

健康及 可持續的增長



財務回顧

香港的經濟在二零零九年經歷衰退以後，在二零一零年強勁復甦。由於收入和就業前景有所改善，個人消費回升及企業營商氣氛普遍保持樂觀，無論內部和外部都有強勁的增長勢頭。尤其是亞洲經濟的強勁需求，加上美國和歐洲的經濟需求進一步復甦，大幅地推動了香港的對外貿易及與貿易相關的服務和運輸服務業。就業和收入的增長，再加上公共建設工程的激增，也支持着個人消費和本地的固定投資。總括而言，實質本地生產總值錄得按年增長6.8%，而在第四季度，失業率更降至4.0%，是二零零八年以來的最低水平。

發達經濟體系繼續推行超寬鬆貨幣政策，尤其是美國推出新一輪的量化寬鬆政策後，帶動全球的流動性增加，導致通貨膨脹和資產價格飆升。由於進口價格的上升壓力，與及弱美元的形勢持續，全球糧食價格上漲和亞洲地區的高通脹，使基本消費物價通脹平均達2.4%，較二零零九年同期增長0.5%。二零一零年十二月的住宅物業價格，較去年底上升21%，但隨着香港政府關注物業市場的投機所引起物業價格泡沫，採取一系列監管措施，直至年底樓價升幅才出現放緩跡象。

圖1
財務表現概要

	2010 百萬港元	2009 百萬港元
未計減值前的經營溢利	1,387	1,111
除稅前溢利	1,406	1,150
股東應佔溢利	1,234	1,006
股東資金回報率	17.5%	16.2%
資產回報率	2.2%	1.6%
成本對收入比率	11.0%	12.4%
資本對資產比率	10.8%	9.5%

收益表

財務表現

受惠於香港經濟的強勁復甦，加上物業市場暢旺，本公司於二零一零年再次取得良好財務業績。二零一零年股東應佔溢利達12.34億港元（圖1及2），較二零零九年增加了22.7%。增長主要源於市場充足的流動資金、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淨額貢獻增加。

未計減值前經營溢利上升2.76億港元至13.87億港元，增幅24.8%，主要受惠其他收入上升153.4%，足以抵銷淨利息收入減少6.5%。

股東資金回報率上升至17.5%（二零零九年：16.2%），而資產回報率亦攀升至2.2%（二零零九年：1.6%）。儘管因增加了對風險管理的承擔，使經營支出上升了8.2%，但由於經營收入大幅上升22.8%，結果成本對收入比率下降至11.0%（二零零九年：12.4%）。資本對資產比率維持穩健的10.8%（二零零九年：9.5%），遠高於財政司司長規定不低於5%的指引。

跟二零零九年相比，平均貸款組合減少87億港元；貸款減少是由於物業市場再融資活動增加，導至貸款償還有所加快，但同時現金及投資項目增加20億港元卻抵銷了部份計息資產的減幅。雖然計息負債淨息差與

圖2
股東應佔溢利

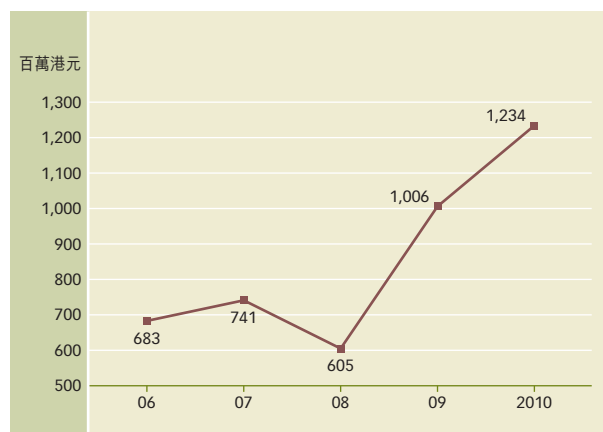


圖3
淨利息收入

	2010 千港元	2009 千港元
利息收入	1,141,383	1,338,301
利息支出	(170,802)	(300,594)
淨利息收入	970,581	1,037,707
平均計息資產	53,266,677	60,017,628
淨息差	1.8%	1.7%
計息負債淨息差 ¹	1.8%	1.7%

