



财务 回顾

在全球多国政府及中央银行纷纷推出刺激经济及宽松货币措施下，全球经济于二零零九年下半年出现明显改善的迹象。香港特区政府在最短的时间内采用「稳金融、撑企业、保就业」的策略，振兴了香港的经济，稳定了市民的信心。二零零九年全年计，实质经济较二零零八年的2.4%增长倒退2.7%。在大量流动资金涌入下，带动本地经济在下半年明显回升。与二零零八年底比较，恒生指数至二零零九年底反弹52%，本地楼价亦在投资需求带动下由二零零八年十二月的谷底上升近25%，收复自金融危机以来的所有失地。豪宅单位价格的升幅录得自一九九七年高峰以来更大的升幅。资产市场一片好景所产生的财富效应，使消费者信心上升，促进本地消费亦令就业有所改善。相对首三季下跌3.4%，最后一季录得达12.8%增幅，近月零售销售明显回升，反映消费信心恢复。失业率连续四个月稳步下降，二零零九年最后一季的数字为4.9%。

图1
财务表现概要

	二零零九年 百万港元	二零零八年 百万港元
未计减值前的经营溢利	1,111	670
除税前溢利	1,150	634
股东应占溢利	1,006	605
股东资金回报率	16.2%	10.5%
资产回报率	1.6%	1.1%
成本对收入比率	12.4%	17.5%
资本对资产比率	9.5%	8.7%

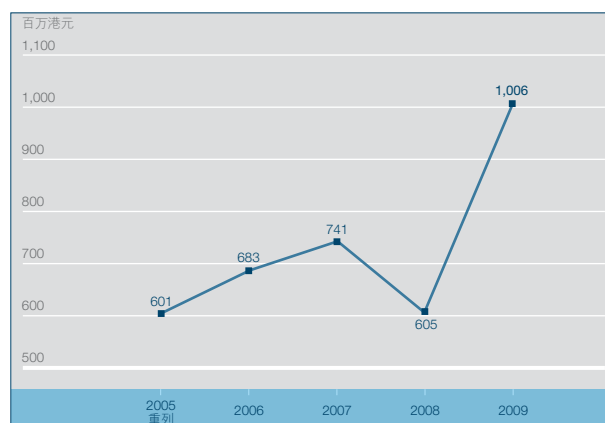
收益表

财务表现

承著香港经济强力反弹，加上物业市场及有利的利息环境下，本公司于二零零九年取得良好的业务业绩。二零零九年股东应占溢利达10.06亿港元(图1及2)，与去年比较增加66.3%，主要是由于为回应银行在全球金融危机之际对流动资金的渴求，而大量购买贷款之全年盈利贡献，加上最优惠贷款与香港银行同业贷款息差扩大及贷款质素良好所致。

未计减值前经营溢利上升4.41亿港元至11.11亿港元，增幅65.8%，主要是净利息收入增加46.2%，及其他收入上升127.5%所致。

图2
股东应占溢利



股东资金回报率上升至16.2%(二零零八年：10.5%)，而资产回报率亦增至1.6%(二零零八年：1.1%)。虽然投入更多资源加强风险管理使经营支出上升11.3%，但由于经营收入大幅上升56.3%，结果成本对收入比率下降至12.4%(二零零八年：17.5%)。资本对资产比率维持稳健的9.5%(二零零八年：8.7%)，远高于财政司司长规定不低于5%的指引。

图3
净利息收入

	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)
净利息收入	1,037,707	709,850
平均计息资产	60,017,628	53,515,092
净息差	1.7%	1.3%
计息负债净息差 ¹	1.7%	1.1%

