



業務回顧

雖然面對全球金融危機，但香港經濟在二零零九年初急劇下跌之後，市場隨即出現復蘇的跡象。即使市況反覆，本公司仍採取一貫的審慎原則，履行促進銀行業及金融體系穩定的策略角色。本地物業市場顯示強大的抗跌力，本公司亦凸顯在促進香港自置居所的重要作用，按揭保險產品的滲透率不斷上升。

業績摘要

市場經歷全球金融海嘯衝擊後正在逐步喘定，本公司繼續及時為銀行業提供流動資金。本公司的按揭保險產品可減低置業首期付款額，大受置業人士歡迎。

本公司於本年度的主要成績包括：

- 購入合共88億港元資產，包括於香港購買17億港元住宅按揭貸款及40億港元商業按揭貸款，亦以按揭證券形式購入31億港元的韓國住宅按揭貸款。
- 為新批按揭貸款提供按揭保險總額達到360億港元新高，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18%。
- 按成本效益原則發行227億港元債券，使本公司連續第九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。二零零九年十二月三十一日住宅按揭保險組合拖欠還款(90日以上)及經重組貸款比率合計為0.003%，香港住宅按揭貸款組合的合計拖欠率(90日以上及經重組貸款比率)則為0.12%(與業內平均數0.12%相若)，以所有資產類別合計則為0.07%。

- 長期外幣及港元債券分別獲標準普爾及穆迪投資者服務公司(「穆迪」)給予AA+及Aa2的評級。

本公司於二零零九年取得非常良好的財務業績：

- 除稅後溢利達10.06億港元，較二零零八年上升4.01億港元或66%。
- 在利率有利的情況下，淨息差增至1.7%的水平，較二零零八年的1.1%為高。
- 資產回報率為1.6%，較二零零八年上升0.5個百分點。
- 股東資金回報率為16.2%，較二零零八年增加5.7個百分點。
- 資本對資產比率保持於9.5%的穩健水平，遠超出5%的最低要求。
- 成本對收入比率為12.4%，遠低於銀行業的平均49.3%的水平。

營運摘要

整體業務策略

本公司的業務重點保持銀行業穩定、促進置業及發展香港債券市場。本公司致力保持實力及能力，以便能有效及實際履行本身的責任。

按揭保險

鑒於豪宅價格急升，本公司於二零零九年十月已採取措施收緊按揭保險計劃的若干合資格準則，以減低豪宅及非自住物業方面的風險。

本公司於二零零九年十二月再次修訂按揭保險計劃的「度身訂造保費計劃」，讓更多借款人可以獲得優惠折扣，而折扣程度亦有所擴大。

按揭保險計劃的使用率(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)由二零零八年的11%增至二零零九年的18%，反映對按揭保險的需求上升。

本公司不斷為按揭保險計劃參與銀行的前線人員及信貸人員提供定期培訓，此乃本公司與銀行合作向公眾推廣按揭保險計劃的重要工作。

透過自動化及互聯網，本公司維持高效率的按揭保險申請批核程序。

融資

- 以審慎而具成本效益的方式發行合共227億港元而年期最長為15年的公司債券，所得資金用於購買按揭資產及贖回未到期債券。

- 本公司於本地機構投資者市場發行172億港元債券，連續第九年在港元債券市場保持最活躍的公司發債體地位。
- 本公司首次發行合共10億港元15年可贖回零息債券，是香港最大規模的發行，亦有助促進本地債券市場發展。
- 根據中期債券計劃在國際市場發行5億美元定息債券，擴大本公司的投資者基礎及資金來源，亦成為公開發行的基準。

