

業務回顧

業務回顧

業績摘要

本公司於本年度的主要業績包括：

- 購入約2.5億港元貸款資產
- 透過按揭保險計劃，幫助置業人士，借取合共160億港元按揭貸款
- 自安老按揭計劃推出以來，共批核逾730宗申請；物業平均價值約470萬港元
- 自小型貸款計劃成立至二零一四年底，已批出合共3,670萬港元貸款，協助創業人士、來自不同背景與行業的自僱人士、及有意通過教育與培訓以達到自我提升的人士，獲得融資
- 在政府的支持下，中小企融資擔保計劃下八成信貸擔保產品的申請期進一步延長一年，至二零一五年二月二十八日。為鼓勵更廣泛使用中小企融資擔保計劃，並支援已透過政府的特別信貸保證計劃獲得貸款的中小企在擔保期滿時的再融資安排，本公司於二零一四年九月推出一系列優化措施，提升中小企融資擔保計劃的效率和彈性，並簡化申請文件要求以支持就特別信貸保證計劃擔保的貸款進行再融資的申請。自中小企融資擔保計劃於二零一一年一月推出至今，本公司已批出超過9,900宗申請，涉及貸款額約407億港元；其中在八成信貸擔保產品下，批出超過9,600宗申請，涉及貸款額約398億港元。逾6,500間本地中小企及其約171,000名相關員工受惠於中小企融資擔保計劃

- 作為香港最活躍企業發債體之一，按照成本效益原則，發行總值139億港元的債券(年期為1年及以上)，促進本地債券市場發展
- 維持優良的信貸質素。於二零一四年十二月三十一日計，逾期90日以上的拖欠率，按揭保險組合為0%；中小企融資擔保組合為13.83%(不包括中小企融資擔保計劃下的八成信貸擔保產品)；香港住宅按揭組合為0.02%(業內平均數為0.03%)；小型貸款計劃組合為1.05%；所有資產類別合計為0.02%
- 公司的長期外幣和本幣信貸評級，維持在標準普爾(「標普」)AAA及穆迪投資者服務公司(「穆迪」)Aa1的卓越級別

二零一四年，本公司維持穩健的財務狀況：

- 股東應佔溢利為7.46億港元
- 淨息差為1.3%
- 資產回報率為1.4%
- 股東資金回報率為8.4%
- 成本對收入比率為24.3%
- 資本充足率為23.5%，遠高於財政司司長的8%最低要求

市況概覽

基本經濟狀況

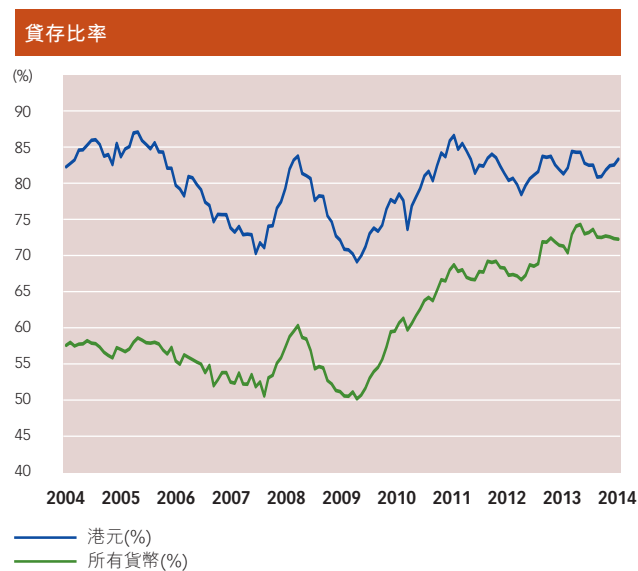
二零一四年，香港經濟增長放緩，實際本地生產總值，相較二零一三年的2.9%增幅，只是按年增長2.3%。在穩定的勞動市場及香港外貿表現持續改善的情況下，私人消費溫和上升，亦為經濟帶來溫和增長。失業率則維持在3.2%的較低水平。

然而，環球經濟溫和但步伐不均的復甦，令香港經濟持續受壓。美國經濟於二零一四年重拾動力，歐元區經濟增長卻相對緩慢。儘管日本實施了連串振興經濟措施，但其經濟依然疲弱。受物業市場衰退的影響下，中國內地需求下降，令經濟增長速度放緩。市場普遍預期，美國利率於二零一五年首季，將維持在現時水平。

流動資金與利率環境

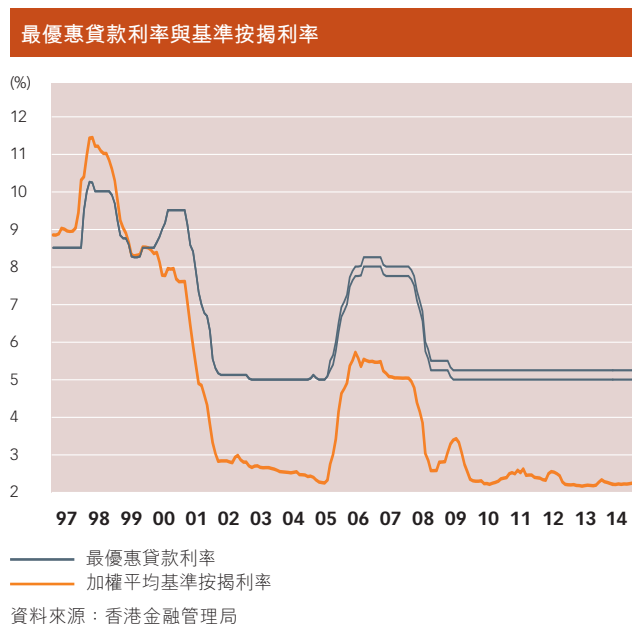
在美國的低息環境下，香港的利率在二零一四年也維持在低水平，市場亦有充裕的流動資金。二零一四年底，所有認可機構的港元貸存比率，相較二零一三年底的82.1%，輕微上升至83.3%。所有貨幣的貸存比率從二零一三年底的70.3%，上升至二零一四年底的72.2% (圖1)，反映外幣貸款增長速度較快，超過了外幣存款的溫和增幅。

圖 1



整體而言，香港的按揭利率繼續維持在低水平。最優惠貸款利率全年維持不變在5%及5.25%。香港銀行同業拆息利率輕微上升，一個月香港銀行同業拆息從一月份的0.21%，上升至十二月份的0.24% (以期間的平均值計¹)。由於按揭業務競爭激烈，按揭利率亦保持穩定。二零一四年底的按揭利率，大約是最優惠貸款利率減3.1%至減1.85%，而香港銀行同業拆息利率是加1.7%至加2.75% (圖2)。

