财务回顾

在成功扩展海外业务、以及依循严格的贷款购买规范、审慎积极的预早融资及对冲运作的推动下，本公司于二零零七年虽然面对全球信贷收缩及利率波动的环境，但仍创下破纪录的除税后溢利7.407亿港元，较二零零六年增长8.5%。

收益表

财务表现

尽管美国发生次按危机，全球信贷市场陷入混乱，香港经济于二零零七年仍普遍保持活跃。强劲的本地消费及投资表现反映基本经济因素稳固及经济状况持续改善，并支持家庭与企业的信心。香港经济于二零零七年稳步增长6.3%，失业率则自二零零六年平均4.8%下降至二零零七年平均4.0%。

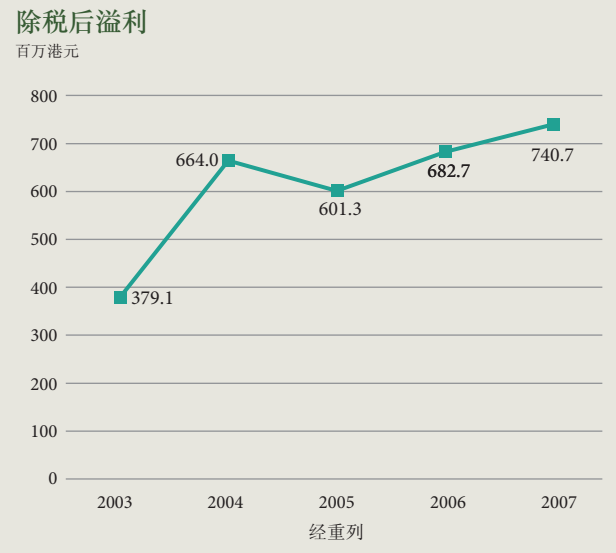
虽然美国次按灾难和中国施行经济紧缩措施导致二零零七年下半年金融市场大幅波动，但受惠于对连续减息的憧憬、持续的资金流入及预期来自中国的资金，带动物业市场于本年度取得不俗表现。私人住宅物业价格于二零零七年上升11.5%。

由于香港经济环境有利，以及物业和劳动市场好转，已持续改善借款人的信贷质素。这进一步加强了本公司贷款组合以及在严格的贷款购买规范下的按揭保险计划业务的资产质素。本公司凭审慎的投资指引以及资产负债管理维持投资组合的良好资产质素。因此，本公司并无直接或间接涉及次按风险。二零零七年，在成功扩展海外业务、审慎积极的预先筹资及对冲运作以及资产质素改善的推动下，本公司虽然面对全球信贷收缩及利率波动的环境，仍取得骄人业绩。本集团于二零零七年取得创纪录的除税后溢利7.407亿港元，较二零零六年增长8.5%（图1及2）。

图1

财务表现概要	**二零零七年 百万港元**	二零零六年 百万港元
未计减值前的经营溢利	**816.8**	753.8
除税前溢利	**821.2**	762.3
除税后溢利	**740.7**	682.7
股东资金回报率	**13.7%**	13.9%
总资产回报率	**1.6%**	1.6%
成本对收入比率	**13.6%**	13.5%
资本对资产比率	**11.2%**	11.2%

图2



未计减值前的经营溢利增加8.4%或6,300万港元至8.168亿港元。其他收入大幅增加92%，完全抵销了净利息收入减少9.5%及经营支出增加9.5%的影响。

股东资金回报率依然高企，达13.7%（二零零六年：13.9%），而总资产回报率则维持于1.6%的水平（二零零六年：1.6%），经营支出在有效的成本控制下大致平稳。成本对收入比率微增至13.6%（二零零六年：13.5%）。资本对资产比率则维持于11.2%水平（二零零六年：11.2%），远远高于财政司司长规定的5% 最低水平。

因二零零七年公司以最优惠利率计息的贷款组合的最优惠利率与香港银行同业拆息率之间息差收窄，本年度净利息收入减少9.5%，由7.172亿港元下降至6.493亿港元（图3），最优惠利率与香港银行同业拆息率的息差从二零零六年的每月平均4.03%收窄至二零零七年的3.55%。计及股东资金因素，净息差保持于1.5%的稳健水平。

