

# 多元化 的業務



# 業務回顧

## 業績摘要

本公司於本年度的主要業績包括：

- 購入合共47億港元資產，全部都是於香港購買的住宅按揭貸款。
- 為新批按揭貸款提供按揭保險，總額達到410億港元新高。使用率（以按揭保險計劃下新取用貸款所佔整體市場新取用按揭貸款的百分比計算）為13%。
- 就二零一一年一月一日推出的「中小企融資擔保計劃」，完成可行性研究、持份者諮詢工作及其他籌組工作。
- 按照成本效益原則，發行83億港元債券，使公司連續第十年在港元債券市場保持最活躍企業發債體的地位。
- 維持優良的資產質素。二零一零年十二月三十一日計，住宅按揭保險組合的拖欠率（脫期90日以上）為0.003%；香港住宅按揭組合的拖欠率為0.05%（業內平均數為0.01%）；以所有資產類別合計的拖欠率則為0.03%。
- 公司的長期外幣和本幣信貸評級，分別獲得標準普爾及穆迪投資者服務公司（「穆迪」），調升至AAA及Aa1。

本公司於二零一零年取得穩固的財務業績：

- 除稅後溢利達12.34億港元，較二零零九年上升22.7%至2.28億港元。
- 在有利的利率環境下，淨息差增至1.8%的水平，較二零零九年的1.7%為高。
- 資產回報率為2.2%，較二零零九年上升0.6個百分點。

- 股東資金回報率為17.5%，較二零零九年增加1.3個百分點。
- 資本對資產比率保持於10.8%的穩健水平，遠超出5%的最低要求。
- 成本對收入比率為11.0%，遠低於銀行業界的平均49.8%的水平。

## 營運摘要

### 整體業務策略

本公司致力實踐其三個核心使命：維持銀行體系穩定、促進置業安居及發展香港債券市場。在二零一零年，本公司通過推出「補償貸款擔保計劃」、「中小企融資擔保計劃」及建議中的「安老按揭試驗計劃」，進一步加強公司的策略性角色，同時實行業務多元化策略。

### 按揭保險

鑒於物業市場氣氛熾熱，本公司於二零一零年八月和十一月採取措施，收緊按揭保險計劃的若干合資格準則，以減低借款人過度借貸的風險。

本公司於二零一零年十一月，推出「信貸風險評核模型」，藉此提升按揭保險計劃，讓更多置業者可以獲得保費折扣優惠。

根據按揭保險計劃而提供的按揭貸款，於二零一零年達到410億港元的新高。反映對協助置業的按揭保險計劃的需求上升。

本公司就按揭保險計劃，推出了一系列的宣傳活動，增加公眾對計劃及有關產品的認識。同時，本公司繼續為參與計劃的銀行前線人員和地產代理提供培訓研討會，藉此加強本公司與銀行業和中介行業的聯繫和整體合作，向公眾推廣按揭保險。

透過自動化和互聯網，本公司維持高效率的按揭保險申請批核程序。

## 中小企融資擔保計劃

隨着香港特區政府經工業貿易署為中型及小型企業（「中小企」）提供的特別信貸保證計劃於二零一一年一月一日停止接受申請後，許多社會人士和持份者都支持發展一個以市場為主導、具持續性的平台，為中小企借貸提供貸款擔保。而銀行和中小企亦相信，以香港按揭證券有限公司的財力及過去在經營貸款擔保及保險業務的紀錄，將會適合提供上述以市場為主導、具持續性的中小企融資擔保計劃。這個計劃亦將協助銀行更有效地管理信貸風險，從而為中小企提供更穩定的資金。

本公司隨即深入研究這個以市場為主導的持續性中小企融資擔保計劃，並且在市場進行廣泛諮詢。

本公司於二零一零年十一月得到董事局批准後，正式獲得授權，以審慎商業原則，在二零一一年一月一日起推出中小企融資擔保計劃。

## 融資

- 以審慎及具成本效益的方式發行合共83億港元而年期最長為15年的公司債券，所得資金用於購買按揭資產及贖回到期債券。
- 本公司於本地機構投資者市場發行78億港元債券，連續第十年在港元債券市場，保持最活躍的公司發債體地位。

## 市況概覽

### 基本經濟狀況

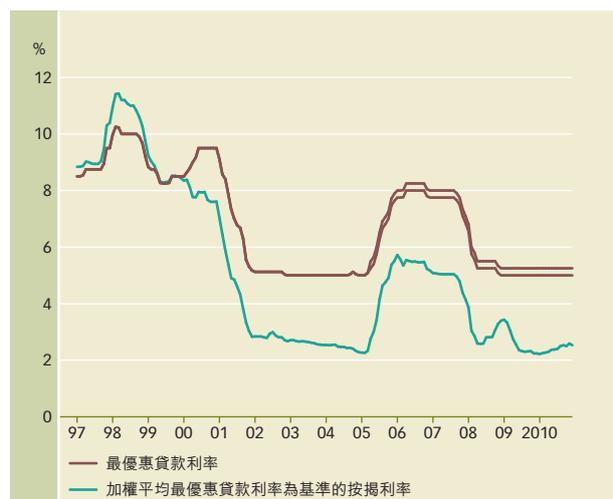
在強大內部消費及出口持續增長的情況下，香港經濟在二零一零年繼續強勁反彈。美國新一輪的量化寬鬆措施，延續了低息環境及刺激消費；而消費亦由於本地樓市和股市暢旺所製造的財富效應而加速。另外，中央政府一些有利於香港的政策，例如發展香港成為

人民幣離岸中心、擴大容許非深圳居民到香港的自由行計劃，亦有助推動香港的整體經濟表現。而美國和歐洲經濟復甦，亦增加了經濟增長的動力。因此，二零一零年實際本地生產總值有6.8%的正增長，較二零零九年的2.7%負增長有明顯對比。同時，隨着外圍市場情緒樂觀，本地的就業市場亦得到全面改善。失業率隨經濟強勁復甦由一月份的4.9%下跌至十二月份的4%，差不多接近兩年以來的新低。

## 利率環境

二零一零年，除了美國的量化寬鬆政策，亦有大量資金流入新興市場，形成香港銀行業資金充裕，息口回落至極低水平。香港銀行同業拆息一個月利率，在全年大部份時間都維持在0.2%以下；不過，最優惠貸款利率保持穩定，全年維持於5%至5.25%之間。隨着經濟復甦及按揭貸款業務競爭加劇，銀行紛紛以更優惠的按揭條件爭取市場佔有率。以香港銀行同業拆息釐定的按揭利率於年底時，低至香港銀行同業拆息+0.7%。而以最優惠貸款利率釐定的按揭利率，則為最優惠貸款利率-3%（圖1）。

圖1  
最優惠貸款利率及按揭利率



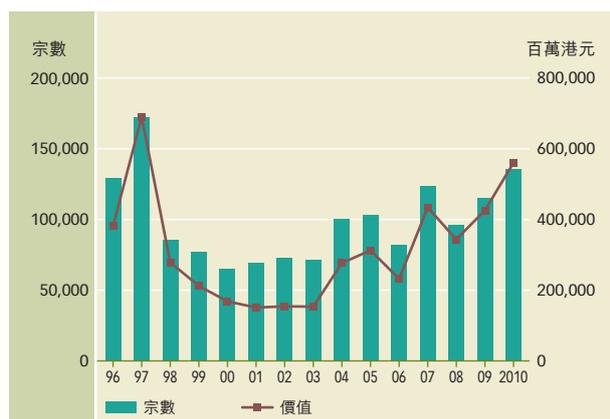
資料來源：香港金融管理局

圖2  
私人住宅售價指數 (1999=100)