¹ 計息負債淨息差 = 計息資產回報率 - 計息負債資金成本

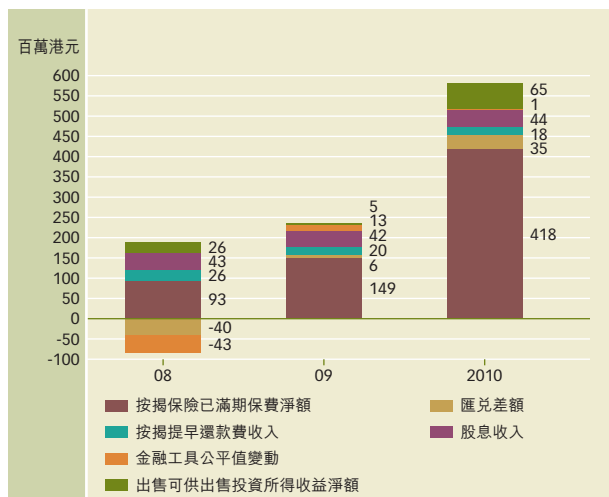
及淨息差均從1.7%改善至1.8%，但全年淨利息收入仍回落6.5%，由10.38億港元降至9.71億港元。下調原因是由於平均計息資產在二零一零年減少68億港元(圖3)。

其他收入

二零一零年其他收入上升153.4%至5.88億港元(二零零九年：2.32億港元)，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)。

由於物業交投暢旺，推高了市場的新增住宅按揭貸款，由二零零九年的1,993億港元增至二零一零年的3,242億港元。本公司按揭保險計劃的新承保額亦由360億港元增至410億港元。因承保保費收入攤銷所致，加上因貸款再融資/提前還款而確認之預付保費，本年度的已滿期保費淨額由1.71億港元上升148%至4.24億港元。扣除附加未決申索撥備600萬港元後(二零零九年：2,200萬港元)，已扣除撥

圖4
其他收入的主要來源



香港按揭證券有限公司

備後的已滿期保費淨額由1.49億港元增加180.5%至4.18億港元。

出售可供出售投資所得收益淨額約6,500萬港元(二零零九年：港幣500萬港元)，主要是基於投資組合重新分配和分散投資。

二零一零年來自債券基金及房地產投資信託基金等上市證券投資股息收入為4,400萬港元(二零零九年：4,200萬港元)，相當於約5%的股息回報率(二零零九年：5%)。

二零一零年錄得3,500萬港元匯兌收益，較二零零九年增加2,900萬港元(二零零九年：600萬港元)，主要是由於重估美元的淨風險所致。

提前還款費收入為1,800萬港元，較二零零九年減少200萬港元(二零零九年：2,000萬港元)。

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。與二零零九年比較，經營支出上升8.2%至1.71億港元，但較已批准預算少2,100萬港元。僱員成本上升5.6%至1.14億港元，主要是因為進一步加強風險管理的職能。僱員成本佔總經營支出的66.7%；二零零九年則為68.6%。辦公室租金及其他相關支出維持在1,400萬港元。資產折舊支銷增加至1,300萬港元(二零零九年：1,100萬港元)。顧問費用增加500萬港元至1,200萬港元，主要是用於加強信貸風險管理的職能及推行新業務所涉及的法律諮詢費用(圖5)。

