

业务回顾

业务回顾

业绩摘要

本公司于本年度的主要业绩包括：

- 购入约2.5亿港元贷款资产
- 透过按揭保险计划，帮助置业人士，借取合共160亿港元按揭贷款
- 自安老按揭计划推出以来，共批核逾730宗申请；物业平均价值约470万港元
- 自小型贷款计划成立至二零一四年底，已批出合共3,670万港元贷款，协助创业人士、来自不同背景与行业的自雇人士、及有意通过教育与培训以达到自我提升的人士，获得融资
- 在政府的支持下，中小企融资担保计划下八成信贷担保产品的申请期进一步延长一年，至二零一五年二月二十八日。为鼓励更广泛使用中小企融资担保计划，并支援已透过政府的特别信贷保证计划获得贷款的中小企在担保期期满时的再融资安排，本公司于二零一四年九月推出一系列优化措施，提升中小企融资担保计划的效率和弹性，并简化申请文件要求以支持就特别信贷保证计划担保的贷款进行再融资的申请。自中小企融资担保计划于二零一一年一月推出至今，本公司已批出超过9,900宗申请，涉及贷款额约407亿港元；其中在八成信贷担保产品下，批出超过9,600宗申请，涉及贷款额约398亿港元。逾6,500间本地中小企及其约171,000名相关员工受惠于中小企融资担保计划

- 作为香港最活跃企业发债体之一，按照成本效益原则，发行总值139亿港元的债券(年期为1年及以上)，促进本地债券市场发展
- 维持优良的信贷质素。于二零一四年十二月三十一日计，逾期90日以上的拖欠率，按揭保险组合为0%；中小企融资担保组合为13.83%(不包括中小企融资担保计划下的八成信贷担保产品)；香港住宅按揭组合为0.02%(业内平均数为0.03%)；小型贷款计划组合为1.05%；所有资产类别合计为0.02%
- 公司的长期外币和本币信贷评级，维持在标准普尔(「标普」)AAA及穆迪投资者服务公司(「穆迪」)Aa1的卓越级别

二零一四年，本公司维持稳健的财务状况：

- 股东应占溢利为7.46亿港元
- 净息差为1.3%
- 资产回报率为1.4%
- 股东资金回报率为8.4%
- 成本对收入比率为24.3%
- 资本充足率为23.5%，远高于财政司司长的8%最低要求

市况概览

基本经济状况

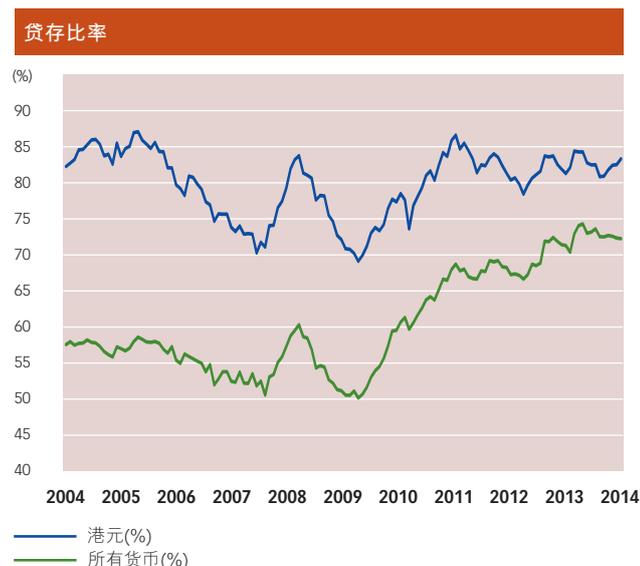
二零一四年，香港经济增长放缓，实际本地生产总值，相较二零一三年的2.9%增幅，只是按年增长2.3%。在稳定的劳动市场及香港外贸表现持续改善的情况下，私人消费温和上升，亦为经济带来温和增长。失业率则维持在3.2%的较低水平。

然而，环球经济温和但步伐不均的复苏，令香港经济持续受压。美国经济于二零一四年重拾动力，欧元区经济增长却相对缓慢。尽管日本实施了连串振兴经济措施，但其经济依然疲弱。受物业市场衰退的影响下，中国内地需求下降，令经济增长速度放缓。市场普遍预期，美国利率于二零一五年首季，将维持在现时水平。

流动资金与利率环境

在美国的低息环境下，香港的利率在二零一四年也维持在低水平，市场亦有充裕的流动资金。二零一四年底，所有认可机构的港元贷存比率，相较二零一三年底的82.1%，轻微上升至83.3%。所有货币的贷存比率从二零一三年底的70.3%，上升至二零一四年底的72.2% (图1)，反映外币贷款增长速度较快，超过了外币存款的温和增幅。

图1



资料来源：香港金融管理局

整体而言，香港的按揭利率继续维持在低水平。最优惠贷款利率全年维持不变在5%及5.25%。香港银行同业拆息利率轻微上升，一个月香港银行同业拆息从一月份的0.21%，上升至十二月份的0.24% (以期间的平均值计¹)。由于按揭业务竞争激烈，按揭利率亦保持稳定。二零一四年底的按揭利率，大约是最优惠贷款利率减3.1%至减1.85%，而香港银行同业拆息利率是加1.7%至加2.75% (图2)。

