

持續·穩健

財務回顧

本公司取得創紀錄的溢利 6.83 億港元，相對二零零五年增加 13.5%。隨著業務多元化及擴充，本公司正蓄勢展現持續的財務業績，使能更好地達到核心目的及鞏固香港作為國際金融中心的地位。

收益表

財務表現

隨著與國內的經濟不斷融合，香港的經濟於二零零六年強勁復甦，生產總值較去年增加 6.8%，消費者物價指數維持在 2% 的低水平。失業率因勞動市場的全面改善而進一步下調，由二零零五年平均 5.6% 跌至二零零六年平均 4.8%。

二零零六年的物業市場發展相對過去兩年的上升只表現平穩，樓價大致不變。由於有多家國內機構來港首次公開招股，吸引資金流入。本地銀行體系流動資金充裕，銀行之間對按揭貸款的競爭仍然十分激烈。部分銀行積極提供銀行同業拆息按揭去吸引置業人士，加上美國聯邦儲備局為時兩年的收緊政

圖 1

財務表現概要

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)
未計減值前的經營溢利	753.8	671.3
除稅前溢利	762.3	690.5
除稅後溢利	682.7	601.3
股東資金回報率	13.9%	13.6%
總資產回報率	1.6%	1.3%
成本對收入比率	13.5%	14.7%
資本對資產比率	11.2%	12.0%

策暫告一段落，本港銀行體系內的流動資金更為充裕，銀行於是在十一月減低最優惠利率四分一厘。物業市道開始有適度的回升跡象。

在穩健的經濟增長、平穩的物業市道及利好的息率環境下，本公司在二零零六年錄得6.827億港元除稅後溢利，較二零零五年增加13.5%。（圖1及2）

未計減值前的經營溢利增加12.3%或8,250萬港元至7.538億港元。淨利息收入增加8.4%，加上22.8%的其他收入增長後，增幅超過1.6%輕微增加的經營支出。

股東資金回報率依然高企，達13.9%（二零零五年：13.6%），而總資產回報率則改善至1.6%（二零零五

年：1.3%），經營支出在有效的成本控制下，較二零零五年略有增加。由於收入基礎的大幅增加，成本對收入比率減至13.5%（二零零五年：14.7%）。資本對資產比率則維持於11.2%水平（二零零五年：12.0%），遠遠高於財政司司長規定的5%最低水平。

受惠於二零零六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的擴大，本年度淨利息收入增加8.4%，由6.616億港元上升至7.172億港元（圖3），最優惠利率與香港銀行同業拆息率的息差從二零零五年的每月平均3.4%擴闊至二零零六年的4.0%。如把股東資金因素計算在內，淨息差由1.5%增至1.7%，保持於穩健水平。

圖2

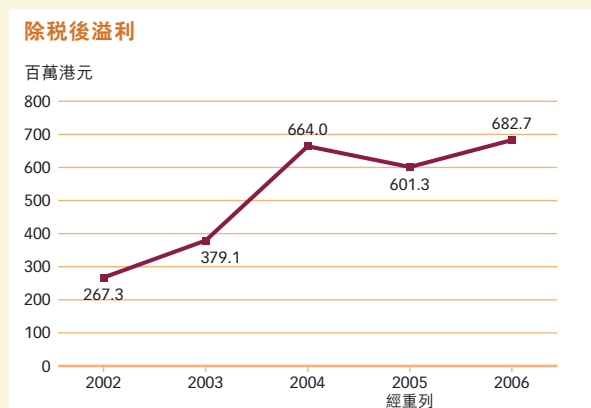


圖3

淨利息收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
利息收入	2,294,607	1,773,009
利息支出	(1,577,391)	(1,111,458)
淨利息收入	717,216	661,551
平均計息資產	42,201,212	44,734,633
淨息差	1.7%	1.5%
計息負債淨息差 ¹	1.2%	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

其他收入淨額

其他收入淨額在二零零六年錄得22.8%的大幅增長，達1.544億港元（二零零五年：1.257億港元）。其他收入淨額的增長來自匯兌收益的增加及投資組合的新源流股息收入。但是該增長被提早還款費用抵銷一部份。（圖4）