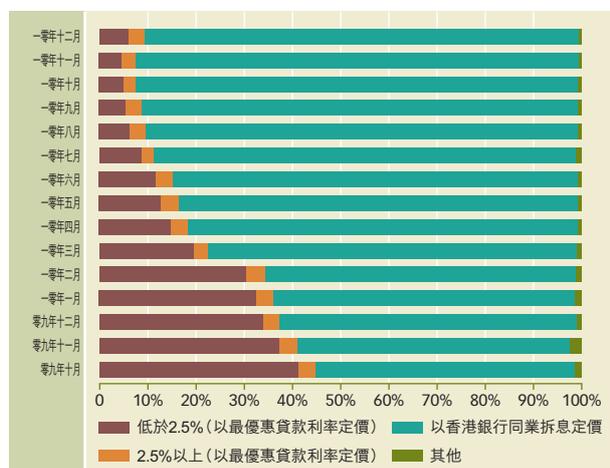
資料來源：差餉物業估價署

圖3  
住宅樓宇買賣合約



資料來源：土地註冊處

圖4  
新批住宅按揭貸款定價



資料來源：香港金融管理局

## 物業市場

由於環球資金充裕和長期利率偏低，香港住宅物業市場於二零一零年相當活躍，價格及成交量同時大幅上升。為了保持物業市場的健康和穩定發展，政府採取了連串措施阻止投機活動，避免出現物業泡沫情況。二零一零年十二月的整體住宅物業價格<sup>1</sup>，較去年同期上升21% (圖2)。可售面積40平方米以下的小型單位，在住宅市場的價格升幅最為顯著，二零一零年十二月按年計算增加了24%。可售面積160平方米以上的大型單位的升幅則為16%。由於市場情緒樂觀，住宅物業成交量自二零一零年首季起與價格同步齊升。住宅物業總成交量及價格<sup>2</sup>按年計算分別大幅上升18%及32%，達到約136,000宗及5,610億港元 (圖3)。尤其值得注意的是，在二零一零年，私人住宅物業落成量上升了87%，合共有13,410個單位，而入住量則下跌了28%，只有8,030個單位。因此，二零一零年底的空置率由去年同期的4.3%微升至4.7%。

## 按揭市場

由於大量資金流入香港，加上物業市場價量齊升，因此銀行都以削減按揭利率的進取手法，爭取更多營業額。由於以香港銀行同業拆息為基礎作定價的按揭貸款利率較以最優惠貸款利率為基礎作定價的為低，所以，以香港銀行同業拆息為基礎作定價的按揭貸款較受物業買家歡迎。以香港銀行同業拆息為基礎定價的新批按揭貸款<sup>3</sup>比例，由二零一零年年初的約63%，破紀錄增至二零一零年十二月底的90% (圖4)。

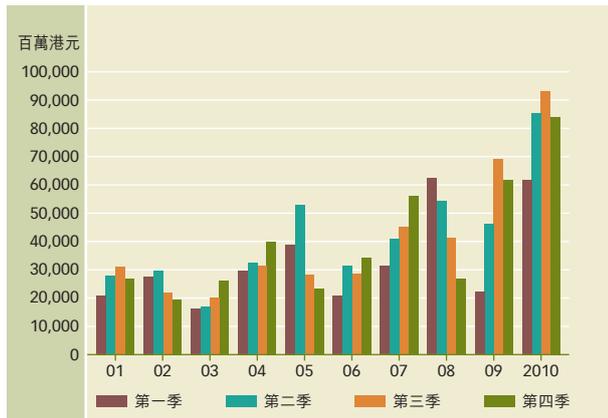
由於樓價上升，住宅物業按揭市場風險隨之增加。因此，金管局在二零一零年八月和十一月分別推行了有關住宅物業按揭貸款的審慎措施。為了確保香港的銀行採納必須的風險管理標準和守則，有關措施包括要求訂定更嚴謹的供款與入息比率上限，以及借貸人通過更嚴格的還款能力壓力測試。此外，按揭成數亦作出下調，所有非自住的住宅物業及1,200萬港元或以上的住宅物業，按揭成數都不可以超過百分之五十。

1 資料來源：差餉物業估價署編制的私人住宅售價指數

2 資料來源：土地註冊處

3 資料來源：香港金融管理局之每月住宅按揭調查結果 (「香港金融管理局調查結果」)

圖5  
新增住宅按揭貸款



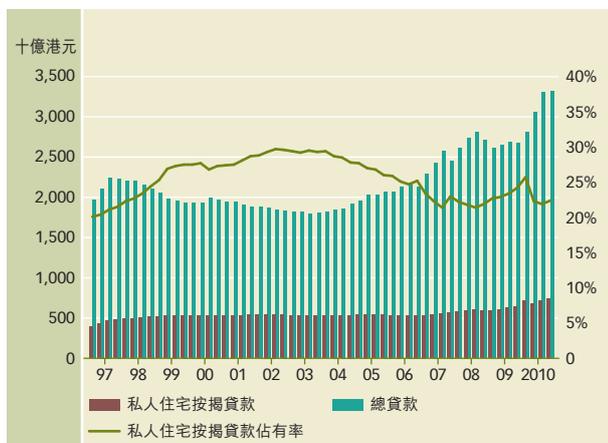
資料來源：香港金融管理局

圖6  
住宅按揭貸款拖欠率



資料來源：香港金融管理局

圖7  
認可機構貸款總額及私人住宅按揭貸款總額



資料來源：香港金融管理局

由於物業市場活躍，二零一零年新增按揭貸款宗數亦有明顯增長。按年計算，新增住宅按揭貸款<sup>4</sup>的總值增幅有63% (圖5)。二零一零年底未償還住宅按揭貸款總值，亦主要由於物業市場持續向好而上升14%，至7,960億港元。

由於物業市場蓬勃，勞工市場有所改善及金管局有效的銀行業務監管措施，二零一零年的住宅物業按揭貸款資產質素仍然良好，箇中原因相信亦與業界採取審慎的借貸準則有關。二零一零年初，逾期90日以上的按揭貸款拖欠比率<sup>5</sup>是0.03%，年底下降至紀錄新低的0.01%，而計入拖欠及重組貸款的綜合比率亦由同期的0.12% 下降至0.05% (圖6)。

## 銀行業

由於物業市場回復暢旺，私人住宅物業按揭貸款總額由二零零九年底的6,470億港元，上升至二零一零年底的7,450億港元，佔香港市場總貸款金額約四分之一 (圖7)。加上建造業、物業發展及投資的貸款一併計算，房地產相關貸款的金額達15,890億港元，約佔銀行貸款總額的一半。由於許多貸款涉及房地產，即使香港銀行普遍擁有雄厚資本，一旦物業市場大幅下滑亦難免會對銀行體系的整體穩定帶來負面影響。自一九九九年，房地產相關貸款所佔比例一直保持平穩。

## 購買資產

本公司於二零一零年購入合共47億港元的本地按揭資產。儘管銀行業界資金充裕，為了有更好的風險與資產管理，或鞏固企業策略，部份銀行仍然願意出售資產。本公司將繼續提供資金，發揮穩定香港銀行與金融體系的角色。這個角色在危機時期尤為重要。