图2



资料来源：香港金融管理局

物业市场

虽然政府冷却楼市措施仍然生效，但是被压抑的需求、及市场减少对美国和香港即将加息的忧虑，却支撑著住宅物业市道。市场因此恢复增长动力，成交量在今年第二季出现反弹。二零一四年，物业总成交有63,807宗，成交量按年上升26%，物业总成交额按年上升45% (图3)。

¹ 资料来源：香港金融管理局《金融数据月报》

图 3



二零一四年，一手私人住宅物业市场的房屋供应量是 15,719² 个单位。但是，由于供求失衡，住宅物业价格温和上升。整体而言，住宅物业价格³较二零一三年的 8% 累积增幅，于二零一四年录得略高于 13% 的累积增幅。由于过去数年楼价持续上升，二零一四年底的住宅物业价格，已经超过一九九七年高峰时期约 61% (图 4)。

图 4



按揭市场

随著物业市场发展，按揭贷款在二零一四年也呈现上升趋势，新取用按揭贷款⁴总额，按年上升 35% (图 5)。由于新按揭贷款温和上升，未偿还住宅按揭贷款总额，亦温和上升 8.4%，共 10,298 亿港元。

图 5



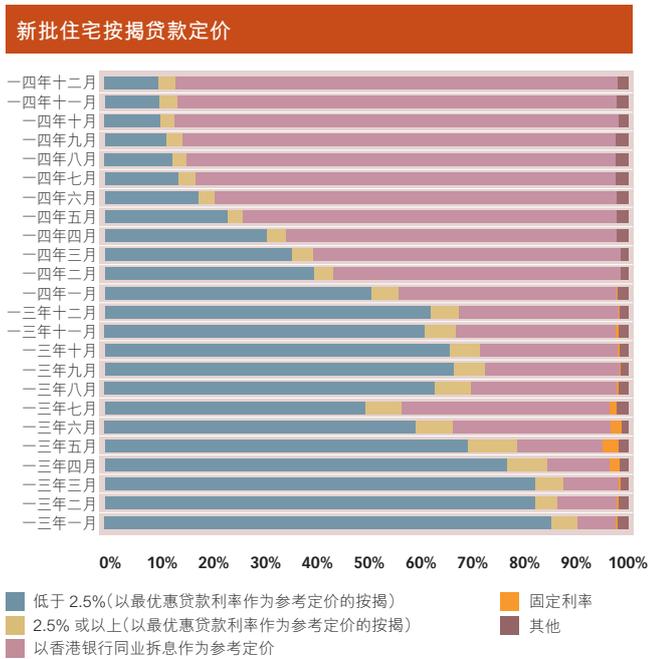
由于香港银行同业拆息仍处于历史性的低水平，选择以香港银行同业拆息作为参考定价的新按揭贷款的比例显著上升，从二零一三年十二月的 30.5%，上升至二零一四年十二月的 84.5%。同期，以最优惠利率作为参考定价的新按揭贷款的比例，由一年前的 67.7%，大幅回落至 13.5%，当中大部份的按揭贷款利率介乎 2% 至低于 2.25% (图 6)。而固定利率的按揭贷款，只占住宅按揭市场的极少份额。

² 资料来源：屋宇署编制的《资料月报》

³ 资料来源：差餉物业估价署编制的私人住宅售价指数

⁴ 资料来源：香港金融管理局之住宅按揭每月统计调查结果

图 6



资料来源：香港金融管理局

由于劳工市场稳定及香港金融管理局(金管局)审慎监管按揭借贷，二零一四年的住宅物业按揭贷款资产质素依然良好。逾期90日以上的按揭贷款拖欠比率⁵，在全年的大部分时间维持在0.02%的历史低位(只是在七月、八月及十二月轻微上升至0.03%)，反映银行采取审慎的借贷准则。而计入拖欠及重组贷款的综合比率也维持在低水平，在二零一四年的大部分时间为0.02%(图7)。由于住宅物业价格持续高企，在十二月底时，并没有录得任何负资产按揭贷款。

⁵ 资料来源：香港金融管理局之住宅按揭每月统计调查结果

图 7



资料来源：香港金融管理局

银行业贷款

私人住宅物业未偿还按揭贷款总额，上升至二零一四年底的9,881亿港元(二零一三年底：9,087亿港元)，占香港市场总贷款金额约五分之一(图8)。加上建筑业、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20,498亿港元，约占银行贷款总额的四成。居者有其屋计划、私人机构参建计划及租者置其屋计划的未偿还按揭贷款总额，轻微上升至二零一四年底的417亿港元(二零一三年底：415亿港元)。

图 8



购买资产

由于市场上有充裕的流动资金，减低了银行出售资产的意欲。但本公司亦已做好准备，于需要时为市场提供流动资金。本公司全年购入总值约 2.5 亿港元资产，其中包括住宅按揭贷款和其他资产。