圖 2

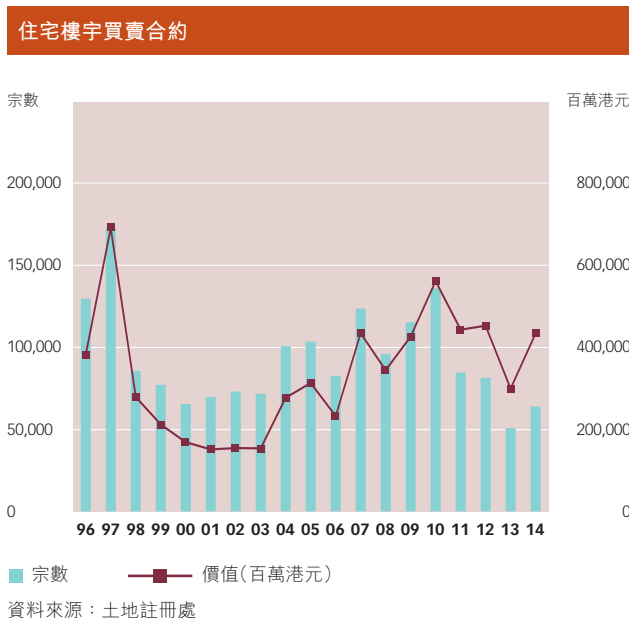


物業市場

雖然政府冷卻樓市措施仍然生效，但是被壓抑的需求、及市場減少對美國和香港即將加息的憂慮，卻支撐著住宅物業市道。市場因此恢復增長動力，成交量在今年第二季出現反彈。二零一四年，物業總成交有63,807宗，成交量按年上升26%，物業總成交額按年上升45% (圖3)。

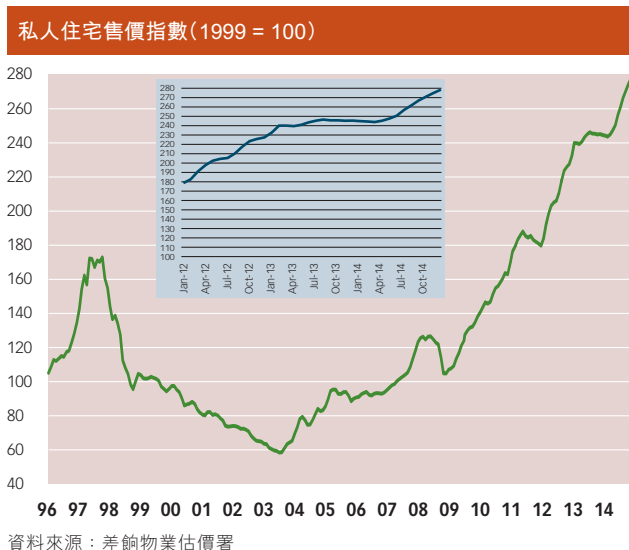
¹ 資料來源：香港金融管理局《金融數據月報》

圖3



二零一四年，一手私人住宅物業市場的房屋供應量是15,719²個單位。但是，由於供求失衡，住宅物業價格溫和上升。整體而言，住宅物業價格³較二零一三年的8%累積增幅，於二零一四年錄得略高於13%的累積增幅。由於過去數年樓價持續上升，二零一四年底的住宅物業價格，已經超過一九九七年高峰時期約61%（圖4）。

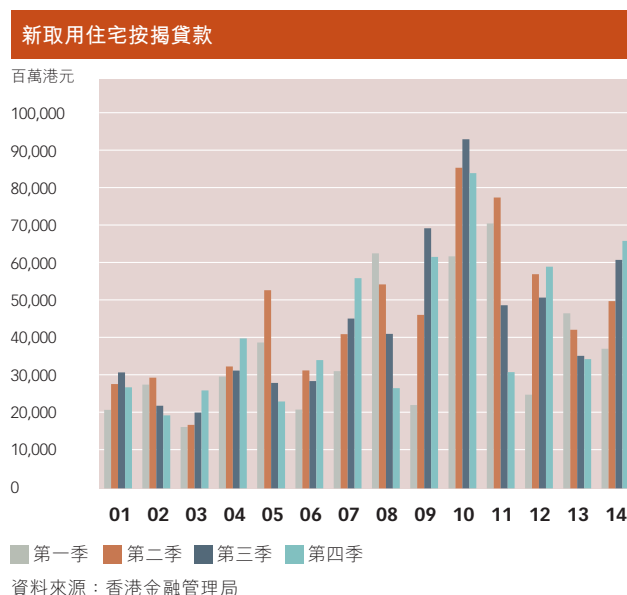
圖4



按揭市場

隨著物業市場發展，按揭貸款在二零一四年也呈現上升趨勢，新取用按揭貸款⁴總額，按年上升35%（圖5）。由於新按揭貸款溫和上升，未償還住宅按揭貸款總額，亦溫和上升8.4%，共10,298億港元。

圖5



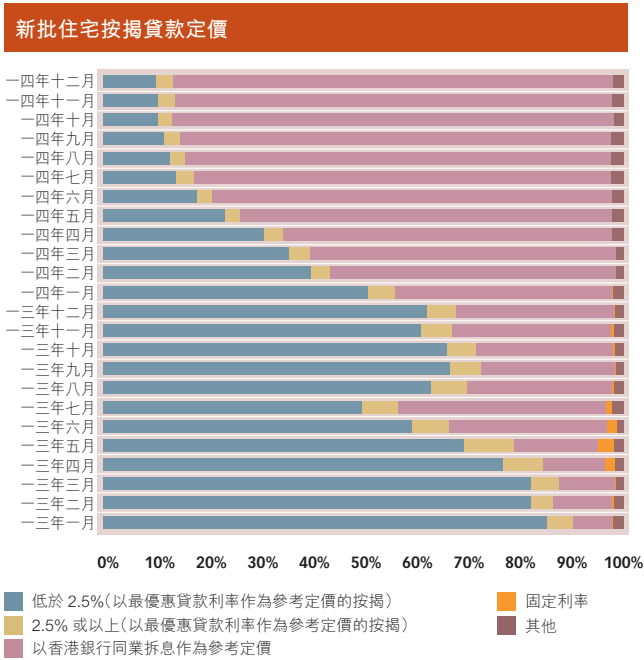
由於香港銀行同業拆息仍處於歷史性的低水平，選擇以香港銀行同業拆息作為參考定價的新按揭貸款的比例顯著上升，從二零一三年十二月的30.5%，上升至二零一四年十二月的84.5%。同期，以最優惠利率作為參考定價的新按揭貸款的比例，由一年前的67.7%，大幅回落至13.5%，當中大部份的按揭貸款利率介乎2%至低於2.25%（圖6）。而固定利率的按揭貸款，只佔住宅按揭市場的極少份額。