## 按揭保險

多年以來，按揭保險計劃一直證明行之有效，確實可以協助減輕有意置業人士購置居所的首期負擔。從整體銀行業角度來看，計劃既容許銀行借出更高按揭成

<sup>4</sup> 資料來源：香港金融管理局調查結果

<sup>5</sup> 資料來源：香港金融管理局調查結果

數的貸款，又同時不會增加銀行的信貸風險或影響銀行體系的穩定性。總括來說，計劃為置業人士及銀行帶來雙贏局面。

按揭保險計劃自一九九九年三月推出以來，逐漸為廣大市民所接受，並在香港推動置業安居方面扮演重要角色。二零一零年，全年新取用的按揭貸款是歷年新高，總額達410億港元。按揭保險市場使用率（以按揭保險計劃下，新取用貸款所佔整體市場新取用按揭貸款的百分比計算），則有13%（圖8）。值得注意的是，大約96%的按揭保險計劃的申請個案都是涉及二手物業市場，顯示按揭保險對於在二手市場置業的人士相當重要。

圖8  
按揭保險計劃下新取用按揭貸款金額及使用率\*



資料來源：香港金融管理局及香港按揭證券有限公司

使用率 =  $\frac{\text{於按揭保險計劃下新取用按揭貸款金額}}{\text{市場內新取用按揭貸款總金額}}$   
(根據香港金融管理局之每月住宅按揭調查結果)

自一九九九年以來，按揭保險計劃已協助超過85,000個家庭置業，取用貸款總額達1,830億港元。

## 優化按揭保險計劃

鑒於物業市場氣氛熾熱，本公司於二零一零年八月和十一月，採取措施收緊按揭保險計劃的若干合資格準則，從而減低因借款人過度借貸而引致的風險。本公司暫停為按揭成數超過95%的貸款提供按揭保險，並且將按揭成數90%或以下的貸款上限，由1,200萬港元減至612萬港元。（註：物業價值以680萬港元為上限。）

本公司於二零一零年十一月引進了「信貸風險評核模型」，優化現時的按揭保險計劃。「信貸風險評核模型」取代自二零零六年開始應用的「度身訂造保費優惠計劃」和「長期客戶保費優惠計劃」。此模型可以更穩妥和精確地以風險作為定價基礎，評核住宅買家的信貸記錄和還款能力，然後決定每一個按揭保險計劃下的申請所適用的保費折扣水平。儘管在此新安排下保費折扣率最高仍是五成（等同「度身訂造保費優惠計劃」及「長期客戶保費優惠計劃」的總和），相信更多置業人士可以取得保費折扣。

## 培訓及市場推廣

為了提升公眾對按揭保險計劃及其產品的認識，本公司舉辦了一系列的宣傳活動，例如廣告、問答比賽、宣傳單張等。通過這些活動，公眾人士可以更加清楚了解計劃如何幫助他們置業安居。

此外，本公司和參與銀行之間就有關按揭保險計劃的最新發展一直保持密切溝通，並會在推出產品前諮詢銀行的意見。本公司亦主動邀請銀行及其他市場參與者，例如地產代理及中介公司，派員參加本公司舉辦的培訓講座，讓與會人士能夠充份了解按揭保險計劃，並在有需要時向其顧客解釋計劃詳情。二零一零年，合共舉辦了十二場培訓講座。

## 中小企融資擔保計劃成功推出

中小企是香港經濟和就業市場的重要支柱。本地有大約一半勞動人口，都是受僱於中小企。為了減低二零零八年環球金融風暴對中小企的衝擊，政府在二零零八年十二月，迅速展開一個1,000億港元的特別信貸保證計劃，協助中小企解決銀行貸款問題，並且避免因中小企倒閉潮而引起的失業情況。隨着本地經濟復甦、中小企資金流及財政狀況改善，特別信貸保證計劃已於二零一一年一月一日停止接受申請。

回顧自二零一零年五月起，許多中小企和智庫都認為香港應該有一個以市場為主導、具持續性的平台，在

特別信貸保證計劃停止接受申請以後，為中小企借貸提供擔保。此建議得到社會廣泛認同。中小企和銀行亦相信，以香港按揭證券有限公司的財政實力及在融資擔保和保險業務方面的紀錄，是擔任這個以市場為主導的可持續的融資擔保計劃的最佳選擇。

所以，本公司深入研究有關課題，並且向持份者（包括中小企商會、銀行等）進行廣泛諮詢。最後，董事局於二零一零年十一月十五日，同意於二零一一年一月一日開始，以審慎商業原則，推出中小企融資擔保計劃。此計劃有效地減低銀行向中小企借貸時的風險，因此有助保持銀行業的穩定性，符合香港按揭證券有限公司的核心目標。

本公司在設計此計劃時，曾經參考其他政府的各類型支援計劃，目的是希望此計劃能夠和其他計劃互相補足。由於此計劃給予擔保的產品不同的擔保保障（有百分之五十、六十和七十的擔保），所以方便中小企向銀行籌集營運資金或融資購置與企業有關的設備或資產時，可以有更多有彈性的選擇。

### 補價貸款擔保計劃

二零一零年九月，本公司推出補價貸款擔保計劃，藉此配合政府活化居者有其屋二手市場的措施。此計劃為居屋業主提供額外資金，讓業主可以更靈活地向香港房屋委員會補償差價。根據計劃，居屋業主可以在得到本公司的擔保後，以分期付款方式，向銀行償還補價貸款。

### 安老按揭試驗計劃

安老按揭可以幫助香港社會解決因香港人口逐漸老化而帶來的挑戰，尤其是幫助一些資產豐裕但收入低微的業主。二零一零年第四季，本公司進行了全港性調查，收集長者對安老按揭的意見。調查反應正面。因此，本公司董事局於二零一零年十二月通過安老按揭

試驗計劃。試驗計劃將於二零一一年展開，讓長者利用本身擁有的自住物業作為抵押，借取安老按揭，每月領取年金，同時在本來的住所安享晚年。

### 境外合資

二零一零年，中央政府增加置業首期付款、利率和存款準備金比率，以遏抑過度熾熱的樓市。這些收緊措施亦為本公司的經營環境帶來挑戰，使得本公司在深圳的合營公司——深圳經緯盈富擔保有限公司經營——之短期過渡按揭擔保業務的發展較為平穩。

Cagamas HKMC Berhad 是本公司與 Cagamas Berhad 成立的合資公司，於二零零八年在馬來西亞註冊成立，為傳統及伊斯蘭按揭貸款組合提供按揭擔保。二零一零年下半年，公司於按揭擔保計劃下，與馬來西亞的國營石油公司達成交易。

### 資金來源

由於歐洲主權債務導致的危機、以及美國經濟復甦之路仍然漫長，二零一零年的本地和環球資本市場仍然動盪。隨着全球多國政府持續實施的注資行動和經濟刺激政策，特別是美國新一輪的量化寬鬆措施，債務市場於二零一零年下半年逐漸回復正常，信貸差逐漸收緊。雖然市況反覆，本公司堅持審慎的預早融資策略，為購買貸款及再融資安排資金。基於本公司有強大的政府支持、良好的信貸評級及受惠於投資者追求優質投資項目的趨勢，本公司連續第十年蟬聯最活躍的港元企業發債體。二零一零年，本公司合共發行83億港元債券。二零一零年底，本公司未贖回債務總額為391億港元。

本公司致力透過定期發行債券和引入嶄新債券產品，發展本地債券市場。作為香港最活躍的公司發債體之一，本公司會繼續向本地機構及零售市場發行債券，並在海外機構市場開拓資金來源及擴大投資者基礎。

這不僅有助擴大本公司的資金基礎，更名為機構投資者及零售投資者提供高質素的債券工具，滿足其對投資組合多元化及提高收益的需求。

本公司設有三個債務工具發行計劃，在發行債券方面既有效率、亦有實效。由於本公司的信貸評級良好，所發行的債券受到退休基金、保險公司、投資基金、慈善及政府相關基金與零售投資者等各界投資者熱烈歡迎。本公司主動與投資者溝通，定期將最新訊息發放給本地及中國內地、日本及新加坡等區內市場的投資者。