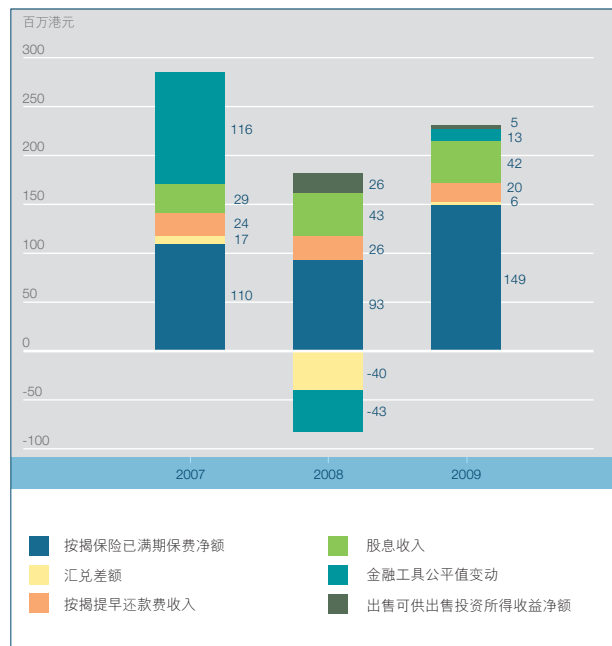
¹ 计息负债净息差 = 计息资产回报率 - 计息负债资金成本

二零零八年后期为银行业提供资金而大手购买按揭后，平均贷款额较二零零八年增加105亿港元，有关增加被现金及可供出售投资减少42亿港元而部份抵消，因此，二零零九年平均计息资产增加净额为65亿港元。这亦带动净利息收入由7.10亿港元上升46.2%至本年度的10.38亿港元(图3)。计息负债净息差由二零零八年的1.1%升至1.7%，主要反映最优惠利率与香港银行同业拆息差别扩大所致。计及股东资金，净息差由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2.32亿港元(二零零八年：1.02亿港元)，当中主要项目为按揭保险计划的按揭保险已满期保费净额(图4)。

图4
其他收入的主要来源



本公司以核准再保险公司分担风险方式经营按揭保险业务。市场的新增住宅按揭贷款由二零零八年的1,848亿港元增至二零零九年的1,993亿港元，而本公司按揭保险计划的新承保额则由204亿港元增至360亿港元，原因是保险计划的使用率(以有关计划下新取用贷款所占整体市场新取用按揭总贷款的百分比计算)由11%大幅升至18%。本公司所承担的风险于二零零九年上升102.9%至116亿港元。因此，本年度未计申索的已满期保费净额由1.35亿港元上升26.7%至1.71亿港元。扣除附加未决申索赔偿备2,200万港元后，已扣除拨备后的已满期保费净额由9,300万港元增加60.2%至1.49亿港元。

二零零九年利率稳定的情况下，金融工具公允价值变动录得1,300万港元收益(二零零八年：4,300万港元公允价值亏损)，相对二零零八年而言，公平值的变动是由于二零零九年内对冲成本下降及资产负债管理工具按市值入账的亏损减少。

二零零九年来自债券基金及房地产投资信托基金的投资等上市证券投资股息收入4,200万港元(二零零八年：4,300万港元)，相当于约5%的股息回报率。

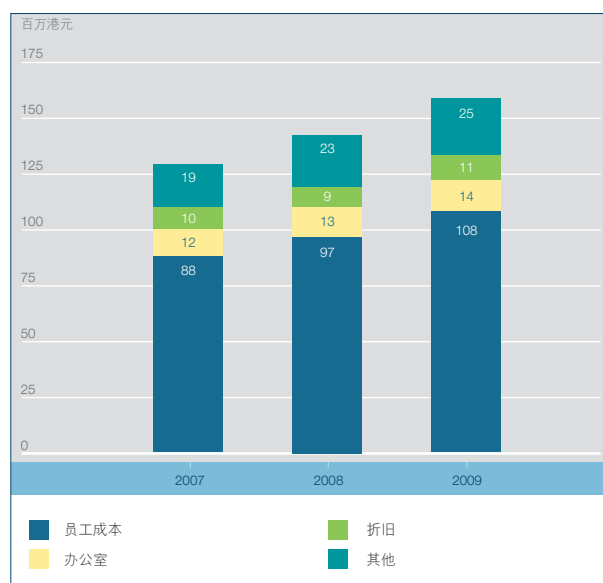
提前还款费收入为2,000万港元(二零零八年：2,600万港元)，较二零零八年减少23.1%，反映了二零零九年按揭再融资活动有所减少。