² 資料來源：屋宇署編制的《資料月報》

³ 資料來源：差餉物業估價署編制的私人住宅售價指數

⁴ 資料來源：香港金融管理局之住宅按揭每月統計調查結果

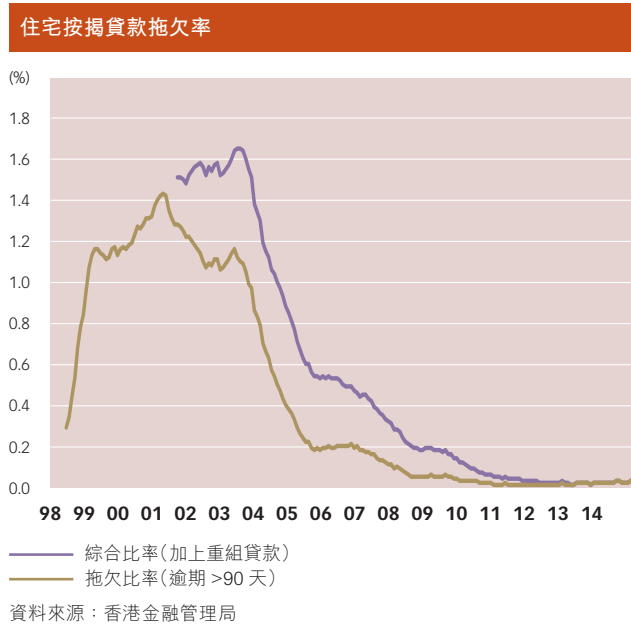
圖 6



由於勞工市場穩定及香港金融管理局(金管局)審慎監管按揭借貸，二零一四年的住宅物業按揭貸款資產質素依然良好。逾期90日以上的按揭貸款拖欠比率⁵，在全年的大部分時間維持在0.02%的歷史低位(只是在七月、八月及十二月輕微上升至0.03%)，反映銀行採取審慎的借貸準則。而計入拖欠及重組貸款的綜合比率也維持在低水平，在二零一四年的大部分時間為0.02%(圖7)。由於住宅物業價格持續高企，在十二月底時，並沒有錄得任何負資產按揭貸款。

⁵ 資料來源：香港金融管理局之住宅按揭每月統計調查結果

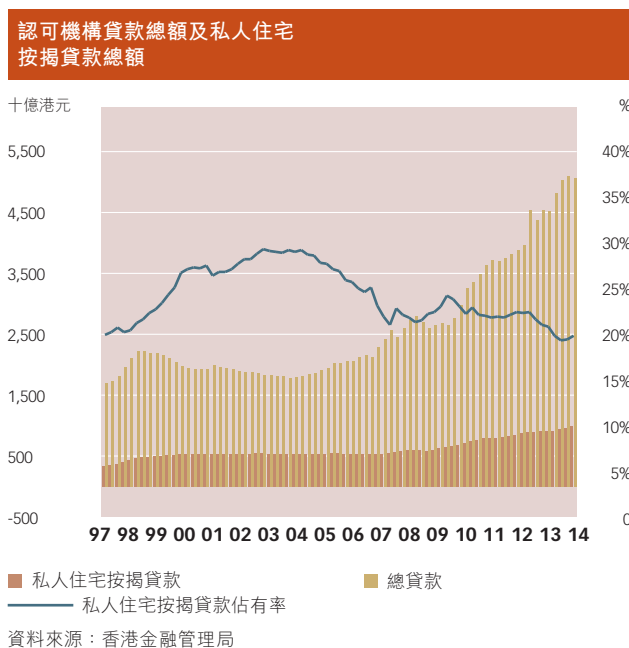
圖 7



銀行業貸款

私人住宅物業未償還按揭貸款總額，上升至二零一四年底的9,881億港元(二零一三年底：9,087億港元)，佔香港市場總貸款金額約五分之一(圖8)。加上建造業、物業發展及投資的貸款一併計算，房地產相關貸款的金額達20,498億港元，約佔銀行貸款總額的四成。居者有其屋計劃、私人機構參建計劃及租者置其屋計劃的未償還按揭貸款總額，輕微上升至二零一四年底的417億港元(二零一三年底：415億港元)。

圖 8



購買資產

由於市場上有充裕的流動資金，減低了銀行出售資產的意欲。但本公司亦已做好準備，於需要時為市場提供流動資金。本公司全年購入總值約2.5億港元資產，其中包括住宅按揭貸款和其他資產。

在中小企融資擔保計劃下延長八成信貸擔保產品的申請期

財政司司長於二零一二至二零一三年度財政預算案中，公佈一系列支援中小企措施，幫助中小企在全球經濟環境不明朗及因信貸緊縮可能導致融資困難的情況下，渡過難關。其中包括在本公司的中小企融資擔保計劃下推出有時限的八成信貸

擔保產品，申請期原為九個月，政府向此產品提供1,000億港元信貸保證承擔額。八成信貸擔保為參與的貸款機構所批出的合資格貸款，提供八成信貸擔保，而且擔保費用大幅調低，從而協助中小企取得融資作為一般營運資金或添置設備或資產用途。面對不穩的外圍經濟環境，八成信貸擔保產品的申請期分別在二零一三年和二零一四年的三月一日延長合共兩年，至二零一五年二月底。

本公司以審慎的商業準則管理八成信貸擔保產品。擔保費將會全數撥作支付壞帳償付及相關開支。

為鼓勵更廣泛使用中小企融資擔保計劃，並支援在二零零八年十二月金融海嘯期間，透過政府的特別信貸保證計劃獲得貸款的中小企，本公司於二零一四年九月推出一系列優化措施。這些措施進一步提升中小企融資擔保計劃的效率和彈性，並簡化申請文件要求，藉以支持就特別信貸保證計劃下擔保的貸款於二零一四年及二零一五年的五年貸款期滿時的再融資需求。優化措施亦包括推出直通式擔保批核流程，以及無紙化提交申請的程序，將整體處理申請的時間，從五個工作天縮短至三個工作天。

