

业务回顾

业务回顾

业绩摘要

本年度，本公司的主要业绩包括：

- 购入约2.06亿港元贷款资产
 - 透过按揭保险计划，帮助置业人士，借取合共246亿港元按揭贷款
 - 自安老按揭计划推出以来，共批核1,525宗申请；物业平均价值约510万港元
 - 由补价易贷款保险计划开展以来，共批核11宗申请，当中平均物业价值约390万港元
 - 由小型贷款计划开展至二零一六年底，向创业人士、来自不同背景和行业的自雇人士，以及希望透过教育或培训作为自我增值的人士，批核共4,580万港元的贷款
 - 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，至二零一七年二月二十八日。自中小企融资担保计划于二零一一年一月推出以来，本公司已批出超过11,700宗申请，涉及贷款总额约465亿港元；其中在八成信贷担保产品下，批出超过11,400宗申请，涉及贷款总额约456亿港元。逾7,200间本地中小型企业（「**中小企**」）及其约19万名相关员工受惠于此计划
 - 按照成本效益原则，发行总值162亿港元的债券（年期为一年及以上），促进本地债券市场发展，并保持本公司作为香港最活跃企业发债体之一的地位
 - 维持优良的信贷素质。于二零一六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0.01%；中小企融资担保组合为0%（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0.03%（业内平均数为0.03%）；小型贷款计划组合为2.20%；所有资产类别合计为0.04%
 - 公司的长期外币和本地货币信贷评级，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。
- 二零一六年，本公司维持稳健的财务状况：
- 股东应占溢利为6.04亿港元
 - 净息差为1.0%
 - 资产回报率为1.1%
 - 股东资金回报率为6.8%
 - 成本对收入比率为30.8%
 - 资本充足率为21.3%，远高于财政司司长指定的8%最低要求。

市况概览

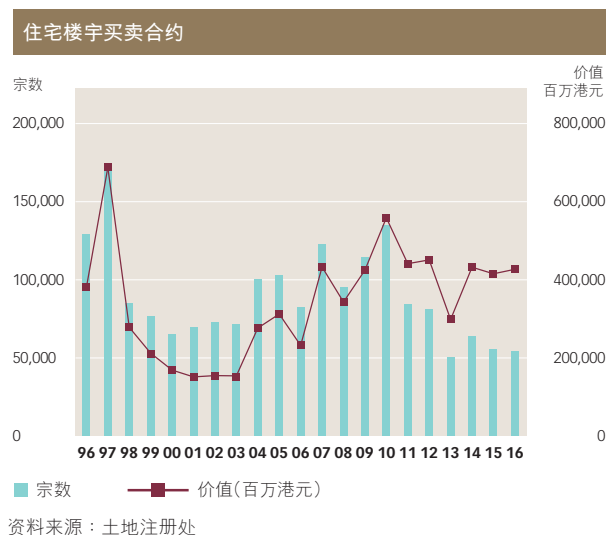
大围经济状况

二零一六年，全球经济增长维持温和。美国国内经济呈现良好增长，而欧洲和日本仍然复苏缓慢。全球货币政策的分歧再次加剧，美国联邦储备局继续将其货币政策逐步推向正常化，但欧元区延续其量化宽松计划和日本进一步引入宽松的新货币政策，务求抗衡通缩危机。由于英国去留欧盟公投及美国总统选举出现意料之外的结果，市场波动加剧。中国的经济增长亦在放缓，并于二零一六年下半年在基建及投资的加速增长下出现回稳的迹象。至于香港的经济，在本地需求增强及外部需求的相对改善的带动之下，实际本地生产总值按年温和增长1.9%。

物业市场

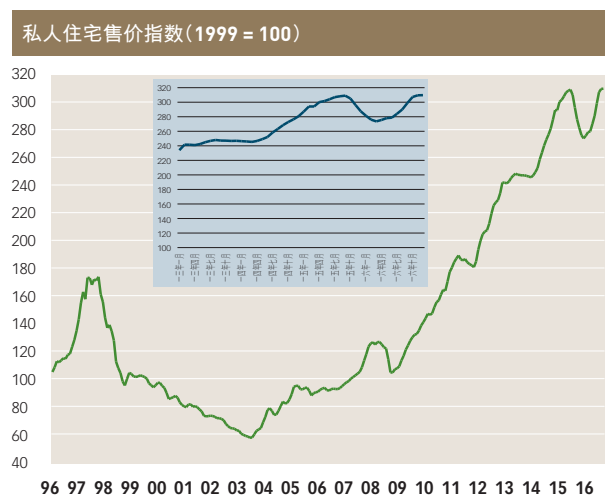
香港物业市场于年初表现淡静，价格以缓慢但稳定的速度下跌，交投量亦下跌至新低。随著市场气氛改善，第二季的物业市场的交易量录得回升，其后之第三季的销售量亦有31%增长，于9月更录得连续六个月累积增幅达8.9%。尽管政府于11月引入新的稳定楼市措施，透过提升非首次置业业主需支付的印花税至15%，以抑压物业价格，但对于物业价格并未带来重大的调整压力。物业总成交于2016年按年轻微减少约2.3%至54,701宗，而物业总成交额取得接近2.8%的按年增长(图1)。

