

业务回顾

业务回顾

业绩摘要

本年度，本集团的主要业绩包括：

- 透过按揭保险计划，帮助置业人士，借取合共983亿港元按揭贷款
- 自二零二零年五月推出定息按揭试验计划以来，共接获28宗申请
- 自二零一一年七月推出安老按揭计划以来，共批核4,370宗申请；物业平均价值约560万港元
- 于二零二零年，香港年金计划共批出2,606张保单，保费总额达25亿港元，较二零一九年增加56%，而每张保单的平均保费金额亦上升31%至97万港元
- 于二零二零年四月，中小企融资担保计划推出百分百担保特惠贷款（「**百分百担保特惠贷款**」），纾缓收入减少的企业所承担的薪金或租金压力，有助减少企业倒闭和裁员
- 随着新型冠状病毒爆发及扩散，营商环境急速恶化，进一步优化八成、九成信贷担保产品及百分百担保特惠贷款
- 为纾缓中小型企业（「**中小企**」）的现金流压力，延长八成及九成信贷担保产品于二零一九年九月推出的延迟偿还本金措施的申请期六个月至二零二一年三月底。延迟偿还本金期由最长12个月增至18个月
- 自八成及九成信贷担保产品于二零一二年五月及二零一九年十二月推出以来，分别批出超过19,300宗及2,600宗贷款申请，涉及贷款额分别为822亿港元及49亿港元，逾13,000间本地中小企及280,000名相关员工受惠于此计划
- 百分百担保特惠贷款自二零二零年四月推出以来，共批出超过25,300宗贷款申请，涉及贷款额为397亿港元，逾19,500间本地中小企及252,500名相关雇员受惠于此计划
- 稳步落实本集团基建融资及证券化业务的业务计划，累积基建贷款资产及发展本集团的基建融资及证券化品牌
- 购入约3,560万港元住宅按揭贷款
- 于本年度，发行创纪录金额的债券，总值为584亿港元（其中294亿港元债券的年期为一年或以上），促进本地债券市场发展，维持本集团作为香港最活跃港元企业发债体之一的地位
- 截至二零二零年年底，本集团的长期外币和本地货币信贷评级，维持在标普全球评级（「**标普**」）AA+及穆迪投资者服务公司（「**穆迪**」）Aa3的卓越级别，与香港特区政府相同
- 维持优良的信贷素质。于二零二零年十二月三十一日计，所有资产类别合计的不良贷款比率0.07%；逾期90日以上的拖欠率，按揭保险组合为0.01%，按香港住宅按揭组合为0.05%（银行业：0.04%）。

二零二零年，本集团维持稳健的财务状况：

- 资本充足率为37.3%，远高于财政司司长指定的8%最低要求
- 一般保险业务及年金业务的偿付能力充足率均为12倍，远高于保险业监管局分别规定不低于200%和150%的法定要求

市况概览

整体经济状况

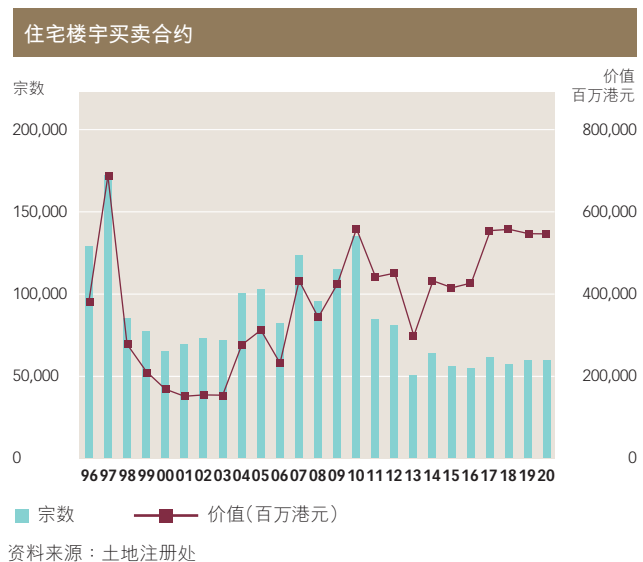
2020年，未及预料的新新型冠状病毒病疫情为因地缘政治已面对不确定性的全球经济，带来重大冲击。随着疫情持续令经济活动陷入停顿，很多主要经济体面临不同程度的收缩。自2020年第二季以来，中国内地疫情受控并及时采取了宏观政策，经济稳健复苏并实现了经济增长。