市況概覽

基本經濟狀況

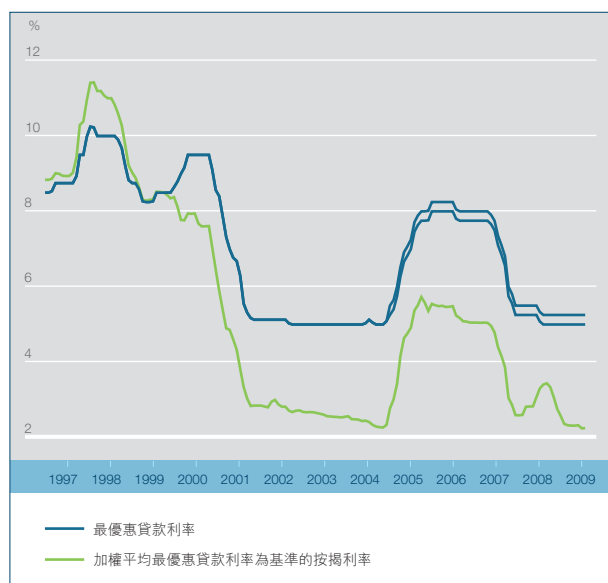
由美國次按危機所觸發的全球金融海嘯打擊下，香港經濟在二零零九年初出現嚴重收縮。然而，在中國蓬勃的經濟帶動下，香港經濟展現出高度抵禦風險的能力，渡過市場波動，自二零零九年第二季起出現復蘇跡象。在各國聯手採取恢復市場信心的政策下，全球經濟踏入二零零九年下半年亦開始喘定。香港特區政府亦及時採取措施穩定金融市場及銀行體系、消除流動資金的壓力、支持企業及保障就業，促進本地經濟及恢復市場信心。

二零零九年全年計算，香港本地生產總值實際減少2.7%，自一九九八年以來首次出現衰退。然而，經濟迅速反彈，實際本地生產總值於二零零九年第四季已返回2.6%正增長。就業市場亦有相當抗跌力，雖然外圍市場環境不斷惡化下香港失業率在二零零九年中一度急升至5.4%，但其後逐步回落，年底已減至4.9%。

利率環境

香港銀行業的資金狀況在二零零九年有所紓緩，在資金不斷流入之下，香港銀行同業拆息持續偏軟。最優惠貸款利率全年維持於5%至5.25%之間。銀行的按揭貸款業務競爭加劇，紛紛採取更為進取的定價策略，降低利率，部分更基於香港銀行同業拆息釐定息率以爭取市場佔有率。基於最優惠貸款利率釐定的按揭利率由二零零九年初的3.25%至3.5%減至二零零九年底的2.25%至2.5%（圖1）。基於香港銀行同業拆息釐定的按揭利率至年底低至香港銀行同業拆息+0.65%，一般不足1%。

圖1
最優惠貸款利率及按揭利率



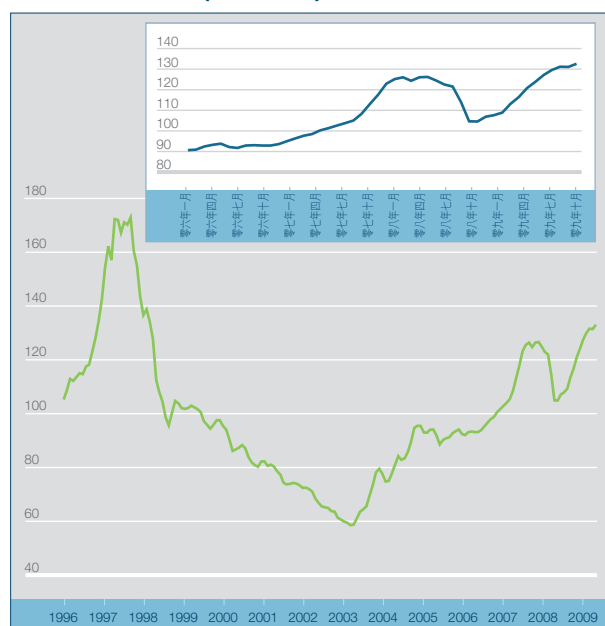
資料來源：香港金融管理局

物業市場

由於利率偏低加上大量資金流入，住宅物業市場於二零零九年強勁反彈，價格及成交量同時急升。根據差餉物業估價署所公布整體住宅的私人住宅售價指數，二零零九年十二月的住宅物業價格較去年上升28%。