在中小企融资担保计划下延长八成信贷担保产品的申请期

财政司司长于二零一二至二零一三年度财政预算案中，公布一系列支援中小企措施，帮助中小企在全球经济环境不明朗及因信贷紧缩可能导致融资困难的情况下，渡过难关。其中包括在本公司的中小企融资担保计划下推出有时限的八成信贷

担保产品，申请期原为九个月，政府向此产品提供 1,000 亿港元信贷保证承担额。八成信贷担保为参与的贷款机构所批出的合资格贷款，提供八成信贷担保，而且担保费用大幅调低，从而协助中小企取得融资作为一般营运资金或添置设备或资产用途。面对不稳的外围经济环境，八成信贷担保产品的申请期分别在二零一三年和二零一四年的三月一日延长合共两年，至二零一五年二月底。

本公司以审慎的商业准则管理八成信贷担保产品。担保费将会全数拨作支付坏帐偿付及相关开支。

为鼓励更广泛使用中小企融资担保计划，并支援在二零零八年十二月金融海啸期间，透过政府的特别信贷保证计划获得贷款的中小企，本公司于二零一四年九月推出一系列优化措施。这些措施进一步提升中小企融资担保计划的效率和弹性，并简化申请文件要求，藉以支持就特别信贷保证计划下担保的贷款于二零一四年及二零一五年的五年贷款期期满时的再融资需求。优化措施亦包括推出直通式担保批核流程，以及无纸化提交申请的程序，将整体处理申请的时间，从五个工作天缩短至三个工作天。

八成信贷担保产品深受市场欢迎。现时共有 30 间认可机构成为参与计划的贷款机构。截至二零一四年十二月三十一日，本公司在中小企融资担保计划下，已经批出超过 9,900 宗申请，涉及贷款额约 407 亿港元。当中在八成信贷担保产品下，批出超过 9,600 宗申请，涉及贷款额约 398 亿港元。超过 6,500 间本地中小企及其约 171,000 名相关员工受惠于中小企融资担保计划。

本公司一直与香港政府、贷款机构和其他市场参与者保持紧密沟通，从而加强公众对中小企融资担保计划(特别是八成信贷担保产品)的认识和认受性。除了政府推出了一系列的宣传广告之外，本公司亦通过贷款机构、工贸组织和政府机构派发宣传单张，并在其举办的多个研讨会内推介中小企融资担保计划。

按揭保险计划

按揭保险计划是有效工具，帮助有需要致力筹措大笔资金支付首期的有意置业人士。从银行业角度来看，计划可以让银行借出更高按揭成数的贷款，同时又不会增加信贷风险，亦毋损银行体系的稳定性。总括来说，该计划为置业人士和银行带来双赢局面。

多年以来，按揭保险计划已成为香港按揭融资不可或缺的部分。由于物业和按揭市场反弹，新取用的按揭保险贷款总额从二零一三年的133亿港元，增加至二零一四年的160亿港元(图9)。而计划下新取用的按揭贷款，约89%以二级市场物业作抵押(就贷款金额而言)，显示该计划对于在二级市场置业的人士相当重要。

图9



自一九九九年以来，按揭保险计划已协助超过112,000个家庭实现置业梦想，取用贷款总额达2,610亿港元。

安老按揭计划

安老按揭计划自二零一一年中推出以来，得到市场积极回应，而于二零一二年及二零一三年所推出的优化安排，更进一步提高计划对公众人士的吸引力。截至二零一四年底，本公司已经审批超过730宗申请，涉及物业平均价值约470万港元，平均每月年金金额为14,200港元。

自从将参与计划的借款人的最低年龄要求降低至55岁，令计划更能吸引较年轻的客户群。因为大众逐渐意识到提早安排退休生活的重要性，为了迎合这群目标客户，本公司邀请了一位形象更具活力、好动的名人，参与二零一四年的市场推广活动。本公司也为专业团体的会员及大型机构中临近退休年龄的员工，举办研讨会和讲座。二零一四年下半年，本公司透过不同的媒体渠道，共推出两轮的广告宣传活动，包括报章杂志、电台和港铁的车厢广告，及派发传单等。

除了提高大众对计划的认识外，本公司亦一直回应市场的诉求，不断优化计划，以迎合目标客户需要。计划预期于二零一五年首季将推出多项的优化措施，包括(1)借款人可利用多于一个自用物业作为计划的抵押品；(2)共同借款人之数目上限由2人调升至3人；及(3)容许借款人将个人寿险保单转让予银行成为计划的额外的抵押品。本公司预期新措施可以提高计划的灵活性，同时亦能够维持本公司稳健的风险状况。在二零一五年安老按揭计划的优化措施下，本公司将继续致力与银行合作，促进安老按揭计划的发展。

小型贷款计划

本公司继续推行以三年为试验期的小型贷款计划，总贷款额暂定上限为1亿港元。计划提供三类贷款，包括小型创业贷款、自雇营商贷款和自我提升贷款，主要贷款对象为创业人士、自雇人士及有意通过教育、培训、提高技能或考取专业资格以达到自我提升的人士。除了提供贷款外，计划亦会向借款人提供营商导师指导服务、创业培训及辅助支援，提高业务的可行性。