与二零零八年汇兑差额录得4,000万港元亏损比较，汇兑差额录得600万港元收益，主要是由于重估美元的净风险所致。

经营支出

本公司一直致力维持严格的成本控制及提高营运效率。与二零零八年比较，经营支出上升11.3%至1.58亿港元，但较已批准预算少1,700万港元。雇员成本上升11.3%至1.08亿港元，主要是因为增设风险管理及加强信贷风险管理的职能，占总经营支出68.6%(二零零八年：9,700万港元及68.5%)。办公室租金及其他相关支出略为上升100万港元至1,400万港元，主要是由于增加办公室面积。资产折旧支销增加22.2%至1,100万港元(二零零八年：900万港元)(图5)。

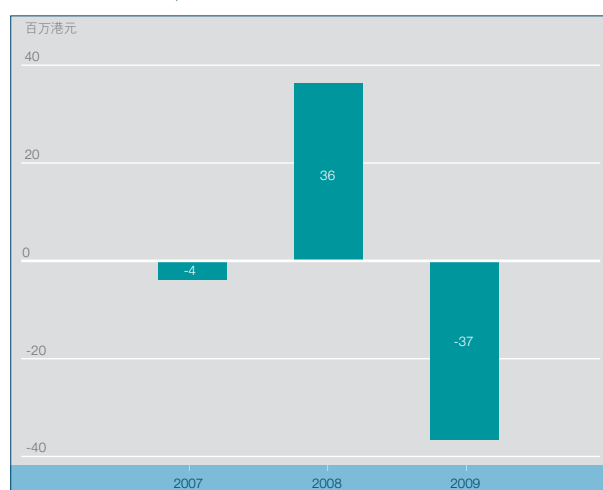
图5
经营支出



贷款减值拨备

二零零九年资产质素维持稳健，拖欠比率为0.04%，与二零零八年相同。受惠于物业市场全面复苏，加上贷款额减少70亿港元至438亿港元，因此二零零九年组合评估录得3,700万港元的减值回拨(图6)。

图6
贷款减值(回拨)/拨备



就海外贷款而言，因为基于严格的购买准则及采取审慎的风险规避措施，因此资产质素一直保持良好的，于二零零九年毋须作出组合评估贷款减值拨备(二零零八年：无)。

二零零九年底贷款减值拨备金总额占未偿还贷款组合本金余额(438亿港元)的0.03%，与本地市场水平相若(图7)。

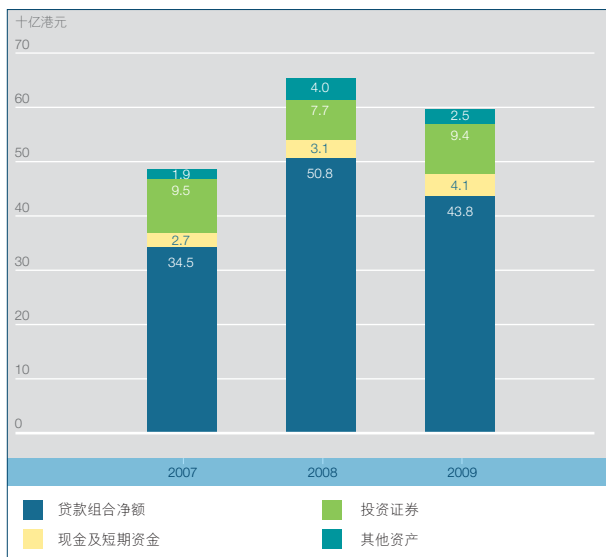
图7
比率

	二零零九年	二零零八年
逾期超过九十日的贷款占贷款组合的拖欠比率	0.04%	0.04%
贷款减值准备金总额占总贷款组合的百分比	0.03%	0.10%

财务状况表

总资产减少58亿港元至598亿港元(二零零八年：656亿港元)(图8)，主要是由于贷款组合减少70亿港元至438亿港元。按揭贷款还款所带来剩余现金投资于短期投资证券，藉以配合应付到期时赎回已发行债券所需。