土地註冊處的統計資料顯示住宅物業總成交量及價格按年計算分別大幅上升20%及24%，達到約115,000宗及4,260億港元（圖2及圖3）。

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

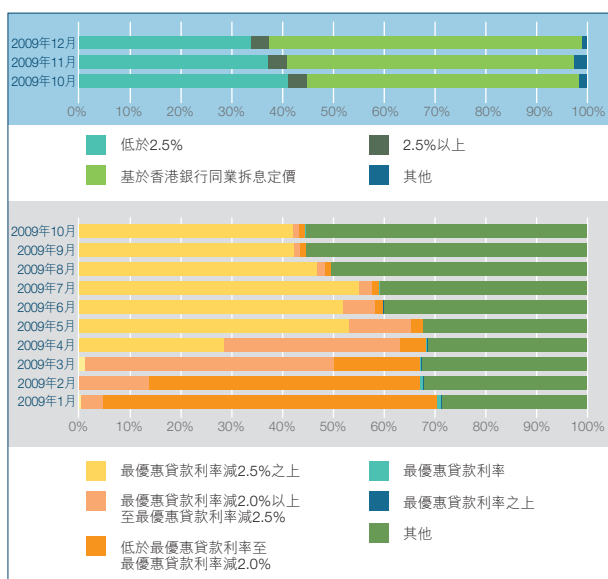


資料來源：土地註冊處

按揭市場

二零零九年物業市場蓬勃，加上銀行資金充裕，因此按揭借貸業務顯得份外吸引。銀行一般認為按揭市場風險偏低，因此紛紛以進取手法削減利率，參與競爭。根據香港金融管理局(「金管局」)的住宅按揭貸款每月統計調查，按最優惠貸款利率減2.5%以上定價的新批按揭貸款比例由二零零九年第一季不足1%急增至年底約40%。此外，更多借款人傾向選擇以目前處於低水平之香港銀行同業拆息作定價的按揭貸款。結果，基於香港銀行同業拆息定價的新批按揭貸款比例破紀錄增至二零零九年十二月的62%(圖4)。

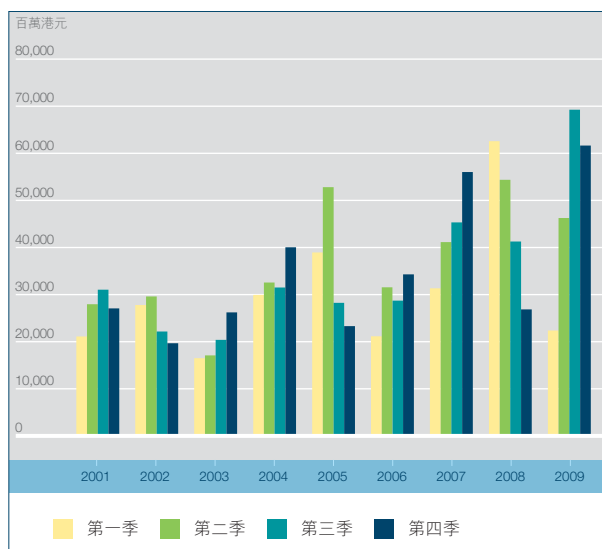
圖4
新批住宅按揭貸款



資料來源：香港金融管理局

由於物業市場蓬勃，二零零九年新增按揭貸款宗數亦顯著增長。根據金管局的住宅按揭貸款每月統計調查，年底未償還住宅按揭貸款總值較上升7.4%至6,980億港元(圖5)。