八成信貸擔保產品深受市場歡迎。現時共有30間認可機構成為參與計劃的貸款機構。截至二零一四年十二月三十一日，本公司在中小企融資擔保計劃下，已經批出超過9,900宗申請，涉及貸款額約407億港元。當中在八成信貸擔保產品下，批出超過9,600宗申請，涉及貸款額約398億港元。超過6,500間本地中小企及其約171,000名相關員工受惠於中小企融資擔保計劃。

本公司一直與香港政府、貸款機構和其他市場參與者保持緊密溝通，從而加強公眾對中小企融資擔保計劃（特別是八成信貸擔保產品）的認識和接受性。除了政府推出了一系列的宣傳廣告之外，本公司亦通過貸款機構、工貿組織和政府機構派發宣傳單張，並在其舉辦的多個研討會內推介中小企融資擔保計劃。

按揭保險計劃

按揭保險計劃是有效工具，幫助有需要致力籌措大筆資金支付首期的有意置業人士。從銀行業角度來看，計劃可以讓銀行借出更高按揭成數的貸款，同時又不會增加信貸風險，亦毋損銀行體系的穩定性。總括來說，該計劃為置業人士和銀行帶來雙贏局面。

多年以來，按揭保險計劃已成為香港按揭融資不可或缺的部分。由於物業和按揭市場反彈，新取用的按揭保險貸款總額從二零一三年的133億港元，增加至二零一四年的160億港元（圖9）。而計劃下新取用的按揭貸款，約89%以二手市場物業作抵押（就貸款金額而言），顯示該計劃對於在二手市場置業的人士相當重要。

圖9



自一九九九年以來，按揭保險計劃已協助超過112,000個家庭實現置業夢想，取用貸款總額達2,610億港元。

安老按揭計劃

安老按揭計劃自二零一一年中推出以來，得到市場積極回應，而於二零一二年及二零一三年所推出的優化安排，更進一步提高計劃對公眾人士的吸引力。截至二零一四年底，本公司已經審批超過730宗申請，涉及物業平均價值約470萬港元，平均每月年金金額為14,200港元。

自從將參與計劃的借款人的最低年齡要求降低至55歲，令計劃更能吸引較年輕的客戶群。因為大眾逐漸意識到提早安排退休生活的重要性，為了迎合這群目標客戶，本公司邀請了一位形象更具活力、好動的名人，參與二零一四年的市場推廣活動。本公司也為專業團體的會員及大型機構中臨近退休年齡的員工，舉辦研討會和講座。二零一四年下半年，本公司透過不同的媒體渠道，共推出兩輪的廣告宣傳活動，包括報章雜誌、電台和港鐵的車箱廣告，及派發傳單等。

除了提高大眾對計劃的認識外，本公司亦一直回應市場的訴求，不斷優化計劃，以迎合目標客戶需要。計劃預期於二零一五年首季將推出多項的優化措施，包括(1)借款人可利用多於一個自用物業作為計劃的抵押品；(2)共同借款人之數目上限由2人調升至3人；及(3)容許借款人將個人壽險保單轉讓予銀行成為計劃的額外的抵押品。本公司預期新措施可以提高計劃的靈活性，同時亦能夠維持本公司穩健的風險狀況。在二零一五年安老按揭計劃的優化措施下，本公司將繼續致力與銀行合作，促進安老按揭計劃的發展。

小型貸款計劃

本公司繼續推行以三年為試驗期的小型貸款計劃，總貸款額暫定上限為1億港元。計劃提供三類貸款，包括小型創業貸款、自僱營商貸款和自我提升貸款，主要貸款對象為創業人士、自僱人士及有意通過教育、培訓、提高技能或考取專業資格以達到自我提升的人士。除了提供貸款外，計劃亦會向借款人提供營商導師指導服務、創業培訓及輔助支援，提高業務的可行性。

自二零一二年六月展開以來，小型貸款計劃運作暢順。截至二零一四年底，小型貸款計劃批出合共143宗貸款，涉及總貸款額為3,670萬港元。

小型貸款計劃受惠人士，來自不同背景與行業，例如年輕美容師、化妝師、寵物美容得獎者、時裝及鐘錶設計師、資訊科技畢業生、中年中醫師、更生人士、小丑表演藝人，及以英語為母語的外籍老師等。

數據顯示，超過五成借款人，年齡為三十五歲或以下。計劃為年輕的創業人士提供多方面支持，有利整體的經濟發展。為加強計劃對創業年輕人的支持，本公司於二零一四年投放了更多資源向年青人市場作出推廣。其中包括於各大院校、香港貿易發展局舉辦的創業日及其他青年機構及論壇，舉辦講座、研討會和展覽攤位。廣告和媒體專訪亦有助提高計劃的知名度。本公司亦與非政府組織攜手合作，於地鐵和路訊通以短片和廣告宣傳小型貸款計劃。

本公司亦於二零一四年，出版了一本關於成功創業的刊物《創業營商錦囊》，分享一些小型貸款計劃借款人的真實個案，以及專家和知名人士對創業與營運的多方面寶貴意見。刊物深受創業人士的好評；新書發佈會亦得到廣泛報導。

融資安排

由於各主要經濟體的經濟增長不均、貨幣政策路線亦有不同，二零一四年的環球金融市場仍然波動。雖然市況充滿挑戰，本公司堅持審慎的預早融資策略，為購買銀行貸款資產及再融資安排資金。基於本公司擁有強大政府支持和卓越的信貸評級，本公司於二零一四年合共發行了債券139億港元(年期1年及以上)。截至年底，本公司未贖回債券總額為333億港元。

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，本公司將繼續在本地機構及零售資本市場發行債券，並在海外機構市場開拓資金來源及擴大投資者基礎。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，滿足其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。由於本公司的信貸評級卓越，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歡迎。本公司一直主動與投資者溝通，定期將最新訊息發放給本地及區域市場的投資者。

中期債券發行計劃

為了在國際市場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多幣種中期債券發行計劃。開始時的發行規模為30億美元，其後為滿足海外投資者日益增長的需求，於二零一一年七月增加至60億美元。該項計劃包含多種貨幣，容許本公司發行主要貨幣的債券，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發行的外幣債券，均全數對沖為美元或港元。該項計劃亦兼有靈活的產品特色及發行機制，可進行公開發行或私人配售，更能迎合投資者在不同投資年期等方面的要求。直至二零一四年底，本公司共委任了10家國際及區內主要金融機構組成強大的交易商團隊，為未來中期債券發行提供支持，亦為二手市場提供流通性。

