



財務回顧

在全球多國政府及中央銀行紛紛推出刺激經濟及寬鬆貨幣措施下，全球經濟於二零零九年下半年出現明顯改善的跡象。香港特區政府在最短的時間內採用「穩金融、撐企業、保就業」的策略，振興了香港的經濟，穩定了市民的信心。二零零九年全年計，實質經濟較二零零八年的2.4%增長倒退2.7%。在大量流動資金湧入下，帶動本地經濟在下半年明顯回升。與二零零八年底比較，恒生指數至二零零九年底反彈52%，本地樓價亦在投資需求帶動下由二零零八年十二月的谷底上升近25%，收復自金融危機以來的所有失地。豪宅單位價格的升幅錄得自一九九七年高峰以來更大的升幅。資產市場一片好景所產生的財富效應，使消費者信心上升，促進本地消費亦令就業有所改善。相對首三季下跌3.4%，最後一季錄得達12.8%增幅，近月零售銷售明顯回升，反映消費信心恢復。失業率連續四個月穩步下降，二零零九年最後一季的數字為4.9%。

圖1
財務表現概要

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
未計減值前的經營溢利	1,111	670
除稅前溢利	1,150	634
股東應佔溢利	1,006	605
股東資金回報率	16.2%	10.5%
資產回報率	1.6%	1.1%
成本對收入比率	12.4%	17.5%
資本對資產比率	9.5%	8.7%

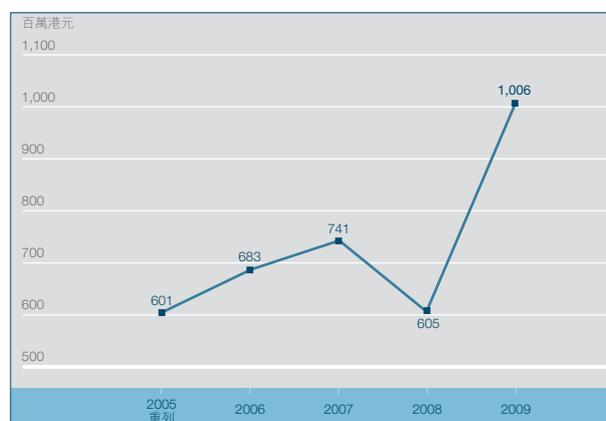
收益表

財務表現

承著香港經濟強力反彈，加上物業市場及有利的利息環境下，本公司於二零零九年取得良好的業務業績。二零零九年股東應佔溢利達10.06億港元(圖1及2)，與去年比較增加66.3%，主要是由於為回應銀行在全球金融危機之際對流動資金的渴求，而大量購買貸款之全年盈利貢獻，加上最優惠貸款與香港銀行同業貸款息差擴大及貸款質素良好所致。

未計減值前經營溢利上升4.41億港元至11.11億港元，增幅65.8%，主要是淨利息收入增加46.2%，及其他收入上升127.5%所致。

圖2
股東應佔溢利



股東資金回報率上升至16.2%(二零零八年：10.5%)，而資產回報率亦增至1.6%(二零零八年：1.1%)。雖然投入更多資源加強風險管理使經營支出上升11.3%，但由於經營收入大幅上升56.3%，結果成本對收入比率下降至12.4%(二零零八年：17.5%)。資本對資產比率維持穩健的9.5%(二零零八年：8.7%)，遠高於財政司司長規定不低於5%的指引。

圖3
淨利息收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	1,338,301	1,825,214
利息支出	(300,594)	(1,115,364)
淨利息收入	1,037,707	709,850
平均計息資產	60,017,628	53,515,092
淨息差	1.7%	1.3%
計息負債淨息差 ¹	1.7%	1.1%

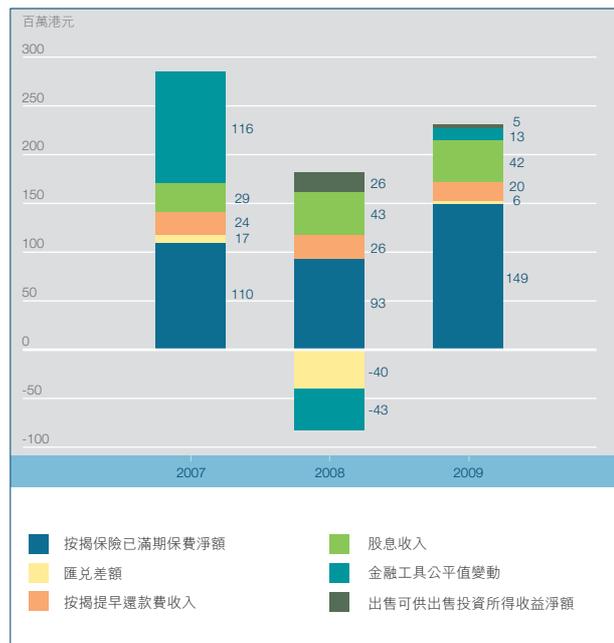
¹ 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