图8
资产分配



贷款组合

本公司于本年度购入88亿港元贷款资产(二零零八年：260亿港元)，包括57亿港元香港按揭资产及31亿港元韩国住宅按揭贷款组合。

于二零零九年底，本地住宅按揭组合及证券化按揭贷款组合的未偿还结余分别为220亿港元及13亿港元。韩国住宅按揭的未偿还结余为154亿港元，而以本地商业楼宇担保的商业按揭贷款组合未偿还结余为40亿港元。

贷款组合(包括证券化按揭贷款)的平均提早还款率由二零零八年的13.8%上升至二零零九年的16.3%。主要由于正常流失及本地按揭市场互相竞争再融资，贷款组合录得净减少70亿港元至438亿港元(图8)。

物业市场明显好转及价格的改善，使贷款减值拨备减少3,700万港元至1,400万港元。计及收回之前已撇销的300万港元(二零零八年：500万港元)的部份抵销，本年度撇销贷款额为300万港元(二零零八年：400万港元)。

图9
贷款组合净额

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按揭贷款组合		
住宅		
– 香港	21,980,141	27,624,099
– 海外	15,441,285	15,905,032
商业	4,000,000	4,000,000
证券化按揭贷款组合	1,314,685	1,878,761
非按揭贷款组合	1,066,616	1,402,756
	43,802,727	50,810,648
贷款减值拨备	(14,011)	(50,536)
贷款组合净额	43,788,716	50,760,112

证券投资

本公司按照已批准的投资指引，采取审慎和低风险的政策管理剩余资金及投资活动。本公司的投资组合主要包括银行存款、短期商业票据、以收益为本的政府债券基金及房地产投资基金信托组成。高流通的投资组合为本公司的业务运作提供备用流动资金，以便可迅速自如应付不可预见的流动资金需要。于二零零九年十二月三十一日，投资组合总额为94亿港元，包括36亿可供出售投资及58亿持有至到期投资。相对二零零八年的77亿港元，投资组合的增长是由于二零零九年积极进行预先筹资活动，这有别于二零零八年因为爆发金融危机后要应付购入资产的资金需要，因而缩减投资组合额。由于奉行审慎的投资指引及资产与负债管理，本公司的投资组合中并无直接或间接持有任何次按投资、特别投资工具、债务担保证券或面临财务困难的金融机构所发行的债券。二零零九年的投资组合并无作出减值拨备(二零零八年：无)。

债券发行

本公司于二零零九年合共发行227亿港元债券，包括155亿港元债券为根据债务工具计划发行，另外72亿港元债券根据中期债券发行计划发行。根据中期债券发行计划发行的所有非港元债务均已转换为港元或美元负债。于二零零九年十二月三十一日，所有未赎回债务总额较二零零八年略为上升4%(即17亿港元)至445亿港元，有关升幅是二零零九年赎回满期的196亿港元债券及已发行债务证券公平值变动合计的增加净额。如不计算全数或部份提早还款，二零零九年底贷款组合的合约平均期限为九年，而本公司发行债券的年期由一个月至十五年不等，本公司有86.7%的未赎回债券将于五年内期满。

按揭证券发行

本公司于本年度并无发行任何按揭证券。于二零零九年十二月三十一日，已发行而未偿还的按揭证券余额较二零零八年减少37.5%(即12亿港元)至20亿港元，反映二零零九年赎回按揭证券所致。