图 1



尽管二零一六年首季楼市出现下行的情况，一手及二手市场的交易量自四月起不断增加。整体而言，住宅物业价格¹于二零一六年录得约7.6%的累积增幅，而二零一五年的增幅为2.4%。截至二零一六年底，住宅物业价格已超越一九九七年的高峰期约79%(图2)。

图 2



资料来源：差餉物业估价署

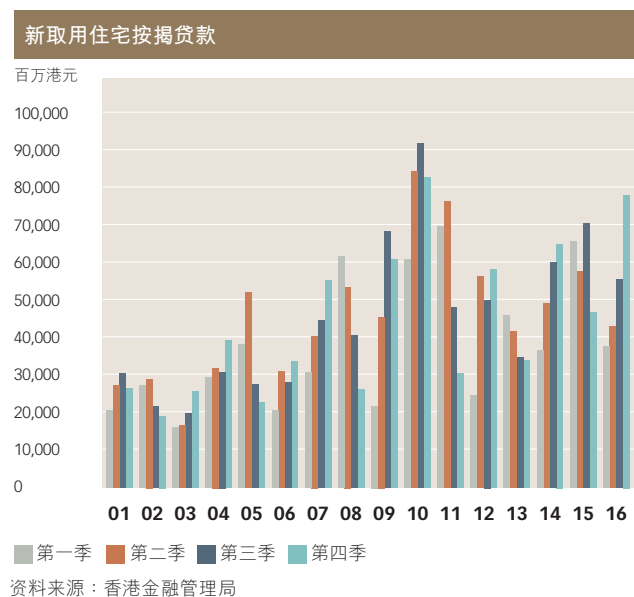
¹ 资料来源：由差餉物业估价署出版的私人住宅售价指数

按揭市场

整体而言，香港的按揭利率于二零一六年处于低位，最优惠利率于全年维持不变，介乎于5%及5.25%。香港银行同业拆息维持低位，当中由一月至十月以期内平均数计算的一个月香港银行同业拆息²，浮动于介乎0.21%至0.29%的水平。香港银行同业拆息于十一月升至0.37%及于十二月飙升至0.61%的高位。

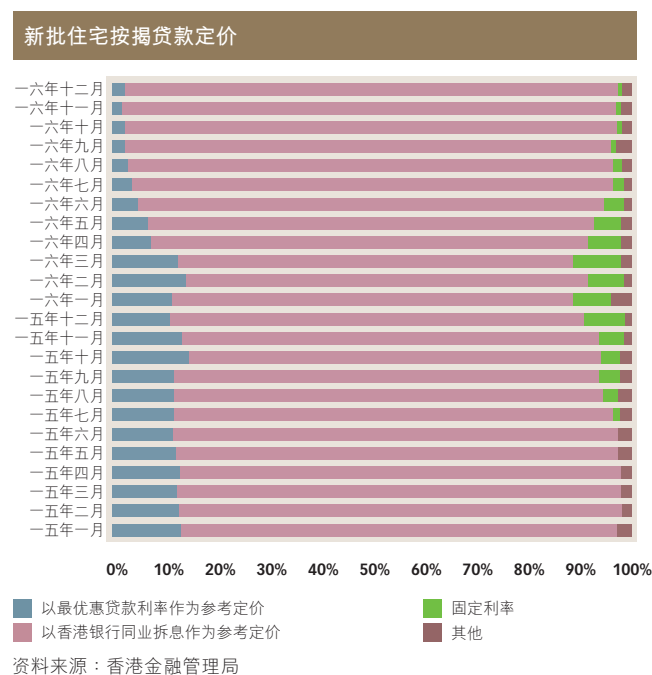
年内，按揭贷款增长呈现减慢趋势，当中所有住宅按揭贷款的未偿还金额温和地上升约4.1%至11,652亿港元。二零一六年的新取用按揭贷款总额³，对比二零一五年的14%增幅，按年减少10.8%（图3）。

图3



随著香港银行同业拆息于年内大部分时间维持于低位，以香港银行同业拆息为基础的按揭贷款相对较受借贷人士欢迎。于二零一六年十二月，94.9%的新叙造按揭贷款选择以香港银行同业拆息作为参考定价。以最优惠利率为基础的按揭贷款比例，大幅由一月的11.4%下降至十二月的2.5%（图4）。固定利率的按揭贷款比例，亦出现大幅下降，由一月的7.5%大幅下降至二零一六年底的0.8%。

