

多元化 的业务



业务回顾

业绩摘要

本公司于本年度的主要业绩包括：

- 购入合共47亿港元资产，全部都是于香港购买的住宅按揭贷款。
- 为分批按揭贷款提供按揭保险，总额达到410亿港元新高。使用率（以按揭保险计划下新取用贷款所占整体市场新取用按揭贷款的百分比计算）为13%。
- 就二零一一年一月一日推出的「中小企融资担保计划」，完成可行性研究、持份者咨询工作及其他筹组工作。
- 按照成本效益原则，发行83亿港元债券，使公司连续第十年在港元债券市场保持最活跃企业发债体的地位。
- 维持优良的资产质素。二零一零年十二月三十一日计，住宅按揭保险组合的拖欠率（脱期90日以上）为0.003%；香港住宅按揭组合的拖欠率为0.05%（业内平均数为0.01%）；以所有资产类别合计的拖欠率则为0.03%。
- 公司的长期外币和本币信贷评级，分别获得标准普尔及穆迪投资者服务公司（「穆迪」），调升至AAA及Aa1。

本公司于二零一零年取得稳固的财务业绩：

- 除税后溢利达12.34亿港元，较二零零九年上升22.7%至2.28亿港元。
- 在有利的利率环境下，净息差增至1.8%的水平，较二零零九年的1.7%为高。
- 资产回报率为2.2%，较二零零九年上升0.6个百分点。

- 股东资金回报率为17.5%，较二零零九年增加1.3个百分点。
- 资本对资产比率保持于10.8%的稳健水平，远超出5%的最低要求。
- 成本对收入比率为11.0%，远低于银行业界的平均49.8%的水平。

营运摘要

整体业务策略

本公司致力实践其三个核心使命：维持银行体系稳定、促进置业安居及发展香港债券市场。在二零一零年，本公司通过推出「补价贷款担保计划」、「中小企融资担保计划」及建议中的「安老按揭试验计划」，进一步加强公司的策略性角色，同时实行业务多元化策略。

按揭保险

鉴于物业市场气氛炽热，本公司于二零一零年八月和十一月采取措施，收紧按揭保险计划的若干合资格准则，以减低借款人过度借贷的风险。

本公司于二零一零年十一月，推出「信贷风险评核模型」，藉此提升按揭保险计划，让更多置业者可以获得保费折扣优惠。

根据按揭保险计划而提供的按揭贷款，于二零一零年达到410亿港元的新高。反映对协助置业的按揭保险计划的需求上升。

本公司就按揭保险计划，推出了一系列的宣传活动，增加公众对计划及有关产品的认识。同时，本公司继续为参与计划的银行前线人员和地产代理提供培训研讨会，藉此加强本公司与银行业和中介行业的联系和整体合作，向公众推广按揭保险。

透过自动化和互联网，本公司维持高效率的按揭保险申请批核程序。

中小企融资担保计划

随着香港特区政府经工业贸易署为中型及小型企业（「中小企」）提供的特别信贷保证计划于二零一一年一月一日停止接受申请后，许多社会人士和持份者都支持发展一个以市场为主导、具持续性的平台，为中小企借贷提供贷款担保。而银行和中小企亦相信，以香港按揭证券有限公司的财力及过去在经营贷款担保及保险业务的纪录，将会适合提供上述以市场为主导、具持续性的中小企融资担保计划。这个计划亦将协助银行更有效地管理信贷风险，从而为中小企提供更稳定的资金。

本公司随即深入研究这个以市场为主导的持续性中小企融资担保计划，并且在市场进行广泛咨询。

本公司于二零一零年十一月得到董事局批准后，正式获得授权，以审慎商业原则，在二零一一年一月一日起推出中小企融资担保计划。

融资

- 以审慎及具成本效益的方式发行合共83亿港元而年期最长为15年的公司债券，所得资金用于购买按揭资产及赎回到期债券。
- 本公司于本地机构投资者市场发行78亿港元债券，连续第十年在港元债券市场，保持最活跃的公司发债体地位。

市况概览

基本经济状况

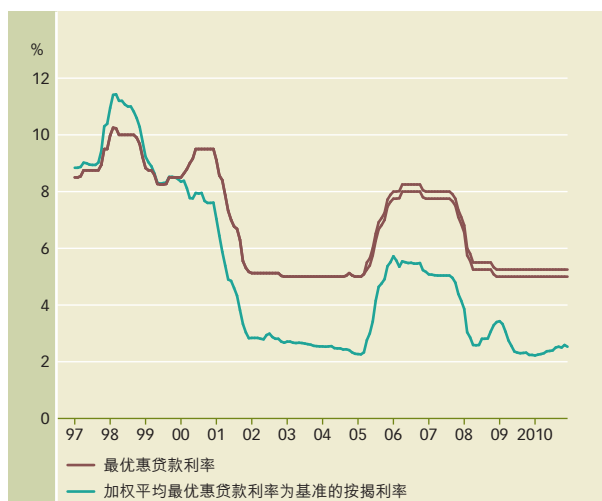
在强大内部消费及出口持续增长的情况下，香港经济在二零一零年继续强劲反弹。美国新一轮的量化宽松措施，延续了低息环境及刺激消费；而消费亦由于本地楼市和股市畅旺所制造的财富效应而加速。另外，中央政府一些有利于香港的政策，例如发展香港成为

人民币离岸中心、扩大容许非深圳居民到香港的自由行计划，亦有助推动香港的整体经济表现。而美国和欧洲经济复苏，亦增加了经济增长的动力。因此，二零一零年实际本地生产总值有6.8%的正增长，较二零零九年的2.7%负增长有明显对比。同时，随着外围市场情绪乐观，本地的就业市场亦得到全面改善。失业率随经济强劲复苏由一月份的4.9%下跌至十二月份的4%，差不多接近两年以来的新低。

利率环境

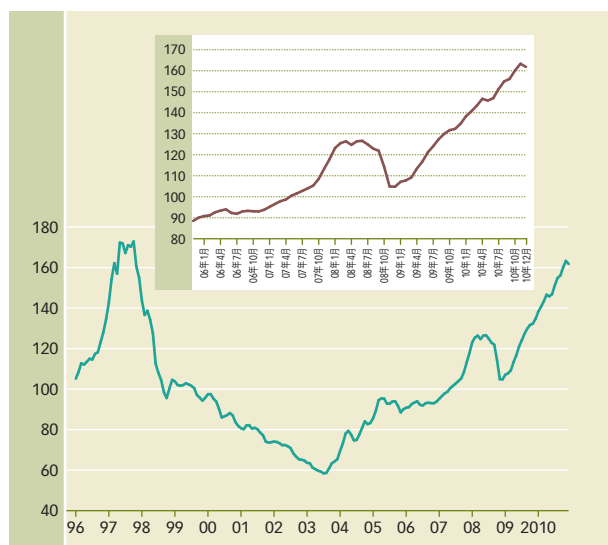
二零一零年，除了美国的量化宽松政策，亦有大量资金流入新兴市场，形成香港银行业资金充裕，息口回落至极低水平。香港银行同业拆息一个月利率，在全年大部份时间都维持在0.2%以下；不过，最优惠贷款利率保持稳定，全年维持于5%至5.25%之间。随着经济复苏及按揭贷款业务竞争加剧，银行纷纷以更优惠的按揭条件争取市场占有率。以香港银行同业拆息厘定的按揭利率于年底时，低至香港银行同业拆息+0.7%。而以最优惠贷款利率厘定的按揭利率，则为最优惠贷款利率-3%（图1）。