香港由于面对多项不利外围因素，本地社会事件和疫情的影响，经济连续两年出现负增长。尽管经济活动因疫情不断变化受到阻碍，住宅物业市场全年整体表现稳定。鉴于需求坚挺和低息环境，楼价仍处于高位，超越了普罗大众的承受能力。在此环境下，香港经济继二零一九年录得年度跌幅1.2%后，于二零二零年再度收缩6.1%。

物业市场

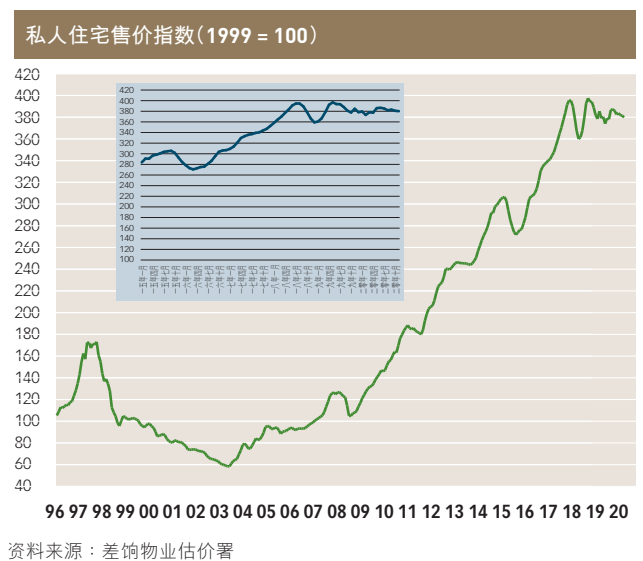
二零二零年上半年，住宅物业市场强劲反弹。于二零二零年一月至六月，住宅物业的总体成交量及成交额分别升153%及162%。自六月起，由于新型冠状病毒病疫情及楼市活动受限，市场情绪反复不定。整体而言，二零二零年住宅物业总成交量按年略升0.1%至59,880宗，成交额则按年跌0.1% (图1)。

图 1



一手及二手市场的成交量于全年波动。整体而言，住宅物业价格¹于二零二零年录得0.2%的累积增幅，而二零一九年的增幅为5.5% (图2)。

图 2

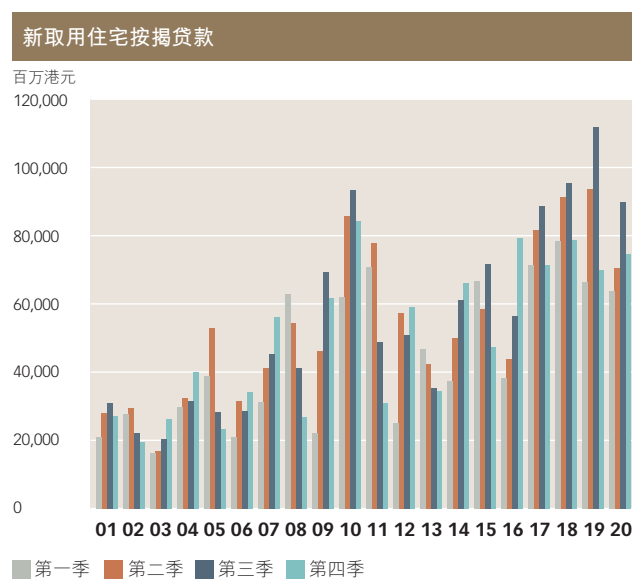


¹ 资料来源：由差餉物业估价署出版的私人住宅售价指数

按揭市场

整体而言，香港的按揭利率于二零二零年维持在低位。最优惠利率全年维持不变，介乎5%至5.5%之间。香港银行同业拆息于首四个月处于高位，其后开始下跌并于余下全年维持低位。根据香港金融管理局金融数据月报，以期内平均数计算的一个月香港银行同业拆息²于二零二零年五月至十二月徘徊于0.15%与0.83%之间。按揭贷款录得稳定增长，当中所有住宅按揭贷款的未偿还总金额上升10.6%至16,738.9亿港元。二零二零年的新取用按揭贷款总额³按年跌12.7%，二零一九年的跌幅则为0.6%（图3）。