图4

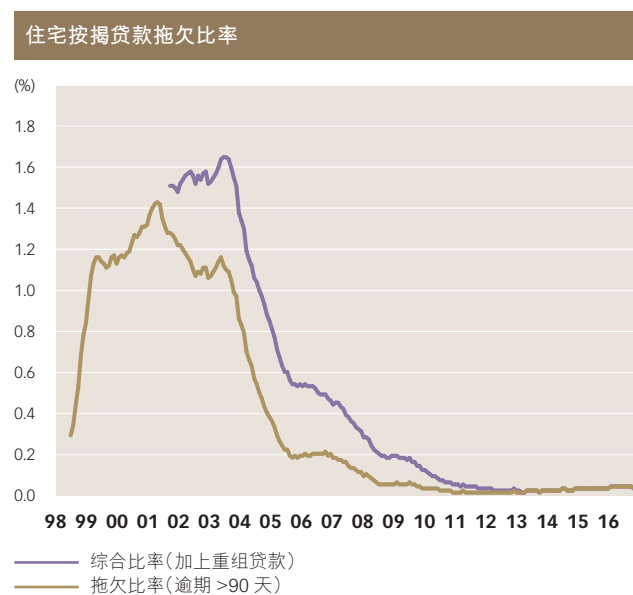


² 资料来源：香港金融管理局《金融数据月报》

³ 资料来源：香港金融管理局每月住宅按揭调查

在稳定的劳工市场及香港金融管理局对按揭借贷的审慎监管下，住宅按揭贷款的资产质素于二零一六年维持优良。按揭贷款超过90日的拖欠比率，于年内保持介乎0.03%至0.04%的水平，反映银行采用审慎的借贷准则。拖欠和经重组的贷款的比率总和，亦于同期维持于介乎0.03%至0.04%的低位(图5)。由于住宅物业价格由四月起一直上升，在负资产中的按揭贷款数量，截至二零一六年十二月底下降至4宗，总额为1,100万港元⁴。

图5

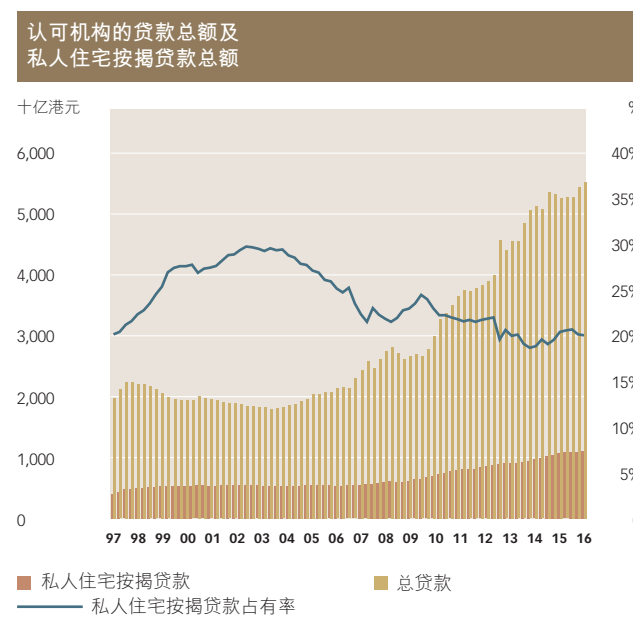


资料来源：香港金融管理局

银行业贷款

私人住宅物业按揭贷款的未偿还总金额，于二零一六年底增加至11,223亿港元(二零一五年底：10,779亿港元)，占全港总贷款额五分之一(图6)，加上建筑业、物业发展及投资的借贷，与房地产相关贷款的总额为23,831亿港元，占银行总贷款额42%。在居者有其屋计划、私人机构参建居屋计划及租者置其屋计划中，购买单位的未偿还按揭贷款，截至二零一六年底总额增至430亿港元(二零一五年底：414亿港元)。

图6



资料来源：香港金融管理局

⁴ 资料来源：香港金融管理局每月住宅按揭调查

资产收购

尽管市场资金充裕已令银行出售其资产的意欲减弱，本公司已预备于有需要时对市场提供流动资金。在二零一六年，本公司收购价值约2.06亿港元的资产，当中包括住宅按揭贷款及其他资产。

延长中小企融资担保计划下有时限的八成信贷担保产品

面对外围经济环境波动，二零一二至一三年度财政预算案公布一系列支援本地中小企的措施，其中包括本公司推出有时限的八成信贷担保特别优惠措施，由政府提供1,000亿港元的信贷保证承担额。八成信贷担保产品为参与计划的贷款机构所批出的合格贷款，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一般营运资金、添置设备或资产，以支援业务运作。本公司以审慎的商业原则营运八成信贷担保产品，担保费拨作支付参与贷款机构的坏帐索偿及计划下的相关开支。现时共有30间认可机构参与此计划成为贷款机构。

基于不明朗的外围经济环境及外贸表现，八成信贷担保产品获延长合共四年至二零一七年二月底。此外，为减轻借贷企业的经济负担，财政司司长于二零一六至一七年度的财政预算案中宣布于二零一六年六月一日将八成信贷担保产品的担保费率降低一成，同时取消担保费最低0.5厘的要求。

八成信贷担保产品深受市场欢迎。截至二零一六年十二月三十一日，本公司于中小企融资担保计划下批出超过11,700份申请，贷款总额约465亿港元；当中八成信贷担保产品批出超过11,400份申请，贷款总额约456亿港元。超过7,200间本地中小企及其约19万名员工受惠于此计划。

本公司保持与香港政府、参与贷款机构及市场参与人士对话，从而进一步增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。为宣传本计划并回应本地中小企在申请银行信贷时所面对的困难，本公司自二零一六年第二季起积极与参与的贷款机构、中小型企业协会、商会及立法会议员会面，以提升本计划的透明度及使用率。

