

# 表現穩健 顯財能

“ 本公司錄得6.006億港元除稅後溢利，股東  
資金回報率13.6%，連續兩年宣布派發股息  
2.5億港元。 ”

## 收益表

### 財務表現

香港經濟於二零零五年持續蓬勃增長，本地生產總值較去年增長7.3%。經濟能穩固地擴張，實在有賴對外貿易的強勁表現，以及消費與投資的增加。在本地生產總值的增長帶動下，消費者物價指數逐步上升至1.1%，而失業率則由去年平均為6.8%減少至二零零五年的5.6%。

經濟強勁復甦，加上利率逐漸上升，物業市場的活動於本年度下半年放慢下來。話雖如此，銀行之間對按揭貸款的競爭仍然激烈。由於資金流入，銀行同業市場的流動資金站於高水平，加上借款人的信貸狀況有所改善，銀行仍可提供低按揭利率吸引置業人士進入市場。在息口趨升及按揭貸款市場競爭激烈的環境下，按揭證券公司於二零零五年錄得6.006億港元除稅後溢利，較二零零四年減少9.5%。（圖1及2）。

未計減值虧損前的經營溢利減少1.815億港元，或21.3%至6.713億港元。淨利息收入減少23.5%，其不足以被其他收入增加3.4%及經營支出減少3.5%所彌補。

股東資金回報率仍然強勁錄得13.6%（二零零四年：17.1%），而總資產回報率則改善至1.5%（二零零四年：1.3%）。儘管經營支出因實行更有效的成本控制措施而較二零零四年減少，收入基礎收窄致使成本對收入比率增至14.6%（二零零四年：12.2%）。資本對資產比率，進一步從二零零四年的9.3%上升至12%，遠高於財政司司長規定的5%最低資本對資產比率。

本年度淨利息收入由8.117億港元下跌23.5%至6.206億港元（圖3），主要反映二零零四年由於最優惠利率與香港銀行同業拆息的息差極大造成基數較大，及本公

圖1

財務表現概要		
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
未計減值虧損前的經營溢利	671.3	852.8
除稅前溢利	689.9	763.4
除稅後溢利	600.6	664.0
股東資金回報率	13.6%	17.1%
總資產回報率	1.5%	1.3%
成本對收入比率	14.6%	12.2%
資本對資產比率	12.0%	9.3%

圖2

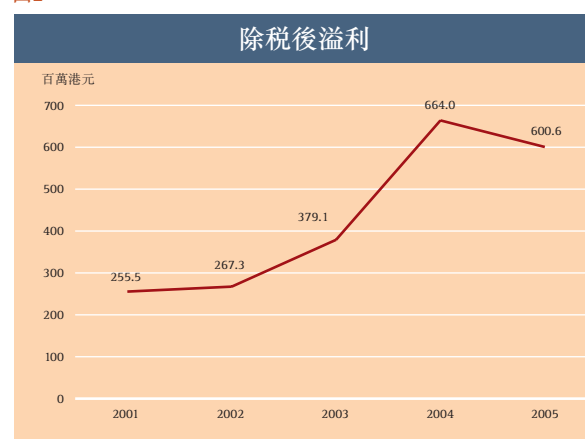


圖3

淨利息收入		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	1,584,531	1,021,874
利息支出	(963,898)	(210,165)
淨利息收入	620,633	811,709
平均計息資產	39,710,204	49,408,963
淨息差	1.6%	1.6%
計息負債淨息差 <sup>1</sup>	1.2%	1.6%