自二零一二年六月展开以来，小型贷款计划运作畅顺。截至二零一四年底，小型贷款计划批出合共143宗贷款，涉及总贷款额为3,670万港元。

小型贷款计划受惠人士，来自不同背景与行业，例如年轻美容师、化妆师、宠物美容得奖者、时装及钟表设计师、资讯科技毕业生、中年中医师、更生人士、小丑表演艺人，及以英语为母语的外籍老师等。

数据显示，超过五成借款人，年龄为三十五岁或以下。计划为年轻的创业人士提供多方面支持，有利整体的经济发展。为加强计划对创业年轻人的支持，本公司于二零一四年投放了更多资源向年青人市场作出推广。其中包括于各大院校、香港贸易发展局举办的创业日及其他青年机构及论坛，举办讲座、研讨会和展览摊位。广告和媒体专访亦有助提高计划的知名度。本公亦与非政府组织携手合作，于地铁和路讯通以短片和广告宣传小型贷款计划。

本公司亦于二零一四年，出版了一本关于成功创业的刊物《创业营商锦囊》，分享一些小型贷款计划借款人的真实个案，以及专家和知名人士对创业与营运的多方面宝贵意见。刊物深受创业人士的好评；新书发布会亦得到广泛报导。

融资安排

由于各主要经济体的经济增长不均、货币政策路线亦有不同，二零一四年的环球金融市场仍然波动。虽然市况充满挑战，本公司坚持审慎的预早融资策略，为购买银行贷款资产及再融资安排资金。基于本公司拥有强大政府支持和卓越的信贷评级，本公司于二零一四年合共发行了债券139亿港元(年期1年及以上)。截至年底，本公司未赎回债券总额为333亿港元。

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，本公司将继续在本地机构及零售资本市场发行债券，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卓越，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欢迎。本公司一直主动与投资者沟通，定期将最新资讯发放给本地及区域市场的投资者。

中期债券发行计划

为了在国际市场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多币种中期债券发行计划。开始时的发行规模为30亿美元，其后为满足海外投资者日益增长的需求，于二零一一年七月增加至60亿美元。该项计划包含多种货币，容许本公司发行主要货币的债券，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发行的外币债券，均全数对冲为美元或港元。该项计划亦兼有灵活的产品特色及发行机制，可进行公开发行或私人配售，更能迎合投资者在不同投资年期等方面的要求。直至二零一四年底，本公司共委任了10家国际及区内主要金融机构组成强大的交易商团队，为未来中期债券发行提供支持，亦为二手市场提供流通性。

二零一四年，本公司透过中期债券发行计划共发行23批私募债券，币种包括港元、美元、澳元、欧元及英镑，金额合共139亿港元等值（年期1年及以上）。

债务工具发行计划

债务工具发行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为200亿港元，其后于二零零三年增加至400亿港元。此计划至今提供了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，最长年期达15年。该计划合共委任六家主要交易商和16家销售团成员，为公开发售与私人配售方式发行的债券提供广阔的分销渠道。

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以外，扩展投资者基础。于二零零一年十一月，本公司为香港零售债券市场成功创立新的发行机制。

为支持零售债券市场的发展，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。在此计划下，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。为确保上述零售债券的流通性，配售银行向本公司承诺在二手市场开出作实买入价。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。多年以来，本公司零售债券获广泛接受为回报相当吸引且安全简单的投资选择，提供机会给零售投资者投资香港特区政府全资拥有公司所发行的高质素债券。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。

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，因而可更有效地履行稳定香港银行及金融系统的任务。虽然本公司可从本地及国际债券市场获得长期融资作营运用途，该备用循环信贷亦可作为备用流动资金。由于二零零八年爆发全球金融危机，该信贷额度于二零零八年十二月增加至 300 亿港元，显示出特区政府对本公司的重要性的肯定，并对本公司给予进一步支持。

本公司曾于一九九八年和二零零八年在资本市场受压及异常波动时，动用备用循环信贷，作为向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，以具成本效益的发债所得资金，全数偿还循环信贷安排的贷款。二零一四年，本公司并没有向循环信贷安排借入任何贷款。

信贷评级

标普及穆迪给予本公司与特区政府看齐的卓越评级，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

	标普		穆迪	
	短期	长期	短期	长期
本地货币(展望)	A-1+	AAA(稳定)	P-1	Aa1(稳定)
外币(展望)	A-1+	AAA(稳定)	P-1	Aa1(稳定)

信贷评级机构对本公司的信用水平给予高度评价。以下评论摘录自标普及穆迪于二零一四年六月的信贷评级报告：

标普

「标普将香港按揭证券有限公司的评级，与香港(特别行政区)的评级看齐。反映我们对香港按揭证券有限公司强健的独立信贷状况的意见，与及我们认为(虽然并不太可能发生)当该公司有需要的时候，作为其全资拥有人的香港政府，「几乎可以肯定」会及时向该公司提供足够的强大支持...我们认为，该公司在过去数年额外开展的政策业务，某程度上强化了与香港政府的关系，巩固了两者的整体连系。」