### 債務工具發行計劃

債務工具發行計劃是本公司港元融資的主要平台。計劃於一九九八年七月設立，發行對象是港元債務市場的機構投資者。計劃設立時的發行額定於200億港元，隨後於二零零三年增加至400億港元。此計劃是一個既靈活亦有效率的平台，為本公司發行債券及可轉讓貸款證，最高年期達15年。除一般債券外，本公司亦發行優質結構性產品以滿足投資者需求。計劃指定合共6家主要交易商及16間銷售團成員，為公開發售及私人配售方式發行的債券提供廣闊分銷渠道。

二零一零年，本公司根據此計劃總共發行26批債券，發行總額達71億港元。本公司亦繼續發行長期債券，例如15年期可贖回零息債券，以滿足香港保險公司及退休基金等投資者對長期債務產品日漸增長的需求。截至二零一零年底，經計劃發行而未到期的債券總金額達267億港元。

### 零售債券發行計劃

本公司致力發展本地零售債券市場，爭取在已具規模的機構投資者市場之外，擴展投資者基礎。本公司於二零零一年十一月，為香港零售債券市場成功創立新的發行機制。

為進一步促進零售債券市場的重大發展，本公司設立了200億港元零售債券發行計劃，於二零零四年六月發行首批債券，通過配售銀行的分行零售網絡、電話及電子銀行設施，向零售投資者配售本公司發行的債券。為確保該等零售債券的流通，配售銀行向本公司承諾在二手市場開出作實買入價。多年來，本公司零售債券獲廣泛接受，被認為是回報相當吸引及安全簡單的投資選擇，是零售投資者投資香港特別行政區政府全資擁有的公司所發行高質素債券的機會。本公司致力在市況合適時定期發行零售債券，為本港零售投資者提供更多投資工具。

自二零零一年以來，本公司發行的零售債券總額達137億港元。截至二零一零年底，本公司未贖回的零售債券總額為9億港元。

### 中期債券發行計劃

為了在國際市場籌集資金並且開拓投資者基礎和資金來源，本公司於二零零七年六月設立30億美元的多種貨幣中期債券發行計劃。該項計劃包含多種貨幣，容許本公司發行包括港元、美元、歐元及日圓在內的主要貨幣債券，滿足本地及海外投資者的需求。所有透過中期債券發行計劃以外幣計值發行的債券，均以美元或港元對沖。該項計劃亦兼有靈活的產品特色及發行機制，既可公開發行亦可私人配售，對不同層面及要求的投資者更具吸引力。本公司委任了10間國際及區內主要金融機構組成龐大交易商隊伍，為未來中期債券發行提供支持，亦為二手市場提供流通量。

二零一零年，本公司根據中期債券發行計劃發行3批債券，包括美元及新加坡元債券，合共相等於12億港元等值。於二零一零年底，經中期債券發行計劃發行而未到期的債務為116億港元。

### 外匯基金提供的備用循環信貸安排

面對亞洲金融危機衝擊，外匯基金於一九九八年一月透過金管局向本公司提供 100 億港元循環信貸安排，使本公司可在異常經濟環境下保持平穩營運，因而可更成功履行穩定香港銀行及金融的任務。雖然本公司會從本地及國際債券市場獲得長期融資作營運用途，該備用循環信貸可作為備用流動資金。由於二零零八年爆發全球金融危機，信貸額於二零零八年十二月增加至 300 億港元，顯示香港特區政府重視本公司及對本公司的進一步支持。

本公司曾於一九九八年和二零零八年在資本市場異常的情況下，運用備用循環信貸，作為自本地銀行購入香港住宅按揭資產的部份資金。本公司兩度都是在市場回復穩定後，運用以低成本發債所得的資金，全數償還循環信貸安排的貸款。於二零一零年底，本公司沒有在循環信貸安排下作出任何借貸。

### 信貸評級

穆迪及標準普爾給予本公司與特區政府看齊的高信貸評級，增強了本公司所發行的債券對投資者的吸引力。

#### 本公司的信貸評級

	穆迪		標準普爾	
	短期	長期	短期	長期
本地貨幣 (展望)	A-1+	AAA(正面)	P-1	Aa1(穩定)
外幣(展望)	A-1+	AAA(正面)	P-1	Aa1(穩定)

二零一零年十一月十一日，穆迪在上調對香港特區政府的評級的同時，將本公司的長期本幣及外幣評級由“Aa2”提升至“Aa1”，前景評為正面。

二零一零年十二月十六日，標準普爾亦隨着對香港特區政府的評級提升，將本公司的長期本幣及外幣評級由“AA+”提升至“AAA”，前景穩定。

兩家信貸評級機構對本公司的信貸地位給予高度評價。以下評論摘錄自穆迪及標準普爾於二零一零年五月進行評審後所編製的信貸評級報告：

#### 標準普爾

「香港按揭證券有限公司的評級，與其全資擁有人的香港特別行政區政府看齊。我們認為當該公司遇到財政壓力，香港政府會及時向該公司提供足夠的強大支持。這個觀點源於該公司的政策角色和該公司與香港政府的整體連繫。」

「基於獨立衡量，評級反映香港按揭證券有限公司審慎的信貸風險管理、充足的流動資金及穩固的資本基礎。」

「香港按揭證券有限公司一直全面採取審慎的風險管理，視信貸風險是其主要面對的風險，實施嚴謹的政策，簡單而有效的業務模式和管理架構，同時運用各種對沖工具廣泛地減低其他風險。」

「香港按揭證券有限公司的流動資金狀況強健…公司流動資產維持在合理高水平，包括有價債券、現金和銀行存款，具備大量流動資金。」

#### 穆迪

「鑑於香港按揭證券有限公司作為按揭產品提供者，以及土地及物業在香港經濟的重要性，該公司與香港特別行政區政府之間有強大的內在經濟聯繫。」

「(政府) 高度的支持，反映出香港按揭證券有限公司作為一間由政府全資擁有的公司所肩負的重要功能，包括透過銀行及房屋機構為按揭和物業市場提供流動資金，以提升金融和銀行業的穩定，促進更多人士置業，及帶領香港債券市場的發展。」

「香港按揭證券有限公司的資產負債管理經營在本地市場的局限下(以可運用的金融工具及長期資金衡量)仍然發展良好，其評估及管理風險的能力，使風

險水平較本身訂定的風險指引水平為低，個別更比若干較大型的國際同業優勝。」

「多年以來，由於其債券獲得特別豁免或優待，加上基礎穩健，即使銀行體系的流動資金在未可預見的情況下減少，香港按揭證券有限公司仍能維持融資方面的雄厚實力。」

## 按揭證券化

本公司在香港債務市場設立了首兩個按揭證券化計劃，分別為有擔保按揭通遞證券化計劃及 Bauhinia 按揭證券化計劃。在發行按揭證券方面，既有效率、亦有實效。

按揭證券是一種強力的金融工具，可以運用債券市場的長期資金，應付按揭貸款對長期融資的需求。銀行及金融機構亦可利用按揭證券，管理按揭貸款因信貸、流動資金、利率及資產負債滿期錯配而引起的風險。交易活躍及流通量高的按揭證券市場，有助促進發展具效率的二手按揭市場及進一步鞏固香港國際金融中心地位。