二零一四年，本公司透過中期債券發行計劃共發行23批私募債券，幣種包括港元、美元、澳元、歐元及英鎊，金額合共139億港元等值（年期1年及以上）。

債務工具發行計劃

債務工具發行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為200億港元，其後於二零零三年增加至400億港元。此計劃至今提供了一個既靈活亦有效率的平台，為本公司發行債券及可轉讓貸款證，最長年期達15年。該計劃合共委任六家主要交易商和16家銷售團成員，為公開發售與私人配售方式發行的債券提供廣闊的分銷渠道。

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以外，擴展投資者基礎。於二零零一年十一月，本公司為香港零售債券市場成功創立新的發行機制。

為支持零售債券市場的發展，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。在此計劃下，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。為確保上述零售債券的流通性，配售銀行向本公司承諾在二手市場開出作實買入價。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。多年以來，本公司零售債券獲廣泛接受為回報相當吸引且安全簡單的投資選擇，提供機會給零售投資者投資香港特區政府全資擁有公司所發行的高質素債券。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。

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，因而可更有效地履行穩定香港銀行及金融系統的任務。雖然本公司可從本地及國際債券市場獲得長期融資作營運用途，該備用循環信貸亦可作為備用流動資金。由於二零零八年爆發全球金融危機，該信貸額度於二零零八年十二月增加至300億港元，顯示出特區政府對本公司的重要性的肯定，並對本公司給予進一步支持。

本公司曾於一九九八年和二零零八年在資本市場受壓及異常波動時，動用備用循環信貸，作為向本地銀行購入香港住宅按揭資產的部份資金。本公司兩度都是在市場回復穩定後，以具成本效益的發債所得資金，全數償還循環信貸安排的貸款。二零一四年，本公司並沒有向循環信貸安排借入任何貸款。

信貸評級

標普及穆迪給予本公司與特區政府看齊的卓越評級，增強了本公司所發行的債券對投資者的吸引力。

本公司的信貸評級

	標普		穆迪	
	短期	長期	短期	長期
本地貨幣(展望)	A-1+	AAA(穩定)	P-1	Aa1(穩定)
外幣(展望)	A-1+	AAA(穩定)	P-1	Aa1(穩定)

信貸評級機構對本公司的信用水平給予高度評價。以下評論摘錄自標普及穆迪於二零一四年六月的信貸評級報告：

標普

「標普將香港按揭證券有限公司的評級，與香港(特別行政區)的評級看齊。反映我們對香港按揭證券有限公司強健的獨立信貸狀況的意見，與及我們認為(雖然並不太可能發生)當該公司有需要的時候，作為其全資擁有人的香港政府，「幾乎可以肯定」會及時向該公司提供足夠的強大支持...我們認為，該公司在過去數年額外開展的政策業務，某程度上強化了與香港政府的關係，鞏固了兩者的整體連繫。」

「我們的觀點，源於香港按揭證券有限公司超然的市場地位和超卓的資產質素；而這些正是建基於該公司的審慎信貸風險管理及強大的流動資金和資本。」

「由於香港按揭證券有限公司經歷過各種困難市場環境的試煉，我們有信心給予公司目前的評級水平。當全球金融市場與本地經濟於二零零八年底和二零零九年初受壓之際，香港按揭證券有限公司因應銀行要求，擴大收購按揭貸款，並優化其按揭保險計劃。近年，該公司又收緊該計劃的資格標準。此舉是該公司與政府合作的其中一環，藉以冷卻可能過份熾熱的香港物業價格。」

「我們認為，資本和流動資金的風險管理情況理想...公司的流動資金受充裕的流動資產所支持，當中包括有價債券、現金、及於實力強大的銀行的存款。」

穆迪

「香港按揭證券有限公司是由政府全資擁有，通過日常業務運作，執行公共政策指令，包括加強香港金融和銀行業的穩定，鼓勵自置居所，和促進本地債券市場發展。既然肩負提高銀行體系穩定性的責任，該公司擔當銀行體系的另一「最後貸款人」，當銀行遇到經濟困難時期，該公司會購買住宅按揭作為支援。」

「政府向香港按揭證券有限公司提供300億港元循環信貸安排及10億港元可按需求發行的股本權益。倘若該公司在困難的情況下信用狀況轉弱，穆迪預期政府會及時提供特別的支持。」

「香港按揭證券有限公司自成立以來一直保持優良的資產質素... 香港住宅按揭貸款在過往的經濟週期一直表現良好。即使物業價值在一九九七年至二零零三年間下跌了70%，整體按揭貸款的拖欠率從未超過2%。目前，該公司的香港按揭的平均按揭成數低於40%。」

「作為沒有存款業務並依靠批發融資的公司，香港按揭證券有限公司需要不斷從債務資金市場籌集資金以支持運作。然而，在正常的經濟環境下，該公司奉行預早融資策略以購買預期的資產，而且也一直保持非常強健的流動資金狀況。由於擁有強健的財務狀況及與政府的關係，公司較容易在資本市場籌集資金。公司有源自政府外匯基金的300億港元循環信貸安排。此外，該公司擁有充裕的流動資產和來自政府的備用信貸安排，足以償還二零一三年底的所有債務。」

按揭證券化

本公司致力推動按揭證券市場在香港的發展。按揭證券是一種有效的金融工具，可以運用債券市場的長期資金補充按揭貸款對長期融資的資金需求。銀行及金融機構亦可利用按揭證券，管理按揭貸款由於信貸、流動資金、利率及資產負債滿期錯配而引起的各類風險。一個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，並進一步鞏固香港的國際金融中心地位。

本公司自一九九九年起，已發行總值132億港元的按揭證券。在二零零一年設立的30億美元Bauhinia按揭證券化計劃，提供一個既方便又靈活兼具成本效益的平台，使本公司能以不同的產品結構、加強信貸措施及分銷方法發行按揭證券。

風險管理

本公司以審慎的商業原則經營，一切以「審慎為先、利潤為後」的原則，作為整體風險管理架構與經營日常業務的方針。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，務求配合市場變化和業務推行策略。

企業風險管理委員會

董事局擁有本公司最高決策權及對風險管理負上最終責任。董事局在企業風險管理委員會的協助下，首要負責制定風險管理策略，訂定風險胃納聲明，以確保本公司以一個有效的風險管理制度去執行該等策略。風險胃納聲明訂定所有風險活動的限制，而這些限制會被納入本公司遵循的風險上限、制定風險政策和監控程序，以確保風險能得到妥善管理。