<sup>1</sup> 計息負債淨息差為計息資產回報率減計息負債資金成本

圖4

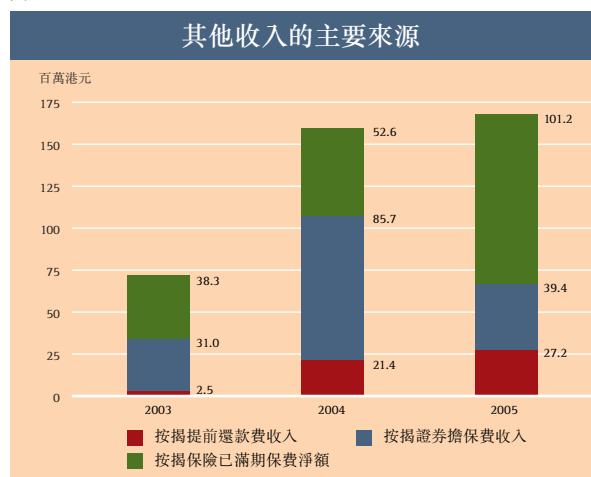


圖5

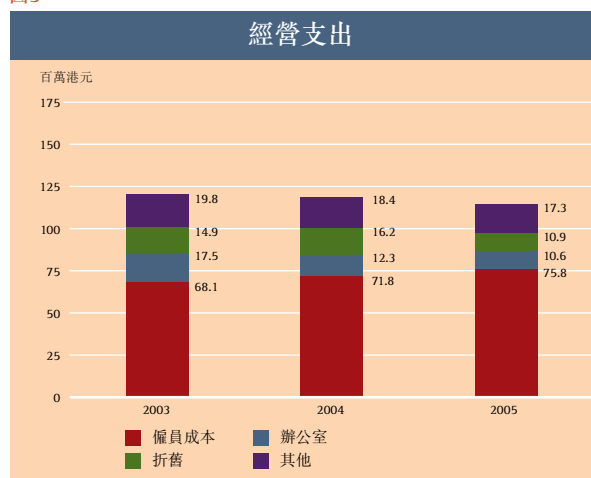


圖6

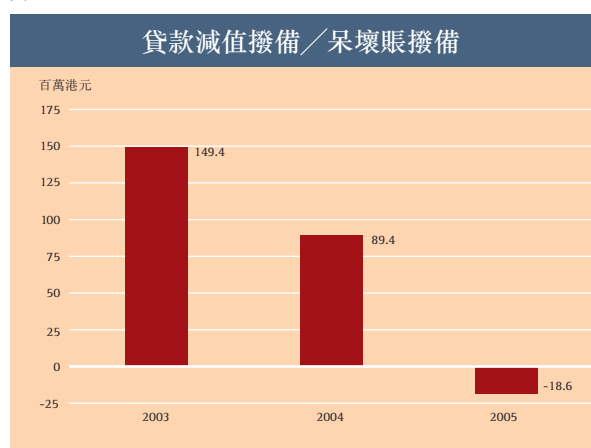


圖7

比率	二零零五年		二零零四年	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
逾期超過九十日的按揭貸款組合的拖欠比率	0.22%	0.36%		
貸款準備金總額佔按揭貸款組合的百分比	0.18%	0.33%		

2 於二零零四年，逾期180日或以上，抵押品已被接管或按揭人已宣佈破產的貸款已撇減至有關物業的強制出售價值，並由「按揭貸款組合淨額」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%。於二零零五年，此等結餘從「其他應收款項淨額」重新分類為「按揭貸款組合淨額」。

司的平均計息資產於二零零五年有所減少。最優惠利率與香港銀行同業拆息的息差從二零零四年的每月平均4.7%減至二零零五年的3.3%，而計息負債的淨息差由1.6%收窄至1.2%。而包括股東資金的因素，淨息差仍能保持於1.6%的穩健水平，與二零零四年相同。

### 其他收入淨額

二零零五年，其他收入淨額錄得溫和增長3.4%至1.653億港元(二零零四年：1.598億港元)，主要由於按揭保險費及提前還款費收入錄得增長，但部分被按揭證券擔保費收入下跌抵銷部分增長。(圖4)

按揭證券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，而按揭證券公司就按揭保險承擔最多不超過50%的擔保風險。按揭保險計劃承保的按揭保費淨額大幅上升42.9%至1.782億港元，主要為貸款金額增至最高達樓價九成半，及二零零五年上半年物業市場復甦所致。按揭保險計劃業務新造按揭保額顯著增長27.1%，而市場滲透率則由16%增至20%。本公司承擔的擔保風險於二零零五年激增49%至26億港元。因此，本年度的已滿期保費淨額由5,260萬港元增加92.4%至1.012億港元。

受物業市場持續改善的刺激，提前還款費收入大幅增加27.1%至2,720萬港元(二零零四年：2,140萬港元)。

按揭證券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，以此收取費用。於二零零五年，按揭證券公司發行的新按揭證券為10億港元，加上按揭貸款定期償還本金，未償還按揭證券本金減

少12%至52億港元。在同時受按揭證券的未償還金額減少及以最優惠利率計息的證券化按揭貸款因受最優惠利率與香港銀行同業拆息的息差收窄的影響下，擔保及其他按揭證券費用收入由8,570萬港元減少54%至二零零五年的3,940萬港元。

### 經營支出

按揭證券公司繼續在業務拓展過程中實施嚴格成本控制，同時尋求擴大業務範圍。經營支出較二零零四年減少3.5%至1.146億港元。為業務擴充增加人手及薪金調整，僱員成本增加5.6%至7,580萬港元，佔總經營支出的66.1%（二零零四年：7,180萬港元及60.5%）。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辦公室及其他相關支出淨額沖銷。辦公室租金及其他相關支出下降160萬港元至1,060萬港元。資產的折舊支銷大幅減少32.7%至1,090萬港元（二零零四年：1,620萬港元）。（圖5）