外汇基金垫款

外汇基金向本公司提供300亿港元的循环信贷额度，作为本公司备用流动资金。本公司于二零零九年全数偿还循环信贷的所有垫款(即二零零八年底所提取的80亿港元)。

海外业务

本公司于二零零九年购入31亿港元的韩国按揭贷款组合，于年底的结余为154亿港元。

本公司在马来西亚及中国深圳均有合资公司，分别拥有50%及90%股权，投资额分别为1.21亿港元及1.02亿港元，合共占本公司总资产0.4%。马来西亚的合资公司经营按揭担保业务，二零零九年分占该公司溢利190万港元，相对二零零八年则有亏损8,000港元。深圳的合资公司于二零零九年底开始经营过渡按揭贷款担保业务，录得430万港元亏损，主要是由开办业务的初期成本所致。海外业务的溢利贡献总额为1.26亿港元(二零零八年：5,200万港元)，占本公司二零零九年除税前溢利11%。

现金流管理

二零零九年，本公司未计算经营资产及负债增减的经营业务所得现金流为120亿港元(二零零八年：6亿港元)，主要来自净利息收入。按揭贷款组合的还款用作赎回债券，及投资短期可供出售投资组合。二零零九年现金净增加110亿港元，高于二零零八年的3.38亿港元。

资本管理

财政司司长对本公司设立的购买按揭贷款计划、两项按揭证券化计划、非住宅按揭贷款、非按揭贷款及按

揭保险计划所持金融产品的不同风险水平，批准以下的本公司资本充足比率(图10)。

图10

产品	最低限度的资本对资产比率
购买按揭贷款计划	
(i) 一般按揭贷款	一般按揭贷款组合的5% (按未偿还本金结余或承担金额加入应计利息计算)
(ii) 首次置业贷款计划及夹心阶层住屋贷款	首次置业贷款计划及夹心阶层住屋贷款的2% (按未偿还本金结余或承担金额加应计利息计算)
按揭证券	按揭证券组合的2% (按未偿还本金结余加应计利息计算)
本公司将证券化按揭贷款转让给特设公司，此类按揭贷款均可在本公司未综合特设公司之资产负债表内不确认。	证券化按揭贷款的0%
本公司将证券化按揭贷款转让给特设公司，如属以下情况，此类按揭贷款均须本公司未综合特设公司之资产负债表内确认：	
(i) 由本公司提供担保	证券化按揭贷款的2%
(ii) 并非由本公司提供担保	证券化按揭贷款的5%
非住宅按揭贷款	非住宅按揭贷款组合的8%
非按揭贷款	非按揭贷款组合的8%
海外住宅按揭贷款	按适用于海外住宅物业所在司法权区的资本规定再就一般按揭贷款组合5%的最低规定作相处调整
按揭保险计划	由核准再保险公司的再保险安排保障的风险投保总额的0% 并无订立再保险安排的风险投保总额的5%

资本基础(即股东资金扣除对冲储备加上按整体评估的贷款减值拨备)随盈利上升,由二零零八年的56亿港元增加12.5%至二零零九年的63亿港元。于二零零九年底,本公司的资产负债表资产内及资产负债表以外风险总金额为662亿港元,主要包括加权风险按揭贷款352亿港元、租购资产17亿港元、证券投资94亿港元、现金及银行结余41亿港元、风险加权按揭保险116亿港元、衍生合约的取代成本及潜在未来信贷风险28亿港元,按揭证券化计划中的风险加权担保风险3亿港元及其他资产11亿港元,资本对资产比率处于9.5%的稳健水平(二零零八年:8.7%),远高于财政司司长规定的5%最低水平。

股息

于二零一零年四月二十日举行的股东周年大会,考虑到二零零九年本公司的优异财务表现,股东批准派发末期股息每股0.25港元(二零零八年:0.125港元),合共5亿港元(二零零八年:2.5亿港元),占除税后溢利的49.7%。