企業風險管理委員會負責監察本公司各類型風險、檢討和批核主要風險的相關政策，監察執行情況，並且督導有關管治、政策及措施的優化工作。委員會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、高級副總裁(風險)及風險管理部的高級職員。

本公司管理的主要風險，包括信貸風險、市場風險、營運風險、法律和合規風險、槓杆風險、長壽風險及物業風險。

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因拖欠貸款而引起的風險。

(a) 違約風險

為有效控制違約風險，本公司四管齊下確保及維持資產、按揭保險計劃及中小企融資擔保計劃下資產組合的質素：

- 仔細挑選核准賣方、管理供款機構、再保險公司和貸款機構
- 審慎的資產購買準則，保險及擔保申請資格標準
- 對購買資產、違約損失、保險及擔保索償進行有效的詳細審查程序
- 充份保障高風險按揭及交易

若購買按揭貸款計劃的貸款於違約時收回的金額少於貸款餘額，可以引致虧損。為減低違約風險，本公司採用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，本公司會視乎個別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金)，以降低因借款人違約而可能引致的信貸損失。

同樣地，按揭保險計劃所承保的貸款於違約時亦可能會帶來虧損。各按揭保險計劃的申請，均由本公司根據一套審慎的投保標準審批，而參與銀行的每項申索亦會由本公司審核，以確保符合所有按揭保險計劃下的承保條件及偵測任何欺詐元素，因此按揭保險計劃貸款的違約風險得以大幅降低。為避免違約風險可能過於集中，本公司以再保險形式分攤風險，安排將部分風險轉移至核准再保險公司。

本公司亦採用三管齊下的方式管理小型貸款計劃下的違約風險，包括(a)審慎評估借款人的還款能力；(b)審批委員會考慮創業計劃的商業可行性以批核貸款申請；及(c)向借款人提供營商培訓和導師支援。

管理層會獲得定期編製的貸款組合表現及分析報告，以取得最新的重要信貸風險指標資料，例如貸款拖欠率、資本狀況和累計信貸虧損，以便及時檢討並就經營環境的轉變迅速作出反應。

本公司也會進行壓力測試，以分析本公司應對極端情況的財務能力。

(b) 賣方／管理供款機構交易對手風險

倘若所收購組合的賣方／管理供款機構未能及時準確地匯寄定期款項予本公司，可能會產生交易對手風險。

本公司採用以風險為本的資格審查，不斷監測賣方／管理供款機構的貸款服務質素及信貸狀況。

(c) 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，評估每一間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，以降低交易對手風險。

本公司會每年檢討每一間核准再保險公司的財務能力、業務性質與經營能力，並基於檢討結果，決定日後的業務分配及風險分攤比例。本公司亦需要核准再保險公司提供抵押品，以減少交易對手風險。

(d) 庫務交易對手風險

當庫務交易對手拖欠或無法支付有關庫務工具交易的款項時，可能會產生庫務交易對手風險。本公司採用一套以評級為主的交易對手評估的框架、及以一套以風險為本的交易對手限額機制，以管理庫務交易對手。本公司會持續監測、檢討及根據評估結果調整各庫務交易對手的限額。

(e) 貸款機構風險

本公司承受中小企業貸款產生的貸款機構風險：(a)貸款機構的貸款行為與其信貸政策不符；(b)貸款機構制定的信貸政策寬鬆，並不足以落實審慎批核要求；及(c)貸款機構因為貸款有擔保保障而在審批時不夠審慎所引發的道德風險。本公司採用審慎的準則去審批申請、監察拖欠和還款計劃，並就索償進行盡職審查，以減低借款人方面的違約風險和貸款人方面的道德風險。

本公司信貸風險管理機制的核心為兩個委員會：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、按揭保險、中小企業擔保業務及小型貸款計劃的信貸政策及資格標準。委員會負責執行董事局批准的信貸政策及審批要求成為購買按揭貸款計劃的核准賣方／供款管理機構、按揭保險計劃的核准再保險公司及中小企業融資擔保計劃的核准貸款機構的申請。委員會亦會制定交易對手的風險承擔限額。委員會也密切注視經營環境，並適時提出緩解風險措施，以管理信貸風險。

交易核准委員會

交易核准委員會負責根據最新市況及董事局批准的業務策略，深入分析業務交易的定價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。

信貸委員會與交易核准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)與有關運作部門的高級職員。

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。

(a) 利率風險

淨利息收入是本公司盈利的主要來源，即本公司的貸款組合、現金及債務投資的利息收入超逾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，即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，本公司審慎利用不同類型的金融工具（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，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。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；反之，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。

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風險的金融工具有限。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，本公司刻意購買較多以香港銀行同業拆息率計息的資產。因此息差風險已大幅減少。此外，本公司發行以最優惠利率計息的按揭證券時，以往也採用對沖衍生工具，以減低本公司在這方面的息差風險。

(b) 資產負債滿期錯配風險

按揭貸款組合的實際平均年期，通常較按揭貸款的合約年期為短，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可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提前還款及收回的按揭貸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浮息的按揭資產時，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。此外，本公司透過發行可贖回債券及可轉讓貸款證管理再融資風險，讓本公司可以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。

本公司通過發行靈活的不同年期債券，以管理再融資風險，用以靈活調整整體負債組合的平均年期。此外，可以透過調整投資組合

的資產到期日，或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，從而減低再融資風險。

本公司以資產負債期限差距比率評估、監控及管理資產負債滿期錯配風險，以確保本公司的資產與負債的平均年期有適度平衡。

(c) 流動資金風險

流動資金風險是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。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，控制全球市場波動對本公司流動資金的影響。流動資金風險可透過監控每日資金流，以及預測整個還款期的較長期資金流情況而管理。本公司以流動資產比率衡量、監控及管理流動資金風險狀況。

由於政府全資擁有而獲得強大支持及良好的評級，本公司可以於債券市場有效率地從機構及零售投資者取得融資。除此優勢外，本公司持有高度流動性的投資組合，有助本公司可迅速和順利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，同時亦可在市場不尋常時期保障融資能力。目前的資金來源如下列表1所示：