图1
最优惠贷款利率及按揭利率



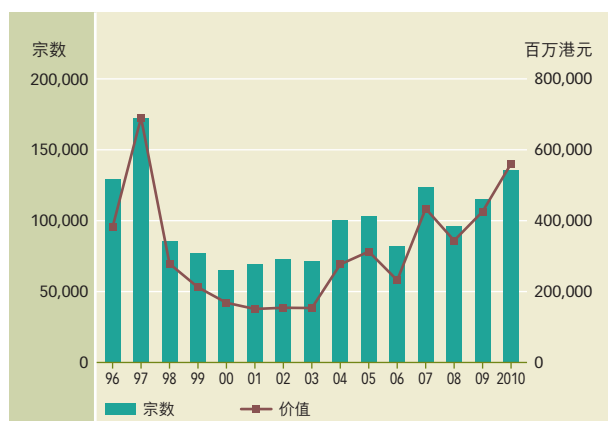
资料来源：香港金融管理局

图2
私人住宅售价指数 (1999=100)



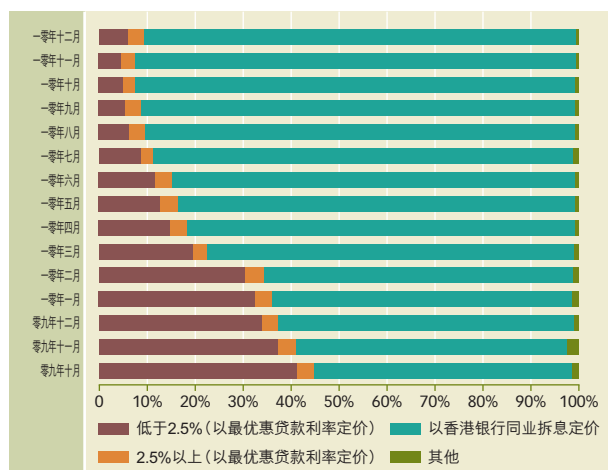
资料来源：差饷物业估价署

图3
住宅楼宇买卖合同



资料来源：土地注册处

图4
新批住宅按揭贷款定价



资料来源：香港金融管理局

物业市场

由于环球资金充裕和长期利率偏低，香港住宅物业市场于二零一零年相当活跃，价格及成交量同时大幅上升。为了保持物业市场的健康和稳定发展，政府采取了连串措施阻止投机活动，避免出现物业泡沫情况。二零一零年十二月的整体住宅物业价格¹，较去年同期上升21% (图2)。可售面积40平方米以下的小型单位，在住宅市场的价格升幅最为显著，二零一零年十二月按年计算增加了24%。可售面积160平方米以上的大型单位的升幅则为16%。由于市场情绪乐观，住宅物业成交量自二零一零年首季起与价格同步齐升。住宅物业总成交量及价格²按年计算分别大幅上升18%及32%，达到约136,000宗及5,610亿港元 (图3)。尤其值得注意的是，在二零一零年，私人住宅物业落成量上升了87%，合共有13,410个单位，而入住量则下跌了28%，只有8,030个单位。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%。

按揭市场

由于大量资金流入香港，加上物业市场价量齐升，因此银行都以削减按揭利率的进取手法，争取更多营业额。由于以香港银行同业拆息为基础作定价的按揭贷款利率较以最优惠贷款利率为基础作定价的为低，所以，以香港银行同业拆息为基础作定价的按揭贷款较受物业买家欢迎。以香港银行同业拆息为基础定价的新批按揭贷款³比例，由二零一零年年初的约63%，破纪录增至二零一零年十二月底的90% (图4)。

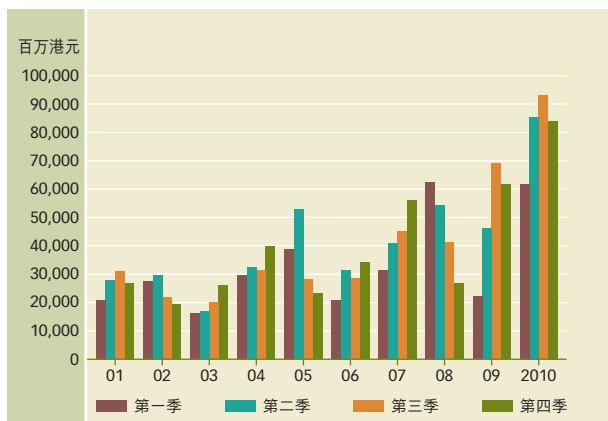
由于楼价上升，住宅物业按揭市场风险随之增加。因此，金管局在二零一零年八月和十一月分别推行了有关住宅物业按揭贷款的审慎措施。为了确保香港的银行采纳必须的风险管理标准和守则，有关措施包括要求订定更严谨的供款与入息比率上限，以及借贷人通过更严格的还款能力压力测试。此外，按揭成数亦作出下调，所有非自住的住宅物业及1,200万港元或以上的住宅物业，按揭成数都不可以超过百分之五十。

1 资料来源：差饷物业估价署编制的私人住宅售价指数

2 资料来源：土地注册处

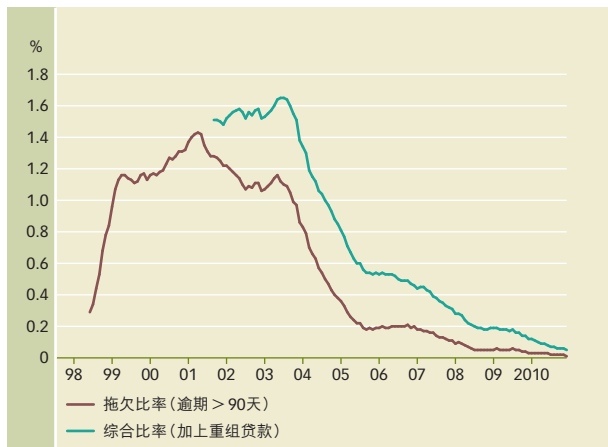
3 资料来源：香港金融管理局之每月住宅按揭调查结果 (「香港金融管理局调查结果」)

图5
新增住宅按揭贷款



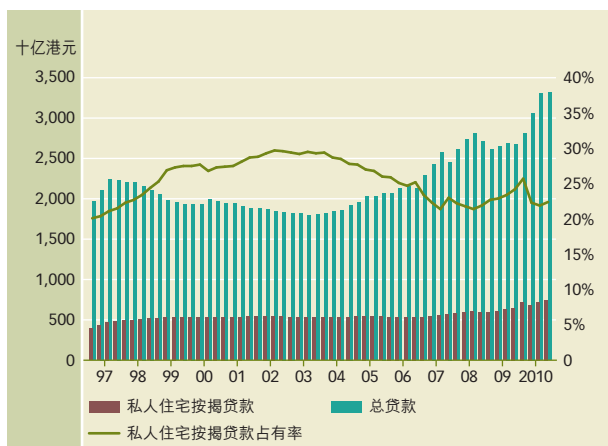
资料来源：香港金融管理局

图6
住宅按揭贷款拖欠率



资料来源：香港金融管理局

图7
认可机构贷款总额及私人住宅按揭贷款总额



资料来源：香港金融管理局

由于物业市场活跃，二零一零年新增按揭贷款宗数亦有明显增长。按年计算，新增住宅按揭贷款⁴的总值增幅有63%（图5）。二零一零年底未偿还住宅按揭贷款总值，亦主要由于物业市场持续向好而上升14%，至7,960亿港元。

由于物业市场蓬勃，劳工市场有所改善及金管局有效的银行业务监管措施，二零一零年的住宅物业按揭贷款资产质素仍然良好，个中原因相信亦与业界采取审慎的借贷准则有关。二零一零年初，逾期90日以上的按揭贷款拖欠比率⁵是0.03%，年底下降至纪录新低的0.01%，而计入拖欠及重组贷款的综合比率亦由同期的0.12%下降至0.05%（图6）。