图3



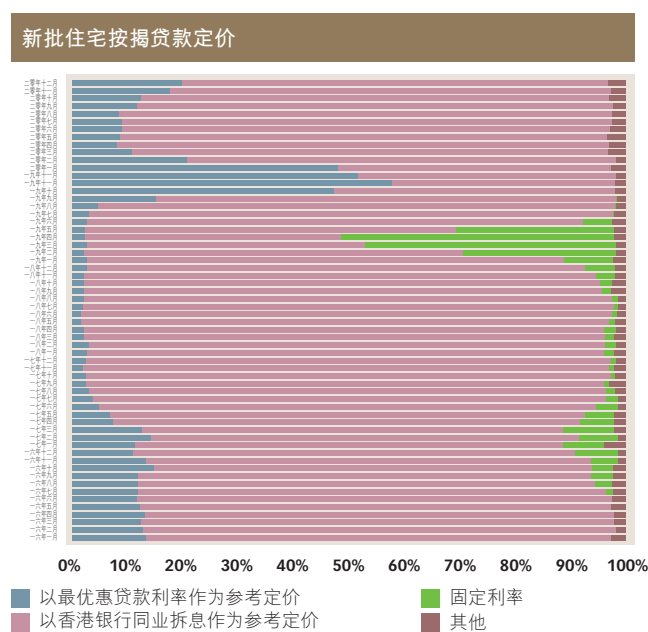
资料来源：香港金融管理局

² 资料来源：香港金融管理局

³ 资料来源：香港金融管理局

于年内大部分时间，借款人似乎更倾向接受以香港银行同业拆息为参考定价的按揭。截至二零二零年十二月，95%新叙造按揭贷款以香港银行同业拆息为参考定价。二零二零年一月以最优惠贷款利率为参考定价的按揭比例高达16.5%，但自此开始下跌，并于年内大部分时间维持低位。截至二零二零年十二月，以最优惠贷款利率为参考定价的按揭仅占市场2.6%比率，而定息计划于二零二零年在按揭贷款市场并无占有市场比率（图4）。

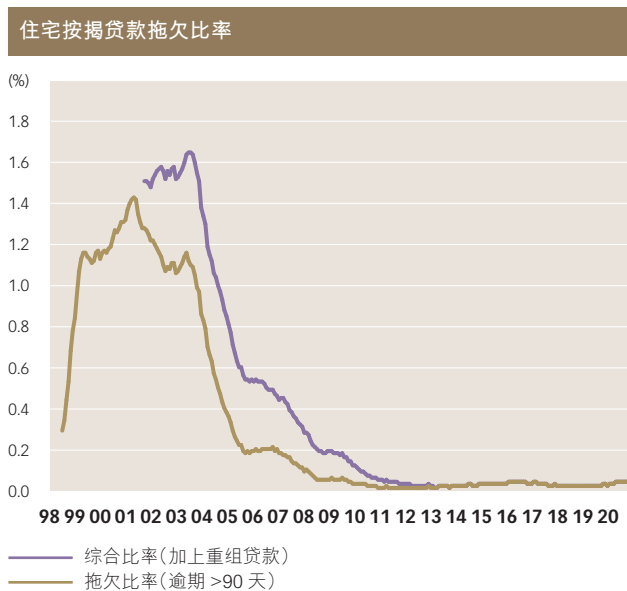
图4



资料来源：香港金融管理局

在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素质于二零二零年维持优良。按揭贷款超过90日的拖欠比率，于年内保持介乎0.02%至0.04%的水平，反映银行采取审慎的借贷准则。拖欠和经重组的贷款比率总和，亦于同期维持在0.02%至0.04%的低位(图5)。截至二零二零年十二月底，负资产个案估计为185宗，录得总额为10.6亿港元⁴。