图3

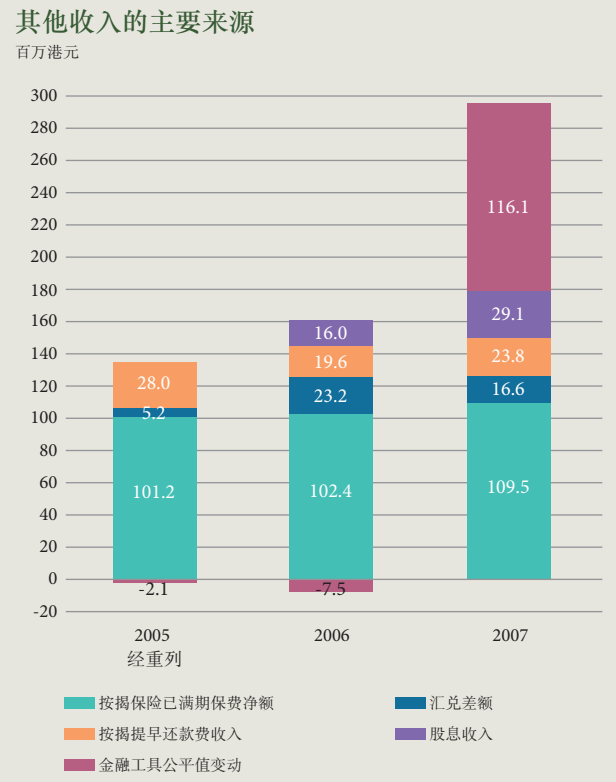
净利息收入	**二零零七年 千港元**	二零零六年 千港元
利息收入	**2,339,433**	2,294,607
利息支出	**(1,690,101)**	(1,577,391)
净利息收入	**649,332**	717,216
平均计息资产	**44,005,195**	42,201,212
净息差	**1.5%**	1.7%
计息负债净息差[1]	**1.0%**	1.2%

[1] 计息负债净息差＝计息资产回报率－计息负债资金成本

其他收入

其他收入在二零零七年取得92%的大幅增长，达2.965亿港元（二零零六年：1.544亿港元）。其他收入的增长主要来自金融工具公平值变动、投资组合产生的股息收入增加、按揭保险计划已满期保费净额增加及提早还款费用增加，但部分被汇兑收入减少所抵销（图4）。

图4



相对二零零六年亏损750万港元，金融工具公平值变动于二零零七年取得收益1.161亿港元，主要因对冲工具按市值计算的正收益引致。对冲工具为衍生工具（主要为利率掉期及外汇合约），在本公司资产及负债管理中用于对冲目的，以减低利率波动及减轻净利息收入下降的影响。

在二零零七年，从上市证券投资收取的股息为2,910万港元，股息回报率约6%，比二零零六年增加81.9%或1,310万港元（二零零六年：1,600万港元），主要是增加持有债券基金及房地产投资信托基金所致。

本公司与四家核准再保险公司按分担风险方式经营按揭保险计划业务，而本公司就按揭保险承担最多不超过50%的担保风险。随着市场的新批住宅按揭贷款的支取额由二零零六年1,151亿港元上升至二零零七年1,735亿港元，尽管本公司的市场渗透率由13.3%略降至12%，新造按揭保险计划业务的保额仍由92亿港元增至132亿港元。本公司承担的担保风险于二零零七年增加20.4%至35亿港元，本年度已满期保费净额因此由1.024亿港元轻微增加6.9%至1.095亿港元。

受物业市场活跃及再融资活动增加的影响，提前还款费收入达2,380万港元，较二零零六年增加21.9%或420万港元（二零零六年：1,960万港元）。

汇兑收益减少28.4%或660万港元至1,660万港元（二零零六年：2,320港元），主要由重估本公司于美元的风险而来。

经营支出

本公司继续严格控制成本，同时寻求扩展业务领域。经营支出较二零零六年增加9.5%至1.29亿港元。经计入员工流失及薪金调整，雇员成本增加18.1%至8,820万港元，占总经营支出的68.4%（二零零六年：7,470万港元及63.4%）。办公室租金及其他相关支出轻微增加100万港元至1,200万港元，主要因差饷随现有办公室须缴差饷价值上升而增加所致。资产的折旧支销减少4.7%至1,010万港元（二零零六年：1,060万港元）（图5）。

贷款减值拨备

本公司的资产质素仍然稳健，整体贷款组合拖欠比率由0.19%下跌至0.09%。由于借款人还款能力改善，贷款组合的评估贷款减值取得净回拨450万港元至二零零七年收益账，而二零零六年则为850万港元（图6）。