二零零八年後期為銀行業提供資金而大手購買按揭後，平均貸款額較二零零八年增加105億港元，有關增加被現金及可供出售投資減少42億港元而部份抵消，因此，二零零九年平均計息資產增加淨額為65億港元。這亦帶動淨利息收入由7.10億港元上升46.2%至本年度的10.38億港元(圖3)。計息負債淨息差由二零零八年的1.1%升至1.7%，主要反映最優惠利率與香港銀行同業拆息差別擴大所致。計及股東資金，淨息差由1.3%升至1.7%。

其他收入

二零零九年其他收入大幅上升127.5%至2.32億港元(二零零八年：1.02億港元)，當中主要項目為按揭保險計劃的按揭保險已滿期保費淨額(圖4)。

圖4
其他收入的主要來源



本公司以核准再保險公司分擔風險方式經營按揭保險業務。市場的新增住宅按揭貸款由二零零八年的1,848億港元增至二零零九年的1,993億港元，而本公司按揭保險計劃的新承保額則由204億港元增至360億港元，原因是保險計劃的使用率(以有關計劃下新取用貸款所佔整體市場新取用按揭總貸款的百分比計算)由11%大幅升至18%。本公司所承擔的風險於二零零九年上升102.9%至116億港元。因此，本年度未計申索的已滿期保費淨額由1.35億港元上升26.7%至1.71億港元。扣除附加未決申索撥備2,200萬港元後，已扣除撥備後的已滿期保費淨額由9,300萬港元增加60.2%至1.49億港元。

二零零九年利率穩定的情況下，金融工具公平值變動錄得1,300萬港元收益(二零零八年：4,300萬港元公平值虧損)，相對二零零八年而言，公平值的變動是由於二零零九年期內對沖成本下降及資產負債管理工具按市值入賬的虧損減少。

二零零九年來自債券基金及房地產投資信託基金的投資等上市證券投資股息收入4,200萬港元(二零零八年：4,300萬港元)，相當於約5%的股息回報率。

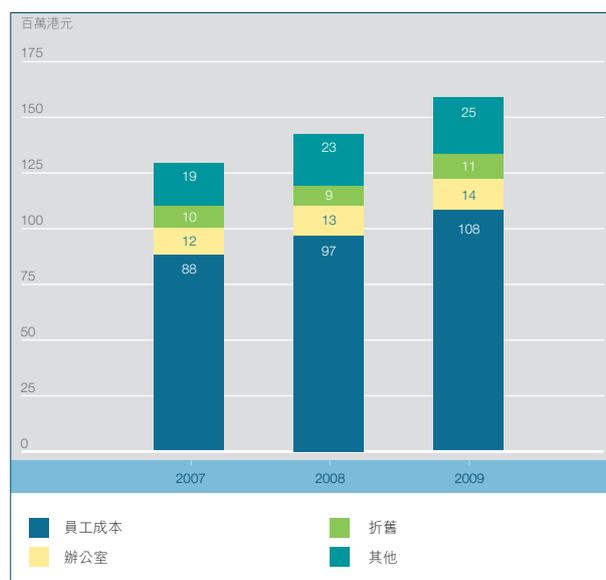
提前還款費收入為2,000萬港元(二零零八年：2,600萬港元)，較二零零八年減少23.1%，反映了二零零九年按揭再融資活動有所減少。

與二零零八年匯兌差額錄得4,000萬港元虧損比較，匯兌差額錄得600萬港元收益，主要是由於重估美元的淨風險所致。

經營支出

本公司一直致力維持嚴格的成本控制及提高營運效率。與二零零八年比較，經營支出上升11.3%至1.58億港元，但較已批准預算少1,700萬港元。僱員成本上升11.3%至1.08億港元，主要是因為增設風險管理及加強信貸風險管理的職能，佔總經營支出68.6%(二零零八年：9,700萬港元及68.5%)。辦公室租金及其他相關支出略為上升100萬港元至1,400萬港元，主要是由於增加辦公室面積。資產折舊支銷增加22.2%至1,100萬港元(二零零八年：900萬港元)(圖5)。