圖5
經營支出

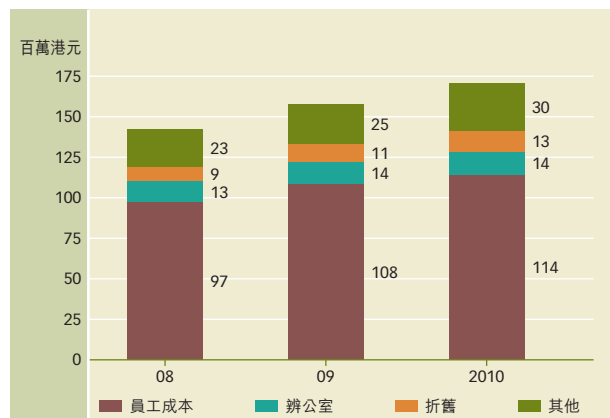
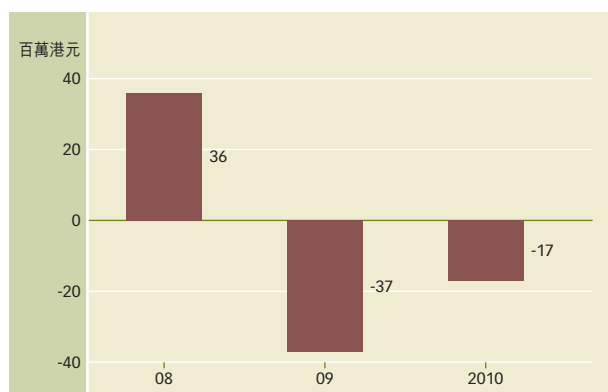


圖6
貸款減值(回撥)/撥備



貸款減值撥備

二零一零年資產質素維持穩健，拖欠比率由0.04%下跌至0.03%。跟二零零九年相比，貸款組合減少90億港元，加上樓價上升，因此二零一零年組合評估錄得1,700萬港元的減值回撥(圖6)。

就海外按揭貸款而言，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，於二零一零年毋須作出組合評估貸款減值撥備(二零零九年：無)，也沒有錄得任何信貸損失。

二零一零年底貸款減值撥備金總額佔未償還貸款組合本金餘額(353億港元)的0.01%，與本地市場水平相若(圖7)。本年度並沒有錄得貸款撇銷(二零零九年：300萬港元)；而同期收回已撇銷貸款為400萬港元(二零零九年：300萬港元)。

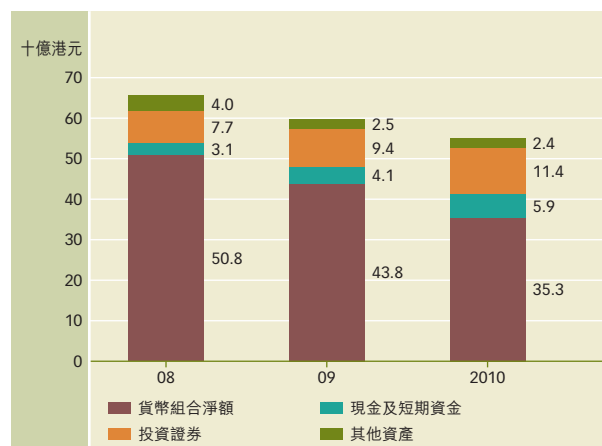
圖7
比率

	2010	2009
逾期超過九十日的貸款 佔貸款組合的拖欠比率	0.03%	0.04%
貸款減值準備金總額 佔總貸款組合的百分比	0.01%	0.03%

財務狀況表

總資產減少48億港元至550億港元(二零零九年：598億港元)(圖8)，主要是由於貸款組合減少85億港元至353億港元。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8
資產分配



貸款組合

本公司於本年度購入47億港元貸款資產(二零零九年：88億港元)，全部都是香港住宅按揭貸款組合。

考慮到本年度提早還款和正常還款，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181億港元及7億港元。韓國住宅按揭貸款錄得正常流失35億港元，未償還結餘為119億港元。在二零一零年底，以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，與二零零九年相同(圖9)。

貸款組合(包括證券化按揭貸款)的平均提早還款率由二零零九年的16.3%上升至二零一零年的24.1%。升幅主要由於近期的物業市場成交活躍。

圖9
貸款組合淨額

	2010 千港元	2009 千港元
按揭貸款組合		
住宅		
– 香港	18,081,110	21,980,141
– 海外	11,912,250	15,441,285
商業	4,000,000	4,000,000
證券化按揭貸款組合	717,786	1,314,685
非按揭貸款組合	549,820	1,066,616
	35,260,966	43,802,727
貸款減值撥備	(2,029)	(14,011)
貸款組合淨額	35,258,937	43,788,716

