

# 持续·稳健

## 财务回顾

本公司取得创纪录的溢利 6.83 亿港元，相对二零零五年增加 13.5%。随着业务多元化及扩充，本公司正蓄势展现持续的财务业绩，使能更好地达到核心目的及巩固香港作为国际金融中心的地位。

## 收益表

### 财务表现

随着与国内的经济不断融合，香港的经济于二零零六年强劲复苏，生产总值较去年增加 6.8%，消费者物价指数维持在 2% 的低水平。失业率因劳动市场的全面改善而进一步下调，由二零零五年平均 5.6% 跌至二零零六年平均 4.8%。

二零零六年的物业市场发展相对过去两年的上升只表现平稳，楼价大致不变。由于有多家国内机构来港首次公开招股，吸引资金流入。本地银行体系流动资金充裕，银行之间对按揭贷款的竞争仍然十分激烈。部分银行积极提供银行同业拆息按揭去吸引置业人士，加上美国联邦储备局为时两年的收紧政

图 1

### 财务表现概要

	二零零六年 百万港元	二零零五年 百万港元 (经重列)
未计减值前的经营溢利	753.8	671.3
除税前溢利	762.3	690.5
除税后溢利	682.7	601.3
股东资金回报率	13.9%	13.6%
总资产回报率	1.6%	1.3%
成本对收入比率	13.5%	14.7%
资本对资产比率	11.2%	12.0%

策暂告一段落，本港银行体系内的流动资金更为充裕，银行于是在十一月减低最优惠利率四分一厘。物业市道开始有适度的回升迹象。

在稳健的经济增长、平稳的物业市道及利好的息率环境下，本公司在二零零六年录得6.827亿港元除税后溢利，较二零零五年增加13.5%。(图1及2)

未计减值前的经营溢利增加12.3%或8,250万港元至7.538亿港元。净利息收入增加8.4%，加上22.8%的其他收入增长后，增幅超过1.6%轻微增加的经营支出。

股东资金回报率依然高企，达13.9%（二零零五年：13.6%），而总资产回报率则改善至1.6%（二零零五

年：1.3%），经营支出在有效的成本控制下，较二零零五年略有增加。由于收入基础的大幅增加，成本对收入比率减至13.5%（二零零五年：14.7%）。资本对资产比率则维持于11.2%水平（二零零五年：12.0%），远远高于财政司司长规定的5%最低水平。

受惠于二零零六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的扩大，本年度净利息收入增加8.4%，由6.616亿港元上升至7.172亿港元(图3)，最优惠利率与香港银行同业拆息率的息差从二零零五年的每月平均3.4%扩阔至二零零六年的4.0%。如把股东资金因素计算在内，净息差由1.5%增至1.7%，保持于稳健水平。

图2

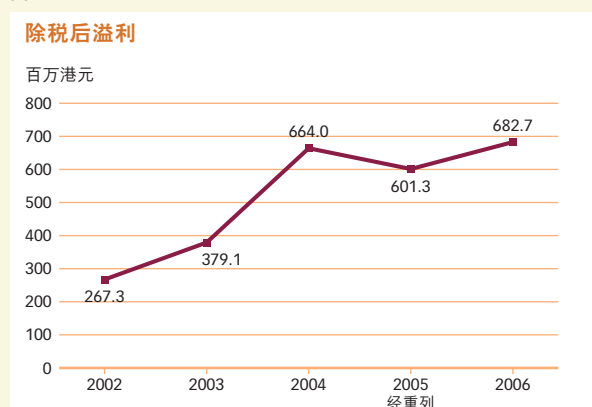


图3

**净利息收入**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (经重列)
利息收入	2,294,607	1,773,009
利息支出	(1,577,391)	(1,111,458)
净利息收入	717,216	661,551
平均计息资产	42,201,212	44,734,633
净息差	1.7%	1.5%
计息负债净息差 <sup>1</sup>	1.2%	1.2%

<sup>1</sup> 计息负债净息差=计息资产回报率-计息负债资金成本

### 其他收入净额

其他收入净额在二零零六年录得22.8%的大幅增长，达1.544亿港元（二零零五年：1.257亿港元）。其他收入净额的增长来自汇兑收益的增加及投资组合的新源流股息收入。但是该增长被提早还款费用抵销一部份。（图4）