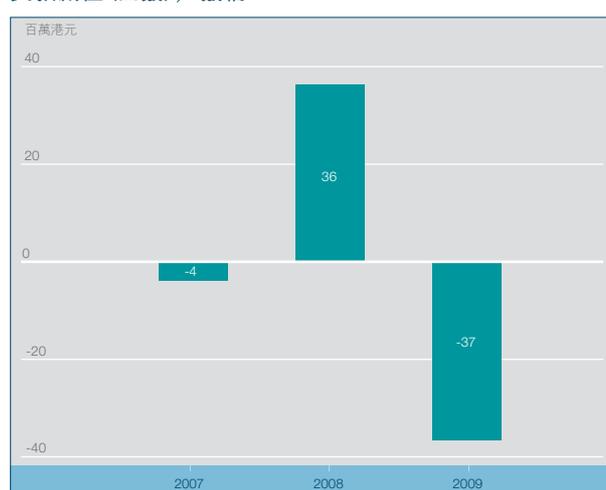
圖5
經營支出



貸款減值撥備

二零零九年資產質素維持穩健，拖欠比率為0.04%，與二零零八年相同。受惠於物業市場全面復甦，加上貸款額減少70億港元至438億港元，因此二零零九年組合評估錄得3,700萬港元的減值回撥(圖6)。

圖6
貸款減值(回撥)/撥備



就海外貸款而言，因為基於嚴格的購買準則及採取審慎的風險規避措施，因此資產質素一直保持良好，於二零零九年毋須作出組合評估貸款減值撥備(二零零八年：無)。

二零零九年底貸款減值撥備金總額佔未償還貸款組合本金餘額(438億港元)的0.03%，與本地市場水平相若(圖7)。

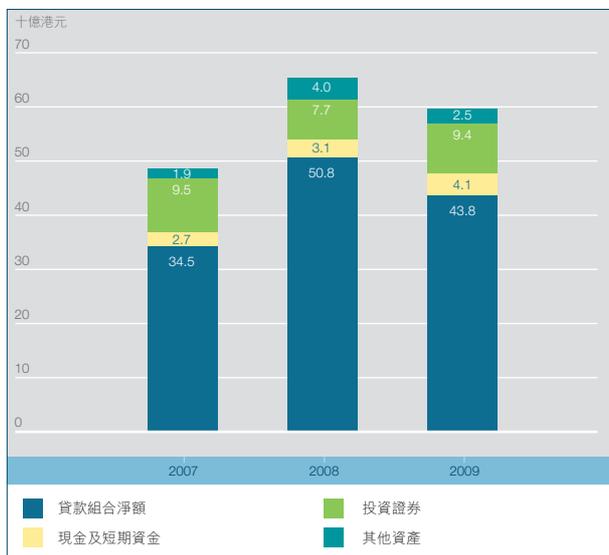
圖7
比率

	二零零九年	二零零八年
逾期超過九十日的貸款佔貸款組合的拖欠比率	0.04%	0.04%
貸款減值準備金總額佔總貸款組合的百分比	0.03%	0.10%

財務狀況表

總資產減少58億港元至598億港元(二零零八年：656億港元)(圖8)，主要是由於貸款組合減少70億港元至438億港元。按揭貸款還款所帶來剩餘現金投資於短期投資證券，藉以配合應付到期時贖回已發行債券所需。

圖8
資產分配



貸款組合

本公司於本年度購入88億港元貸款資產(二零零八年：260億港元)，包括57億港元香港按揭資產及31億港元韓國住宅按揭貸款組合。

於二零零九年底，本地住宅按揭組合及證券化按揭貸款組合的未償還結餘分別為220億港元及13億港元。韓國住宅按揭的未償還結餘為154億港元，而以本地商業樓宇擔保的商業按揭貸款組合未償還結餘為40億港元。

貸款組合(包括證券化按揭貸款)的平均提早還款率由二零零八年的13.8%上升至二零零九年的16.3%。主要由於正常流失及本地按揭市場互相競爭再融資，貸款組合錄得淨減少70億港元至438億港元(圖8)。

物業市場明顯好轉及價格的改善，使貸款減值撥備減少3,700萬港元至1,400萬港元。計及收回之前已撇銷的300萬港元(二零零八年：500萬港元)的部份抵銷，本年度撇銷貸款額為300萬港元(二零零八年：400萬港元)。

圖9
貸款組合淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按揭貸款組合		
住宅		
– 香港	21,980,141	27,624,099
– 海外	15,441,285	15,905,032
商業	4,000,000	4,000,000
證券化按揭貸款組合	1,314,685	1,878,761
非按揭貸款組合	1,066,616	1,402,756
	43,802,727	50,810,648
貸款減值撥備	(14,011)	(50,536)
貸款組合淨額	43,788,716	50,760,112