證券投資

本公司的投資組合主要包括銀行存款、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。於二零一零年十二月三十一日，投資組合總額由二零零九年的94億港元增加至114億港元，包括34億港元可供出售投資及80億港元持有至到期投資。二零一零年投資組合的增長是由於積極資本管理及業務所產生的現金盈餘。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、債務擔保證券、面臨財困的金融機構所發行的債券，或高風險的歐洲主權債務。跟二零零九年相同，二零一零年的投資組合並無作出減值撥備。

債券發行

本公司於二零一零年合共發行83億港元債券，包括71億港元債券是根據債務工具計劃發行，另外12億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。於二零一零年十二月三十一日，所有未贖回債務總額較二零零九年下跌12.1%（即54億港元）至391億港元。有關下跌主要是由於贖回在二零一零年到期的138億港元債務，亦與按揭貸款組合提早還款配合。如不計算全數或部份提早還款，二零一零年底貸款組合的合約平均期限為九年。本公司發行債券的年期由一個月至十五年不等，本公司有87.1%的未贖回債券將於一至五年內期滿。

按揭證券發行

本公司於本年度並無發行任何按揭證券。與二零零九年相比，本年的已發行而未償還的按揭證券餘額減少25%（即5億港元）至15億港元，反映年內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。二零一零年底，風險總額約為176億港元（二零零九年：149億港元），其中24億港元（二零零九年：33億港元）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增加31.4%至152億港元。在這些風險當中，19億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。

截至二零一零年底，未決申索撥備佔所承擔風險為0.46%（二零零九年：0.56%）。拖欠比率維持在穩健的水平0.003%（二零零九年：0.003%）。

海外業務

在二零一零年底，韓國按揭貸款組合的未償還餘額為119億港元（二零零九年：154億港元）。馬來西亞的合資公司經營按揭擔保業務，本公司攤佔該合資公司溢利230萬港元（二零零九年：190萬港元）。而中國內地的合資公司經營過渡按揭貸款擔保業務，錄得330萬港元盈利（二零零九年：虧損440萬港元）。這些海外業務的溢利貢獻總額為1.34億港元（二零零九年：1.26億港元），佔本公司二零一零年除稅前溢利的9.5%。

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，較二零零九年增加2億港元。按揭貸款組合的還款用作贖回債券，及投資在持有至到期的投資組合。二零一零年現金淨增加7億港元（二零零九年：11億港元）。

資本管理

財政司司長因應本公司的各項產品所產生的不同風險水平，批准以下的資本充足架構。各項產品的最低限度資本對資產比率，反映該產品潛在風險的審慎評

估，並已考慮到符合條件的抵押品，與及作出一些相應調整以反映可能發生的潛在損失。(圖10)

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63億港元增加15.9%至二零一零年的73億港元。二零一零年底，本公司的資產負債表以內資產與及資產負債表以外的風險總金額為673億港元，主要包括風險加權按揭貸款301億港元、租購資產9億港元、證券投資114億港元、現金及銀行結餘59億港元、風險加權按揭保險152億港元、衍生合約的取代成本及潛在未來信貸風險26億港元，按揭證券化計劃中的風險加權擔保風險1億港元及其他資產11億港元。截至二零一零年底，

新推出的補償貸款擔保計劃及中小企融資擔保計劃，暫未錄得任何未償還餘額風險。資本對資產比率處於10.8%的穩健水平(二零零九年：9.5%)，遠高於財政司司長規定的5%最低水平。

股息

二零一一年四月十二日舉行的股東週年大會，考慮到二零一零年度本公司的卓越財務表現與及二零一一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(二零零九年：0.25港元)，合共3.5億港元(二零零九年：5億港元)，佔股東應佔溢利的28.4%。

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)
由本公司提供擔保的按揭證券	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，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，而該類已發行按揭證券屬於：	
(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而當中涉及重大的信貸風險轉移的風險投保總額的0% 並沒有由核准再保險公司的再保險安排保障或再保險安排保障中不涉及重大的信貸風險轉移的風險投保總額的5%
補償貸款擔保計劃的擔保	擔保風險的5%
中小企融資擔保計劃的擔保	單一債務人總風險不超過1,000萬港元時，擔保風險的6% 單一債務人總風險超過1,000萬港元時，擔保風險的8%