



健康及
可持續的增長

財務回顧

受着歐元區長期主權債務危機遲遲未能解決、美國經濟復甦乏力及內地持續宏觀調控措施等漸多的外圍不利因素影響下，香港經濟於二零一一年下半年的增長勢頭轉趨向下。由於先進經濟體的需求停滯不前，整體貨物出口受到影響，按年計錄得輕微下跌。然而，本地需求明顯增長，成為本地經濟主要的增長動力。私人消費開支增長強勁，主要由於各階層勞動人口的工資和收入顯著增長，而勞工市場處於幾乎全民就業，而十月到十二月期間的失業率亦下降至3.3%。由於機器和設備購置上升及基礎設施建設，二零一一年整體投資開支錄得雙位數字增長。實質本地生產總值錄得按年增長5%。

近月，通貨膨脹壓力依然高企，主要是由食品和房屋租金帶動。不過，通脹勢頭在食品價格上漲的輕微放緩下出現緩和跡象。然而，早前私人房屋租金上升的滯後效應持續影響，而工資亦因為勞工市場緊張而明顯上升。整體消費物價通脹仍然從第二季的5.2%，上升至第四季5.7%。受全球經濟增長前景轉差、政府的房屋政策、按揭利率不斷上升、及更多外圍不利因素的綜合影響下，住宅物業市場在下半年轉趨淡靜。儘管如此，整體住宅物業價格在二零一一年依然上升了9%。

收益表

財務表現

受惠於香港經濟增長，加上首半年物業市道暢旺，本公司於二零一一年再次取得良好財務業績。二零一一年，股東應佔溢利較二零一零年增加了1.8%，達12.56億港元(圖1及2)。增長主要源於低利率環境、優良的貸款質素及按揭保險計劃下承保貸款的按揭保險已滿期保費貢獻增加。

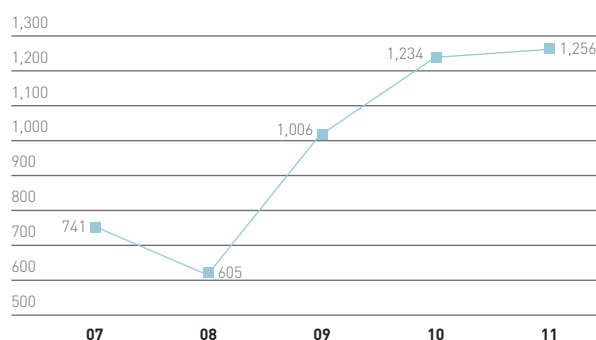
圖 1
財務表現概要

	2011 百萬港元	2010 百萬港元
未計減值前的經營溢利	1,429	1,387
除稅前溢利	1,429	1,406
股東應佔溢利	1,256	1,234
股東資金回報率	15.5%	17.5%
資產回報率	2.3%	2.2%
成本對收入比率	11.8%	11.0%
資本充足率 / 資本對資產比率 ¹	19.7%	10.8%

¹ 於二零一一年十二月三十一日的資本充足率，乃根據財政司司長所規定的資本充足率指引制定。該指引取代了原先於二零一零年採用的資本對資產比率指引。由於兩個指引不盡相同，因此，由上述兩個指引計算出來的資本比率不能作直接比較。

未計減值前的經營溢利上升4,200萬港元至14.29億港元，增幅3%。增幅主要是受惠於按揭保險已滿期保費淨額增加36.1%，以及其他收入上升16.5%，足以抵銷淨利息收入減少11.9%。

圖 2
股東應佔溢利 (百萬港元)



股東資金回報率保持穩定於15.5%(二零一零年：17.5%)；而資產回報率亦同樣保持穩定於2.3%(二零一零年：2.2%)。因為增加了對風險管理的基礎設施，和支持二零一一年一月推出的「中小企融資擔保計劃」及七月推出的「安老按揭計劃」所涉及的資源承擔，導致經營成本上升了12.3%。成本對收入比率增加至11.8%(二零一零年：11.0%)，而二零一一年十二月三十一日的資本充足率為19.7%，遠高於財政司司長規定不低於8%的指引。

圖 3
淨利息收入

	2011 百萬港元	2010 百萬港元
利息收入	1,032,602	1,141,383
利息支出	(177,789)	(170,802)
淨利息收入	854,813	970,581
平均計息資產	51,518,005	53,266,677
淨息差	1.7%	1.8%
計息負債淨利差 ²	1.6%	1.8%