「我们的观点，源于香港按揭证券有限公司超然的市场地位和超卓的资产质素；而这些正是建基于该公司的审慎信贷风险管理及强大的流动资金和资本。」

「由于香港按揭证券有限公司经历过各种困难市场环境的试炼，我们有信心给予公司目前的评级水平。当全球金融市场与本地经济于二零零八年底和二零零九年初受压之际，香港按揭证券有限公司因应银行要求，扩大收购按揭贷款，并优化其按揭保险计划。近年，该公司又收紧该计划的资格标准。此举是该公司与政府合作的其中一环，藉以冷却可能过份炽热的香港物业价格。」

「我们认为，资本和流动资金的风险管理情况理想...公司的流动资金受充裕的流动资产所支持，当中包括有价债券、现金、及于实力强大的银行的存款。」

穆迪

「香港按揭证券有限公司是由政府全资拥有，通过日常业务运作，执行公共政策指令，包括加强香港金融和银行业的稳定，鼓励自置居所，和促进本地债券市场发展。既然肩负提高银行体系稳定性的责任，该公司担当银行体系的另一「最后贷款人」，当银行遇到经济困难时期，该公司会购买住宅按揭作为支援。」

「政府向香港按揭证券有限公司提供300亿港元循环信贷安排及10亿港元可按需求发行的股本权益。倘若该公司在困难的情况下信用状况转弱，穆迪预期政府会及时提供特别的支持。」

「香港按揭证券有限公司自成立以来一直保持优良的资产质素...香港住宅按揭贷款在过往的经济周期一直表现良好。即使物业价值在一九九七年至二零零三年间下跌了70%，整体按揭贷款的拖欠率从未超过2%。目前，该公司的香港按揭的平均按揭成数低于40%。」

「作为没有存款业务并依靠批发融资的公司，香港按揭证券有限公司需要不断从债务资金市场筹集资金以支持运作。然而，在正常的经济环境下，该公司奉行预早融资策略以购买预期的资产，而且也一直保持非常强健的流动资金状况。由于拥有强健的财务状况及与政府的关系，公司较容易在资本市场筹集资金。公司有源自政府外汇基金的300亿港元循环信贷安排。此外，该公司拥有充裕的流动资产和来自政府的备用信贷安排，足以偿还二零一三年底的所有债务。」

按揭证券化

本公司致力推动按揭证券市场在香港的发展。按揭证券是一种有效的金融工具，可以运用债券市场的长期资金补充按揭贷款对长期融资的资金需求。银行及金融机构亦可利用按揭证券，管理按揭贷款由于信贷、流动资金、利率及资产负债满期错配而引起的各类风险。一个交易活跃及流通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，并进一步巩固香港的国际金融中心地位。

本公司自一九九九年起，已发行总值132亿港元的按揭证券。在二零零一年设立的30亿美元Bauhinia按揭证券化计划，提供一个既方便又灵活兼具成本效益的平台，使本公司能以不同的产品结构、加强信贷措施及分销方法发行按揭证券。

风险管理

本公司以审慎的商业原则经营，一切以「审慎为先、利润为后」的原则，作为整体风险管理架构与经营日常业务的方针。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，务求配合市场变化和业务推行策略。

企业风险管理委员会

董事局拥有本公司最高决策权及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，首要负责制定风险管理策略，订定风险胃纳声明，以确保本公司以一个有效的风险管理制度去执行该等策略。风险胃纳声明订定所有风险活动的限制，而这些限制会被纳入本公司遵循的风险上限、制定风险政策和监控程序，以确保风险能得到妥善管理。

企业风险管理委员会负责监察本公司各类型风险、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、高级副总裁(风险)及风险管理部的高级职员。

本公司管理的主要风险，包括信贷风险、市场风险、营运风险、法律和合规风险、杠杆风险、长寿风险及物业风险。

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而引起的风险。

(a) 违约风险

为有效控制违约风险，本公司四管齐下确保及维持资产、按揭保险计划及中小企融资担保计划下资产组合的素质：

- 仔细挑选核准卖方、管理供款机构、再保险公司和贷款机构
- 审慎的资产购买准则，保险及担保申请资格标准
- 对购买资产、违约损失、保险及担保索偿进行有效的详细审查程序
- 充份保障高风险按揭及交易

若购买按揭贷款计划的贷款于违约时收回的金额少于贷款余额，可以引致亏损。为减低违约风险，本公司采用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金），以降低因借款人违约而可能引致的信贷损失。

同样地，按揭保险计划所承保的贷款于违约时亦可能会带来亏损。各按揭保险计划的申请，均由本公司根据一套审慎的投保标准审批，而参与银行的每项申索亦会由本公司审核，以确保符合所有按揭保险计划下的承保条件及侦测任何欺诈元素，因此按揭保险计划贷款的违约风险得以大幅降低。为避免违约风险可能过于集中，本公司以再保险形式分摊风险，安排将部分风险转移至核准再保险公司。

本公司亦采用三管齐下的方式管理小型贷款计划下的违约风险，包括(a)审慎评估借款人的还款能力；(b)审批委员会考虑创业计划的商业可行性以批核贷款申请；及(c)向借款人提供营商培训和导师支援。

管理层会获得定期编制的贷款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、资本状况和累计信贷亏损，以便及时检讨并就经营环境的转变迅速作出反应。