表 1：香港按揭證券有限公司現時的資金來源

資金來源	說明
60億美元中期債券發行計劃	有10家交易商根據此計劃向國際機構投資者包銷及分銷港幣及外幣債券
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發行計劃向機構投資者包銷及分銷債券。根據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Bauhinia按揭證券化計劃	多種貨幣按揭證券發行計劃，共有8家交易商，讓本公司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、優質存款證及可隨時兌換成現金的票據
貨幣市場短期資金	本公司已從多家本地及國際銀行取得貨幣市場短期資金借貸額度作短期融資
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

(d) 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亦會訂立每日可承受的風險上限。

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。

監控機制

交易分別經前線、中間及後勤辦公室處理，以確保有充份制衡。庫務部為前線辦公室，負責監察金融市場的變化，並根據資產負債管理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。風險管理部則擔任中間辦事處角色，監察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。

資產負債管理委員會

資產負債管理委員會負責全面管理本公司的市場風險。它依循審慎風險管理原則與及董事局所核准的投資指引，負責審查和管理本公司的市場風險包括利率風險、資產負債滿期錯配風險、貨幣風險、流動資金風險和資金風險。委員會亦會定期舉行會議，檢討金融市場的最新發展，並制定本公司有關資產負債的管理策略。

資產負債管理委員會主席由總裁擔任，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)以及有關運作部門的高級職員。

營運風險

營運風險指由外界因素導致運作中斷，或內部程序、人為、系統失誤或失靈而導致損失的風險。

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框架，配合不同業務範疇推出的新產品。此外，本公司亦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的權責區分。

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，以確保日常營運的效率及成果。本公司有措施確保該等系統準確、可用及安全。本公司採取謹慎措施確保財務控制有充分制衡，保證營運方針正確及受到恰當控制。有效財務監控亦有助於減少財務風險，同時保障資產免遭擅用或損失，包括阻止及偵測欺詐行為。

本公司設有資訊安全手冊，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要求。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。本公司亦於有需要時，聘任外界顧問測試入侵漏洞，提高系統安全。

為確保能嚴格遵守有關準則，內部審核師經常審核及檢討本公司的主要營運系統及程序，而外聘核數師亦在每年核數時審核這些營運系統。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。

業務持續運作規劃

本公司的業務恢復規劃，確保所有業務單位的服務時刻都保持在最高可能的水平，以支持業務的持續運作，將受不同災難事故引起的業務中斷影響減至最低。每個業務單位會定期評估不同災難事故的影響，從而更新恢復程序。為確保業務恢復程序切實可行，資訊科技及用戶部門每年都進行業務恢復演習；亦每日備份及在場外儲存備份磁帶，不容有失，以保障本公司能遠離電腦災難。

產品批核機制

為了確保新產品在設計和推出時，已經充份考慮所有風險因素，本公司發展了一套新產品發展管理機制。根據機制，在任何新產品推出前，需要經

過恰當的產品規範批核程序。產品推動人負責啟動整個批核機制。只有得到所有功能部門批核和確認產品性能後，產品才可以推出。

投訴處理機制

本公司不斷致力改善核心工作流程，以確保產品和服務滿足客人期望。為確保客人的回應得到及時和適當的處理，本公司已制定正式的投訴處理機制，藉以跟進、報告及處理投訴。

營運風險管理委員會

營運風險管理委員會負責確保本公司所有相關運作部門，都採取有效的營運風險及內部監控機制。委員會也會負責就相關運作部門在政策、監控和管理的運作事宜發生問題時，提供指引和解決方法。此外，倘若有審核結果涉及營運風險和內部監控，委員會會確保盡快採取恰當的糾正措施。

營運風險管理委員會主席由總裁擔任，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)及有關運作部門的高級職員。

法律和合規風險

法律風險指由對法律、法規或法律文件的應用或詮釋不明確、或違反法律、法規或法律責任所產生的風險。法律風險也包括法律文件在未能予以執行或未能有效保障本公司利益時所產生的風險。

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，以管理法律風險。當考慮新產品或業務時，法律顧問部會就有

關法律(和其後的更新)及監管方面和法律文件提供意見及識別可能潛在的法律問題，以保障本公司的最大利益。如有需要，本公司亦會聘請外部法律顧問協助法律顧問部為本公司提供法律支援。法律顧問部亦會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。

合規風險指由違反法律、法規、規則、行為守則和適用於本公司的行業標準規範所產生的風險。合規專組乃法律顧問部的一部分，由合規總監領導，並通過首席法律顧問，向總裁匯報。如有需要，合規專組亦會聘請外部法律顧問，就合規事宜提供意見。有關合規專組的詳細說明及工作情況，請參閱公司管治報告內「內部監控」一節。

營運風險管理委員會為負責管理法律和合規風險的委員會。

槓杆風險

為確保本公司在擴展業務以及資產負債表時，對資本基礎不會構成過度的風險，財政司司長(就其財政司司長身份而不是股東身份)作為本公司的監管人，自本公司於一九九七年成立以後，已頒佈一套本公司必須遵守的資本對資產比率指引。該指引不時因應本公司推出新產品而作出更新。財政司司長於二零一一年十月頒佈一套新的資本充足率指引，新指引主要參照「巴塞爾協定II」的風險資本充足框架為基礎，指引規定最低資本充足率為8%。於二零一四年十二月三十一日，本公司的資本充足率為23.5%。

管理層每日根據新資本指引監控資本是否審慎使用。總裁每季向董事局匯報資本充足率和當季的最低每日比率。同時也設有預警機制，當資本充足率低於14%的臨界水平時，總裁會通知執行董事。而當資本充足率下跌至12%或以下時，會通報董事局，並會採取適當的補救措施。

長壽風險

長壽風險指安老按揭計劃帶來的大額年金所引致的風險。年金付款期愈長，貸款金額隨著時間亦會愈高，而出售物業以償還貸款後的餘額會愈少。當出售物業的款項並不足以償還貸款時，就可能導致損失。而貸款終止率很大程度上取決於借款人的死亡率(即壽命)。

本公司每年會進行風險分析，以評估安老按揭貸款的長壽風險所帶來的潛在財務影響，及安老按揭計劃下各種風險因素之間的相互影響。交易審批委員亦會定期檢討假設的死亡率。

物業風險

在購買按揭貸款計劃、按揭保險計劃及安老按揭保險計劃下，作為抵押品的物業在價格方面有所波動時，會令本公司承受物業風險。本公司採取審慎的措施以管理物業風險：設定已抵押物業於變現時的保守價值、制定各類計劃的最高按揭成數及進行壓力測試以評估物業市場下滑的影響。