由於全球金融危機爆發後投資者需求有所下降且市況欠佳，本公司於二零一零年並無發行任何按揭證券。

### 有擔保按揭通遞證券化計劃

本公司於一九九九年十月推出首個按揭證券化計劃，服務對象是有意減持按揭貸款、而同時希望享受投資本公司所擔保的按揭證券所帶來的好處的銀行。

計劃採用「背對背」式的結構，本公司從銀行購入按揭貸款，然後將按揭貸款直接出售予一家不受破產影響的特設公司。該特設公司則向銀行（作為證券投資者）發行按揭證券。經過這樣的「背對背」安排，銀行可將流通性低的按揭貸款轉變為高流通性的按揭證券。此外，就資本充足比率規定而言，根據《銀行業（資本）規則》，本公司擔保的按揭證券只計算20%的資產加權風險，而按揭貸款則為35%至100%不等，

因此有關銀行可更有效地運用資本。自該計劃成立以來，本公司根據該計劃，已發行四個系列的按揭證券，總金額達28億港元。

### Bauhinia 按揭證券化計劃

本公司於二零零一年十二月設立的 Bauhinia 按揭證券化計劃，是一項30億美元多貨幣按揭證券化計劃，提供既方便又靈活兼具成本效益的平台，讓本公司可以多元化的產品結構、加強信貸及分銷方法發行按揭證券。根據由 Bauhinia 按揭證券化計劃發行的按揭證券，具有歐洲式債券的交易及結算特色，在二手市場買賣更為方便及更有效率。

自 Bauhinia 按揭證券化計劃設立以來，本公司共安排五次公開發行及一次私人配售，成功將104億港元的按揭貸款證券化。Bauhinia 按揭證券化計劃的首批按揭證券發行金額為20億港元，於二零零二年三月完成。第二次發行於二零零三年十一月完成，金額高達30億港元，創下香港有史以來以港幣計價的最大宗住宅按揭證券交易。第三次向公眾發行的按揭證券，金額為20億港元，分為兩部分。一部分售予機構投資者，另一部分售予零售投資者，於二零零四年十一月完成。這是亞洲首批可讓零售投資者投資的按揭證券。第四批證券的發行金額為10億港元，於二零零五年十一月完成。第五次公開發行的金額為20億港元，分為三批「Aaa/AAA」評級的優先組別及一批「Aaa/AA」評級的次優先組別，發行於二零零六年十一月完成。這是首批根據 Bauhinia 計劃發行的非全額擔保按揭證券。

## 風險管理

本公司基於審慎的商業原則經營，一切以「審慎為先、利潤為後」原則，作為整體風險管理架構與日常經營業務的方針。多年來，本公司不斷優化本已相當完善、穩健及行之有效的風險管理制度，務求配合市場變化及反映業務策略。

## 風險部門的重組

二零零九年，風險監督及管理部門成立，目的是透過加強風險監督及管理，優化企業風險管治。二零一零年，部門重新定位，務求在監督和執行方面取得更好的平衡。所以，部門重新定名為風險部門，目的是提升本公司的風險管理能力和企業執行能力。部門包括三項功能：按揭保險、精算及定量風險分析、風險管理。

## 企業風險管理委員會

董事局擁有本公司最高決策權力，亦對風險管理負上最終責任。董事局在企業風險管理委員會的協助下，負責制定風險管理策略，並且確保本公司有一個有效的風險管理制度去執行該等策略。

企業風險管理委員會監察各類型風險、檢討和批核主要風險的相關政策，監察執行情況，並且督導有關管治、政策及措施的優化工作。委員會亦會要求個別部門優先處理風險制度優化工作。委員會由一位執行董事擔任主席，成員包括另一位執行董事、總裁、高級副總裁（業務運作）、高級副總裁（財務）、首席法律顧問及高級副總裁（風險）。

本公司面對五大類型風險，包括信貸風險、市場風險、營運風險、法律風險及槓杆風險。

### (a) 信貸風險

信貸風險是本公司承擔的最主要風險，源於借款人或交易對手因拖欠貸款，可能使本公司承擔的潛在虧損。

#### (i) 拖欠風險

為有效控制拖欠風險，本公司四管齊下，維持資產及按揭保險計劃資產組合的質素：

- 仔細挑選核准賣方/管理供款機構/再保險公司
- 審慎的資產購買準則及保險資格標準

- 有效的詳細審查程序
- 充份保障高風險按揭或交易

若按揭購入計劃拖欠貸款的收回金額不足，可以引致虧損。為減輕拖欠風險，本公司採用一套審慎的貸款購買標準，並進行必要及有效的詳細審查，以維持所購入貸款的信貨質素。此外，本公司會視乎個別相關貸款組合的預計風險，按每宗貸款與賣方訂立加強信貸安排（例如用以承擔信貸損失之儲備基金），以降低因借款方拖欠而可能引致的信貸虧損。

同樣，按揭保險計劃保險所承保的拖欠貸款亦可能會帶來虧損。各按揭保險計劃的申請，由本公司根據一套審慎的資格標準承保，而參與銀行的每項申索會由本公司審核，確保符合所有按揭保險計劃承保條件及偵測任何欺詐的元素，大幅降低按揭保險計劃貸款的拖欠風險。為避免拖欠風險過於集中，本公司以再保險分攤風險，安排將部分風險轉移至核准再保險公司。

#### (ii) 賣方/管理供款機構交易對手風險

所收購組合的賣方/管理供款機構倘若未能及時準確地匯寄定期款項予本公司，可能產生交易對手風險。本公司採用交易對手風險限額機制，規定本公司可從核准賣方購入的資產總限額，亦設置了本公司從個別交易對手購入的資產額上限。限額機制是按各賣方/管理供款機構風險狀況，管理交易對手風險的上佳方法，可避免集中僅從少數賣方購買資產。

#### (iii) 再保險公司交易對手風險

再保險公司交易對手風險即核准再保險公司無法向本公司支付索償款項。本公司已設立機制，評估按揭再保險公司的財務實力、信貸評級及經營按揭保險行業的經驗，以降低交易對手風險。

**(iv) 庫務交易對手風險**

庫務工具的庫務交易對手拖欠或無法支付款項時，可能會導致虧損。本公司採用審慎的庫務交易對手限額機制，基於信貸評級、財務實力及庫務產品能力等因素評估各目標庫務交易對手。根據評估結果，會為指定類別的庫務工具風險制定庫務交易對手限額。

**(v) 監控機制**

管理層會獲得定期編製的組合表現及分析報告，以取得最新的重要信貸風險指標資料，例如貸款拖欠率、資本狀況及累計信貸虧損，以便及時檢討並就經營環境的轉變迅速反應。對保留組合及按揭保險組合進行壓力測試，以分析本公司財務上應對極端情況的能力。

本公司會定期檢討所有賣方及供款管理機構的交易對手限額，衡量交易對手的財力、管理能力、還款質素及交易經驗而繼續及/或調整限額，亦會根據交易對手的財力及本公司的資本基礎定期檢討及調整各庫務交易對手的限額。本公司至今未曾因交易對手信貸違約而錄得庫務交易的虧損。

本公司亦會每年檢討核准再保險公司的財務能力、業務計劃、再保險安排及管理能力的，並基於檢討結果，決定日後的業務分配及風險分攤比例。

**(vi) 管治**

本公司信貸風險管理機制的核心包括兩個委員會：信貸委員會及交易核准委員會。

**信貸委員會**

信貸委員會負責制定本公司的整體信貸政策及資格標準，尤其是有關資產收購及按揭保險的信貸政策及資格標準。委員會執行董事局批准的信貸政策，處理要求成為購買資產計劃的核准賣方/供款管理機構及按揭保險計劃的核准再保險公司申請的審批機構。委員會亦可制定交易對手的風險承擔限額。當業務及經營環境出現重大轉變時，即時檢討信貸政策，並把適時的變更提交信貸委員會審批。