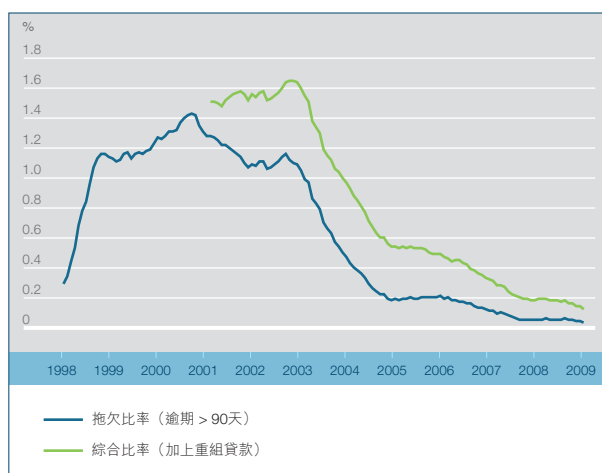
圖5
新增住宅按揭貸款



資料來源：香港金融管理局

由於業界採取審慎的借貸準則，加上金管局有效監管及監察按揭市場，二零零九年的住宅按揭貸款資產質素仍然良好，拖欠率偏低。金管局的調查顯示，二零零九年首三季逾期90日以上的按揭貸款拖欠比率維持在0.05%的水平，至年底更下降至0.03%，而計入拖欠及重組貸款的綜合比率亦由二零零九年一月的0.19%減至十二月的0.12%(圖6)。

圖6
住宅按揭貸款拖欠率

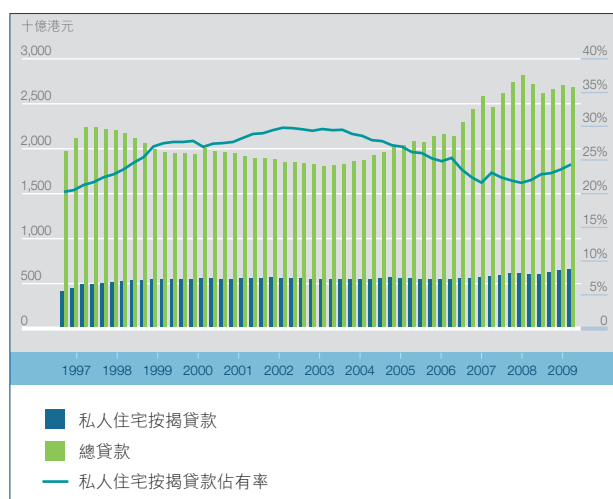


資料來源：香港金融管理局

銀行業

由於銀行按揭貸款回升，私人住宅物業按揭貸款總額由二零零八年底的5,930億港元上升至二零零九年底的6,470億港元，佔香港市場總貸款金額約四分之一（圖7）。加上房地產發展及投資的貸款一併計算，房地產相關貸款的金額達12,690億港元，約佔銀行貸款總金額一半。房地產相關的貸款之多，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。

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

購買資產

本公司於二零零九年購入合共88億港元本地及海外按揭資產。

當全球經濟開始復蘇，按揭貸款利率有可能會大幅上升，因此本公司於二零零九年根據定息加浮息按揭計劃推出特別的安排，定息期由一年至十年不等，非常受置業人士歡迎。定息產品為貸款人提供另一種融資

選擇，避免受到日後利率波動的影響。本公司於二零零九年亦根據領滙的再融資安排成功購入40億港元商業按揭貸款。

本公司於二零零九年，本公司與韓國領先的金融機構達成購買第四宗31億港元私人雙邊按揭證券。本公司為購買海外按揭交易採取非常穩健的風險規避安排，例如要求偏低的按揭成數，賣方更要保留相當權益以承擔第一虧損責任。此外，本公司亦透過外匯掉期合約充分對沖貨幣及利率風險。

按揭保險

按揭保險計劃多年來屢次證明能有效地協助減輕有意置業人士購置居所的首期負擔。從銀行業整體的角度看，該計劃能讓銀行借出更高按揭成數的貸款，但不會增加其信貸風險，亦不影響銀行體系的穩定性。總括來說，該計劃能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，公眾接受的程度與日俱增，在香港推動自置居所方面一直有舉足輕重的作用。二零零九年全年，計劃下新取用的按揭貸款總額達360億港元，是歷來的最高紀錄，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）由二零零八年的11%增至二零零九年的18%（圖8）。值得注意的是，約90%的按揭保險計劃申請個案均屬於二手物業市場貸款，顯示按揭保險對於在二手市場購買物業的人士相當重要。