银行业

由于物业市场回复畅旺，私人住宅物业按揭贷款总额由二零零九年底的6,470亿港元，上升至二零一零年底的7,450亿港元，占香港市场总贷款金额约四分之一（图7）。加上建造业、物业发展及投资的贷款一并计算，房地产相关贷款的金额达15,890亿港元，约占银行贷款总额的一半。由于许多贷款涉及房地产，即使香港银行普遍拥有雄厚资本，一旦物业市场大幅下滑亦难免会对银行体系的整体稳定带来负面影响。自一九九九年，房地产相关贷款所占比例一直保持平稳。

购买资产

本公司于二零一零年购入合共47亿港元的本地按揭资产。尽管银行业界资金充裕，为了更好的风险与资产管理，或巩固企业策略，部份银行仍然愿意出售资产。本公司将继续提供资金，发挥稳定香港银行与金融体系的角色。这个角色在危机时期尤为重要。

按揭保险

多年以来，按揭保险计划一直证明行之有效，确实可以协助减轻有意置业人士购置居所的首期负担。从整体银行业角度来看，计划既容许银行借出更高按揭成

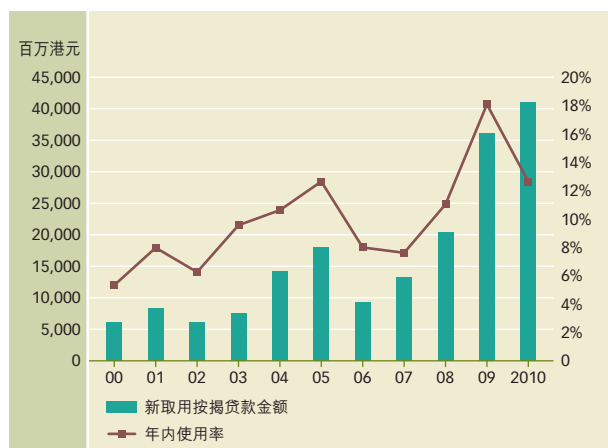
⁴ 资料来源：香港金融管理局调查结果

⁵ 资料来源：香港金融管理局调查结果

数的贷款，又同时不会增加银行的信贷风险或影响银行体系的稳定性。总括来说，计划为置业人士及银行带来双赢局面。

按揭保险计划自一九九九年三月推出以来，逐渐为广大市民所接受，并在香港推动置业安居方面扮演重要角色。二零一零年，全年新取用的按揭贷款是历年新高，总额达410亿港元。按揭保险市场使用率（以按揭保险计划下，新取用贷款所占整体市场新取用按揭贷款的百分比计算），则有13%（图8）。值得注意的是，大约96%的按揭保险计划的申请个案都是涉及二手物业市场，显示按揭保险对于在二手市场置业的人士相当重要。

图8
按揭保险计划下新取用按揭贷款金额及使用率*



资料来源：香港金融管理局及香港按揭证券有限公司

使用率 = $\frac{\text{于按揭保险计划下新取用按揭贷款金额}}{\text{市场内新取用按揭贷款总金额}}$
(根据香港金融管理局之每月住宅按揭调查结果)

自一九九九年以来，按揭保险计划已协助超过85,000个家庭置业，取用贷款总额达1,830亿港元。

优化按揭保险计划

鉴于物业市场气氛炽热，本公司于二零一零年八月和十一月，采取措施收紧按揭保险计划的若干合资格准则，从而减低因借款人过度借贷而引致的风险。本公司暂停为按揭成数超过95%的贷款提供按揭保险，并且将按揭成数90%或以下的贷款上限，由1,200万港元减至612万港元。（注：物业价值以680万港元为上限。）

本公司于二零一零年十一月引进了「信贷风险评核模型」，优化现时的按揭保险计划。「信贷风险评核模型」取代自二零零六年开始应用的「度身订造保费优惠计划」和「长期客户保费优惠计划」。此模型可以更稳妥和精确地以风险作为定价基础，评核住宅买家的信贷记录和还款能力，然后决定每一个按揭保险计划下的申请所适用的保费折扣水平。尽管在此新安排下保费折扣率最高仍是五成（等同「度身订造保费优惠计划」及「长期客户保费优惠计划」的总和），相信更多置业人士可以取得保费折扣。

培训及市场推广

为了提升公众对按揭保险计划及其产品的认识，本公司举办了一系列的宣传活动，例如广告、问答比赛、宣传单张等。通过这些活动，公众人士可以更加清楚了解计划如何帮助他们置业安居。

此外，本公司和参与银行之间就有关按揭保险计划的最新发展一直保持密切沟通，并会在推出产品前咨询银行的意见。本公司亦主动邀请银行及其他市场参与者，例如地产代理及中介公司，派员参加本公司举办的培训讲座，让与会人士能够充份了解按揭保险计划，并在有需要时向其顾客解释计划详情。二零一零年，合共举办了十二场培训讲座。

中小企融资担保计划成功推出

中小企是香港经济和就业市场的重要支柱。本地有大约一半劳动人口，都是受雇于中小企。为了减低二零零八年环球金融风暴对中小企的冲击，政府在二零零八年十二月，迅速展开一个1,000亿港元的特别信贷保证计划，协助中小企解决银行贷款问题，并且避免因中小企倒闭潮而引起的失业情况。随着本地经济复苏、中小企资金流及财政状况改善，特别信贷保证计划已于二零一一年一月一日停止接受申请。

回顾自二零一零年五月起，许多中小企和智库都认为香港应该有一个以市场为主导、具持续性的平台，在

特别信贷保证计划停止接受申请以后，为中小企借贷提供担保。此建议得到社会广泛认同。中小企和银行亦相信，以香港按揭证券有限公司的财政实力及在融资担保和保险业务方面的纪录，是担任这个以市场为主导的可持续的融资担保计划的最佳选择。

所以，本公司深入研究有关课题，并且向持份者（包括中小企商会、银行等）进行广泛咨询。最后，董事局于二零一零年十一月十五日，同意于二零一一年一月一日开始，以审慎商业原则，推出中小企融资担保计划。此计划有效地减低银行向中小企借贷时的风险，因此有助保持银行业的稳定性，符合香港按揭证券有限公司的核心目标。

本公司在设计此计划时，曾经参考其他政府的各类型支援计划，目的是希望此计划能够和其他计划互相补足。由于此计划给予担保的产品不同的担保保障（有百分之五十、六十和七十的担保），所以方便中小企向银行筹集营运资金或融资购置与企业有关的设备或资产时，可以有更多有弹性的选择。

补价贷款担保计划

二零一零年九月，本公司推出补价贷款担保计划，藉此配合政府活化居者有其屋二手市场的措施。此计划为居屋业主提供额外资金，让业主可以更灵活地向香港房屋委员会补偿差价。根据计划，居屋业主可以在得到本公司的担保后，以分期付款方式，向银行偿还补价贷款。

安老按揭试验计划

安老按揭可以帮助香港社会解决因香港人口逐渐老化而带来的挑战，尤其是帮助一些资产丰裕但收入低微的业主。二零一零年第四季，本公司进行了全港性调查，收集长者对安老按揭的意见。调查反应正面。因此，本公司董事局于二零一零年十二月通过安老按揭

试验计划。试验计划将于二零一一年展开，让长者利用本身拥有的自住物业作为抵押，借取安老按揭，每月领取年金，同时在本来的住所安享晚年。

境外合资

二零一零年，中央政府增加置业首期付款、利率和存款准备金比率，以遏抑过度炽热的楼市。这些收紧措施亦为本公司的经营环境带来挑战，使得本公司在深圳的合营公司——深圳经纬盈富担保有限公司经营——之短期过渡按揭担保业务的发展较为平稳。