**交易核准委員會**

交易核准委員會負責根據最新的市況及董事局批准的業務策略，深入分析業務交易的訂價經濟因素及相關信貸風險。委員會核准的主要交易須得一名執行董事的簽署。

上述兩個委員會均由總裁擔任主席，成員包括高級副總裁（業務運作）、高級副總裁（財務）、首席法律顧問、高級副總裁（風險）與有關部門的高級職員。

**(b) 市場風險**

由於市場價格轉變，使本公司的收入或貸款組合價值減少，即屬市場風險。市場風險包括利率風險、資產負債滿期錯配風險、流動資金風險及貨幣風險。

**(i) 利率風險**

淨利息收入是本公司盈利的主要來源，即本公司的按揭貸款組合、現金及債務投資的利息收入超過債務發行及其他借款的利息支出的差額。當市場利率的變動影響資產及負債相關的利息收入或利息支出時會引致利率風險。

因此，利率風險管理的主要目的，是規限利率變動對利息收入/支出的潛在不利影響，同時取得穩定的盈利增長。本公司面對的利率風險有兩方面，即利率錯配風險及息差風險。利率錯配風險是影響本公司淨利息收入的最大風險，主要源自本公司賺息資產及計息負債的利率重新訂價的時間差異。利率錯配風險常見於貸款組合，有關貸款大部分為以最優惠利率、香港銀行同業拆息率或綜合利率為基礎的浮息貸款，而本公司的主要負債則為定息債券。因此，本公司審慎利用不同類型的金融工具（例如利率掉期、利率期權、息差掉期、遠期利率協議及發行按揭證券），管理利率錯配風險。定息債券的收益一般透過利率掉期，轉變為以香港銀行同業拆息率為基準的資金。利用該等掉期交易將發行債券的利息支出由定息轉為浮息，使之更能與按揭資產的浮息收入配對。

本公司亦採用期限差距作為監察、衡量及管理利率錯配風險的指標。期限差距衡量資產與負債的利率重新訂價的時差，差距愈大，利率錯配風險愈高，反之亦然。正期限差距指資產期限長於負債期限，即利率上升風險較大，而負期限差距則表明利率下跌風險較大。本公司根據資產負債管理委員會（「資產負債委員會」）的指引及監督，視乎利率的未來走勢及市況，預早重新平衡資產負債組合的期限差距。資產負債委員會將期限差距的上限設定為三個月，以限制利率錯配風險。二零一零年，平均期限差距維持少於一個月，顯示本公司對利率錯配風險的管理極為謹慎。

息差風險指本公司的賺息資產以最優惠利率計息，而計息負債以香港銀行同業拆息率計息，兩者的基準有別。目前市場上可用作完全對沖最優

惠利率與香港銀行同業拆息率息差的金融工具有限。一般而言，按揭貸款資產及非按揭資產均按香港銀行同業拆息率而與資金的計息基準配對時，或有關的風險管理工具更普及或更具經濟效益時，方能有效管理息差風險。過往數年，本公司刻意購買較多以香港銀行同業拆息率計息的資產，於二零一零年底，本公司約60%的按揭貸款資產及非按揭資產以香港銀行同業拆息率計息，因而以最優惠利率計息的資產已大幅減少。此外，發行以最優惠利率計息的按揭證券及採用對沖衍生工具，亦減低本公司以最優惠利率計息的部分貸款組合的息差風險。

#### (ii) 資產負債滿期錯配風險

儘管按揭貸款的合約年期最長可達30年，但按揭貸款組合的實際平均年期較短。平均年期視乎按期還款及提前還款的快慢而定。提前還款率愈高，則按揭貸款組合的平均年期愈短。在香港，提早還款的兩個主要原因為：(i) 換樓 — 借款人出售相關物業時全數償還按揭；及(ii) 轉按 — 借款人為取得較低的按揭利率重新安排按揭貸款。

資產負債滿期錯配風險更具體闡釋為再投資風險及再融資風險。再投資風險指本公司將收回的按揭貸款及提前還款重新投資所得回報較低的風險。再融資風險指以較高利率或價差再融資負債的風險。當以短期負債融資長期按揭資產時，本公司便會面對再融資風險（包括融資金額及資金成本的風險）。

再投資風險可透過不斷購買新貸款補充保留組合流失的貸款，及將剩餘現金投資債券或現金存款以調整全部資產組合的平均年期作有效管理。

透過發行可贖回債券及可轉讓貸款證管理再融資風險。本公司可運用可贖回債券及可轉讓貸款證所包含的贖回權調整負債的平均年期，使負債能更切合整體資產組合。因此，本公司可選擇發行為期1個月至15年的債券，靈活調整整體負債組合的平均年期。此外，可透過調整投資組合的資產到期日，及將按揭貸款證券化成為按揭證券來減少本公司的按揭資產而減低再融資風險。

以資產負債期限差距比率（總資產平均年期比總負債平均年期）監控及管理期滿錯配風險，資產負債委員會設定目標比率以確保本公司資產及負債平均年期適度平衡。

### (iii) 流動資金風險

流動資金風險指本公司無法償還債務（例如贖回到期債券）或無法為承諾購買的貸款組合提供資金的風險，可透過監控每日資金流，以及預測整個還款期的長期資金流情況而管理。本公司以資產負債委員會設定的目標流動資產比率（流動資產比總資產）衡量流動資金風險及管理本公司的資金流通情況。本公司已成功開拓多個融資渠道，以確保所有的可預見融資承諾於到期時可兌現，支援業務發展及維持債務組合的平衡。多元化資金來源可使本公司採取以最低成本為業務活動進行提早融資的策略，同時亦可在市場不尋常時期保障融資能力。現時的資金來源包括：

- 股東資本：法定股本30億港元，其中20億港元為足繳股本。截至二零一零年十二月三十一日，累計股東資金總額為76億港元。
- 400億港元債務工具發行計劃：有6家主要交易商及16個銷售團成員根據債務工具發行計劃向

機構投資者包銷及分銷債券。根據計劃的可轉讓貸款證附屬計劃，進一步擴大原計劃的資金來源及投資者基礎。

- 200億港元的零售債券發行計劃：有19家配售銀行協助本公司向投資者發行零售債券。
- 30億美元中期債券發行計劃：有10家交易商根據中期債券計劃向國際機構投資者包銷及分銷本幣及外幣債券。
- 30億美元 Bauhinia 按揭證券化計劃：多貨幣按揭證券發行計劃，共有8家交易商，讓香港按揭證券在本地及國際市場推出按揭證券。
- 現金及債務投資組合：該組合主要包括現金及銀行存款、商業票據、可隨時兌換成現金的優質存款證及票據。
- 300億港元備用循環信貸安排：外匯基金承諾向本公司提供300億港元備用循環信貸。
- 同業市場短期資金：本公司已從多家本地及國際銀行取得同業短期資金借貸額備作短期融資。

由於政府全資擁有而獲得強大支持及良好的評級，本公司可以於債券市場有效率地從機構及零售投資者取得融資。除此優勢外，本公司持有高度流動性的投資組合，有助本公司可迅速和順利地應付無法預見的流動資金需求。即使當市場持續異常緊縮時，本公司亦可以外匯基金的300億港元備用循環信貸，作為後備流動資金。

本公司採用流動資金風險管理機制應對市況的轉變，持續監控近期市場事件對本公司流動資金狀況的影響，並採取審慎的預早融資策略，控制市場波動對香港按揭證券流動資金的影響。

**(iv) 貨幣風險**

貨幣風險指匯率波動對本公司財政狀況及外幣現金流量的影響。本公司嚴格按照董事局批准的投資指引，在資產負債管理委員會的監督下管理貨幣風險。資產負債管理委員會訂立每日可承受的風險上限。