自一九九九年以來，按揭保險計劃已協助超過73,000個家庭置業，取用貸款總額達1,510億港元，平均貸款額為210萬港元，顯示按揭保險計劃主要協助首次置業者購置居所。

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)

優化按揭保險計劃

鑒於豪宅價格急升，本公司於二零零九年十月已採取措施收緊按揭保險計劃的若干合資格準則。本公司暫停為非自住物業提供按揭貸款保險，並且將按揭成數達90%及95%的的貸款上限分別減至1,200萬港元及600萬港元。

另一方面，本公司於二零零六年五月所推出的「度身訂造保費計劃」深受銀行及置業人士稱許。由於可查閱信貸諮詢代理環聯資訊有限公司持有的消費者信貸資料，本公司於二零零九年十二月擴大「度身訂造保費計

劃」的範圍，將85%及90%按揭成數的貸款最高保費折扣分別提升至30%及25%，並且將95%按揭成數的貸款納入計劃之內，使相關置業人士可享受最高15%的折扣。

培訓及市場推廣

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。這些講座旨在介紹產品的特點及合資格準則，讓與會人士能充份了解產品，從而向客戶解釋各類按揭保險計劃產品的特色。

深圳的合資公司

二零零九年七月，本公司在深圳展開業務，與深圳結算中心成立合資擔保公司 — 深圳經緯盈富擔保有限公司。深圳結算中心是中國人民銀行監督下的一個單位。

該合資公司初期主要為住宅物業交易及二手按揭市場提供的短期過渡按揭擔保。此舉讓本公司有機會更深入全面了解深圳按揭市場的運作及風險管理。

除過渡按揭擔保外，本公司會不斷發掘更多合適的業務機會，包括其他形式的按揭及非按揭擔保產品。

馬來西亞的合資公司

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。

資金來源

二零零九年初本地及環球資本市場均受到全球金融危機的嚴重打擊，但其後全球各地政府實施的注資及刺激經濟措施逐漸奏效，市場壓力開始舒緩。債務市場再度活躍，信貸差亦有所收窄。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，本公司連續九年蟬聯最活躍的港元企業發債體。二零零九年，本公司合共發行227億港元債券。二零零九年底，本公司未贖回債務總額為445億港元。

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闊投資者基礎。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，滿足他們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。由於本公司擁有良好的信貸評級，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（「債務工具計劃」）是本公司港元融資的主要平台。債務工具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。債務工具計劃是一個靈活並且高效率的平台，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。債務工具計劃指定合共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。

二零零九年，本公司根據債務工具計劃總共發行51批債券，發行總額達155億港元。二零零九年六月，本公司發行10億港元15年期可贖回零息債券，是本地債券市場最大宗及年期最長的零息債券，以滿足香港投資者對長期債務產品日漸增長的需求。截至二零零九年底，經債務工具計劃發行而未到期的債券總金額達306億港元。

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。截至二零零九年底，本公司已發行而未到期的零售債券總額為19億港元。

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了30億美元多種貨幣中期債券發行計劃。該項計劃包含多種貨幣，本公司可以發行包括港元、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。

於二零零九年，本公司根據中期債券發行計劃發行11批債券，包括美元及新加坡元債券，合共相等於34億港元等值。本公司亦根據中期債券發行計劃首次公開發行5億美元債券，相當受區內其他政府機構、退休基金、保險公司及投資基金的歡迎。該次發行成為其他

香港頂級發債公司的指標，同時亦有助發展區內的債券市場。於二零零九年底，經中期債券發行計劃發行而未到期的債務為120億港元。

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，因而可更成功履行增強香港銀行及金融穩定性的任務。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，顯示政府重視本公司及對本公司的進一步支持。