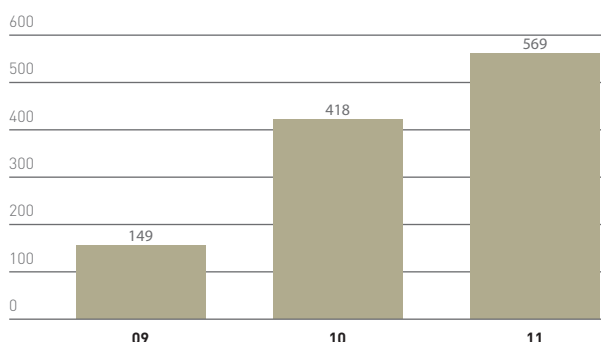
² 計息負債淨利差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

跟二零一零年相比，平均貸款組合減少55億港元；貸款減少是由於物業市場成交量增加，加速了貸款償還，但同時現金及投資項目增加了37億港元卻抵銷了部份計息資產的減幅。計息負債淨利差按年從1.8%下降至1.6%；而淨息差也從1.8%下降至1.7%。全年淨利息收入回落11.9%，由9.71億港元降至8.55億港元。下調是由於平均計息資產在二零一一年減少17億港元(圖3)。

按揭保險已滿期保費淨額

由於受到全球經濟增長前景轉弱、按揭利率不斷上升、外圍更多不利因數的影響，房地產市場於二零一一年下半年出現放緩，新取用住宅按揭貸款亦從二零一零年的3,242億港元減少至二零一一年的2,278億港元。透過本公司按揭保險計劃新承保的貸款，按年從410億港元減少至263億港元。然而，受到過往年度承保保費收入按年入帳的影響，加上二零一一年上半年活躍的住房成交量所帶來的預付保費收入，扣除淨佣金支出後的已滿期保費淨額增加30%，由二零一零年的4.24億港元增加至二零一一年的5.5億港元。計及1,900萬港元的未決申索撥備回撥(二零一零年：扣除600萬港元撥備)，扣除撥備後的已滿期保費淨額按年由4.18億港元增加36.1%至5.69億港元(圖4)。

圖 4
按揭保險已滿期保費淨額 (百萬港元)

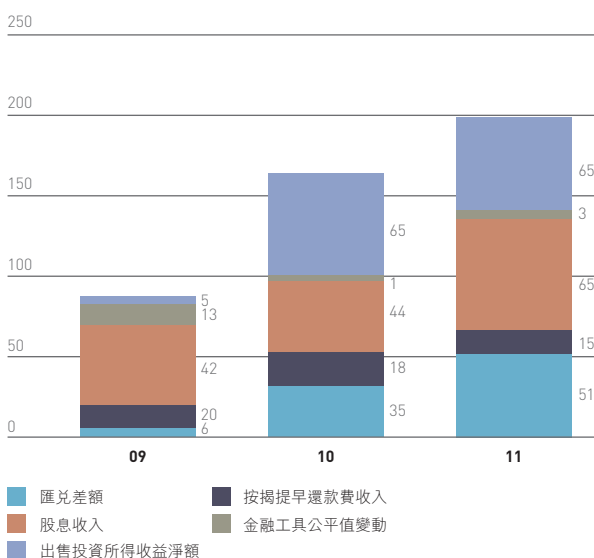


其他收入

二零一一年其他收入上升16.5%至1.98億港元(二零一零年：1.7億港元)(圖5)。

出售投資所得收益淨額約6,500萬港元(二零一零年：6,500萬港元)，主要是基於投資組合重新分配和分散投資。

圖 5
其他收入的主要來源 (百萬港元)



二零一一年來自上市證券投資股息收入為6,500萬港元(二零一零年：4,400萬港元)，相當於約5%的股息回報率(二零一零年：5%)。該收入是來自投資ABF香港創富債券指數基金、沛富基金及一項房地產投資信託基金。

二零一一年，本公司錄得5,100萬港元匯兌收益，較二零一零年增加1,600萬港元(二零一零年：3,500萬港元)，主要是由於重估已批准投資的美元及人民幣資產所致。