基於審慎風險管理原則，根據中期債券發行計劃已發行的外幣計值債券與購買海外住宅按揭貸款的資產，已通過外幣換匯交易悉數對沖。

**(v) 監控機制**

交易分別經前線、中間及後勤辦公室處理，確保有充份制衡。庫務部為前線辦公室，負責監察金融市場的變化，並根據資產負債委員會制定的策略執行各種現金、衍生工具、債務及證券化市場交易。財務管理部則擔任中間辦事處角色，監察在交易對手的守規情況及交易的風險限額。業務運作部為後勤辦公室，負責核實、確認、結算及付款流程。

**(vi) 管治****資產負債管理委員會**

資產負債管理委員會依循審慎風險管理原則，執行本公司資產負債組合的重要管理工作。委員會制定利率風險管理、融資、對沖及投資策略，並定期舉行會議，檢討金融市場的最新情況及檢討資產負債組合。此外，委員會監督風險管理的執行及監察董事局所核准投資指引的遵守情況。

資產負債管理委員會主席由本公司總裁擔任，成員包括高級副總裁（財務）、高級副總裁（業務運作）、高級副總裁（風險）以及有關部門的高級職員。

**(c) 營運風險**

營運風險指內部程序、人為、系統失誤或失靈或外界因素導致運作中斷的風險。

**(i) 監控機制**

本公司採用自下而上的方式，深入分析新產品、業務活動、程序、系統升級與詳細審查新業務流程而識別營運風險，採用全面驗證規則、管理資訊系統報告及審核證據追尋及呈報錯誤與不足。

本公司維持全面而完善的內部監控、核證制度及營運流程，積極管理營運風險。本公司已設有各種營運基建配合不同業務範疇推出的新產品，包括購買資產、按揭保險、庫務營運、債券發行、證券化及海外業務。本公司有既定守則進行嚴格檢討，在執行營運及系統基建設施之前，識別任何可能的營運風險及確保充份區分權責。

在業務活動及流程方面，本公司廣泛採用資訊技術、有效的營運制度及監控，以減低潛在人為錯誤及確保日常營運的效率及成果。由於該等系統為業務營運及風險管理的關鍵，故本公司有措施確保該等系統準確、有用及安全。

本公司採取謹慎措施確保財務控制有充份制衡，保證營運方針正確及受到恰當控制。有效財務監控亦有助減少財務風險，同時保障資產免遭擅用或損失，包括阻止及偵測欺詐行為。

本公司有資訊安全手冊，載有所有員工須遵守的資訊及資料安全的準則及規定。所有系統安全措施必須符合資訊安全手冊的規定。本公司採用雙層防火牆防護、入侵偵測系統、病毒警告及隔離系統與漏洞掃描系統等安全措施，減少外界侵襲

的風險。本公司內部亦設有虛擬局域網及終端安全政策，減少成功入侵的損失。本公司聘任外界顧問測試入侵漏洞，有需要時會提高系統安全。

為確保嚴格遵守有關準則，內部及外聘核數師會經常審核及檢討本公司的主要營運系統及程序。所有員工須每年簽署遵守資訊安全手冊與行為守則規定的承諾。當有新安全措施或新系統時會更新資訊安全手冊。資訊安全手冊的任何更改須經高級管理層批准。

為確保業務恢復程序切實可行及不斷完善，資訊科技及用戶部門每年進行業務恢復演練，亦每日備份及異地儲存備份磁帶，不容有失。

#### 產品批核機制

為了確保新產品在設計和推出時，已經充份考慮所有風險因素，本公司發展了一套新產品發展管理機制。根據機制，所有新產品推出前，須要經過恰當的產品規範批核程序。產品推動人負責啟動整個批核機制。只有得到所有功能部門批核和確認產品性能後，產品才可以推出。

#### (ii) 管治

##### 營運風險管理委員會

營運風險管理委員會的職能，是確保本公司所有相關運作部門，都採取有效的營運風險及內部監控機制。同時，委員會負責就相關運作部門在政策、監控和管理的運作事宜發生問題時，提供指引和解決方法。此外，倘若有審核結果涉及營運風險和內部監控，委員會會確保盡快採取恰當的糾正措施。

營運風險管理委員會主席由本公司總裁擔任，成員包括高級副總裁（業務運作）、高級副總裁（財務）、首席法律顧問、高級副總裁（風險）以及有關功能部門的高級職員。

#### (d) 法律風險

法律風險指對法律、法規及法律文件的應用或詮釋不明確或指違反法律、法規或法律責任的風險。

##### (i) 監控機制

由首席法律顧問及公司秘書主管的法律顧問部負責就法律事務向本公司提供意見，以控制法律風險。當考慮新產品或業務時，法律顧問部會提供有關法律及監管方面及法律文件的意見，以保障本公司的最大利益。如有需要會聘請外部法律顧問協助法律顧問部為本公司提供全面的法律支援。法律顧問部與本公司其他部門緊密合作，就法律問題及法律文件提供意見。

首席法律顧問及公司秘書確保各種公司秘書事務，如安排舉行董事局會議及股東大會、傳發董事局文件、安排決議案的通過及保管會議紀錄等，均遵守相關的法例及法規、本公司的組織章程及公司管治守則。首席法律顧問及公司秘書亦會向董事提供意見及協助，以確保在董事局議事程序、避免利益衝突及其他公司管治運作等事宜，均達致最佳水平。

##### (ii) 管治

營運風險管理委員會是負責管理法律風險的委員會。

### (e) 槓杆風險

為確保本公司擴展業務時不會採用相對於資本基礎比例過高的槓杆安排，香港特區政府財政司司長已頒佈本公司的資本對資產比率指引，規定最低資本對資產比率為5%。

根據指引所制定的資本要求，本公司的最高槓杆比率須保持在穩健的偏低水平。二零一零年十二月三十一日，本公司的資本基礎是76億港元，資本對資產比率是10.8%，遠高於5%的最低要求。

管理層每日根據財政司司長頒佈的指引監控資本充足比率及是否審慎使用監管資本。總裁須遵照指引向董事局提交季度報告。當資本對資產比率低於6%時，預警機制會提醒管理層注意。任何違反或可能違反該指引的行為須呈報財政司司長。

### 流程管理及資訊科技

自動化營運系統可以確保日常運作的效率及效果。本公司自成立以來，投入不少資源和精力發展及優化業務營運、內部監控與應用系統。

二零一零年，本公司更新庫務系統基建設施，目的是進一步提升能力，可以適時開發新庫務及對沖產品，加強對多種產品、交易夥伴及區域的綜合風險管理，增強前台、中間及後勤辦公室的一體化和合作性，並且更穩妥和更能適應日後監管及呈報要求。新庫務系統現在開發的最後階段。經充分測試後，新系統可以於二零一一年底啟用。

為了配合二零一一年推出的中小企融資擔保計劃，本公司發展了一套擔保資料處理系統。新系統可以在處理申請過程時，提供內部監控及自動化處理，批核後的監控、擔保貸款行政、申索處理和管理報告等。系統將於二零一一年逐步投入服務。

自動化亦有助推出更多優質產品，滿足市場需求。二零一零年十一月，本公司引進了「信貸風險評核模型」取代了原來的「度身訂造保費優惠計劃」和「長期客戶保費優惠計劃」。藉此優化按揭保險計劃。因此，申請處理和計算更加全面，而承保過程所需的流轉時間亦有所改善。