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。由於市場的新批住宅按揭貸款由二零零五年1,428億港元下降至二零零六年1,151億港元，本公司按揭保險計劃業務新造按揭保額亦由181億港元減至92億港元，市場滲透率也由20%降至13.3%。本公司承擔的擔保風險於二零零六年增加10.4%達29億港元，本年度已滿期保費淨額因此由二零零五年的1.012億港元輕微增加1.2%至二零零六年的1.024億港元。

由於二零零六年底的匯率情況較二零零五年有利，本公司的匯兌收益增加1,800萬港元至2,320萬港元（二零零五年：520萬港元），增加主要由重估公司於美元的風險而來。

儘管按揭市場競爭熾熱刺激再融資活動的增加，受物業市場表現呆滯的影響，提早還款費收入較二零零五年（二零零五年：2,800萬港元）減少1,960萬港元或30%。

在二零零六年，從有上市的證券投資收取的股息為1,600萬港元，股息回報率約5%。為提高投資回報，本公司增加投資活動，把投資組合分散至不含利息的債券基金或房地產投資信託基金。

經營支出

本公司繼續嚴格控制成本，同時追求業務範圍的擴張。經營支出較二零零五年輕微增加1.6%至1.178億港元。經計入員工流失，僱員成本減少1.5%至7,470萬港元，佔總經營支出的63.4%（二零零五年：7,580萬港元及65.4%）。然而，僱員成本金額

圖4

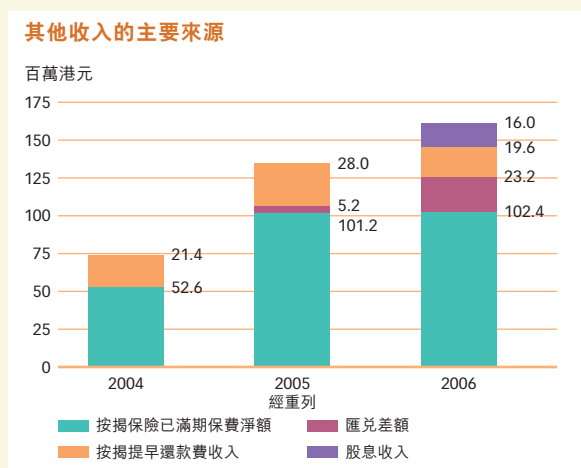


圖5

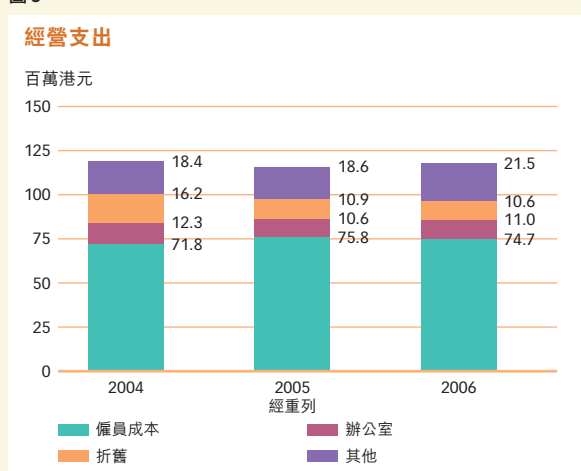


圖6

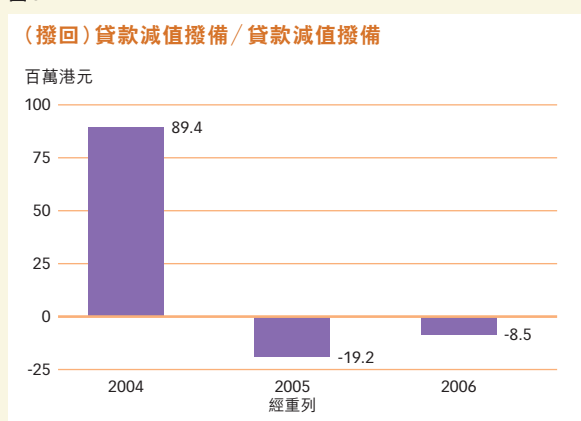


圖7

比率	二零零六年	二零零五年 (經重列)
逾期超過九十日的貸款組合的拖欠比率	0.19%	0.22%
貸款減值準備金總額佔總貸款組合的百分比	0.09%	0.17%