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。由于市场的新批住宅按揭贷款由二零零五年1,428亿港元下降至二零零六年1,151亿港元，本公司按揭保险计划业务新造按揭保额亦由181亿港元减至92亿港元，市场渗透率也由20%降至13.3%。本公司承担的担保风险于二零零六年增加10.4%达29亿港元，本年度已满期保费净额因此由二零零五年的1.012亿港元轻微增加1.2%至二零零六年的1.024亿港元。

由于二零零六年底的汇率情况较二零零五年有利，本公司的汇兑收益增加1,800万港元至2,320万港元（二零零五年：520万港元），增加主要由重估公司于美元的风险而来。

尽管按揭市场竞争炽热刺激再融资活动的增加，受物业市场表现呆滞的影响，提前还款费收入较二零零五年（二零零五年：2,800万港元）减少1,960万港元或30%。

在二零零六年，从有上市的证券投资收取的股息为1,600万港元，股息回报率约5%。为提高投资回报，本公司增加投资活动，把投资组合分散至不含利息的债券基金或房地产投资信托基金。

### 经营支出

本公司继续严格控制成本，同时追求业务范围的扩张。经营支出较二零零五年轻微增加1.6%至1.178亿港元。经计入员工流失，雇员成本减少1.5%至7,470万港元，占总经营支出的63.4%（二零零五年：7,580万港元及65.4%）。然而，雇员成本金额

图4

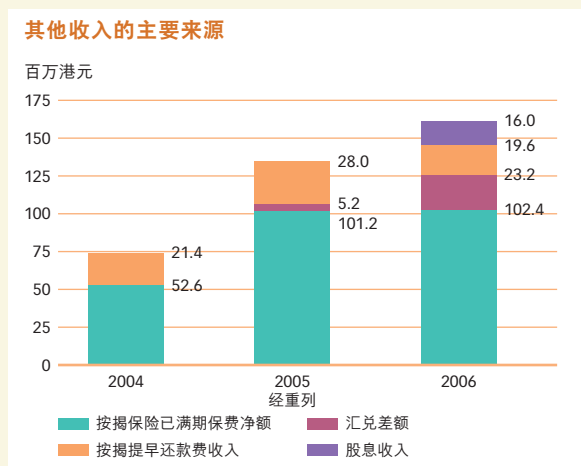


图5

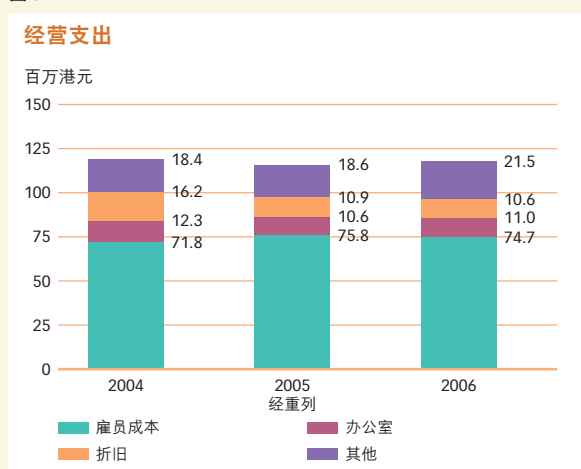


图6

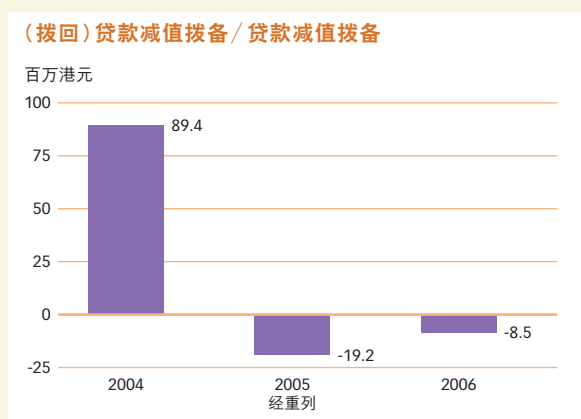


图7

	二零零六年	二零零五年 (经重列)
逾期超过九十日的贷款组合的拖欠比率	0.19%	0.22%
贷款减值准备金总额占总贷款组合的百分比	0.09%	0.17%

的减少被支付予委聘的管理顾问公司为本公司检讨及提供长远的业务策略的顾问费冲销。办公室租金及其他相关支出轻微增加40万港元至1,100万港元。资产的折旧支销略减2.8%至1,060万港元（二零零五年：1,090万港元）。（图5）