为提升业内人士对本计划的认识，本公司为超过20间参与贷款机构安排了一系列研讨会。研讨会的目的，在于让贷款机构的员工熟悉本计划的申请及索偿流程。

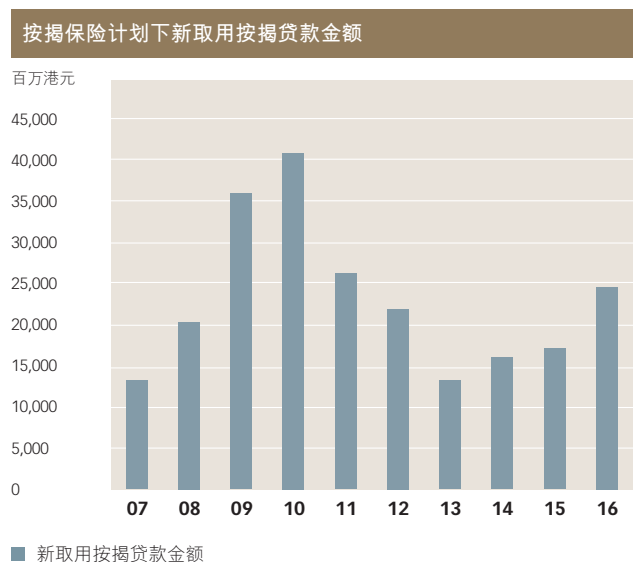
本公司透过与贷款机构的沟通搜集意见，令索偿程序更完善。此外，本公司亦引入数码文件储存库，让贷款机构于申请阶段提交与索偿相关的证明文件。是项优化措施旨在省却参与贷款机构于索偿时向不同内部部门收集文件的时间，从而加快索偿过程。

按揭保险计划

按揭保险计划有效地帮助有需要筹措大笔资金以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成数的按揭贷款而毋须承担额外的信贷风险，亦无损银行体系的稳定性。总的来说，该计划为置业人士和银行带来双赢局面。

多年来，按揭保险计划已成为香港按揭融资不可或缺的一部份。二零一六年，对按揭保险计划的需求于年初放缓但其后回升，而在按揭保险计划下的贷款总额，由二零一五年的172亿港元增加至于二零一六年的246亿港元(图7)。而计划下新取用的按揭贷款，约79%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7



资料来源：香港按揭证券有限公司

年内，本公司与参与银行透过不同的宣传渠道，推广按揭保险计划。自一九九九年，按揭保险计划协助超过124,000个家庭实现置业梦想，取用贷款总额达3,030亿港元。

补价易贷款保险计划

受财政司司长于二零一五至一六年度财政预算案所委托，本公司于二零一五年九月推出补价易贷款保险计划(「补价易」)。计划旨在提供平台，协助50岁或以上的资助房屋业主融资，向香港房屋委员会(「房委会」)、香港房屋协会(「房协」)或政府补地价。

在补价易下，借款人可利用其资助房屋作为抵押品，向银行申请贷款，主要用于向房委会、房协或政府补地价。本公司作为保险公司，向参与银行提供保证，以补偿在贷款终止时，因出售物业后不足以清还贷款所导致的损失。截至二零一六年底，本公司已经批核11宗补价易贷款申请，平均物业估值约390万港元，一笔过贷款金额平均为85万港元。

为增强公众对补价易的认识，本公司继续透过不同渠道，包括电视、电台广告和传媒访问等推广计划。本公司亦与参与银行携手举办教育研讨会及于银行分行播放补价易的电视广告，并以市场推广材料作辅助，向潜在客户讲解计划的特质。

除与其商业伙伴合作，本公司亦藉著地区性的宣传活动加强补价易于市场上的认受性。一系列为期十六日的巡回展览活动，于邻近资助房屋的商场内举行，当中透过具创意及互动的游戏，丰富公众对计划的认识。此外，本公司亦积极透过与资助房屋的物业管理公司联系，以接触资助房屋的业主。

安老按揭计划

安老按揭计划的推出，是为了给予长者多一个财务安排选择，提升生活素质。截至二零一六年底，本公司已经审批超过1,525宗申请，涉及物业平均价值约510万港元，平均每月年金金额为14,900港元。

回应二零一六至一七年财政预算案，本公司于十月将安老按揭计划，扩展至未补地价的资助出售房屋（「**优化措施**」）。此优化措施于推出时已取得正面及鼓舞的市场反应，分别有两宗申请于推出当日已成功获得批核。截至二零一六年十二月底，共收到超过110份申请及超过1,200个有关优化措施的查询。

为推广这优化措施，多媒体的宣传活动亦同步展开；当中包括在本地报纸刊登广告，于主要电视频道及电台，以及YouTube等网上媒体平台播放

安老按揭计划的广告，从而接触更广泛的公众。本公司亦透过不同的公共交通网络来推广优化措施，包括于巴士车身放置广告及于港铁车箱内的电视播放安老按揭计划的广告，目的在于更有效地接触主要位于铁路沿线的资助房屋的目标客户群。

为了向目标客户推介这优化措施，本公司举行了地区性的推广活动，于七个邻近资助房屋屋苑的主要商场内举行巡回展览，覆盖香港岛、九龙及新界各区。本公司的职员及银行代表，均于流动展览中推广安老按揭计划及解答市民的查询。公众对流动展览的反应十分正面及鼓舞，不时出现群众聚集及查询有关产品的详情。于游戏环节更出现人龙，而展览及游戏均有效增强目标客户对安老按揭计划的意识及了解。