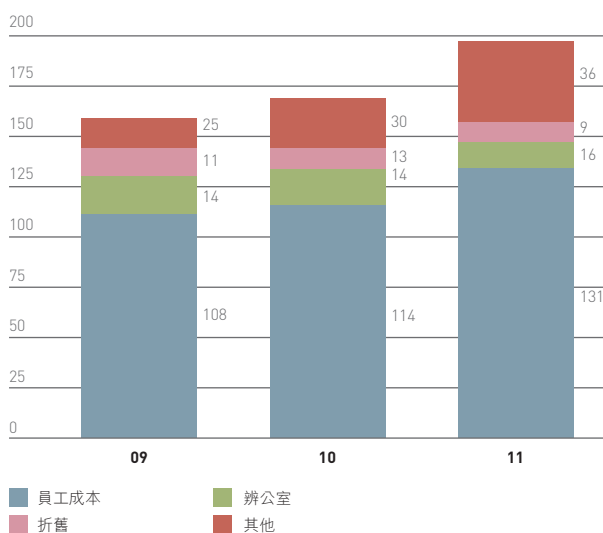
提前還款費收入為1,500萬港元，較二零一零年減少300萬港元(二零一零年：1,800萬港元)。

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。經營支出按年上升12.3%至1.92億港元，但仍較已批准預算少4,000萬港元。僱員成本上升14.9%至1.31億港元，主要是由於進一步加強風險管理的職能及支持開展新業務所需的資源成本所致。僱員

成本佔總經營支出的68.2%；相較二零一零年則為66.7%。辦公室租金及其他相關支出增長200萬港元至1,600萬港元，主要是由於租金上升。資產折舊支銷減少至900萬港元。(二零一零年：1,300萬港元)(圖6)。

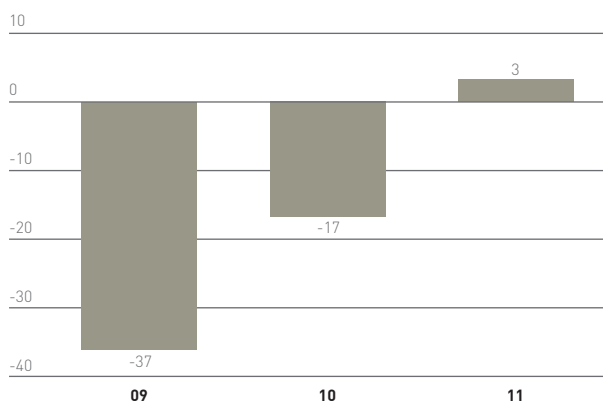
圖 6
經營支出 (百萬港元)



貸款減值撥備

二零一一年資產質素維持穩健，拖欠比率由0.03%下跌至0.01%。鑑於住宅物業市場的發展及經濟環境惡化，根據已批准的審慎撥備政策，作出300萬港元的組合評估貸款減值撥備(圖7)。

圖 7
貸款減值撥備/(回撥)
(百萬港元)



就海外按揭貸款組合而言，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，二零一一年毋須作出組合評估貸款減值撥備(二零一零年：無)，也沒有錄得任何信貸損失。

二零一一年底貸款減值撥備金總額佔未償還貸款組合本金餘額(331億港元)的0.02%(圖8)。本年度並沒有錄得貸款撇銷(二零一零年：無)；而同期收回已撇銷貸款為200萬港元(二零一零年：500萬港元)。

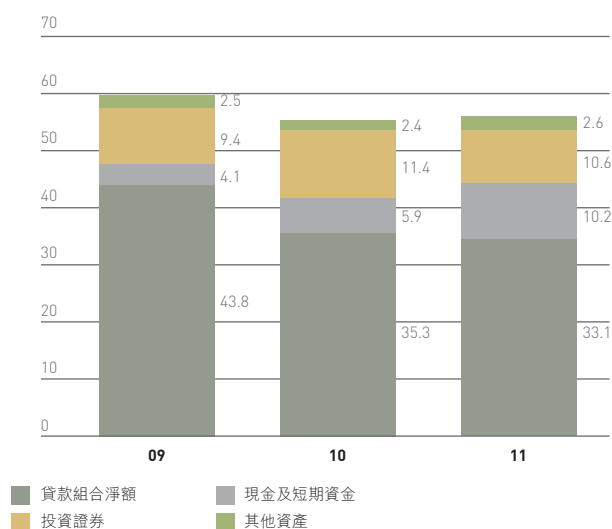
圖 8
比率

	2011	2010
逾期超過九十日的貸款		
佔貸款組合的拖欠比率	0.01%	0.03%
貸款減值準備金總額		
佔總貸款組合的百分比	0.02%	0.01%

財務狀況表

總資產增加15億港元至565億港元(二零一零年：550億港元)(圖9)，主要是由於採取審慎的預先融資策略，使現金及短期資金增加43億港元至102億港元。按揭貸款還款所帶來剩餘現金投資於短期投資證券，藉以配合應付已發行債券期滿贖回所需。

圖 9
資產分配(十億港元)