图5

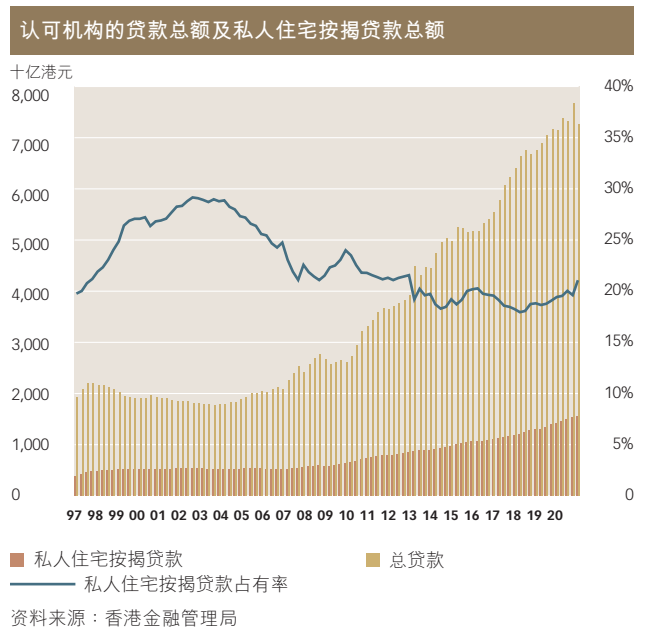


资料来源：香港金融管理局

银行业贷款

于二零二零年，与房地产相关的贷款未偿还总额为32,149.2亿港元，占银行贷款总额约43.6% (图6)。在该等与房地产相关的按揭贷款中，私人住宅物业占15,804亿港元(二零一九年底：14,348亿港元)，资助房屋占935.4亿港元(二零一九年底：780.3亿港元)。

图6



资料来源：香港金融管理局

⁴ 资料来源：金融管理局

资产收购

尽管市场资金充裕令银行出售其资产的意欲减弱，本集团已做好准备，于有需要时对市场提供流动资金。二零二零年，本集团收购价值约3,560万港元的住宅按揭贷款。

融资安排

于二零二零年，中美地缘政治的不明朗因素持续不断，加上新型冠状病毒疫情不断变化，导致全球金融市场及实体经济面对重大挑战。在市况波动的情况下，本集团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。基于本集团由政府全资拥有的强大背景和卓越的信贷评级，本集团于二零二零年按照成本效益原则发行了创纪录金额合共584亿港元债券，当中294亿港元债券的年期为一年或以上。截至年底，本集团未赎回债券总额为619亿港元。

作为香港最活跃的发债体之一，本集团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。这不仅有助扩大本集团的资金基础，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。

本集团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。由于本集团的信贷评级卓越，所发行的债券受各界投资者欢迎。

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，本集团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，于二零二零年十月增加至120亿美元以满足投资者更大的

需求。该项计划可发行多种货币的债券，亦兼有灵活的产品特色，更能迎合本地及海外投资者在不同投资年期等方面的要求。本集团委任国际及区内主要金融机构组成广泛的交易商团队，支持未来中期债券发行，亦为二级市场提供流通性。

二零二零年，本集团透过中期债券发行计划，共发行72批年期为一年或以上的私募债券，金额合共294亿港元等值。连同发行年期少于一年金额为290亿港元的72批中期债券，本集团于本年度透过中期债券发行计划共发行144批债券，金额为584亿港元。

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，于二零零三年增加一倍至400亿港元。此计划提供了一个既灵活亦有效率的平台，供本集团发行债券和可转让贷款证，最长年期达15年。

零售债券发行计划

本集团致力推广香港零售债券市场。本集团作为先驱，于二零零一年十一月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。自二零零一年起，本集团已发行零售债券合共137亿港元。本集团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，向本集团提供100亿港元循环信贷安排，为本集团提供重要的备用流动资金，使本集团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。

由于二零零八年爆发全球金融危机，该信贷额度于当年十二月增加至300亿港元。于二零二零年十月，该信贷额度进一步增加至800亿港元，为本集团实现其政策目标提供额外支持。该等举动均显示特区政府肯定本集团的重要性，并对本集团给予进一步支持。

本集团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。本集团两度于市场回复稳定后，以具成本效益的发债所得资金，全数偿还向循环信贷安排借入的贷款。二零二零年，本集团并没有向循环信贷安排借入任何贷款。

信贷评级

标普及穆迪给予本集团与特区政府看齐的卓越评级，增强了本集团所发行债券对投资者的吸引力。

香港按揭证券有限公司信贷评级

	标普		穆迪	
	短期	长期	短期	长期
本地货币	A-1+	AA+	P-1	Aa3
外币	A-1+	AA+	P-1	Aa3
前景	稳定		稳定	

(截至二零二零年十二月三十一日)

信贷评级机构对本集团的信用水平给予正面评估。以下评论摘录自标普及穆迪分别于二零二零年八月和二零二零年十一月的信贷评级报告：

标普

「我们将香港按揭证券有限公司的评级，与作为其全资最终拥有人的香港的评级看齐，反映我们认为当有需要时，几乎可以肯定香港政府会及时向

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。」

「香港按揭证券有限公司拥有稳固的市场地位及独特政策角色，通过购买银行按揭和贷款组合，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。例如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。然而，近年该公司收紧按揭保险计划的资格标准，以应对楼价上升。」