Cagamas HKMC Berhad 是本公司与 Cagamas Berhad 成立的合资公司，于二零零八年在马来西亚注册成立，为传统及伊斯兰按揭贷款组合提供按揭担保。二零一零年下半年，公司于按揭担保计划下，与马来西亚的国营石油公司达成交易。

资金来源

由于欧洲主权债务导致的危机、以及美国经济复苏之路仍然漫长，二零一零年的本地和环球资本市场仍然动荡。随着全球多国政府持续实施的注资行动和经济刺激政策，特别是美国新一轮的量化宽松措施，债务市场于二零一零年下半年逐渐恢复正常，信贷差逐渐收紧。虽然市况反覆，本公司坚持审慎的预早融资策略，为购买贷款及再融资安排资金。基于本公司有强大的政府支持、良好的信贷评级及受惠于投资者追求优质投资项目的趋势，本公司连续第十年蝉联最活跃的港元企业发债体。二零一零年，本公司合共发行83亿港元债券。二零一零年底，本公司未赎回债务总额为391亿港元。

本公司致力透过定期发行债券和引入崭新债券产品，发展本地债券市场。作为香港最活跃的公司发债体之一，本公司会继续向本地机构及零售市场发行债券，并在海外机构市场开拓资金来源及扩大投资者基础。

这不仅有助扩大本公司的资金基础，更能为机构投资者及零售投资者提供高质素的债券工具，满足其对投资组合多元化及提高收益的需求。

本公司设有三个债务工具发行计划，在发行债券方面既有效率、亦有实效。由于本公司的信贷评级良好，所发行的债券受到退休基金、保险公司、投资基金、慈善及政府相关基金与零售投资者等各界投资者热烈欢迎。本公司主动与投资者沟通，定期将最新资讯发放给本地及中国内地、日本及新加坡等区内市场的投资者。

债务工具发行计划

债务工具发行计划是本公司港元融资的主要平台。计划于一九九八年七月设立，发行对象是港元债务市场的机构投资者。计划设立时的发行额定于200亿港元，随后于二零零三年增加至400亿港元。此计划是一个既灵活亦有效率的平台，为本公司发行债券及可转让贷款证，最高年期达15年。除一般债券外，本公司亦发行优质结构性产品以满足投资者需求。计划指定合共6家主要交易商及16间销售团成员，为公开发售及私人配售方式发行的债券提供广阔分销渠道。

二零一零年，本公司根据此计划总共发行26批债券，发行总额达71亿港元。本公司亦继续发行长期债券，例如15年期可赎回零息债券，以满足香港保险公司及退休基金等投资者对长期债务产品日渐增长的需求。截至二零一零年底，经计划发行而未到期的债券总金额达267亿港元。

零售债券发行计划

本公司致力发展本地零售债券市场，争取在已具规模的机构投资者市场之外，扩展投资者基础。本公司于二零零一年十一月，为香港零售债券市场成功创立新的发行机制。

为进一步促进零售债券市场的重大发展，本公司设立了200亿港元零售债券发行计划，于二零零四年六月发行首批债券，通过配售银行的分行零售网络、电话及电子银行设施，向零售投资者配售本公司发行的债券。为确保该等零售债券的流通，配售银行向本公司承诺在二级市场开出作实买入价。多年来，本公司零售债券获广泛接受，被认为是回报相当吸引及安全简单的投资选择，是零售投资者投资香港特别行政区政府全资拥有的公司所发行高质素债券的机会。本公司致力在市况合适时定期发行零售债券，为本港零售投资者提供更多投资工具。

自二零零一年以来，本公司发行的零售债券总额达137亿港元。截至二零一零年底，本公司未赎回的零售债券总额为9亿港元。

中期债券发行计划

为了在国际市场筹集资金并且开拓投资者基础和资金来源，本公司于二零零七年六月设立30亿美元的多种货币中期债券发行计划。该项计划包含多种货币，容许本公司发行包括港元、美元、欧元及日圆在内的主要货币债券，满足本地及海外投资者的需求。所有透过中期债券发行计划以外币计值发行的债券，均以美元或港元对冲。该项计划亦兼有灵活的产品特色及发行机制，既可公开发行亦可私人配售，对不同层面及要求的投资者更具吸引力。本公司委任了10间国际及区内主要金融机构组成庞大交易商队伍，为未来中期债券发行提供支持，亦为二级市场提供流通量。

二零一零年，本公司根据中期债券发行计划发行3批债券，包括美元及新加坡元债券，合共相等于12亿港元等值。于二零一零年底，经中期债券发行计划发行而未到期的债务为116亿港元。

外汇基金提供的备用循环信贷安排

面对亚洲金融危机冲击，外汇基金于一九九八年一月透过金管局向本公司提供100亿港元循环信贷安排，使本公司可在异常经济环境下保持平稳营运，因而可更成功履行稳定香港银行及金融的任务。虽然本公司会从本地及国际债券市场获得长期融资作营运用途，该备用循环信贷可作为备用流动资金。由于二零零八年爆发全球金融危机，信贷额于二零零八年十二月增加至300亿港元，显示香港特区政府重视本公司及对本公司的进一步支持。

本公司曾于一九九八年和二零零八年在资本市场异常的情况下，运用备用循环信贷，作为自本地银行购入香港住宅按揭资产的部份资金。本公司两度都是在市场回复稳定后，运用以低成本发债所得的资金，全数偿还循环信贷安排的贷款。于二零一零年底，本公司没有在循环信贷安排下作出任何借贷。

信贷评级

穆迪及标准普尔给予本公司与特区政府看齐的高信贷评级，增强了本公司所发行的债券对投资者的吸引力。

本公司的信贷评级

	穆迪		标准普尔	
	短期	长期	短期	长期
本地货币 (展望)	A-1+	AAA(正面)	P-1	Aa1(稳定)
外币(展望)	A-1+	AAA(正面)	P-1	Aa1(稳定)

二零一零年十一月十一日，穆迪在上调对香港特区政府评级的同时，将本公司的长期本币及外币评级由“Aa2”提升至“Aa1”，前景评为正面。

二零一零年十二月十六日，标准普尔亦随着对香港特区政府评级的提升，将本公司的长期本币及外币评级由“AA+”提升至“AAA”，前景稳定。

两家信贷评级机构对本公司的信贷地位给予高度评价。以下评论摘录自穆迪及标准普尔于二零一零年五月进行评审后所编制的信贷评级报告：

标准普尔

「香港按揭证券有限公司的评级，与其全资拥有人的香港特别行政区政府看齐。我们认为当该公司遇到财政压力，香港政府会及时向该公司提供足够的强大支持。这个观点源于该公司的政策角色和该公司与香港政府的整体连系。」

「基于独立衡量，评级反映香港按揭证券有限公司审慎的信贷风险管理、充足的流动资金及稳固的资本基础。」

「香港按揭证券有限公司一直全面采取审慎的风险管理，视信贷风险是其主要面对的风险，实施严谨的政策，简单而有效的业务模式和管理架构，同时运用各种对冲工具广泛地减低其他风险。」

「香港按揭证券有限公司的流动资金状况强健…公司流动资产维持在合理高水平，包括有价债券、现金和银行存款，具备大量流动资金。」

穆迪

「鉴于香港按揭证券有限公司作为按揭产品提供者，以及土地及物业在香港经济的重要性，该公司与香港特别行政区政府之间有强大的内在经济联系。」

「(政府)高度的支持，反映出香港按揭证券有限公司作为一间由政府全资拥有的公司所肩负的重要功能，包括透过银行及房屋机构为按揭和物业市场提供流动资金，以提升金融和银行业的稳定，促进更多人士置业，及带领香港债券市场的发展。」