### 贷款减值拨备

本公司的资产质素仍然稳健，拖欠比率由0.22%下跌至0.19%。由于借款人还款能力改善，贷款组合的评估贷款减值录得净回拨850万港元至收益账，而二零零五年则为1,920万港元。（图6）

贷款减值准备金总额占于二零零六年底所持贷款组合未偿还本金余额324亿港元的0.09%。（图7）

### 资产负债表

总资产增加13亿港元至448亿港元（二零零五年：435亿港元），这主要由于证券投资增加28亿港元至93亿港元。但现金及短期资金则减少6亿港元至19亿港元，及贷款组合减少11亿港元。二者冲销总资产的部份增幅。（图8）

### 贷款组合

本公司于二零零六年合共购入64亿港元贷款（二零零五年：29亿港元），包括14亿港元的土贷款及50亿港元按揭贷款。贷款组合（包括证券化按揭贷款）的平均提早还款率由二零零五年的15.4%降至二零零六年的12.7%。二零零六年增购的贷款在冲销部份偏低的提前还款率的贷款组合的情况下，贷款组合（包括于二零零六年已证券化的按揭贷款20亿港元）净减少11亿港元至324亿港元。（图9）

### 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。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

图8

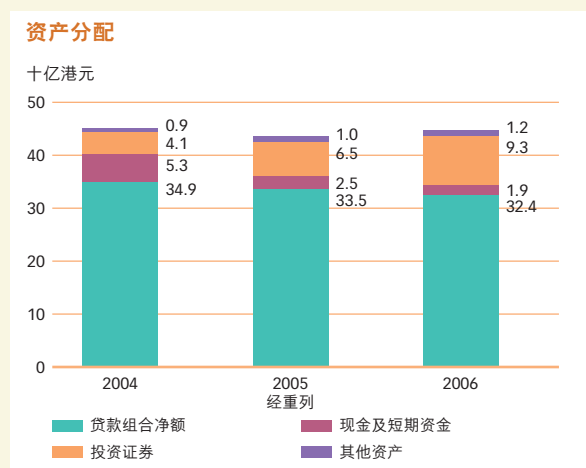


图9

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元 (经重列)
按揭贷款组合		
所持按揭贷款组合	27,337,240	29,528,436
证券化按揭贷款组合	3,796,048	4,076,269
非按揭贷款组合	1,291,032	-
贷款减值拨备	(30,228)	(55,847)
贷款组合净额	32,394,092	33,548,858

报，同时致力维持公司的高信贷评级及强劲的融资能力，于二零零六年十二月三十一日，本公司将低收益的现金及短期资金重新调配，投资组合总额由二零零五年的65亿港元增加至93亿港元，当中包括46亿港元可供出售的投资产品及47亿港元持有至到期的投资产品。

### 债券发行

本公司于二零零六年合共发行133亿港元债券及美元债券，其中120亿港元债券经由债务工具计划发行及13亿港元零售债券经由零售债券发行计划发行。于二零零六年十二月三十一日，已发行而未赎回的债券结余总额较二零零五年轻微上升3.2%或9亿港元至289亿港元。升幅反映于二零零六年赎回满期的127亿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九年，公司有47.7%的未赎回债券将于一至五年内满期。

## 按揭证券发行

本公司于二零零六年经由 Bauhinia 按揭证券化计划发行了 20 亿港元按揭证券。已发行而未偿还的按揭证券余额较二零零五年微升 3.8% 或 2 亿港元至 54 亿港元，升幅已反映二零零六年赎回 18 亿港元按揭证券。

## 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、按揭保险计划及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下：(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 45 亿港元增加 15.6% 至二零零六年的 52 亿港元。至二零零六年底，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 437 亿港元，主要包括加权风险按揭贷款 243 亿港元、加权风险租购资产 21 亿港元、证券投资 93 亿港元、现金及银行结余 19 亿港元、加权风险按揭保险 29 亿港元及加权风险按揭证券化计划中的担保风险 10 亿港元。资本对资产比率站于 11.2% 的稳健水平(二零零五年：12.0%)，远高于财政司司长规定的 5% 资本对资产比率的最低水平。

## 股息

于二零零七年四月二十六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(二零零五年：0.125 港元)，合共 2.5 亿港元，派息率为除税后溢利的 36.6%。

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	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)
(ii) 首次置业贷款计划及夹心阶层住屋贷款	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	证券化按揭贷款的 2%
(ii) 并非由本公司提供担保	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%