本公司於二零零八年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。於二零零九年，本公司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。

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)	P-1	Aa2 (正面)	A-1+	AA+ (穩定)
外幣(展望)	P-1	Aa2 (正面)	A-1+	AA+ (穩定)

信貸評級機構對本公司的信貸給予高度評價。以下評論摘錄自穆迪及標準普爾二零零九年五月的年度審評信貸評級報告與標準普爾二零零九年八月的評級確認報告：

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，包括透過銀行及政府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，及帶領香港債券和證券市場的發展。」

「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，使風險水平低處於本身訂定的風險指引水平，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。」

標準普爾

「我們確認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。」

「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。」

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。

按揭證券是一種強而有效的金融工具，可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，本公司於二零零九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，服務對象是那些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總金額達28億港元的按揭證券。

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，是一個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作單位的最大宗

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，亦以此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。本公司在二零零九年有兩大重要發展。

企業風險管理委員會

為加強整體的風險管理，董事局批准成立企業風險管理委員會，負責管理整間公司所有財務及非財務風險。企業風險管理委員會推動並且監察有關管治、政策及措施的優化工作，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）。

風險監督及管理

董事局亦於二零零九年批准成立風險部門，透過加強風險監督及管理以優化企業風險管治。該部門定期向企業風險管理委員會及董事局匯報公司所面對的風險問題、針對問題的解決辦法、一般風險管理辦法及對本公司整體風險管理制度所需的調整。

本公司面對五大類風險，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，本公司採用四管齊下的方法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

按揭購入計劃拖欠貸款的收回金額不足會有虧損。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貸質素。此外，本公司會視乎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／管理供款機構如不及時準確地匯寄定期款項予本公司時，可產生交易對手風險。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額限額，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，以及降低交易對手風險的機制。

(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功能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，以取得最新有關重要的信貸風險指標資料，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，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組織為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，是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，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，將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——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，本公司審慎利用各類金融工具（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。二零零九年，平均期限差距維持約一個月，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不多。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，本公司特地購買較多以香港銀行同業拆息率計息的資產，於二零零九年底，本公司約56%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一個月至十五年的債券，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，同時亦可在市場脫離常軌時保障融資能力。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。截至二零零九年十二月三十一日，累計股東資金總額為67億港元。
- 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計劃向機構投資者包銷及分銷債券。債務工具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地及外幣債券。
- 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。

由政府全資擁有而獲得強大支持及良好的評級，本公司於債券市場進行機構及零售融資均享有融資優勢，加上有高度流動性的投資組合，均有助本公司可迅速而平穩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。截至目前為止，本公司的外幣風險淨額僅局限於美元風險。

本公司並無炒賣外幣，所有資產負債組合的外幣風險須悉數以港元或美元對沖。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，亦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。

(ii) 管治

營運風險管理委員會

二零零九年十二月，董事局批准成立營運風險管理委員會，作為常規檢討及監察本公司所有營運及法律風險的正式平台。

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，以確保董事局議事程序避免利益衝突等企業管治運作的各方面均達致最佳水平。

(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，特區政府財政司司長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。本公司目前的資本基礎為63億港元，須維持不低於5%的資本對資產比率。

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

為確保日常運作的效率及效果，本公司已建立一套久經考驗的營運架構，採用穩健兼創新的業務程序、自動化營運系統及監控。過去十年，本公司不斷投入大量資源和精力發展及優化業務營運內部監控與應用系統，以支持公司發展。

二零零九年，本公司著手更新庫務系統基建設施。新系統解決方案將能進一步鞏固公司在適時開發新庫務及對沖產品之能力、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以及彼等之間的可靠合作，並更有能力及更高適應能力以符合日後監管及呈報要求。預期新庫務系統會於二零一零年第一季度經充分測試後啟用。