本公司也会进行压力测试，以分析本公司应对极端情况的财务能力。

(b) 卖方／管理供款机构交易对手风险

倘若所收购组合的卖方／管理供款机构未能及时准确地汇寄定期款项予本公司，可能会产生交易对手风险。

本公司采用以风险为本的资格审查，不断监测卖方／管理供款机构的贷款服务素质及信贷状况。

(c) 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，评估每一间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。

本公司会每年检讨每一间核准再保险公司的财务能力、业务性质与经营能力，并基于检讨结果，决定日后的业务分配及风险分摊比例。本公司亦需要核准再保险公司提供抵押品，以减少交易对手风险。

(d) 库务交易对手风险

当库务交易对手拖欠或无法支付有关库务工具交易的款项时，可能会产生库务交易对手风险。本公司采用一套以评级为主的交易对手评估的框架、及以一套以风险为本的交易对手限额机制，以管理库务交易对手。本公司会持续监测、检讨及根据评估结果调整各库务交易对手的限额。

(e) 贷款机构风险

本公司承受中小企业贷款产生的贷款机构风险：(a) 贷款机构的贷款行为与其信贷政策不符；(b) 贷款机构制定的信贷政策宽松，并不足以落实审慎批核要求；及(c) 贷款机构因为贷款有担保保障而在审批时不够审慎所引发的道德风险。本公司采用审慎的准则去审批申请、监察拖欠和还款计划，并就索偿进行尽职审查，以减低借款人方面的违约风险和贷款人方面的道德风险。

本公司信贷风险管理机制的核心为两个委员会：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、按揭保险、中小企业担保业务及小型贷款计划的信贷政策及资格标准。委员会负责执行董事局批准的信贷政策及审批要求成为购买按揭贷款计划的核准卖方/供款管理机构、按揭保险计划的核准再保险公司及中小企业融资担保计划的核准贷款机构的申请。委员会亦会制定交易对手的风险承担限额。委员会也密切注视经营环境，并适时提出缓解风险措施，以管理信贷风险。

交易核准委员会

交易核准委员会负责根据最新市况及董事局批准的业务策略，深入分析业务交易的定价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。

信贷委员会与交易核准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)与有关运作部门的高级职员。

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。

(a) 利率风险

净利息收入是本公司盈利的主要来源，即本公司的贷款组合、现金及债务投资的利息收入超逾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，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。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；反之，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。

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风险的金融工具有限。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。因此息差风险已大幅减少。此外，本公司发行以最优惠利率计息的按揭证券时，以往也采用对冲衍生工具，以减低本公司在这方面的息差风险。

(b) 资产负债满期错配风险

按揭贷款组合的实际平均年期，通常较按揭贷款的合约年期为短，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可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提前还款及收回的按揭贷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浮息的按揭资产时，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，及将剩馥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。此外，本公司透过发行可赎回债券及可转让贷款证管理再融资风险，让本公司可以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。

本公司通过发行灵活的不同年期债券，以管理再融资风险，用以灵活调整整体负债组合的平均年期。此外，可以透过调整投资组合

的资产到期日，或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，从而减低再融资风险。

本公司以资产负债期限差距比率评估、监控及管理资产负债满期错配风险，以确保本公司的资产与负债的平均年期有适度平衡。

(c) 流动资金风险

流动资金风险是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。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，控制全球市场波动对本公司流动资金的影响。流动资金风险可透过监控每日资金流，以及预测整个还款期的较长期资金流情况而管理。本公司以流动资产比率衡量、监控及管理流动资金风险状况。

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。目前的资金来源如下列表1所示：

表 1：香港按揭证券有限公司现时的资金来源

资金来源	说明
60亿美元中期债券发行计划	有10家交易商根据此计划向国际机构投资者包销及分销港币及外币债券
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Bauhinia按揭证券化计划	多种货币按揭证券发行计划，共有8家交易商，让本公司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、优质存款证及可随时兑换成现金的票据
货币市场短期资金	本公司已从多家本地及国际银行取得货币市场短期资金借贷额度作短期融资
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

(d) 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亦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。

监控机制

交易分别经前线、中间及后勤办公室处理，以确保有充份制衡。库务部为前线办公室，负责监察金融市场的变化，并根据资产负债管理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。风险管理部则担任中间办事处角色，监察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。

资产负债管理委员会

资产负债管理委员会负责全面管理本公司的市场风险。它依循审慎风险管理原则与及董事局所核准的投资指引，负责审查和管理本公司的市场风险包括利率风险、资产负债满期错配风险、货币风险、流动资金风险和资金风险。委员会亦会定期举行会议，检讨金融市场的最新发展，并制定本公司有关资产负债的管理策略。

资产负债管理委员会主席由总裁担任，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)以及有关运作部门的高级职员。

营运风险

营运风险指由外界因素导致运作中断，或内部程序、人为、系统失误或失灵而导致损失的风险。

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框架，配合不同业务范畴推出的新产品。此外，本公司亦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的权责区分。

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，以确保日常营运的效率及成果。本公司有措施确保该等系统准确、可用及安全。本公司采取谨慎措施确保财务控制有充分制衡，保证营运方针正确及受到恰当控制。有效财务监控亦有助于减少财务风险，同时保障资产免遭擅用或损失，包括阻止及侦测欺诈行为。