除因应优化措施而推动市场推广活动外，本公司亦联同包括银行、专业组织及非政府机构的合作伙伴，推广安老按揭计划。二零一六年，共举办接近五十个研讨会，安老按揭计划的电视广告亦于参与银行的分行广播。此外，本公司的管理层支持安老按揭计划的发展。除于高级别的会议中向专业团体的会员、潜在客户及有兴趣的公众，就退休计划作演讲外，行政总裁亦亲身到各区与市民接触，于其中一场流动展览会主持分享环节，吸引超过一百位人士出席。

小型贷款计划

在小型贷款计划下，本公司继续担当计划运营者的角色，联系参与的银行和非政府机构，为有意创业人士、自雇人士或有意透过接受培训或考取专业资格以达到自我提升的人士，提供可负担息率的融资和其他支援服务。

为支持由政府于二零一六年三月推出的香港美食车先导计划，本公司与旅游事务署合作，为美食车计划的申请者提供包括贷款融资、营商导师指导及创业培训的支援。由参与的非政府机构为美食车计划而举办的创业培训课程，吸引超过五十个登记。本公司亦为美食车计划申请者，简化了小型贷款计划的申请过程，方便他们申请小型贷款计划以发展美食车业务。截至二零一六年十二月底，已接获并批出一宗美食车计划的贷款申请。

自二零一二年六月开展以来，小型贷款计划运作畅顺。截至二零一六年底，小型贷款计划批出合共183宗贷款，涉及总贷款额为4,580万港元。

小型贷款计划的借款人，来自不同背景和行业，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、中医师、更生人士、小丑表演艺人、外籍老师、甜品和糕点厨师、化验所专家及大学生。

本公司推出一系列宣传活动，以推广小型贷款计划的牌子予本地创业群体；当中包括在本地杂志、网上媒体平台及主要广播频道刊登广告。本公司亦采用针对性的市场策略推广小型贷款计划，以

接触目标顾客群，包括参与大型展览，于大学举办研讨会，并参与由香港投资推广署举办的StartmeupHK Festival 2016和Incu-Lab ICE Days。

名为「创业营商锦囊」的小型贷款计划小册子，可于超过250个地点取得，包括银行、非政府机构、商业中心、青少年中心、中学、大专院校及公共图书馆。此外，本公司亦资助非政府机构举办推广活动。

融资安排

由于各主要经济体系的经济增长不均、货币政策方向亦有差异，以及受英国脱欧公投和美国总统选举出现意料之外的结果影响，二零一六年的环球金融市场仍然波动。尽管市况充满挑战，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，本公司于二零一六年发行了合共162亿港元债券(年期一年及以上)。截至年底，本公司未赎回债券总额为342亿港元。

本公司致力定期发行债券和引入崭新债券产品，发展本地债券市场。作为香港最活跃的企业发债体之一，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，更可以为机构投资者及零售投资者提供高素质的债券工具，满足投资者对投资组合多元化及提高收益的要求。

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，所发行的债券受各界投资者欢迎，包括退休基金、保险公司、投资基金、慈善及政府相关基金与零售投资者等。本公司一直积极与投资者沟通，定期将最新资讯发放给投资者。

中期债券发行计划

为了在国际市场吸引更多投资者和开拓资金来源，本公司于二零零七年六月设立多种货币中期债券发行计划。初时的发行规模为30亿美元，其后为满足海外投资者更大的需求，于二零一一年七月增加至60亿美元。在该计划下，本公司可发行多种主要货币的债券，包括港元、美元、人民币、澳元、英镑、欧元及日圆，以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，可进行公开发售或私人配售，更能迎合投资者在不同投资年期等方面的要求。截至二零一六年底，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，支持未来中期债券发行，亦为二级市场提供流通性。

二零一六年，本公司透过中期债券发行计划，共发行了33批私募债券，金额合共162亿港元等值(年期一年及以上)。

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，为本公司发行债券和可转让贷款证，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泛的分销渠道。

零售债券发行计划

本公司致力推广本地零售债券市场。本公司作为先驱，于二零零一年十一月为本地零售债券市场

开拓一个新的发行机制，及于二零零四年五月成立200亿港元的零售债券发行计划。在此计划下，通过配售银行的零售分行网络、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。为确保上述的零售债券的流动性，配售银行向本公司承诺在二级市场开出作实买入价。自二零零一年起，本公司已发行零售债券合共137亿港元。本公司致力在市况合适时定期发行零售债券，为香港的零售投资者提供额外的投资工具。

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，使本公司可以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使命。虽然本公司可以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，显示特区政府肯定本公司的重要性，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。本公司两度于市场回复稳定后，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。二零一六年，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债券对投资者的吸引力。

香港按揭证券有限公司的信贷评级

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

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二零一六年六月的信贷评级报告：

标普

「我们将香港按揭证券有限公司的评级，与作为其全资拥有人的香港的评级看齐。反映我们认为(虽然并不太可能发生)当该公司有需要时，香港政府几乎可以肯定会及时向公司提供足够的强力支持。...我们认为，该公司在过去数年开展的其他政策业务，强化了公司与香港政府的连系，巩固了两者的整体关系。」