為監察海外資產的質素，二零零八年本公司已採用專屬的資產組合資料處理系統，編撰各種管理報告，協助查核大量貸款數據，方便分析及有效監控。此外，本公司亦繼續加強按揭保險計劃的業務處理系統，達至更進一步精簡處理程序，並且配合新產品的推出及風險管理措施。

利用本公司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，本公司將會建立另一資訊科技基礎設施以精簡庫務及按揭業務工作，應付與日俱增的交易量及個案複雜性。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是極之重要的，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之統一歸檔及檢索流程。此文件成像程式組模會採用一種可變的設計，將來可用於其他適合的業務領域。

為配合深圳的合資公司於二零零九年九月啟業，本公司已成立專案小組，識別相關的營運風險、設計營運基建系統、內部監控制度及資訊科技系統。優化工作從未間斷，使內部監控及自動化程序更切合營運及業務需要。本公司的業務流程管理小組於二零一零年會再接再勵，與合資公司的專家同事合作進一步優化營運基建系統。

業務持續計劃

本公司經過全面檢討，將各業務及部門的災難復原計劃及業務持續計劃整合成整間公司的業務持續計劃，形成穩健的決策及申報機制，以應付可能損害本公司辦公室、資訊系統及人才資源三大核心系統的重大事故。

本公司亦已擴充異地備份及災難復原中心，以加強本公司對災難的應變能力，確保當核心系統因故障失靈或因其他未能預計的重大事故出現時，資訊科技系統仍

能繼續如常運作。為應對因意外事故而導致員工無法進入中環辦公室，本公司可安排部分員工利用遠程電腦控制設備在家辦公，以維持公司的重要業務運作。本公司每年檢討及測試業務持續計劃及上述的營運風險規避措施，使員工更有準備及鞏固營運的穩健基礎。

企業社會責任

本公司去年履行企業社會責任參與及承擔得到認許，獲香港社會服務聯會根據「商界展關懷」計劃頒發二零零九／一零年度「同心展關懷」標誌。



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。



「商界展關懷」嘉許典禮

關懷僱員

員工與薪酬

本公司的核心目標是加強銀行業穩定、促進自置居所及促進證券市場發展，為此而吸納及栽培專業人士，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、安全的工作場所。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，但通過系統自動化及流程改革，本公司仍可維持一個精簡及有效率的人員架構。二零零九年，本公司的全職員工編制為144名，員工流失率為6.61%。

培訓及發展

本公司明白持續培訓的重要，因此投入大量資源不斷加強員工的專業知識及技能培訓。二零零九年，本公司安排多項內部及外界課程，提高員工的管理及專業技能。內部培訓課程包括信貸違約掉期及法律知識，亦有個人發展及普通話學習班；外界課程內容包括按揭相關事務、信貸管理、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公司簡介會，向他們全面介紹公司的運作及員工的工作範圍。



自我突破工作坊



信貸評級培訓

健康與安全

作為一個關懷員工的僱主，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。本公司亦以優惠價為僱員安排疫苗注射以預防流感，並設立體檢計劃。

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，以應付可能出現的流感大爆發、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。本公司定期舉行員工演習，熟習在緊急情況下啟用後備設施、執行應變計劃及落實溝通安排。

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，以培養最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。員工活動包括保齡球賽、聚會及分享，均深受員工與家屬歡迎。本公司亦與其他公司、機構舉行乒乓球友誼賽及足球聯賽，讓員工享受康樂活動並加強團隊精神。

為進一步加強公司內部有效溝通，本公司定期更新員工網頁，讓各部門分享實用資料。本公司亦鼓勵員工提供建議，改善工作流程或工作環境。



保齡球賽

關懷社會

慈善及社會活動

本公司積極鼓勵員工支持各項慈善及籌款活動。二零零九年，本公司員工為台灣風災的災民募捐。本公司亦參與公益金舉辦的公益服飾日，公益金百萬行及為中國內地教育項目籌辦慈善募捐活動。與往年一樣，本公司於二零零九年亦舉行香港紅十字會捐血日。