本公司设有资讯安全手册，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要求。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。本公司亦于有需要时，聘任外界顾问测试入侵漏洞，提高系统安全。

为确保能严格遵守有关准则，内部审核师经常审核及检讨本公司的主要营运系统及程序，而外聘核数师亦在每年核数时审核这些营运系统。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。

业务持续运作规划

本公司的业务恢复规划，确保所有业务单位的服务时刻都保持在最高可能的水平，以支持业务的持续运作，将受不同灾难事故引起的业务中断影响减至最低。每个业务单位会定期评估不同灾难事故的影响，从而更新恢复程序。为确保业务恢复程序切实可行，资讯科技及用户部门每年都进行业务恢复演习；亦每日备份及在场外储存备份磁带，不容有失，以保障本公司能远离电脑灾难。

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，在任何新产品推出前，需要经

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。

投诉处理机制

本公司不断致力改善核心工作流程，以确保产品和服务满足客人期望。为确保客人的回应得到及时和适当的处理，本公司已制定正式的投诉处理机制，藉以跟进、报告及处理投诉。

营运风险管理委员会

营运风险管理委员会负责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。委员会也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)及有关运作部门的高级职员。

法律和合规风险

法律风险指由对法律、法规或法律文件的应用或诠释不明确、或违反法律、法规或法律责任所产生的风险。法律风险也包括法律文件在未能予以执行或未能有效保障本公司利益时所产生的风险。

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，以管理法律风险。当考虑新产品或业务时，法律顾问部就会有

关法律(和其后的更新)及监管方面和法律文件提供意见及识别可能潜在的法律问题,以保障本公司的最大利益。如有需要,本公司亦会聘请外部法律顾问协助法律顾问部为本公司提供法律支援。法律顾问部亦会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。

合规风险指由违反法律、法规、规则、行为守则和适用于本公司的行业标准规范所产生的风险。合规专组乃法律顾问部的一部分,由合规总监领导,并通过首席法律顾问,向总裁汇报。如有需要,合规专组亦会聘请外部法律顾问,就合规事宜提供意见。有关合规专组的详细说明及工作情况,请参阅公司管治报告内「内部监控」一节。

营运风险管理委员会为负责管理法律和合规风险的委员会。

杠杆风险

为确保本公司在扩展业务以及资产负债表时,对资本基础不会构成过度的风险,财政司司长(就其财政司司长身份而不是股东身份)作为本公司的监管人,自本公司于一九九七年成立以后,已颁布一套本公司必须遵守的资本对资产比率指引。该指引不时因应本公司推出新产品而作出更新。财政司司长于二零一一年十月颁布一套新的资本充足率指引,新指引主要参照「巴塞尔协定II」的风险资本充足框架为基础,指引规定最低资本充足率为8%。于二零一四年十二月三十一日,本公司的资本充足率为23.5%。

管理层每日根据新资本指引监控资本是否审慎使用。总裁每季向董事局汇报资本充足率和当季的最低每日比率。同时也设有预警机制,当资本充足率低于14%的临界水平时,总裁会通知执行董事。而当资本充足率下跌至12%或以下时,会通报董事局,并会采取适当的补救措施。

长寿风险

长寿风险指安老按揭计划带来的大额年金所引致的风险。年金付款期愈长,贷款金额随著时间亦会愈高,而出售物业以偿还贷款后的余额会愈少。当出售物业的款项并不足以偿还贷款时,就可能会导致损失。而贷款终止率很大程度上取决于借款人的死亡率(即寿命)。

本公司每年会进行风险分析,以评估安老按揭贷款的长寿风险所带来的潜在财务影响,及安老按揭计划下各种风险因素之间的相互影响。交易审批委员亦会定期检讨假设的死亡率。

物业风险

在购买按揭贷款计划、按揭保险计划及安老按揭保险计划下,作为抵押品的物业在价格方面有所波动时,会令本公司承受物业风险。本公司采取审慎的措施以管理物业风险:设定已抵押物业于变现时的保守价值、制定各类计划的最高按揭成数及进行压力测试以评估物业市场下滑的影响。

流程管理及资讯科技

本公司自成立以来，大量投放资源和努力，不断改善业务营运、强化内部监控系统及提升应用程序系统。过去一年亦不例外。

本公司分别于二零一四年一月和八月，顺利完成搬迁主数据中心和备份数据中心。稍后，亦于九月进行了运作复原演习，确保应用系统和工作人员于应对灾难情况时，作好准备。

关于无障碍网页方面，本公司已经提升公共网站，确保符合《无障碍网页内容指引》2.0版。现在，社会各阶层人士(包括有听觉或视觉障碍的人士)，都可以获得本公司的公开资讯。

除了改善数据中心和公众网站外，本公司亦继续通过系统发展与提升，改善流程自动化、数据融合、系统的恢复能力与资讯保安等，以支援本公司及各项业务策略和计划，包括中小企融资担保计划、安老按揭计划、小型贷款计划、按揭保险计划、库房运作、及加强风险管理等。这些系统提升措施有助业务运作更有效率、更加准确和更加稳健，也因此而可以为社会提供更优质服务。此外，系统提升与流程改革，可以迈向达至无纸化运作的目标，有助建设绿化和保护环境。