流程管理及資訊科技

本公司自成立以來，大量投放資源和努力，不斷改善業務營運、強化內部監控系統及提升應用程式系統。過去一年亦不例外。

本公司分別於二零一四年一月和八月，順利完成搬遷主數據中心和備份數據中心。稍後，亦於九月進行了運作復原演習，確保應用系統和工作人員於應對災難情況時，作好準備。

關於無障礙網頁方面，本公司已經提升公共網站，確保符合《無障礙網頁內容指引》2.0版。現在，社會各階層人士(包括有聽覺或視覺障礙的人士)，都可以獲得本公司的公開資訊。

除了改善數據中心和公眾網站外，本公司亦繼續通過系統發展與提升，改善流程自動化、數據融合、系統的恢復能力與資訊保安等，以支援本公司及各項業務策略和計劃，包括中小企融資擔保計劃、安老按揭計劃、小型貸款計劃、按揭保險計劃、庫房運作、及加強風險管理等。這些系統提升措施有助業務運作更有效率、更加準確和更加穩健，也因此而可以為社會提供更優質服務。此外，系統提升與流程改革，可以邁向達至無紙化運作的目標，有助建設綠化和保護環境。

企業社會責任

本公司一直致力貢獻社會及履行企業社會責任，並獲得認同；自二零零八年至今，本公司已第七年獲香港社會服務聯會根據「商界展關懷」計劃，頒發「同心展關懷」標誌。



「商界展關懷」嘉許典禮

作為對社會負責任的機構，本公司關懷僱員及社會。本公司重視社會責任，關心僱員福利，參與慈善活動，並推行環保措施。

關懷僱員

員工與薪酬

本公司吸納及栽培人才，以確保公司的核心目標包括提高銀行業的穩定、協助市民自置居所及推動債務證券市場發展有效推行。本公司為僱員提供具有競爭力的薪酬福利、事業前景、發展機會以及健康、安全的工作環境。本公司亦實行家庭友善僱傭措施，每周工作五天，讓僱員在工作及生活上保持平衡。本公司亦為僱員及其家屬提供全面的醫療及牙科保險。

儘管公司的業務範圍及提供的產品漸趨繁複，但通過系統自動化和流程改革，本公司仍可維持一隊精簡及有效率的員工團隊。二零一四年，本公司的全職僱員為179名，員工流失率為14.74%。

培訓及發展

本公司深明持續培訓的重要性，因此投放大量資源，不斷提升員工的專業知識及技能。二零一四年，本公司安排不同的課程和工作坊，以增進員工的產品知識、及提升其管理、專業技能和軟技巧。



時間管理培訓



張家敏先生主講的中國事務研討會



橫向思維培訓



商務寫作培訓

內部培訓工作坊涵蓋的主題廣泛，如批判性思維、橫向思維、團隊協作、商務寫作、時間管理和中國事務。年內，本公司還舉行了關於新《公司條例》、《防止賄賂條例》、平等機會法例和《個人資料(私隱)條例》的研討會。

本公司亦資助員工報讀由外間機構舉辦、與工作相關的課程。課程範圍甚廣，涵蓋按揭相關事務、風險管理、企業管治、財務及會計、資訊科技與領導技巧等。

此外，本公司亦在新員工入職時向其簡介公司的組織架構、職能和政策等。

僱員關係及員工活動

職員聯誼會定期舉辦員工活動，增進員工關係和溝通，推廣工作與生活平衡，及促進家庭友善的工作環境。於二零一四年，本公司舉辦的員工活動如遠足、興趣班、工作與生活平衡周、郊遊以及其他員工聚會等，全部深受員工和家屬歡迎。本公司也有員工內部刊物《HKMConnection》，輯錄員工活動的剪影。

為促進內部有效溝通，本公司定期更新員工內聯網頁，讓各部門分享一些實用的資訊。本公司亦有員工建議計劃，鼓勵員工提出建議，改善工作流程和工作環境。



工作與生活平衡周



樹屋田莊日營



西貢鹽田仔島生態遊

健康與安全

作為關懷員工的僱主，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；亦以優惠價為員工安排體檢計劃及預防流感疫苗注射。

本公司不時檢討及提升緊急應變計劃，減少未能預計或突發事件如因爆發傳染病而令業務中斷的情況。本公司亦定期舉行演習，協助員工熟習在緊急情況下，啟動有關後備設施、執行應變計劃及落實溝通方面的安排。

關懷社會

慈善及社會活動

本公司不時推動各種慈善及社區活動，例如籌款、捐獻活動及義務工作等。本公司鼓勵員工支持各項慈善活動及參與由本公司義工隊「關愛大使」所籌辦的義務工作。

二零一四年，本公司籌辦多項捐獻活動，例如二零一四年公益金便服日及每年一度的香港紅十字會捐血日。



捐血日

本公司員工積極參與義務工作，付出他們的時間和精力，對社會有需要社群表達關愛。關愛大使與多個社會服務機構合作，參與了下列多項義務工作：

- 保護環境 — 與救世軍合辦回收計劃，收集書籍、文具、玩具等。
- 關懷長者 — 關愛大使與寰宇希望和聖雅各福群會的中西區長者中心合作，帶同載有日用品的「福袋」，探訪獨居長者，與他們迎接農曆新年和中秋節。



便服日



中秋節前探訪獨居長者



二零一四年長者希望日

- 照顧兒童 — 關愛大使與寰宇希望合作，為低收入家庭的兒童舉辦郊遊及聖誕聯歡會。



與來自低收入家庭的兒童郊遊



為來自低收入家庭的兒童舉行聖誕聯歡會

學生實習與見習經理計劃

為培育人才，本公司為大學生提供多個實習職位，協助他們體驗商業社會的實際運作，從而為未來就業作好準備。所有參與計劃的學生，均感謝所獲的學習經驗和工作機會。

年內，本公司推出見習經理計劃，物色和栽培有潛質的年輕行政人員，配合公司的長遠人才發展計劃。在計劃的三年期內，見習經理會在不同部門接受在職培訓、參與公司項目，並參加有系統的發展課程。

環境保護

本公司一直支持及推行綠色辦公室措施，務求營造更環保的工作環境，及提升員工對減少廢物和節約能源的意識。本公司鼓勵員工多用電子通訊，減少用紙的習慣，並且鼓勵收集廢紙及使用後的打印機碳粉盒循環再造。自二零零六年以來，本公司採用不同的措施包括設定辦公室溫度及使用LED照明，提高能源效益。本公司亦歡迎員工就如何營造綠色辦公室提供建議，並鼓勵供應商使用和供應更為環保的產品。