「我们认为，香港按揭证券有限公司拥有非常强大的市场地位，与及超卓的管理和管治，巩固其超然的商业地位。该公司是唯一一间香港机构，通过购买按揭和贷款组合，满足本地银行对流动资金和资产负债表管理的需求，尤其是在市场受压时。...香港按揭证券有限公司的商业模式经历过各种困难市场环境的试炼。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，也藉此冷却可能过份炽热的香港楼价。」

「我们相信，市场风险得到有效管理。该公司维持简单的资产和负债结构，大部份为基本的产品，并得到我们视为健全的市场风险政策所管理。该公司承受的市场风险主要是利率变动，利率错配管理情况看似理想。」

「我们预期香港按揭证券有限公司，将继续审慎管理资本和流动资金。计及公司缺乏零售资金，我们评估公司的资金状况为充足。...我们期望香港按揭证券有限公司维持超过足以应付其短期资金需要的高流动性资产，以作缓冲。...此外，300亿港元循环信贷安排比香港按揭证券有限公司的总负债额要高得多，为任何突如其来的流动资金压力，提供了重要的缓冲。」

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，发挥公共政策功能。公司的政策任务，包括加强香港金融和银行业的稳定，鼓励自置居所，及促进本地债券市场发展。该公司肩负提高银行体系稳定性的责任，担当银行体系的另一『最后贷款人』，当银行遇到压力时，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。倘若该公司受压时信用状况转弱，穆迪预期政府将及时提供特别协助。」

「香港按揭证券有限公司自成立以来，经历多次楼市周期，一直保持优良的资产素质。..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，该公司奉行预早融资策略以购买预期的资产，而且在正常的经济环境下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，足以偿还二零一五年底的所有债务。」

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，透过运用债券市场的长期资金，满足按揭贷款对长期融资的资金需求。银行与金融机构可利用按揭证券，管理按揭贷款面对的信贷、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，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，使本公司能够以不同的产品结构、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营运，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，务求配合市场与业务策略的变化。

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，首要负责制定风险胃纳声明内的风险管理策略，并确保本公司以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，而这些限制都纳入本公司遵循的风险上限、风险政策和监控程序，以确保风险能够得到妥善管理。

企业风险管理委员会负责监察本公司各类型风险，检讨和批核高层次的风险相关政策，监察执行情况，并且督导有关管治、政策及措施的优化工作。委员会审视定期压力测试，以评估本公司应对极端严峻情况发生时的财务能力。

委员会由一位执行董事担任主席，成员包括总裁、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、长寿风险和物业风险。

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。

(一) 违约风险

为有效控制违约风险，本公司四管齐下，保障和维持本身资产、按揭保险计划及中小企业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
- 对购买资产、保险和担保申请制定审慎的资格标准
- 对购买按揭贷款、违约损失、保险及担保索偿进行有效的尽职审查程序
- 提升高风险交易的保障。

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，可能引致亏损。为减低违约风险，本公司制定审慎的贷款购买标准，并进行贷款购买过程中必要的有效尽职审查，以维持贷款的信贷素质。此外，本公司会视乎个别相关贷款组合的预计风险，与核准卖方就该组合订立加强信贷安排，以降低因借款人违约而可能招致的信贷损失。

按揭保险计划所承保的贷款于违约时亦可能会带来亏损。每宗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查，以确保符合所有按揭保险计划下的承保条件。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，本公司将部分风险转移至核准再保险公司。

同样地，中小企融资担保计划所担保的贷款，于借款人违约时亦可能会带来亏损。各担保申请，均会根据贷款机构的信贷政策，以评估借款人的违约风险。此外，本公司采用审慎的承保条件，进行行政审批和信贷审查，从而更加了解担保申请的信贷素质；并就每宗坏帐索偿进行尽职审查，确保贷款符合本公司的承保条件，以及贷款机构的内部信贷政策。

此外，本公司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：(一) 审慎评估借款人的还款能力；(二) 由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(三) 向借款人提供营商培训及导师支援。

本公司定期编制与汇报贷款和担保组合的信贷表现，让管理层知悉最新的信贷状况，以便密切监察经营环境中出现任何有关本公司的风险，并及时实施减少风险的措施。

(二) 卖方/管理供款机构交易对手风险

交易对手风险可能出现于卖方/管理供款机构未能适时及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，不断监测核准卖方/管理供款机构的贷款服务素质和信贷状况。

(三)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，评估各间按揭再保险公司的资格，以降低交易对手风险。

本公司每年及需要时检讨各间核准再保险公司的资格，以决定日后的业务分配及风险分摊比例。

(四)库务交易对手风险

当库务交易对手拖欠或无法支付本公司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。为管理库务交易对手，本公司采用以评级为主的交易对手评估框架，及以风险为本的交易对手限额机制。本公司持续监测库务交易对手，并根据评估结果，调整各库务交易对手的限额。

此外，本公司已经与主要掉期对手建立了双边抵押品安排，以减低交易对手风险。

(五)贷款机构风险

本公司承受中小企贷款所产生的贷款机构风险：(1)贷款机构的贷款行为与其信贷政策不符；(2)贷款机构制定的信贷政策宽松、不够仔细或不够详尽以落实审慎批核要求；及(3)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。本公司通过审查贷款机构的信贷政策以及就索偿进行的尽职审查，管理贷款机构风险。