「香港按揭证券有限公司的资产负债管理经营在本地市场的局限下(以可运用的金融工具及长期资金衡量)仍然发展良好，其评估及管理风险的能力，使风

险水平较本身订定的风险指引水平为低，个别更比若干较大型的国际同业优胜。」

「多年以来，由于其债券获得特别豁免或优待，加上基础稳健，即使银行体系的流动资金在未可预见的情况下减少，香港按揭证券有限公司仍能维持融资方面的雄厚实力。」

按揭证券化

本公司在香港债务市场设立了首两个按揭证券化计划，分别为有担保按揭通递证券化计划及 Bauhinia 按揭证券化计划。在发行按揭证券方面，既有效率、亦有实效。

按揭证券是一种强力的金融工具，可以运用债券市场的长期资金，应付按揭贷款对长期融资的需求。银行及金融机构亦可利用按揭证券，管理按揭贷款因信贷、流动资金、利率及资产负债满期错配而引起的风险。交易活跃及流量高的按揭证券市场，有助促进发展具效率的二手按揭市场及进一步巩固香港国际金融中心地位。

由于全球金融危机爆发后投资者需求有所下降且市况欠佳，本公司于二零一零年并无发行任何按揭证券。

有担保按揭通递证券化计划

本公司于一九九九年十月推出首个按揭证券化计划，服务对象是有意减持按揭贷款、而同时希望享受投资本公司所担保的按揭证券所带来的好处的银行。

计划采用「背对背」式的结构，本公司从银行购入按揭贷款，然后将按揭贷款直接出售予一家不受破产影响的特设公司。该特设公司则向银行（作为证券投资者）发行按揭证券。经过这样的「背对背」安排，银行可将流通性低的按揭贷款转变为高流通性的按揭证券。此外，就资本充足比率规定而言，根据《银行业（资本）规则》，本公司担保的按揭证券只计算20%的资产加权风险，而按揭贷款则为35%至100%不等，

因此有关银行可更有效地运用资本。自该计划成立以来，本公司根据该计划，已发行四个系列的按揭证券，总金额达28亿港元。

Bauhinia 按揭证券化计划

本公司于二零零一年十二月设立的 Bauhinia 按揭证券化计划，是一项30亿美元多货币按揭证券化计划，提供既方便又灵活兼具成本效益的平台，让本公司可以多元化的产品结构、加强信贷及分销方法发行按揭证券。根据由 Bauhinia 按揭证券化计划发行的按揭证券，具有欧洲式债券的交易及结算特色，在二级市场买卖更为方便及更有效率。

自 Bauhinia 按揭证券化计划设立以来，本公司共安排五次公开发售及一次私人配售，成功将104亿港元的按揭贷款证券化。Bauhinia 按揭证券化计划的首批按揭证券发行金额为20亿港元，于二零零二年三月完成。第二次发行于二零零三年十一月完成，金额高达30亿港元，创下香港有史以来以港币计价的最大宗住宅按揭证券交易。第三次向公众发行的按揭证券，金额为20亿港元，分为两部分。一部分售予机构投资者，另一部分售予零售投资者，于二零零四年十一月完成。这是亚洲首批可让零售投资者投资的按揭证券。第四批证券的发行金额为10亿港元，于二零零五年十一月完成。第五次公开发售的金额为20亿港元，分为三批「Aaa/AAA」评级的优先组别及一批「Aaa/AA」评级的次优先组别，发行于二零零六年十一月完成。这是首批根据 Bauhinia 计划发行的非全额担保按揭证券。

风险管理

本公司基于审慎的商业原则经营，一切以「审慎为先、利润为后」原则，作为整体风险管理架构与日常经营业务的方针。多年来，本公司不断优化本已相当完善、稳健及行之有效的风险管理制度，务求配合市场变化及反映业务策略。

风险部门的重组

二零零九年，风险监督及管理部门成立，目的是透过加强风险监督及管理，优化企业风险管治。二零一零年，部门重新定位，务求在监督和执行方面取得更好的平衡。所以，部门重新定名为风险部门，目的是提升本公司的风险管理能力和企业执行能力。部门包括三项功能：按揭保险、精算及定量风险分析、风险管理。

企业风险管理委员会

董事局拥有本公司最高决策权力，亦对风险管理负上最终责任。董事局在企业风险管理委员会的协助下，负责制定风险管理策略，并且确保本公司有一个有效的风险管理制度去执行该等策略。

企业风险管理委员会监察各类型风险、检讨和批核主要风险的相关政策，监察执行情况，并且督导有关管治、政策及措施的优化工作。委员会亦会要求个别部门优先处理风险制度优化工作。委员会由一位执行董事担任主席，成员包括另一位执行董事、总裁、高级副总裁(业务运作)、高级副总裁(财务)、首席法律顾问及高级副总裁(风险)。

本公司面对五大类型风险，包括信贷风险、市场风险、营运风险、法律风险及杠杆风险。

(a) 信贷风险

信贷风险是本公司承担的最主要风险，源于借款人或交易对手因拖欠贷款，可能使本公司承担的潜在亏损。

(i) 拖欠风险

为有效控制拖欠风险，本公司四管齐下，维持资产及按揭保险计划资产组合的素质：

- 仔细挑选核准卖方/管理供款机构/再保险公司
- 审慎的资产购买准则及保险资格标准

- 有效的详细审查程序
- 充份保障高风险按揭或交易

若按揭购入计划拖欠贷款的收回金额不足，可以引致亏损。为减轻拖欠风险，本公司采用一套审慎的贷款购买标准，并进行必要及有效的详细审查，以维持所购入贷款的信贷素质。此外，本公司会视乎个别相关贷款组合的预计风险，按每宗贷款与卖方订立加强信贷安排(例如用以承担信贷损失之储备基金)，以降低因借款方拖欠而可能引致的信贷亏损。

同样，按揭保险计划保险所承保的拖欠贷款亦可能会带来亏损。各按揭保险计划的申请，由本公司根据一套审慎的资格标准承保，而参与银行的每项申索会由本公司审核，确保符合所有按揭保险计划承保条件及侦测任何欺诈的元素，大幅降低按揭保险计划贷款的拖欠风险。为避免拖欠风险过于集中，本公司以再保险分摊风险，安排将部分风险转移至核准再保险公司。

(ii) 卖方/管理供款机构交易对手风险

所收购组合的卖方/管理供款机构倘若未能及时准确地汇寄定期款项予本公司，可能产生交易对手风险。本公司采用交易对手风险限额机制，规定本公司可从核准卖方购入的资产总限额，亦设置了本公司从个别交易对手购入的资产额上限。限额机制是按各卖方/管理供款机构风险状况，管理交易对手风险的上佳方法，可避免集中从少数卖方购买资产。

(iii) 再保险公司交易对手风险

再保险公司交易对手风险即核准再保险公司无法向本公司支付索偿款项。本公司已设立机制，评估按揭再保险公司的财务实力、信贷评级及经营按揭保险行业的经验，以降低交易对手风险。

(iv) 库务交易对手风险

库务工具的库务交易对手拖欠或无法支付款项时，可能会导致亏损。本公司采用审慎的库务交易对手限额机制，基于信贷评级、财务实力及库务产品能力等因素评估各目标库务交易对手。根据评估结果，会为指定类别的库务工具风险制定库务交易对手限额。

(v) 监控机制

管理层会获得定期编制的组合表现及分析报告，以取得最新的重要信贷风险指标资料，例如贷款拖欠率、资本状况及累计信贷亏损，以便及时检讨并就经营环境的转变迅速反应。对保留组合及按揭保险组合进行压力测试，以分析本公司财务上应对极端情况的能力。