「我们相信，香港按揭证券有限公司董事局各成员经验丰富，能力优秀，加上对公司监督卓有成效，有利公司业务。我们认为管理层能力、效率及经验兼具。香港按揭证券有限公司的定位清晰，与其能力及市况相符。该公司一直按其财务及风险管理准则经营，我们认为该等准则严谨明确。」

「我们预期，香港按揭证券有限公司将合理审慎管理融资安排及流动资金，藉三个优先债券计划，能深入利用债券资本市场。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，以作充分缓冲。」

穆迪

「香港按揭证券有限公司是由香港政府透过外汇基金全资拥有。该公司执行政策任务，包括促进香港金融和银行业的稳定、自置居所、本地债券资本市场发展及退休规划市场发展，方法为向商业银行购买按揭及透过旗下一般保险附属公司提供按揭保险及安老按揭。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。」

「政府透过外汇基金向香港按揭证券有限公司提供800亿港元循环信贷安排及可按需求发行的额外股本权益。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。该公司的公共政策任务与政府目标紧密配合，而与政府关系密切亦提高日后获得政府支持的可能。政府已向公司注资50亿港元，用以建立年金业务，并准备好随业务持续增长而提供更多资金。」

「香港按揭证券有限公司自成立以来，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%，该公司的整体按揭贷款的拖欠率从未超过2.0%。目前，该公司的香港按揭平均按揭成数低于40%。」

「由于拥有强健的财务状况与政府的关系，该公司较容易在资本市场筹集资金。...该公司拥有充裕的流动资产，包括来自政府的备用信贷安排，足以偿还二零二零年六月底的所有债务。」

按揭证券化

本集团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。

本集团自一九九九年，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，使本集团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。

基建融资及证券化

本集团于二零一九年推出基建融资及证券化业务，以累积基建贷款资产及发展本集团的基建融资及证券化品牌。

初期，本集团向商业银行购入及累积基建贷款，并与多边开发银行及商业银行共同融资基建项目。

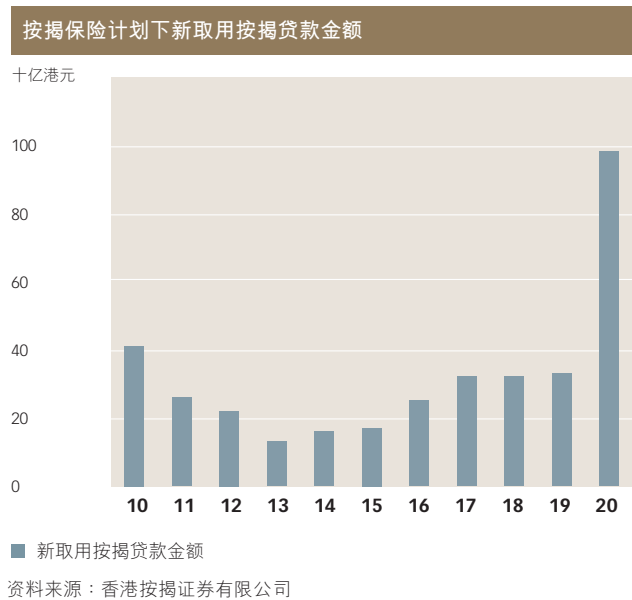
本集团继续以商业上可行、财务上可持续的方式，循序渐进地参与基建融资市场，同时恪守审慎商业原则及风险管理政策。为应对瞬息万变的宏观经济环境及全球疫情，本集团已审慎行事，对其资产收购策略进行相应调整，并将对其发展情况继续保持警觉。本集团将待累积基建贷款组合及所需经验后，开拓证券化机会。

按揭保险计划

按揭保险计划帮助资金有限而需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。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。二零二零年，对按揭保险计划的需求大幅增加，而在按揭保险计划下的新取用贷款总额，由二零一九年的333亿港元增加至二零二零年的983亿港元(图7)。而计划下新取用的按揭贷款，约86%以二手市场物业作抵押(就贷款金额而言)，显示该计划对于在二手市场置业的人士相当重要。自一九九九年，按揭保险计划协助超过168,000个家庭实现置业梦想，取用贷款总额达4,990亿港元。

图 7



定息按揭试验计划

继财政司司长于二零二零至二一年度财政预算案中宣布，本集团于二零二零年五月推出定息按揭试验计划，提供为期10年、15年及20年的定息按揭贷款。目的是希望透过额外的财务选择，让有意置业的人士减低面对利率波动的风险，并促进银行体系的长远稳定发展。此试验计划的贷款总额为10亿港元，每宗私人住宅按揭贷款上限为1,000万港元。