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和资格标准，尤其是涉及资产收购、按揭保险、中小企担保业务与小型贷款计划。委员会按照董事局已批核的框架运作。委员会审批要求成为购买按揭贷款计划的核准卖方／管理供款机构、按揭保险计划的核准再保险公司、中小企融资担保计划的核准贷款机构及合格的库务交易对手的申请。委员会亦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认可。

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。

(一) 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的利息收入及负债相关的利息支出时，可能引致利率风险。

因此，利率风险管理的主要目的，是局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，即利率错配风险和息差风险。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，有关贷款大部分为浮息资产(以最优惠利率或香港银行同业拆息率为基准)，而本公司的主要负债则为定息债券。因此，本公司小心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，即利率上升时风险较大；反之，负期限差距则表明利率下跌时风险较大。

本公司在资产负债管理委员会的指引监督下，视乎利率的未来走势及市况，会主动对资产负债组合的期限差距作出重新平衡。

息差风险指本公司以最优惠利率计息的赚息资产，及以香港银行同业拆息率计息的计息负债，两者的基准利率差距。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，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，本公司以往也发行以最优惠利率计息的按揭证券，及采用对冲衍生工具，以减低在这方面的息差风险。

(二) 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与再融资风险。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，及将剩馀现金投资债券或现金存款以调整整体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。

本公司通过发行不同年期的债券，管理再融资风险，用以灵活调较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以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。

(三) 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。本公司采用流动资金风险管理机制应对市况的转变，不断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。

由于政府全资拥有的强大背景及良好的评级，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，有助本公司可以迅速顺利地应付无法预见的流动资金需求。即使市场持续异常紧缩时，本公司亦可运用外汇基金的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，确保所有的可预见融资承诺于到期时能够兑现，以支援业务发展及维持债务组合的平衡。此多元化资金来源，可使本公司以最低成本进行提

早融资的策略，同时亦可在市场不寻常时期保持融资能力。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	有六家主要交易商及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。此发行计划下的可转让贷款证附属计划更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，共有八家交易商，让本公司在本地及国际市场推出按揭证券
投资组合	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

(四) 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，已通过外币换汇交易悉数对冲。

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，监察交易是否符合库务交易对手及交易的风险限额。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。委员会依循审慎风险管理原则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、流动资金和融资风险及货币风险。委员会亦定期举行会议，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由总裁担任主席，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

营运风险指由内部程序、人为、系统失误或失灵、或外界因素引致运作中断而导致损失的风险。

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，并将系统升级与尽职审查新业务流程以识别营运风险。采用全面验证规则、资讯系统管理报告及审核证据，追寻及呈报任何错误或不足。

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，本公司在执行营运及系统基建设施之前，会严格审视，以确保足够的内部监控，从而纾缓营运风险。

在业务活动及流程方面，本公司广泛利用先进资讯技术、配合有效的营运制度与监控，以确保日常营运的效率及成果。本公司采用有效的措施确保该等系统准确、可用及安全。本公司亦有谨慎措施确保足够监察和充分制衡，保证营运受到恰当控制。有效的内部监控也有助减低财务风险，同时保障资产免遭挪用或不当的损失，包括阻止及侦测欺诈行为。

资讯系统安全政策

本公司的资讯系统安全政策载有员工必须遵守的安全标准要求及制订措施确保资讯资产的保密、完整及有效。本公司实施各种资讯保安措施，以减低外界侵袭的风险。本公司内部也实施对区域网路的安全监控以减低成功入侵时的损失。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。为确保高度合规，内部审计师定期审核本公司的主要营运系统与程序。

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，每年都举行全公司的业务恢复演习；亦每日备份及在场外储存备份磁带，以确保本公司免受任何资讯科技灾难影响。

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，本公司设立新产品发展管理机制。根据机制，在任何新产品推出前，须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实用方面准备就绪后，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。为确保客人的回应适时得到恰当处理，本公司已制定正式的投诉处理机制，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。委员会制定关键风险指标，监察主要营运风险的事项和减低风险措施的成效。可能于内部程序有控制上的弱点、失效或不合规的情况会作为营运风险事件被纪录、汇报及处理，以作营运风险管理

理。委员会也负责制定方向、解决有关政策、监控和管理营运事宜，并确保倘若审核结果涉及营运风险或内部监控时，可以迅速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。

法律与合规风险

法律风险指法律、法规的应用或诠释不明确或法律文件无法予以执行或未能有效保障本公司利益时所产生的风险。合规风险指违反适用于本公司的法律、法规、行为守则或行业常规所产生的风险。

由首席法律顾问(兼任公司秘书)主管的法律顾问部，负责就法律事务向本公司提供意见，务求控制法律风险。当考虑新产品或业务时，法律顾问部会就有关法律及监管环境提供意见。法律顾问部亦会对所需的法律文件提供意见及识别潜在的法律问题，务求保障本公司的利益。本公司亦会适时聘请外部法律顾问，协助法律顾问部为本公司提供法律支援。法律顾问部与本公司的其他部门紧密合作，就法律问题及法律文件提供意见。

合规专组是法律顾问部的一部份，由合规总监领导，其通过首席法律顾问向总裁汇报。合规专组会适时聘请外部法律顾问，为合规事宜提供意见。有关合规专组及其工作的详情，请参阅企业管治报告内「合规汇报」一节。