企业社会责任

本公司一直致力贡献社会及履行企业社会责任，并获得认同；自二零零八年至今，本公司已第七年获香港社会服务联会根据「商界展关怀」计划，颁发「同心展关怀」标志。



「商界展关怀」嘉许典礼

作为对社会负责任的机构，本公司关怀雇员及社会。本公司重视社会责任，关心雇员福利，参与慈善活动，并推行环保措施。

关怀雇员

员工与薪酬

本公司吸纳及栽培人才，以确保公司的核心目标包括提高银行业的稳定、协助市民自置居所及推动债务证券市场有效推行。本公司为雇员提供具有竞争力的薪酬福利、事业前景、发展机会以及健康、安全的工作环境。本公司亦实行家庭友善雇佣措施，每周工作五天，让雇员在工作及生活上保持平衡。本公司亦为雇员及其家属提供全面的医疗及牙科保险。

尽管公司的业务范围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团队。二零一四年，本公司的全职雇员为 179 名，员工流失率为 14.74%。

培训及发展

本公司深明持续培训的重要性，因此投放大量资源，不断提升员工的专业知识及技能。二零一四年，本公司安排不同的课程和工作坊，以增进员工的产品知识、及提升其管理、专业技能和软技巧。



时间管理培训



张家敏先生主讲的中国事务研讨会



横向思维培训



商务写作培训

内部培训工作坊涵盖的主题广泛，如批判性思维、横向思维、团队协作、商务写作、时间管理和中国事务。年内，本公司还举行了关于新《公司条例》、《防止贿赂条例》、平等机会法例和《个人资料(私隐)条例》的研讨会。

本公司亦资助员工报读由外间机构举办、与工作相关的课程。课程范围甚广，涵盖按揭相关事务、风险管理、企业管治、财务及会计、资讯科技与领导技巧等。

此外，本公司亦在新员工入职时向其简介公司的组织架构、职能和政策等。

雇员关系及员工活动

职员联谊会定期举办员工活动，增进员工关系和沟通，推广工作与生活平衡，及促进家庭友善的工作环境。于二零一四年，本公司举办的员工活动如远足、兴趣班、工作与生活平衡周、郊游以及其他员工聚会等，全部深受员工和家属欢迎。本公司也有员工内部刊物《HKMConnection》，辑录员工活动的剪影。

为促进内部有效沟通，本公司定期更新员工内联网页，让各部门分享一些实用的资讯。本公司亦有员工建议计划，鼓励员工提出建议，改善工作流程和工作环境。



工作与生活平衡周



树屋田庄日营



西贡盐田仔岛生态游

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体检计划及预防流感疫苗注射。

本公司不时检讨及提升紧急应变计划，减少未能预计或突发事件如因爆发传染病而令业务中断的情况。本公司亦定期举行演习，协助员工熟习在紧急情况下，启动有关后备设施、执行应变计划及落实沟通方面的安排。

关怀社会

慈善及社会活动

本公司不时推动各种慈善及社区活动，例如筹款、捐献活动及义务工作等。本公司鼓励员工支持各项慈善活动及参与由本公司义工队「关爱大使」所筹办的义务工作。

二零一四年，本公司筹办多项捐献活动，例如二零一四年公益金便服日及每年一度的香港红十字会捐血日。



捐血日

本公司员工积极参与义务工作，付出他们的时间和精力，对社会有需要社群表达关爱。关爱大使与多个社会服务机构合作，参与了下列多项义务工作：

- 保护环境 — 与救世军合办回收计划，收集书籍、文具、玩具等。
- 关怀长者 — 关爱大使与寰宇希望和圣雅各福群会的中西区长者中心合作，带同载有日用品的「福袋」，探访独居长者，与他们迎接农历新年和中秋节。



便服日



中秋节前探访独居长者



二零一四年长者希望日

- 照顾儿童 — 关爱大使与寰宇希望合作，为低收入家庭的儿童举办郊游及圣诞联欢会。



与来自低收入家庭的儿童郊游



为来自低收入家庭的儿童举行圣诞联欢会

学生实习与见习经理计划

为培育人才，本公司为大学生提供多个实习职位，协助他们体验商业社会的实际运作，从而为未来就业作好准备。所有参与计划的学生，均感谢所获的学习经验和工作机会。

年内，本公司推出见习经理计划，物色和栽培有潜质的年轻行政人员，配合公司的长远人才发展计划。在计划的三年期内，见习经理会在不同部门接受在职培训、参与公司项目，并参加有系统的发展课程。

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，及提升员工对减少废物和节约能源的意识。本公司鼓励员工多用电子通讯，减少用纸的习惯，并且鼓励收集废纸及使用后的打印机碳粉盒循环再造。自二零零六年以来，本公司采用不同的措施包括设定办公室温度及使用LED照明，提高能源效益。本公司亦欢迎员工就如何营造绿色办公室提供建议，并鼓励供应商使用和供应更为环保的产品。