證券投資

本公司按照已批准的投資指引，採取審慎和低風險的方針管理剩餘資金及投資活動。本公司的投資組合主要包括銀行存款、短期商業票據、以收益為本的政府債券基金及房地產投資基金信託組成。高流通的投資組合為本公司的業務運作提供備用流動資金，以便可迅速自如應付不可預見的流動資金需要。於二零零九年十二月三十一日，投資組合總額為94億港元，包括36億可供出售投資及58億持有至到期投資。相對二零零八年的77億港元，投資組合的增長是由於二零零九年積極進行預先籌資活動，這有別於二零零八年因為爆發金融危機後要應付購入資產的資金需要，因而縮減投資組合額。由於奉行審慎的投資指引及資產與負債管理，本公司的投資組合中並無直接或間接持有任何次按投資、特別投資工具、債務擔保證券或面臨財困的金融機構所發行的債券。二零零九年的投資組合並無作出減值撥備(二零零八年：無)。

債券發行

本公司於二零零九年合共發行227億港元債券，包括155億港元債券為根據債務工具計劃發行，另外72億港元債券根據中期債券發行計劃發行。根據中期債券發行計劃發行的所有非港元債務均已轉換成為港元或美元負債。於二零零九年十二月三十一日，所有未贖回債務總額較二零零八年略為上升4%(即17億港元)至445億港元，有關升幅是二零零九年贖回滿期的196億港元債券及已發行債務證券公平值變動合計的增加淨額。如不計算全數或部份提早還款，二零零九年底貸款組合的合約平均期限為九年，而本公司發行債券的年期由一個月至十五年不等，本公司有86.7%的未贖回債券將於五年內期滿。

按揭證券發行

本公司於本年度並無發行任何按揭證券。於二零零九年十二月三十一日，已發行而未償還的按揭證券餘額較二零零八年減少37.5%(即12億港元)至20億港元，反映二零零九年贖回按揭證券所致。

外匯基金墊款

外匯基金向本公司提供300億港元的循環信貸額度，作為本公司備用流動資金。本公司於二零零九年全數償還循環信貸的所有墊款(即二零零八年底所提取的80億港元)。

海外業務

本公司於二零零九年購入31億港元的韓國按揭貸款組合，於年底的結餘為154億港元。

本公司在馬來西亞及中國深圳均有合資公司，分別擁有50%及90%股權，投資額份別為1.21億港元及1.02億港元，合共佔本公司總資產0.4%。馬來西亞的合資公司經營按揭擔保業務，二零零九年分佔該公司溢利190萬港元，相對二零零八年則有虧損8,000港元。深圳的合資公司於二零零九年底開始經營過渡按揭貸款擔保業務，錄得430萬港元虧損，主要是由開辦業務的初期成本所致。海外業務的溢利貢獻總額為1.26億港元(二零零八年：5,200萬港元)，佔本公司二零零九年除稅前溢利11%。

現金流管理

二零零九年，本公司未計算經營資產及負債增減的經營業務所得現金流為120億港元(二零零八年：6億港元)，主要來自淨利息收入。按揭貸款組合的還款用作贖回債券，及投資短期可供出售投資組合。二零零九年現金淨增加110億港元，高於二零零八年的3.38億港元。

資本管理

財政司司長對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、非按揭貸款及按

揭保險計劃所持金融產品的不同風險水平，批准以下的本公司資本充足比率(圖10)。

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	一般按揭貸款組合的5% (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	首次置業貸款計劃及夾心階層住屋貸款的2% (按未償還本金結餘或承擔金額加應計利息計算)
按揭證券	按揭證券組合的2% (按未償還本金結餘加應計利息計算)
本公司將證券化按揭貸款轉讓給特設公司，此類按揭貸款均可在本公司未綜合特設公司之資產負債表內不確認。	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，如屬以下情況，此類按揭貸款均須本公司未綜合特設公司之資產負債表內確認：	
(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%
海外住宅按揭貸款	按適用於海外住宅物業所在司法權區的資本規定再就一般按揭貸款組合5%的最低規定作相處調整
按揭保險計劃	由核准再保險公司的再保險安排保障的風險投保總額的0% 並無訂立再保險安排的風險投保總額的5%

資本基礎(即股東資金扣除對沖儲備加上按整體評估的貸款減值撥備)隨盈利上升,由二零零八年的56億港元增加12.5%至二零零九年的63億港元。於二零零九年底,本公司的資產負債表資產內及資產負債表以外風險總金額為662億港元,主要包括加權風險按揭貸款352億港元、租購資產17億港元、證券投資94億港元、現金及銀行結餘41億港元、風險加權按揭保險116億港元、衍生合約的取代成本及潛在未來信貸風險28億港元,按揭證券化計劃中的風險加權擔保風險3億港元及其他資產11億港元,資本對資產比率處於9.5%的穩健水平(二零零八年:8.7%),遠高於財政司司長規定的5%最低水平。

股息

於二零一零年四月二十日舉行的股東週年大會,考慮到二零零九年本公司的優異財務表現,股東批准派發末期股息每股0.25港元(二零零八年:0.125港元),合共5億港元(二零零八年:2.5億港元),佔除稅後溢利的49.7%。