### 貸款減值撥備

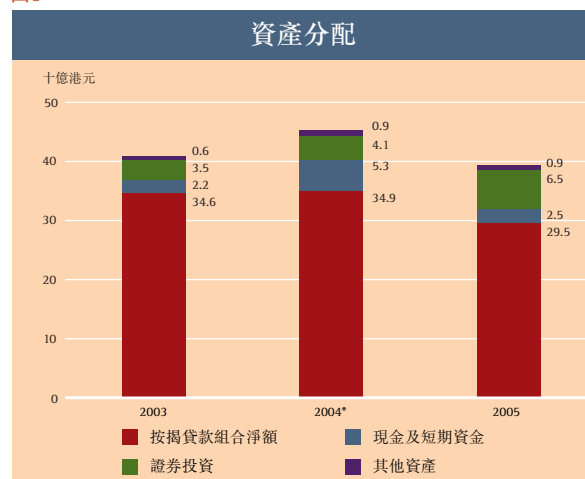
資產質素仍然穩健，而拖欠比率由0.36%下跌至0.22%。以往對按揭貸款組合維持一般及特殊撥備的方法，被以一個組合及／或個別評估減值虧損撥備方法所取代，減值要視乎客觀證據是否存在。資產賬面值與可收回金額的差額確認為減值。由於住宅物業市場復甦，為數1,860萬港元的組合評估減值錄得淨回撥至收益賬，較二零零四年所支取8,940萬港元的一般及特殊撥備有所改善。（圖6）

貸款準備金總額佔二零零五年底所持按揭貸款組合未償還本金餘額295億港元的0.18%。（圖7）

### 資產負債表

總資產減少59億港元至394億港元（二零零四年：453億港元），主要受按揭貸款組合減少54億港元所致。證券

圖8



\* 按照香港財務報告準則第4號重列

圖9

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按揭貸款組合總額	29,528,436	35,052,688
貸款減值撥備／ 呆壞賬貸款撥備	(52,774)	(114,108)
按揭貸款組合淨額	29,475,662	34,938,580

投資增加24億港元至65億港元，而現金及短期資金則減少28億港元至25億港元。（圖8）

### 按揭貸款組合

按揭證券公司於二零零五年合共購買29億港元（二零零四年：114億港元）按揭貸款。所持按揭貸款組合（包括按揭證券公司擔保的證券化按揭貸款）的平均提前還款率由二零零四年的12.5%增至二零零五年的15.4%。在按揭貸款組合提前還款率高企及於二零零五年購買的按揭貸款減少的情況下，按揭貸款組合（包括於二零零五年已證券化的按揭貸款10億港元）減少54億港元至295億港元。（圖9）

### 證券投資

按揭證券公司的投資組合主要由銀行存款、存款證及債券組成，旨在提高收入，及為支持按揭證券公司的業務運作預留流動資金。由二零零五年一月一日起，按揭證券公司按照香港新的會計準則，將其投資組合

圖10

商品	最低限度資本對資產比率
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於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於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%

分類為持有至到期投資及可供出售投資。經董事局批准以提高投資回報，並兼顧維持本公司高信貸評級及雄厚的融資能力，按揭證券公司按照獲批准的投資指引，擴大其投資活動。於二零零五年十二月三十一日，投資組合總額由二零零四年的41億港元增至65億港元，當中包括20億港元的可供出售投資及45億港元的持有至到期投資，並將資金從低收益的現金及短期資金重新分配。

### 債務證券

按揭證券公司於二零零五年合共發行51億港元債券，其中45億港元債券經由債務工具計劃發行及6億港元零售債券經由零售債券發行計劃發行。於二零零五年十二月三十一日，已發行而未贖回的債券結餘總額較二零零四年大幅下降21.1%或75億港元至280億港元。跌幅反映於二零零五年贖回到期的123億港元債券。以合約為基準所持按揭貸款組合的平均年期為十年，而按揭證券公司41.2%的未贖回債券將於一至五年內期滿。

### 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(定義為股東資金加貸款減值撥備)由40億港元增加12.5%至二零零五年的45億港元。至二零零五年底，按揭證券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373億港元，主要包括加權風險按揭貸款228億港元、證券投資65億港元、現金及銀行結餘25億港元、加權風險按揭保險27億港元及加權風險按揭證券化計劃中的擔保風險17億元。資本對資產比率達至12%的穩健水平(二零零四年：9.3%)，遠高於財政司司長規定的5%最低資本對資產比率要求，或相等於根據銀行業條例規定的資本充足比率計算24%(二零零四年：20.5%)。

### 股息

於二零零六年四月二十八日舉行的股東週年大會上，股東批准派發末期股息每股0.125港元(與二零零四年相同)，合共2.5億港元，派發比率為41.6%。