营运风险管理委员会是负责管理法律与合规风险的委员会。

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，已颁布一套本公司必须遵守的指引。该指引主要参考「巴塞尔协定II」的风险资本充足框架，而当中最低的资本充足率定为8%。于二零一六年十二月三十一日，本公司的资本充足率为21.3%。

监管资本按资本指引严格监控并审慎运用。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与补价易贷款保险计划带来的大额年金所引致的风险。年金付款期愈长，贷款金额随着时间亦会累积愈多，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)。

本公司每年进行风险分析，以评估长寿风险所带来的潜在财务影响，以及安老按揭计划与补价易贷款保险计划下各种风险因素之间的相互影响。交易核准委员会亦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、安老按揭计划与补价易贷款保险计划下，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。本公司为每宗购买贷款或贷款申请进行外部物业估值、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楼市下滑的影响，藉以管理物业风险。

流程管理及资讯科技

本公司自成立以来，大量投放资源，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。

为进一步增强本公司在流程及系统方面的资讯安全及资料保护，本公司已委托一间具备这方面专业知识的顾问公司，以检讨现有的资讯系统保安手册及政策。顾问所提出的建议将会落实执行。

本公司继续通过系统开发与改进，提升自动化流程、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，包括中小企业融资担保计划、安老按揭计划、补价易贷款保险计划、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、更加稳健，也因此为社会提供更优质服务。例如，在购买按揭贷款计划下的资料汇报要求，已作进一步简化，以令交易流程更顺畅。

此外，系统提升与流程改革，可以迈向无纸化运作的目标，有助建设绿化和保护环境。

企业社会责任

本公司过去多年致力贡献社会及履行企业社会责任，获得认同；自二零零八年起，获香港社会服务联会颁发「商界展关怀」计划下「同心展关怀」标志，现已第九年参与计划。为嘉许重视员工退休保障的雇主，强制性公积金计划管理局于二零一四至一五及二零一五至一六年度，向本公司颁发「积金好雇主」奖项。为表扬重视家庭友善精神的雇主，由民政事务局及家庭议会举办的「家庭友善雇主奖励计划」于二零一五至一六年度，向本公司颁发「家庭友善雇主」及「支持母乳喂养」奖项。

作为对社会负责任的机构，本公司关怀雇员及社区。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

本公司吸纳和栽培人才，确保公司的核心使命有效推行：包括提高银行业的稳定、协助市民自置居所及推动债券市场发展。本公司为雇员提供具竞争力的薪酬福利、事业前景、发展机会，和健康及安全的工作环境。本公司亦实行家庭友善雇佣措施，如五天工作周，让雇员在工作及生活上取得平衡。本公司亦为雇员及家属提供全面的医疗及牙科保险。

尽管公司的业务范畴及提供的产品渐趋繁复，但透过自动化系统和程序重组，本公司拥有一队精简和有效率的团队。二零一六年，本公司的常设雇员编制为202名，员工流失率为4.96%。

培训与发展

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和技能。二零一六年，本公司安排不同的课程和工作坊，以增进员工的产品知识，并提升管理、专业技能及软性技巧。

内部培训工作坊涵盖广泛课题，例如商谈技巧训练、团队合作、冲突处理、危机管理及职业安全与健康。年内，本公司还举办了有关《个人资料(私隐)条例》、《防止贿赂条例》及打击洗钱的研讨会。



团队合作培训



职业安全与健康培训



商谈技巧训练



危机管理训练

本公司亦资助员工报读由其他机构举办、并与工作相关的课程。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，本公司亦为新员工安排入职简介，让员工了解公司的组织架构、功能与政策。

雇员关系与员工活动

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。二零一六年，本公司举办的员工活动如兴趣班、工作与生活平衡周、郊游以及其他员工聚会等，都深受员工和家属欢迎。本公司亦设有员工内部刊物《HKMConnection》，辑录员工活动的剪影。



工作与生活平衡周

为促进公司内部有效沟通，本公司定期更新员工内联网，让各部门分享实用资讯。本公司亦设有员工建议计划，鼓励员工提出建议，改善工作流程和工作环境。

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有需要的员工及其家属提供保密的辅导服务；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，减少因未能预计或突发事件而令业务中断的情况，例如爆发传染病。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慈善活动和参与本公司义工队「关爱大使」所筹办的义务工作。

二零一六年，本公司筹办多项捐献活动，例如二零一六年公益金便服日及每年一度的香港红十字会捐血日。



便服日

本公司员工积极参与义务工作，献出时间和精力，对有需要的社群表达关爱。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 — 与寰宇希望及香港游乐场协会合作，带同载有日用品的「福袋」探访独居长者，共同迎接农历新年及中秋节。
- 关怀儿童 — 与香港圣公会麦理浩夫人中心合作，为少数族裔儿童举行圣诞联欢会。



捐血日

学生实习与见习经理计划

为未来培育人才，本公司提供多个实习职位，让大学生体验商业世界的实际运作、为未来就业作好准备。参与计划的学生，都感谢所获得的学习经验和工作机会。

年内，本公司继续推行见习经理计划，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。在计划的三年期内，见习经理在不同部门接受在职培训、参与公司项目，并参加有系统的学习及发展课程。

环境保护

本公司一直支持及实施各种绿化措施，务求营造更环保的工作环境，并且加强员工减少废物和珍惜能源的意识。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。