的減少被支付予委聘的管理顧問公司為本公司檢討及提供長遠的業務策略的顧問費沖銷。辦公室租金及其他相關支出輕微增加40萬港元至1,100萬港元。資產的折舊支銷略減2.8%至1,060萬港元（二零零五年：1,090萬港元）。（圖5）

貸款減值撥備

本公司的資產質素仍然穩健，拖欠比率由0.22%下跌至0.19%。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850萬港元至收益賬，而二零零五年則為1,920萬港元。（圖6）

貸款減值準備金總額佔於二零零六年底所持貸款組合未償還本金餘額324億港元的0.09%。（圖7）

資產負債表

總資產增加13億港元至448億港元（二零零五年：435億港元），這主要由於證券投資增加28億港元至93億港元。但現金及短期資金則減少6億港元至19億港元，及貸款組合減少11億港元。二者沖銷總資產的部份增幅。（圖8）

貸款組合

本公司於二零零六年合共購入64億港元貸款（二零零五年：29億港元），包括14億港元的士貸款及50億港元按揭貸款。貸款組合（包括證券化按揭貸款）的平均提早還款率由二零零五年的15.4%降至二零零六年的12.7%。二零零六年增購的貸款在沖銷部份偏低的提前還款率的貸款組合的情況下，貸款組合（包括於二零零六年已證券化的按揭貸款20億港元）淨減少11億港元至324億港元。（圖9）

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。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

圖8

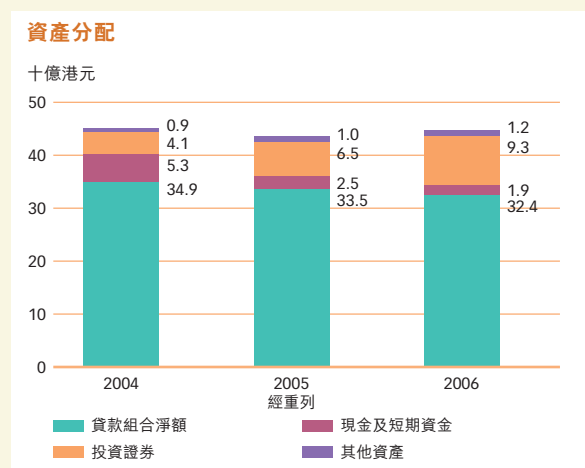


圖9

貸款組合淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
按揭貸款組合		
所持按揭貸款組合	27,337,240	29,528,436
證券化按揭貸款組合	3,796,048	4,076,269
非按揭貸款組合	1,291,032	-
貸款減值撥備	(30,228)	(55,847)
貸款組合淨額	32,394,092	33,548,858

報，同時致力維持公司的高信貸評級及強勁的融資能力，於二零零六年十二月三十一日，本公司將低收益的現金及短期資金重新調配，投資組合總額由二零零五年的65億港元增加至93億港元，當中包括46億港元可供出售的投資產品及47億港元持有至到期的投資產品。

債券發行

本公司於二零零六年合共發行133億港元債券及美元債券，其中120億港元債券經由債務工具計劃發行及13億港元零售債券經由零售債券發行計劃發行。於二零零六年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額較二零零五年輕微上升3.2%或9億港元至289億港元。升幅反映於二零零六年贖回滿期的127億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九年，公司有47.7%的未贖回債券將於一至五年內滿期。

按揭證券發行

本公司於二零零六年經由 Bauhinia 按揭證券化計劃發行了 20 億港元按揭證券。已發行而未償還的按揭證券餘額較二零零五年微升 3.8% 或 2 億港元至 54 億港元，升幅已反映二零零六年贖回 18 億港元按揭證券。

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、按揭保險計劃及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下：(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 45 億港元增加 15.6% 至二零零六年的 52 億港元。至二零零六年底，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 437 億港元，主要包括加權風險按揭貸款 243 億港元、加權風險租購資產 21 億港元、證券投資 93 億港元、現金及銀行結餘 19 億港元、加權風險按揭保險 29 億港元及加權風險按揭證券化計劃中的擔保風險 10 億港元。資本對資產比率站於 11.2% 的穩健水平(二零零五年：12.0%)，遠高於財政司司長規定的 5% 資本對資產比率的最低水平。

股息

於二零零七年四月二十六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(二零零五年：0.125 港元)，合共 2.5 億港元，派息率為除稅後溢利的 36.6%。

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%