贷款减值准备金总额占于二零零七年底所持贷款组合未偿还本金余额345亿港元的0.04%（图7）。

图5

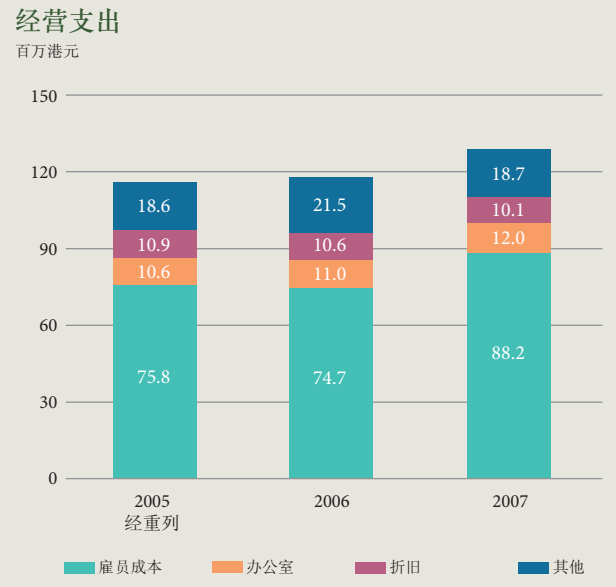


图6

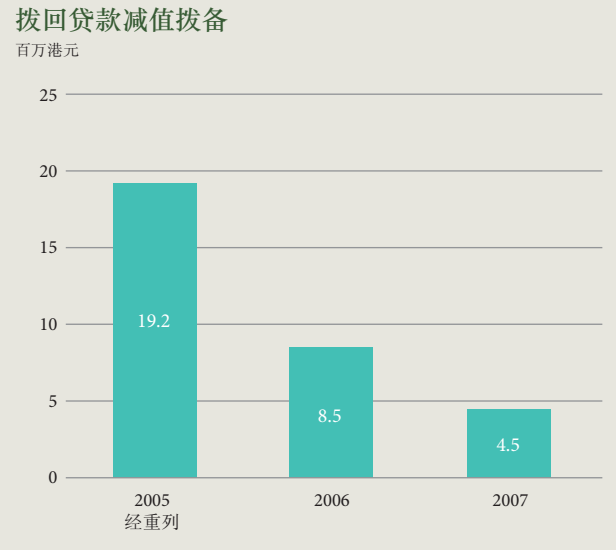


图7

比率	**二零零七年**	二零零六年
逾期超过九十日的贷款占整体组合的拖欠比率	**0.09%**	0.19%
贷款减值准备金总额占总贷款组合的百分比	**0.04%**	0.07%

资产负债表

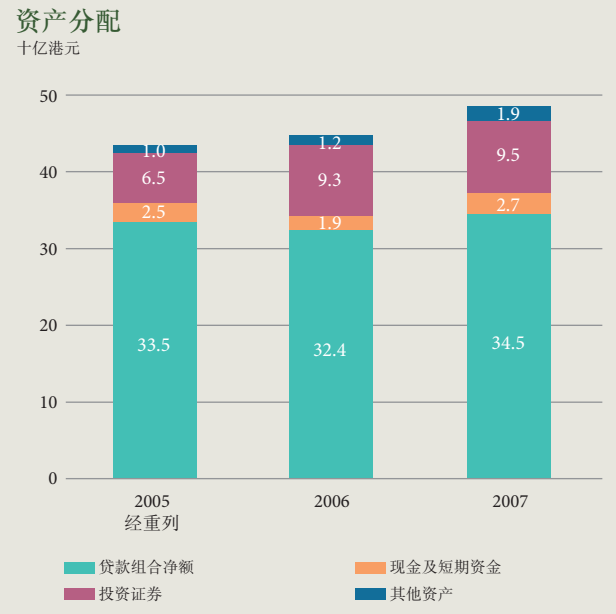
总资产增加38亿港元至486亿港元(二零零六年：448亿港元)，主要由于贷款组合增加21亿港元至345亿港元、证券投资组合由93亿港元轻微增长至95亿港元及现金结余由19亿港元增至27亿港元(图8)。

贷款组合

本公司于二零零七年合共购入96亿港元贷款(二零零六年：64亿港元)，包括于韩国购入的首笔海外按揭贷款55亿港元、30亿港元香港住宅按揭资产及11亿港元租购资产。

经计及年内提早还款及预付款项，未赎回的住宅按揭贷款组合及证券化按揭贷款组合结余(指香港的住宅按揭贷款)分别为204亿港元及28亿港元。商业按揭贷款组合(以本地商业楼宇担保)于二零零七年底维持在40亿港元，与二零零六年相同。年内，本公司购买更多租购资产(归类为非按揭贷款组合)，令未赎回结余由13亿港元增至二零零七年的18亿港元。经董事局于二零零六年批准，本公司的一项策略性新猷为在海外市场发展新业务。本公司已于二零零七年底前完成就55亿港元等值韩国住宅按揭资产所作首宗海外按揭贷款收购。由于购入时已届年底，韩国住宅按揭贷款于二零零七年对除税前溢利的收入贡献甚微，为27.5万港元。

图8



贷款组合(包括证券化按揭贷款)的平均提早还款率由二零零六年的12.7%升至二零零七年的13.7%。二零零七年增购的贷款与偏高的提前还款率的贷款组合相互抵销；贷款组合净增加21亿港元至345亿港元(图9)。