貸款組合

本公司於本年度購入價值97億港元香港貸款資產(二零一零年：47億港元)。

考慮到本年度提早還款和正常還款，本公司的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204億港元及2億港元。韓國住宅按揭貸款錄得正常下降47億港元，未償還結餘為72億港元。而本地商業樓宇作抵押的商業按揭貸款組合未償還結餘維持在40億港元，與二零一零年相同(圖10)。

貸款組合(包括證券化按揭貸款)的平均提早還款率由二零一零年的24.1%下調至二零一一年的19.9%，下調主要由於物業交投量放緩。

圖 10
貸款組合淨額

	2011 千港元	2010 千港元
按揭貸款組合		
住宅		
— 香港	20,402,305	18,081,110
— 海外	7,239,972	11,912,250
商業	4,000,000	4,000,000
證券化按揭貸款組合	169,762	717,786
非按揭貸款組合	1,331,401	549,820
	33,143,440	35,260,966
貸款減值撥備	(7,622)	(2,029)
貸款組合淨額	33,135,818	35,258,937

證券投資

本公司的投資組合主要由銀行存款、短期商業票據、存款證、債券、以收益為本的政府債券基金及一項房地產投資信託基金組成。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，以便可迅速自如地應付不可預見的流動資金需要。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。截至二零一一年十二月三十一日，投資組合總額由二零一零年的114億港元略減至106億港元，包括23億港元可供出售投資及83億港元持有至到期投資。二零一一年投資組合的減少是由於積極資本管理以及因應購買貸款所需要的資金。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、高風險的歐洲主權債務，或面臨財困的金融機構所發行的債券，因此二零一一年的投資組合並無作出減值撥備。

債券發行

本公司於二零一一年發行合共285億港元的債券，當中的69億港元債券是根據債務工具計劃發行，另外216億港元債券是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利用對沖金融衍生工具，轉換成為港元或美元負債。

於二零一一年十二月三十一日，所有未贖回債務總額較二零一零年上升5.1%(即20億港元)至411億港元。有關上升反映本公司採用的審慎的預先融資策略，以支持在波動市場環境下的公司業務。如不計算全數或部份提早還款，貸款組合的合約平均期限為十一年。本公司發行債券的最長年期為十五年，而本公司有88%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。與二零一零年相比，本年度已發行而未償還的按揭證券餘額減少11億港元至4億港元，反映年內正常贖回的按揭證券總額。

資產負債表外風險

按揭保險

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。二零一一年底，風險總額約為166億港元(二零一零年：176億港元)，其中25億港元(二零一零年：24億港元)已向核准再保險公司購買再保險。由本公司承擔的資產負債表外的風險按年輕微下調7.2%至141億港元。在這些風險當中，30億港元透過運用超額損失再保險的安排作為對沖中間層的風險，而本公司保留其餘部分的風險，包括首次損失部份和損失可能性極低的部份。

截至二零一一年底，未決申索撥備佔所承擔風險為0.37%(二零一零年：0.46%)。拖欠比率維持在穩健的0%水平(二零一零年：0.003%)。

海外業務

在二零一一年底，韓國按揭貸款組合的未償還餘額為72億港元(二零一零年：119億港元)。馬來西亞的合資公司經營按揭擔保業務，本公司佔該合資公司溢利280萬港元(二零一零年：230萬港元)。而深圳合資公司經營過渡按揭貸款擔保業務，錄得輕微虧損50萬港元(二零一零年：330萬港元盈利)。在二零一一年，這些海外業務的溢利貢獻總額為8,100萬港元(二零一零年：1.34億港元)，佔本公司除稅前溢利的6%。

現金流管理

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14億港元。現金流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購買貸款。由於本公司採用審慎的預先融資策略支持公司業務，為二零一一年帶來現金淨增加54億港元(二零一零年：7億港元)。

資本管理

二零一一年十月，財政司司長批准以資本充足率指引取代資本對資產比率指引。資本充足率指引，主要參照「巴塞爾協定II」以風險作為基礎的資本充足之框架，旨在加強本公司的資本管理框架。

於二零一一年底，資本充足率處於19.7%的穩健水平，遠高於財政司司長規定的8%最低水平。根據原先指引，資本對資產比率在二零一一年底為11.3%。

股息

二零一二年四月三十日舉行的股東週年大會，考慮到二零一一年度本公司的財務表現與二零一二年新推出業務的資本需求，股東批准派發末期股息每股0.175港元(二零一零年：0.175港元)，合共3.5億港元(二零一零年：3.5億港元)，股息支付率為27.9%。