本公司善用在按揭保險計劃業務所採用文件成像及無紙化作業的實踐知識及專業技能，現正試驗另一資訊科技基建設施，務求精簡庫務及按揭業務工作，應付與日俱增的交易量及複雜要求。對大量文件的索引編列、歸檔及檢索工作實施自動化，對改良現有即時結算與營運風險控制平台十分重要。此舉亦有利於直接處理交易確認、證券結算、支付認證及文件儲存的統一歸檔及檢索流程。預期整個項目可以在二零一一年上半年展開。如有需要，將來可以在其他新業務領域，採用此文件影像處理程式。

### 業務持續計劃

業務持續計劃，對於企業如何在應付災難事故或資源受到干擾時保持穩定，至為重要。因此，本公司經常檢討公司本身及各業務部門和操作部門的業務持續計劃，確保有一個有用和有效的決策及申報機制，應付潛在的災難事故。

在二零一零年，本公司更改測試業務持續計劃的方法。週年的演習不再是預先籌劃或組織。相反地，參與員工在演習前沒有收到任何知會。結果，是次「突擊」演習成功，業務於兩小時內恢復正常運作。

### 企業社會責任

本公司去年履行企業社會責任，貢獻得到認同；並第三年獲香港社會服務聯會根據「商界展關懷」計劃，頒發二零一零/一一年度「同心展關懷」標誌。



“商界展關懷”嘉許典禮

作為對社會負責任的機構，本公司關懷員工及社會。本公司重視所承擔的社會責任，關心僱員福利，鼓勵員工參與慈善活動，並推行環保措施。

## 關懷僱員

### 員工與薪酬

本公司的核心目標是提高銀行業的穩定、協助市民自置居所及推動證券市場發展。為此而吸納及栽培人才，在購買按揭貸款、安排按揭保險及發行債券等主要業務上發揮所長。本公司為僱員提供適當的薪酬福利、發展機會以及健康、安全的工作環境。本公司亦實行配合家庭生活的措施，每周工作五天，讓僱員生活作息更加平衡。本公司亦為僱員及其家屬提供全面的醫療及牙科保險。

儘管購買的按揭貸款種類及提供的產品漸趨繁複，但通過系統自動化和流程改革，本公司仍可維持一隊精簡及有效率的員工。二零一零年，本公司的全職員工為146名，員工流失率為19%。

### 培訓及發展

本公司深明持續培訓的重要性，因此投入大量資源，不斷加強員工的專業知識及技能培訓。二零一零年，本公司安排多項內部和其他機構舉辦的課程，以提高員工的產品知識、加強員工的管理及專業技能。有關產品的內部培訓課程包括證券化業務及銀行向中小企貸款的批核；亦有軟性技巧工作坊，例如團隊建立、

輔導技巧、時間管理、寫作技巧及普通話培訓。本公司亦贊助員工參加外界課程，內容豐富，涵蓋按揭相關事務、風險管理、財務及會計、企業管治、資訊科技以及管理技巧。此外，本公司為新入職員工舉辦簡介會，全面介紹公司的運作及員工的工作範圍。



銀行業的中小企借貸培訓課程



團隊建立及互信工作坊



管理層團隊建立工作坊



通過良好溝通建立顧客服務的培訓課程

### 健康與安全

作為關懷員工的僱主，本公司一直關心員工的身心健康。本公司設有僱員支援計劃，透過一家外間機構為員工及其家屬提供保密的輔導及諮詢服務；亦以優惠價為員工安排疫苗注射以預防流感，並為他們設立優惠的體檢計劃。

本公司進一步檢討及提升緊急應變計劃，包括分組工作安排，為可能出現的流感大爆發作迅速應變。應變計劃之目的，是預防傳染性疾病在僱員中擴散，以及減少未能預計或因突發事件而令業務中斷的情況。本公司定期舉行演習，協助員工熟習在緊急情況下啟用有關後備設施、執行應變計劃及落實溝通上的安排。

### 僱員關係及員工活動

來自各部門的成員所組成的員工俱樂部舉辦了多項員工活動，以培養更佳的員工關係及加強溝通，亦推廣工作與生活兼顧的精神，建立配合家庭需要的工作環境。員工活動例如保齡球賽、工作與生活平衡日、參



保齡球賽



參觀新生農場

觀新生農場等，均深受員工與家屬歡迎。本公司亦與其他機構舉行足球友誼賽，讓員工與眾同樂，並建立團隊精神。

為確保公司內部有效溝通，本公司定期更新員工網頁，讓各部門分享一些實用的資訊。本公司亦鼓勵員工提出建議，改善工作流程和工作環境。二零一零年，本公司更設立了《生活頻道》，定期發放一些勵志小故事、心靈雋語、健康貼士等，鼓勵員工保持工作與生活平衡。



工作與生活平衡日



二零一零年公益服飾日

### 關懷社會

#### 慈善及社會活動

本公司不時推動慈善及社區活動，例如籌款活動、捐獻運動及志願服務等。本公司鼓勵員工支持各項慈善及義務活動。二零一零年，本公司員工為海地及青海地震的災民募捐。本公司亦參與公益金舉辦的公益服飾日，及為中國內地教育項目籌辦慈善音樂會。與往年一樣，本公司於二零一零年亦舉行香港紅十字會捐血日。

本公司員工積極參與義務活動，獻出自己的時間和精力，對社會有需要社群顯示關愛。二零一零年，來自不同部門的熱心義工更組成「關愛大使」（意指一羣有志願人士，以共同目標和團隊精神，關懷社會）。在「關愛大使」的努力下，本公司與多間社會服務機構合作，參與多項自願服務，包括：

- 關懷環境與兒童 — 帶領一班來自香港家庭福利會的兒童義工，到鳳園蝴蝶保育區作環境生態導賞遊以及清除雜草；
- 關懷長者 — 探訪香港基督教女青年會明儒松柏社區服務中心。另外，中秋節期間，參與香港小童群益會所組織的探訪獨居長者活動；
- 關懷傷殘 — 參與香港失明人協進會舉辦的二零一零年國際白杖日，幫助社會大眾明白視障人士在日常生活中所遇到的困難。



「綠野仙蹤之鳳園蝶舞」— 環境生態導賞遊



「愛在中秋」— 探訪獨居長者

### 學生計劃

為培育人才，本公司為大學生提供多個實習職位，讓他們有機會體驗實際商業社會的運作，為未來就業作好準備。所有曾經參與計劃的學生，都表示很珍惜能在本公司獲得寶貴的學習經驗和工作機會。



「身連身心連心之健康運動開心同樂日」— 探訪香港基督教女青年會明儒松柏社區服務中心



二零一零年國際白杖日

### 環境保護

本公司一直支持及推行綠色辦公室措施，務求營造更環保的工作環境，並且提升員工對減少廢物和節約能源的意識。同時，鼓勵員工多使用電子通訊，減少用紙的習慣；並且鼓勵他們收集廢紙及打印機碳粉盒用後循環再造，以及每天於離開辦公室前關掉電腦。自二零零六年以來，本公司致力採用不同的措施包括設定辦公室溫度，提高能源效益；亦歡迎員工就如何營造綠色辦公室提供建議，並鼓勵供應商使用或供應更為環保的產品。

### 二零一一年展望

儘管香港經濟復甦，本公司將一如既往，時刻謹慎，留意物業市場和金融市場的各方面發展。事實上，隨着許多新項目的展開（中小企融資擔保計劃、安老按揭試驗計劃和小型貸款研究）以及環球經濟的不明朗，二零一一年將會是本公司充滿挑戰的一年。為了履行核心使命和加強在香港的策略地位，本公司將繼續檢討已上軌道的業務計劃，並且在適合時機優化產品，有效地滿足市場需求。