本公司会定期检讨所有卖方及供款管理机构的交易对手限额，衡量交易对手的财力、管理能力、还款质素及交易经验而继续及/或调整限额，亦会根据交易对手的财力及本公司的资本基础定期检讨及调整各库务交易对手的限额。本公司至今未曾因交易对手信贷违约而录得库务交易的亏损。

本公司亦会每年检讨核准再保险公司的财务能力、业务计划、再保险安排及管理能力，并基于检讨结果，决定日后的业务分配及风险分摊比例。

(vi) 管治

本公司信贷风险管理机制的核心包括两个委员会：信贷委员会及交易核准委员会。

信贷委员会

信贷委员会负责制定本公司的整体信贷政策及资格标准，尤其是有关资产收购及按揭保险的信贷政策及资格标准。委员会执行董事局批准的信贷政策，处理要求成为购买资产计划的核准卖方/供款管理机构及按揭保险计划的核准再保险公司申请的审批机构。委员会亦可制定交易对手的风险承担限额。当业务及经营环境出现重大转变时，即时检讨信贷政策，并把适时的变更提交信贷委员会审批。

交易核准委员会

交易核准委员会负责根据最新的市况及董事局批准的业务策略，深入分析业务交易的订价经济因素及相关信贷风险。委员会核准的主要交易须得一名执行董事的签署。

上述两个委员会均由总裁担任主席，成员包括高级副总裁（业务运作）、高级副总裁（财务）、首席法律顾问、高级副总裁（风险）与有关部门的高级职员。

(b) 市场风险

由于市场价格转变，使本公司的收入或贷款组合价值减少，即属市场风险。市场风险包括利率风险、资产负债满期错配风险、流动资金风险及货币风险。

(i) 利率风险

净利息收入是本公司盈利的主要来源，即本公司的按揭贷款组合、现金及债务投资的利息收入超过债务发行及其他借款的利息支出的差额。当市场利率的变动影响资产及负债相关的利息收入或利息支出时会引致利率风险。

因此，利率风险管理的主要目的，是规限利率变动对利息收入/支出的潜在不利影响，同时取得稳定的盈利增长。本公司面对的利率风险有两方面，即利率错配风险及息差风险。利率错配风险是影响本公司净利息收入的最大风险，主要源自本公司赚息资产及计息负债的利率重新订价的时间差异。利率错配风险常见于贷款组合，有关贷款大部分为以最优惠利率、香港银行同业拆息率或综合利率为基础的浮息贷款，而本公司的主要负债则为定息债券。因此，本公司审慎利用不同类型的金融工具（例如利率掉期、利率期权、息差掉期、远期利率协议及发行按揭证券），管理利率错配风险。定息债券的收益一般透过利率掉期，转变为以香港银行同业拆息率为基准的资金。利用该等掉期交易将发行债券的利息支出由定息转为浮息，使之更能与按揭资产的浮息收入配对。

本公司亦采用期限差距作为监察、衡量及管理利率错配风险的指标。期限差距衡量资产与负债的利率重新订价的时差，差距愈大，利率错配风险愈高，反之亦然。正期限差距指资产期限长于负债期限，即利率上升风险较大，而负期限差距则表明利率下跌风险较大。本公司根据资产负债管理委员会（「资产负债委员会」）的指引及监督，视乎利率的未来走势及市况，预早重新平衡资产负债组合的期限差距。资产负债委员会将期限差距的上限设定为三个月，以限制利率错配风险。二零一零年，平均期限差距维持少于一个月，显示本公司对利率错配风险的管理极为谨慎。

息差风险指本公司的赚息资产以最优惠利率计息，而计息负债以香港银行同业拆息率计息，两者的基准有别。目前市场上可用作完全对冲最优

惠利率与香港银行同业拆息率息差的金融工具有限。一般而言，按揭贷款资产及非按揭资产均按香港银行同业拆息率而与资金的计息基准配对时，或有关的风险管理工具更普及或更具经济效益时，方能有效管理息差风险。过往数年，本公司刻意购买较多以香港银行同业拆息率计息的资产，于二零一零年底，本公司约60%的按揭贷款资产及非按揭资产以香港银行同业拆息率计息，因而以最优惠利率计息的资产已大幅减少。此外，发行以最优惠利率计息的按揭证券及采用对冲衍生工具，亦减低本公司以最优惠利率计息的部分贷款组合的息差风险。

(ii) 资产负债满期错配风险

尽管按揭贷款的合约年期最长可达30年，但按揭贷款组合的实际平均年期较短。平均年期视乎按期还款及提前还款的快慢而定。提前还款率愈高，则按揭贷款组合的平均年期愈短。在香港，提早还款的两个主要原因为：(i) 换楼 — 借款人出售相关物业时全数偿还按揭；及(ii) 转按 — 借款人为取得较低的按揭利率重新安排按揭贷款。

资产负债满期错配风险更具体阐释为再投资风险及再融资风险。再投资风险指本公司将收回的按揭贷款及提前还款重新投资所得回报较低的风险。再融资风险指以较高利率或价差再融资负债的风险。当以短期负债融资长期按揭资产时，本公司便会面对再融资风险（包括融资金额及资金成本的风险）。

再投资风险可透过不断购买新贷款补充保留组合流失的贷款，及将剩余现金投资债券或现金存款以调整全部资产组合的平均年期作有效管理。

透过发行可赎回债券及可转让贷款证管理再融资风险。本公司可运用可赎回债券及可转让贷款证所包含的赎回权调整负债的平均年期，使负债能更切合整体资产组合。因此，本公司可选择发行为期1个月至15年的债券，灵活调整整体负债组合的平均年期。此外，可透过调整投资组合的资产到期日，及将按揭贷款证券化成为按揭证券来减少本公司的按揭资产而减低再融资风险。

以资产负债期限差距比率（总资产平均年期比总负债平均年期）监控及管理期满错配风险，资产负债委员会设定目标比率以确保本公司资产及负债平均年期适度平衡。

(iii) 流动资金风险

流动资金风险指本公司无法偿还债务（例如赎回到期债券）或无法为承诺购买的贷款组合提供资金的风险，可透过监控每日资金流，以及预测整个还款期的长期资金流情况而管理。本公司以资产负债委员会设定的目标流动资产比率（流动资产比总资产）衡量流动资金风险及管理本公司的资金流通情况。本公司已成功开拓多个融资渠道，以确保所有的可预见融资承诺于到期时可兑现，支援业务发展及维持债务组合的平衡。多元化资金来源可使本公司采取以最低成本为业务活动进行提早融资的策略，同时亦可在市场不寻常时期保障融资能力。现时的资金来源包括：

- 股东资本：法定股本30亿港元，其中20亿港元为足缴股本。截至二零二零年十二月三十一日，累计股东资金总额为76亿港元。
- 400亿港元债务工具发行计划：有6家主要交易商及16个销售团成员根据债务工具发行计划向

机构投资者包销及分销债券。根据计划的可转让贷款证附属计划，进一步扩大原计划的资金来源及投资者基础。

- 200亿港元的零售债券发行计划：有19家配售银行协助本公司向投资者发行零售债券。
- 30亿美元中期债券发行计划：有10家交易商根据中期债券计划向国际机构投资者包销及分销本币及外币债券。
- 30亿美元 Bauhinia 按揭证券化计划：多货币按揭证券发行计划，共有8家交易商，让香港按揭证券在本地及国际市场推出按揭证券。
- 现金及债务投资组合：该组合主要包括现金及银行存款、商业票据、可随时兑换成现金的优质存款证及票据。
- 300亿港元备用循环信贷安排：外汇基金承诺向本公司提供300亿港元备用循环信贷。
- 同业市场短期资金：本公司已从多家本地及国际银行取得同业短期资金借贷额备作短期融资。

