十一年。

資本管理

財政司司長根據本公司購買按揭貸款計劃、兩項按揭證券化計劃及按揭保險計劃所持有的金融產品的不同風險水平，批准以下資本充足比率。(圖10)

資本基礎(定義為股東資金加呆壞貸款的一般撥備)由36億港元增加11.1%至二零零四年的40億港元。至年底，本公司的資產負債表資產及資產負債表以外的加權風險總金額達423億港元，主要包括加權風險按揭貸款270億港元、債務證

券投資41億港元、加權風險按揭保險風險18億港元及加權風險按揭證券化計劃中的擔保風險24億港元。資本對資產比率遠高於財政司司長規定的5%最低資本對資產比率要求達至9.4%的穩健水平(二零零三年：7.7%)，或相等於根據銀行業條例規定的資本充足比率計算的20.8%(二零零三年：16.6%)。

股息

自一九九七年成立以來，本公司已穩步地建立業務規模及穩定地保留溢利。為提升公司價值及回報股東部份的投資，本公司於二零零五年四月首次宣布派發每股0.125港元末期股息，共計2.5億港元，佔二零零四年溢利約37.7%。

外匯風險

由外幣存款及債務證券投資組成的外匯列賬乃本公司因應資產負債管理而設立。於二零零四年，由於按揭提早還款率較高、按揭貸款購買額減低及大額提早融資，本公司在現金管理方面有新挑戰。本公司已遵照核准投資指引的規定，將及待用資金購入港元及美元債券及存放

圖 10

商品

購買按揭貸款計劃

(i) 一般按揭貸款

最低限度資本對資產比率

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

銀行。截至目前，本公司的外匯風險只局限於與美元。

於二零零四年十二月三十一日，持有的美元淨額如下：(圖11)

資產負債表外風險

本公司的主要資產負債表外風險包括就按揭證券所作擔保、按揭保險計劃業務風險承擔及利率掉期合約的信貨風險承擔。(圖12)

本公司保證按時向票據持有人支付Bauhinia MBS Limited及香港按揭證券融資(第一)有限公司所發行按揭證券的本金及利息，以此收取擔保費。於二零零四年，或然擔保數額增加11.6%至59億港元，主要來自Bauhinia MBS Limited分別於六月及十一月兩次發行新的按揭證券。

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，本公司就按揭保險承擔最多不超過50%的擔保風險。於二零零四年，由於物業市場復甦，再加上本公司將按揭保險計劃允許的貸款金額調高至最高達樓價九成

半，按揭保險計劃在新承保業務方面取得89.3%的強勁增長，而本公司所承擔風險亦急升62.8%至18億港元。

本公司利用利率掉期作資產及負債管理，將定息債券轉為按香港銀行同業拆息率計算的負債，用以購買浮息按揭資產。於二零零四年十二月三十一日，利率掉期合約的名義金額為738.69億港元，較二零零三年的777.49億港元稍微下跌。利率掉期合約的名義金額並不等於本公司所承擔的信貨風險金額，假設本公司相應掉期合約對手並無履行掉期合約，本公司所承擔的信貨風險乃以重置成本計算。實際上，本公司僅與信用評級為「A」或以上的掉期對手交易。重置成本由二零零三年的13.45億港元降至11.15億港元。

新會計準則對按揭證券公司的影響

隨着香港會計準則與國際會計準則委員會制定的國際會計準則併軌後，香港會計師公會頒佈了若干全新修訂的香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，新準則於二零零五年一月一日生效。

圖 11
外匯風險

	二零零四年 百萬港元 等值	二零零三年 百萬港元 等值
現貨資產及長盤淨額	7,831	3,278

圖 12
資產負債表外風險結餘

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
按揭證券下所作擔保	5,869	5,257
按揭保險計劃下風險承擔	1,774	1,090
利率掉期合約		
— 名義合約金額	73,869	77,749
— 重置成本	1,115	1,345

財務回顧

採納新香港財務報告準則將導致本公司會計政策出現重要變動。主要變動概述如下：

- 採用金融工具不確認規則處理已證券化資產。原先獲准作為資產負債表外項目處理的證券化資產及相應負債現須作為資產負債表項目處理；
- 待《二零零四年公司(修訂)條例草案》通過後，純粹為經營證券化業務而設立的兩間特設公司(即香港按揭證券融資(第一)有限公司與Bauhinia MBS Limited)的資產與負債將須併入本公司的經營業績及財務狀況，而該兩間公司原先乃作為非合併實體處理；
- 按公平價值將若干金融工具及所有衍生工具列入資產負債表內；
- 根據拖欠貸款的貼現現金流量及宏觀經濟因素對履約貸款的影響，更改貸款減值撥備方法；
- 採納實際利率方法確認資產及負債的利息；
- 採用對沖會計法處理投資產品；及
- 確認並計算與保險合約有關的資產及負債，以及披露有關該等合約的資料。

本公司預期採用新香港財務報告準則後，並不會導致本公司的淨現金流量或本公司業務的基本經濟狀況有任何變化。然而，記錄衍生工具、債務證券投資及債券發行的公平價值的會計規則可能會令本公司盈利出現波動。本公司已開始採取適當措施評估經營業績及財務狀況因此所受到的影響。截至目前，本公司尚未核實有關準則對本公司經營業績及財務狀況的影響。就二零零五年六月三十日止首六個月的中期報告本公司將採納新準則並反映對財務報表的影響。