图9

贷款组合净额	**二零零七年 千港元**	二零零六年 千港元
按揭贷款组合		
住宅		
—香港	**20,413,884**	23,313,605
—海外	**5,458,180**	–
商业	**4,000,000**	4,000,000
证券化按揭贷款组合	**2,796,551**	3,796,048
非按揭贷款组合	**1,805,606**	1,291,032
	34,474,221	32,400,685
贷款减值拨备	**(13,930)**	(24,233)
贷款组合净额	**34,460,291**	32,376,452

证券投资

本公司的投资组合主要由银行存款、存款证、债券，及以收益为本的债券基金和房地产投资信托基金组成。投资组合的设立是为公司的业务运作提供备用流动资金及为增加公司收入。本公司按照获董事局批准的投资指引，扩展投资活动，提高投资回报，同时致力维持公司的高信贷评级及强劲的融资能力，于二零零七年十二月三十一日，本公司将低收益的现金及短期资金重新调配，投资组合总额由二零零六年的93亿港元略增至95亿港元，当中包括55亿港元可供出售的投资产品及40亿港元持有至到期的投资产品。投资组合增加乃为预留海外按揭贷款收购所需资金而于二零零七年积极进行预先筹资活动的结果。由于奉行审慎的投资指引以及资产负债管理，本公司于可供出售及持有至到期投资组合中并无直接或间接持有任何次按投资、特别投资工具或贷款担保证券。

债券发行

本公司于二零零七年合共发行164亿港元债券及美元债券，其中155亿港元债券经由债务工具计划发行及9.25亿港元零售债券经由零售债券发行计划发行。于二零零七年十二月三十一日，已发行而未赎回的债券结余总额上升15.2%或44亿港元至333亿港元，反映本公司因应由于二零零七年下半年的次按危机及全球信贷收缩引发市场持续波动而采取审慎兼具成本效益的预早融资策略。有关升幅反映于二零零七年赎回满期的123亿港元债券后的增加净额以及已发行债务证券的公平值变动的结果。如以合约余下期限为基准，贷款组合的平均年期为八年，本公司有49.6%的未赎回债券将于一至五年内满期。

按揭证券发行

于二零零七年十二月三十一日，已发行而未偿还的按揭证券余额较二零零六年下降22.2% 或12 亿港元至42亿港元。已发行而未偿还的按揭证券余额减少反映于二零零七年按揭证券的赎回情况。

资本管理

财政司司长按本公司设立的购买按揭贷款计划、两项按揭证券化计划、非住宅按揭贷款、按揭保险计划，非按揭贷款所持的金融产品之不同风险水平，批准本公司的资本充足比率如(图10)。

资本基础(定义为股东资金加按组合评估的贷款减值拨备)由49亿港元增加10.2%至二零零七年的54亿港元。至二零零七年底，本公司的资产负债表资产及资产负债表以外的风险总金额为480亿港元，主要包括加权风险按揭贷款及租购资产分别为259亿港元及29亿港元、证券投资95亿港元、现金及银行结余27亿港元、风险加权按揭保险35亿港元、衍生合约的取代成本及潜在未来信贷风险16亿港元，按揭证券化计划中的风险加权担保风险6亿港元，其他资产13亿港元，资本对资产比率处于11.2% 的稳健水平(二零零六年：11.2%)，远高于财政司司长规定的5%资本对资产比率的最低水平。

图 10

产品	最低限度的资本对资产比率
购买按揭贷款计划 (i) 一般按揭贷款 (ii) 首次置业贷款计划及夹心阶层住屋贷款	 5% 的所持一般按揭贷款组合 （按未偿还本金结余或承担金额加入应计利息计算） 2% 的首次置业贷款计划及夹心阶层住屋贷款 （按未偿还本金结余或承担金额加应计利息计算）
按揭证券	2% 的按揭证券组合 （按未偿还本金结余加应计利息计算）
按揭保险计划	0% 的由核准再保险公司的再保险安排保障的风险投保总额 5% 的并无订立再保险安排的风险投保总额
本公司将证券化按揭贷款转让给特设公司，此类按揭贷款均符合本公司编制未经综合之资产负债表内作不确认处理。	证券化按揭贷款的 0%
本公司将证券化按揭贷款转让给特设公司，此类按揭贷款均不符合本公司编制未经综合之资产负债表内作不确认处理。当中所发行的按揭证券是： (i) 由本公司提供担保 (ii) 并非由本公司提供担保	 证券化按揭贷款的 2% 证券化按揭贷款的 5%
非住宅按揭贷款	非住宅按揭贷款组合的 8%
非按揭贷款	非按揭贷款组合的 8%
海外住宅按揭贷款	按适用于海外住宅物业所在司法权区的资本规定就一般按揭贷款组合 5% 的最低规定作相应调整

股息

于二零零八年四月十日举行的股东周年大会，股东批准派发末期股息每股0.125港元（二零零六年：0.125港元），合共2.5 亿港元，派息率为除税后溢利的33.8%。