由于政府全资拥有而获得强大支持及良好的评级，本公司可以于债券市场有效率地从机构及零售投资者取得融资。除此优势外，本公司持有高度流动性的投资组合，有助本公司可迅速和顺利地应付无法预见的流动资金需求。即使当市场持续异常紧缩时，本公司亦可以外汇基金的300亿港元备用循环信贷，作为后备流动资金。

本公司采用流动资金风险管理机制应对市况的转变，持续监控近期市场事件对本公司流动资金状况的影响，并采取审慎的预早融资策略，控制市场波动对香港按揭证券流动资金的影响。

(iv) 货币风险

货币风险指汇率波动对本公司财务状况及外币现金流量的影响。本公司严格按照董事局批准的投资指引，在资产负债管理委员会的监督下管理货币风险。资产负债管理委员会订立每日可承受的风险上限。

基于审慎风险管理原则，根据中期债券发行计划已发行的外币计值债券与购买海外住宅按揭贷款的资产，已通过外币换汇交易悉数对冲。

(v) 监控机制

交易分别经前线、中间及后勤办公室处理，确保有充份制衡。库务部为前线办公室，负责监察金融市场的变化，并根据资产负债委员会制定的策略执行各种现金、衍生工具、债务及证券化市场交易。财务管理部则担任中间办事处角色，监察在交易对手的守规情况及交易的风险限额。业务运作部为后勤办公室，负责核实、确认、结算及付款流程。

(vi) 管治**资产负债管理委员会**

资产负债管理委员会依循审慎风险管理原则，执行本公司资产负债组合的重要管理工作。委员会制定利率风险管理、融资、对冲及投资策略，并定期举行会议，检讨金融市场的最新情况及检讨资产负债组合。此外，委员会监督风险管理的执行及监察董事局所核准投资指引的遵守情况。

资产负债管理委员会主席由本公司总裁担任，成员包括高级副总裁（财务）、高级副总裁（业务运作）、高级副总裁（风险）以及有关部门的高级职员。

(c) 营运风险

营运风险指内部程序、人为、系统失误或失灵或外界因素导致运作中断的风险。

(i) 监控机制

本公司采用自下而上的方式，深入分析新产品、业务活动、程序、系统升级与详细审查新业务流程而识别营运风险，采用全面验证规则、管理资讯系统报告及审核证据追寻及呈报错误与不足。

本公司维持全面而完善的内部监控、核证制度及营运流程，积极管理营运风险。本公司已设有各种营运基建配合不同业务范畴推出的新产品，包括购买资产、按揭保险、库务营运、债券发行、证券化及海外业务。本公司有既定守则进行严格检讨，在执行营运及系统基建设施之前，识别任何可能的营运风险及确保充份区分权责。

在业务活动及流程方面，本公司广泛采用资讯技术、有效的营运制度及监控，以减低潜在人为错误及确保日常营运的效率及成果。由于该等系统为业务营运及风险管理的关键，故本公司有措施确保该等系统准确、有用及安全。

本公司采取谨慎措施确保财务控制有充份制衡，保证营运方针正确及受到恰当控制。有效财务监控亦有助减少财务风险，同时保障资产免遭滥用或损失，包括阻止及侦测欺诈行为。

本公司有资讯安全手册，载有所有员工须遵守的资讯及资料安全的准则及规定。所有系统安全措施必须符合资讯安全手册的规定。本公司采用双层防火墙防护、入侵侦测系统、病毒警告及隔离系统与漏洞扫描系统等安全措施，减少外界侵袭

的风险。本公司内部亦设有虚拟局域网及终端安全政策，减少成功入侵的损失。本公司聘任外界顾问测试入侵漏洞，有需要时会提高系统安全。

为确保严格遵守有关准则，内部及外聘核数师会经常审核及检讨本公司的主要营运系统及程序。所有员工须每年签署遵守资讯安全手册与行为守则规定的承诺。当有新安全措施或新系统时会更新资讯安全手册。资讯安全手册的任何更改须经高级管理层批准。

为确保业务恢复程序切实可行及不断完善，资讯科技及用户部门每年进行业务恢复演练，亦每日备份及异地储存备份磁带，不容有失。

产品批核机制

为了确保新产品在设计和推出时，已经充份考虑所有风险因素，本公司发展了一套新产品发展管理机制。根据机制，所有新产品推出前，须要经过恰当的产品规范批核程序。产品推动人负责启动整个批核机制。只有得到所有功能部门批核和确认产品性能后，产品才可以推出。

(ii) 管治

营运风险管理委员会

营运风险管理委员会的职能，是确保本公司所有相关运作部门，都采取有效的营运风险及内部监控机制。同时，委员会负责就相关运作部门在政策、监控和管理的运作事宜发生问题时，提供指引和解决方法。此外，倘若有审核结果涉及营运风险和内部监控，委员会会确保尽快采取恰当的纠正措施。

营运风险管理委员会主席由本公司总裁担任，成员包括高级副总裁（业务运作）、高级副总裁（财务）、首席法律顾问、高级副总裁（风险）以及有关功能部门的高级职员。

(d) 法律风险

法律风险指对法律、法规及法律文件的应用或诠释不明确或指违反法律、法规或法律责任的风险。

(i) 监控机制

由首席法律顾问及公司秘书主管的法律顾问部负责就法律事务向本公司提供意见，以控制法律风险。当考虑新产品或业务时，法律顾问部会提供有关法律及监管方面及法律文件的意见，以保障本公司的最大利益。如有需要会聘请外部法律顾问协助法律顾问部为本公司提供全面的法律支援。法律顾问部与本公司其他部门紧密合作，就法律问题及法律文件提供意见。

首席法律顾问及公司秘书确保各种公司秘书事务，如安排举行董事局会议及股东大会、传发董事局文件、安排决议案的通过及保管会议纪录等，均遵守相关的法例及法规、本公司的组织章程及公司管治守则。首席法律顾问及公司秘书亦会向董事提供意见及协助，以确保在董事局议事程序、避免利益冲突及其他公司管治运作等事宜，均达致最佳水平。

(ii) 管治

营运风险管理委员会是负责管理法律风险的委员会。

(e) 杠杆风险

为确保本公司扩展业务时不会采用相对于资本基础比例过高的杠杆安排，香港特区政府财政司司长已颁布本公司的资本对资产比率指引，规定最低资本对资产比率为5%。

根据指引所制定的资本要求，本公司的最高杠杆比率须保持在稳健的偏低水平。二零一零年十二月三十一日，本公司的资本基础是76亿港元，资本对资产比率是10.8%，远高于5%的最低要求。

管理层每日根据财政司司长颁布的指引监控资本充足比率及是否审慎使用监管资本。总裁须遵照指引向董事局提交季度报告。当资本对资产比率低于6%时，预警机制会提醒管理层注意。任何违反或可能违反该指引的行为须呈报财政司司长。

流程管理及资讯科技

自动化营运系统可以确保日常运作的效率及效果。本公司自成立以来，投入不少资源和精力发展及优化业务营运、内部监控与应用系统。

二零一零年，本公司更新库务系统基建设施，目的是进一步提升能力，可以适时开发新库务及对冲产品，加强对多种产品、交易夥伴及区域的综合风险管理，增强前台、中间及后勤办公室的一体化和合作性，并且更稳妥和更能适应日后监管及呈报要求。新库务系统现在开发的最后阶段。经充分测试后，新系统可以于二零一一年底启用。

为了配合二零一一年推出的中小企融资担保计划，本公司发展了一套担保资料处理系统。新系统可以在处理申请过程时，提供内部监控及自动化处理，批核后的监控、担保贷款行政、申索处理和管理报告等。系统将于二零一一年逐步投入服务。