義工服務 — 探訪長者



賣旗日



公益服飾日



公益金百萬行

此外，本公司於二零零九年與部分社會服務機構合作參與多項志願服務，包括香港愛滋病基金會舉辦的賣旗日，和救世軍舉辦的老人及低收入家庭探訪活動。本公司職員熱心投入各項義務工作，貢獻自己的時間和精神，對社會有需要人士顯示關愛。

陸文禮、黃兆怡及盧佩欣均是本公司的熱心義工，在此與大家分享義務工作的體驗與感想：

「2009年的農曆新年，我過了一個難忘的假期。我和家人參加了一個慈善活動，接待了一位來自河南的11歲男孩——小濤到我家住。男孩的父母在他還在蹣跚學步時死於愛滋病。我們在招待他的期間，除了提供住宿和新衣物給他之外，最重要還有給孩子所需的關懷。雖然我知道這只是短暫的幫助，很快他便要回到自己生活的地方，面對挑戰和為未來奮鬥。但我希望讓孩子知道，世上仍有關心他的人。在小濤離開的那天，我叮囑他要努力學習，寫信給我們。我亦希望大家能夠幫助孩子們建設一個更美好的將來。」



陸文禮
資訊科技部

「5•12是教人難以釋懷的日子！

2009年2月，即四川大地震後九個月，我參與醫療義工隊的工作，前赴災區，為靠近北川的安縣和江油市居民義診及提供康復訓練。同行隊員包括物理治療師、護士、社工等專業人士，我則負責幫忙總務工作。

喪失親人、家園、產業、肢體殘缺的災民觸目皆是；儘管許多災民仍然棲身於臨時搭建的板房或帳篷中，更要抵受嚴寒天氣之苦，聞者不禁為之動容。可是，置身其中，只見災民並未為驚人的災難所壓倒，反而堅強地重建家園、頑強地為生活而奮鬥下去。放眼盡是黃色油菜花的土地上、倒塌的樓房旁邊，那充滿希望的面容和感恩的微笑，最感動人心！希望將來再有機會探訪他們。」



黃兆怡
風險管理部

「自2003年起，我開始參與長者安居服務協會和香港紅十字會急救服務隊的義工服務，服務對象包括長者、傷殘人士、小朋友、和破碎家庭。從參與義工服務的過程中，我深深體會到幫助別人是一件很有意義的事，而亦很開心可以和義工們建立了深厚的友誼。

大部分的香港人都生活在富裕的環境中，但亦有很多人仍然生活在貧乏的環境中，需要社會的關懷、支持和幫助。我雖然不像德蘭修女那麼偉大，但我會經常提醒自己，把握每個可以幫助別人的機會。」



盧佩欣
按揭業務運作部

學生計劃

為培育人才，本公司為大學生提供多個實習職位，讓學生有機會了解實際工作環境，為未來就業作好準備。所有實習學生很高興能獲得本公司提供學習機會及寶貴的工作經驗。

環境保護

本公司一直支持及推行綠色辦公室計劃，使辦公室更環保。本公司通過增加使用電子通訊，收集廢紙及打印機碳粉盒用後循環再造，以及鼓勵員工每天於離開辦公室前關掉電腦，以提高員工的環保意識。自二零零六年以來，本公司一直採取新措施，設定辦公室溫度，提高能源效益。本公司亦鼓勵員工就創建更為環保的辦公室提供建議及鼓勵供應商使用或供應更為環保的產品。

二零一零年展望

雖然經歷全球金融危機後，經濟正逐步復蘇，但不排除出現雙底衰退的可能。本公司會繼續擔當流動資金提供者的重要角色，促進香港銀行及金融的穩定，亦會優化按揭保險計劃，為置業者及銀行提供更佳服務，繼續促進香港家庭自置居所。

本公司亦會配合港府目標及社會需要，致力發展香港的新按揭產品，同時會定期發債及推出創新產品，不斷促進香港債券及按揭證券化市場的發展。