自动化亦有助推出更多优质产品，满足市场需求。二零一零年十一月，本公司引进了「信贷风险评估模型」取代了原来的「度身订造保费优惠计划」和「长期客户保费优惠计划」。藉此优化按揭保险计划。因此，申请处理和计算更加全面，而承保过程所需的流转时间亦有所改善。

本公司善用在按揭保险计划业务所采用文件成像及无纸化作业的实践知识及专业技能，现正试验另一资讯科技基建设施，务求精简库务及按揭业务工作，应付与日俱增的交易量及复杂要求。对大量文件的索引编列、归档及检索工作实施自动化，对改良现有即时结算与营运风险控制平台十分重要。此举亦有利于直接处理交易确认、证券结算、支付认证及文件储存的统一归档及检索流程。预期整个项目可以在二零一一年上半年展开。如有需要，将来可以在其他新业务领域，采用此文件影像处理程式。

业务持续计划

业务持续计划，对于企业如何在应付灾难事故或资源受到干扰时保持稳定，至为重要。因此，本公司经常检讨公司本身及各业务部门和操作部门的业务持续计划，确保有一个有用和有效的决策及申报机制，应付潜在的灾难事故。

在二零一零年，本公司更改测试业务持续计划的方法。周年的演习不再是预先筹划或组织。相反地，参与员工在演习前没有收到任何知会。结果，是次「突击」演习成功，业务于两小时内恢复正常运作。

企业社会责任

本公司去年履行企业社会责任，贡献得到认同；并第三年获香港社会服务联会根据「商界展关怀」计划，颁发二零一零/一一年度「同心展关怀」标志。



“商界展关怀”嘉许典礼

作为对社会负责的机构，本公司关怀员工及社会。本公司重视所承担的社会责任，关心雇员福利，鼓励员工参与慈善活动，并推行环保措施。

关怀雇员

员工与薪酬

本公司的核心目标是提高银行业的稳定、协助市民自置居所及推动证券市场发展。为此而吸纳及栽培人才，在购买按揭贷款、安排按揭保险及发行债券等主要业务上发挥所长。本公司为雇员提供适当的薪酬福利、发展机会以及健康、安全的工作环境。本公司亦实行配合家庭生活的措施，每周工作五天，让雇员生活作息更加平衡。本公司亦为雇员及其家属提供全面的医疗及牙科保险。

尽管购买的按揭贷款种类及提供的产品渐趋繁复，但通过系统自动化和流程改革，本公司仍可维持一队精简及有效率的员工。二零一零年，本公司的全职员工为146名，员工流失率为19%。

培训及发展

本公司深明持续培训的重要性，因此投入大量资源，不断加强员工的专业知识及技能培训。二零一零年，本公司安排多项内部和其他机构举办的课程，以提高员工的产品知识、加强员工的管理及专业技能。有关产品的内部培训课程包括证券化业务及银行向中小企业贷款的批核；亦有软性技巧工作坊，例如团队建立、

辅导技巧、时间管理、写作技巧及普通话培训。本公司亦赞助员工参加外界课程，内容丰富，涵盖按揭相关事务、风险管理、财务及会计、企业管治、资讯科技以及管理技巧。此外，本公司为新入职员工举办简介会，全面介绍公司的运作及员工的工作范围。



银行业的中小企借贷培训课程



团队建立及互信工作坊



管理层团队建立工作坊



通过良好沟通建立顾客服务的培训课程

健康与安全

作为关怀员工的雇主，本公司一直关心员工的身心健康。本公司设有雇员支援计划，透过一家外间机构为员工及其家属提供保密的辅导及咨询服务；亦以优惠价为员工安排疫苗注射以预防流感，并为他们设立优惠的体检计划。

本公司进一步检讨及提升紧急应变计划，包括分组工作安排，为可能出现的流感大爆发作迅速应变。应变计划之目的，是预防传染性疾病在雇员中扩散，以及减少未能预计或因突发事件而令业务中断的情况。本公司定期举行演习，协助员工熟习在紧急情况下启用有关后备设施、执行应变计划的及落实沟通上的安排。

雇员关系及员工活动

来自各部门的成员所组成的员工俱乐部举办了多项员工活动，以培养更佳的员工关系及加强沟通，亦推广工作与生活兼顾的精神，建立配合家庭需要的工作环境。员工活动例如保龄球赛、工作与生活平衡日、参



保龄球赛



参观新生农场

观新生农场等，均深受员工与家属欢迎。本公司亦与其他机构举行足球友谊赛，让员工与众同乐，并建立团队精神。

为确保公司内部有效沟通，本公司定期更新员工网页，让各部门分享一些实用的资讯。本公司亦鼓励员工提出建议，改善工作流程和工作环境。二零一零年，本公司更设立了《生活频道》，定期发放一些励志小故事、心灵隽语、健康贴士等，鼓励员工保持工作与生活平衡。



工作与生活平衡日



二零一零年公益服饰日

关怀社会

慈善及社会活动

本公司不时推动慈善及社区活动，例如筹款活动、捐献运动及志愿服务等。本公司鼓励员工支持各项慈善及义务活动。二零一零年，本公司员工为海地及青海地震的灾民募捐。本公司亦参与公益金举办的公益服饰日，及为中国内地教育项目筹办慈善音乐会。与往年一样，本公司于二零一零年亦举行香港红十字会捐血日。

本公司员工积极参与义务活动，献出自己的时间和精力，对社会有需要社群显示关爱。二零一零年，来自不同部门的热心义工更组成「关爱大使」（意指一群有志愿人士，以共同目标和团队精神，关怀社会）。在「关爱大使」的努力下，本公司与多间社会服务机构合作，参与多项自愿服务，包括：

- 关怀环境与儿童 — 带领一班来自香港家庭福利会的儿童义工，到凤园蝴蝶保育区作环境生态导赏游以及清除杂草；
- 关怀长者 — 探访香港基督教女青年会明儒松柏社区服务中心。另外，中秋节期间，参与香港小童群益会所组织的探访独居长者活动；
- 关怀伤残 — 参与香港失明人协进会举办的二零一零年国际白杖日，帮助社会大众明白视障人士在日常生活中所遇到的困难。



「绿野仙踪之凤园蝶舞」— 环境生态导赏游



「爱在中秋」— 探访独居长者

学生计划

为培育人才，本公司为大学生提供多个实习职位，让他们有机会体验实际商业社会的运作，为未来就业作好准备。所有曾经参与计划的学生，都表示很珍惜能在本公司获得宝贵的学习经验和就业机会。



「身连身心连心之健康运动开心同乐日」— 探访香港基督教女青年会明儒松柏社区服务中心



二零一零年国际白杖日

环境保护

本公司一直支持及推行绿色办公室措施，务求营造更环保的工作环境，并且提升员工对减少废物和节约能源的意识。同时，鼓励员工多使用电子通讯，减少用纸的习惯；并且鼓励他们收集废纸及打印机碳粉盒用后循环再造，以及每天于离开办公室前关掉电脑。自二零零六年以来，本公司致力采用不同的新措施包括设定办公室温度，提高能源效益；亦欢迎员工就如何营造绿色办公室提供建议，并鼓励供应商使用或供应更为环保的产品。

二零一一年展望

尽管香港经济复苏，本公司将一如既往，时刻谨慎，留意物业市场和金融市场的各方面发展。事实上，随着许多新项目的展开（中小企融资担保计划、安老按揭试验计划和小型贷款研究）以及环球经济的不明朗，二零一一年将会是本公司充满挑战的一年。为了履行核心使命和加强在香港的策略地位，本公司将继续检讨已上轨道的业务计划，并且在适合时机优化产品，有效地满足市场需求。