HKMC 退休方案

于二零一九年，本集团推出「HKMC退休方案」，将旗下的退休规划产品(即安老按揭计划、保单逆按计划及香港年金计划)一同推广，提供全面的退休规划方案。同年设立会员计划「AMIGOS By HKMC」(AMIGOS)，促进本集团与客户的紧密联系。会员计划反应热烈。截至二零二零年十二月底，AMIGOS成功招募超过3,500名会员。

鉴于新型冠状病毒病疫情爆发，本集团于年内大部分时间透过数码平台与退休社群保持联系。AMIGOS电子杂志创刊号于二零二零年四月推出，提倡健康生活方式及提供本集团的最新资讯，为本集团同类形式的首次。电子杂志内容涵盖退休规划、健康养身、休闲、艺术及文化等多方面的题材。「HKMC YouTube频道」继续作为本集团与其持份者及公众沟通的有效平台。安老按揭计划、保单逆按计划、香港年金计划及定息按揭试验计划的短片已上载「HKMC YouTube频道」，介绍不同产品的特色及优点。

本集团连续三年荣获投资者及理财教育委员会颁发理财教育奖，表彰其对香港整体理财教育的发展及改进作出贡献。展望未来，本集团将继续探索与各持份者的合作机会，教育公众有关「HKMC退休方案」的优点。

安老按揭计划

凭藉本集团多年来持续地宣传退休方案，公众对安老按揭计划的认受程度不断提高。越来越多市民认同安老按揭计划的理念，并视之为一项工具，可以在退休后每月取得稳定收入。本集团不时检视安老按揭计划，并推出优化措施，务求更好地满足退休人士的需要。年内安老按揭计划进行优化，准许借款人除了可按现有安排以个人名义拥有的物业作抵押外，亦可以香港注册的有限公司名义拥有的物业用作抵押。同时，本集团继续透过多个平台与银行、非政府机构、专业人士及社会企业等不同持份者合作，加强安老按揭计划的公众教育。

为增加安老按揭计划的吸引力，本集团于二零二零年六月底透过AMIGOS推出业务推广活动，令二零二零年下半年接获的安老按揭计划申请较上半年大幅增加接近五成。此外，许多客户由衷赞扬本集团贴心及增值的客户服务。

保单逆按计划

为更好地满足退休人士的需要，本集团于二零一九年五月推出保单逆按计划，其业务模式与安老按揭计划相似，为退休人士提供多一项退休理财规划的选择。于二零二零年，本集团于社交媒体平台及公共交通推出广告宣传，提高公众对保单逆按计划的认识。同时，本集团继续与银行和保险公司携手合作宣传，透过其客户群接触潜在的借款人。为增加保单逆按计划的吸引力，本集团透过AMIGOS向精选客户推出限时推广优惠。本集团将继续探索与保险公司合作的机会，以期它们转介可能符合保单逆按计划资格的新寿险保单。

香港年金计划

香港年金有限公司(「香港年金公司」)的使命是为市民提供多一项退休理财选择，并促进本地年金市场发展。香港年金计划协助长者将积蓄转化为终身、保证及固定的年金收入，让他们可以安心享受退休生活。香港年金公司于二零二零年虽面对具挑战性的营商环境，但于年内的销售数据仍录得显著增长。截至二零二零年底，香港年金计

划全年的保费总额达25亿港元，较二零一九年增加56%，每张保单的平均保费金额亦上升31%至97万港元。

于二零二零年，香港年金公司继续优化其产品及服务，为目标客户提供更完善的方案。香港年金公司于二零二零年二月将最低申请年龄由65岁下调至60岁，让有需要人士能更早参与年金计划，随后于二零二零年九月推出全新视像投保服务，让客户可透过视像会议以遥距方式进行投保申请。

香港年金公司继续采取全方位推广策略，透过艺人及关键意见领袖向不同目标群组宣传。于二零二零年下半年，香港年金公司邀请艺人卢宛茵拍摄两辑电视广告，介绍不同退休理财产品的主要特色。凭藉卢宛茵正面及亲切的形象，香港年金公司成功掀起公众对香港年金计划的关注及认识。为接触更广泛社群，香港年金公司亦邀请了前香港天文台助理台长梁荣武于社交平台分享退休理财资讯。此外，香港年金公司于年内亦与不同大型企业及专业机构举办了多个线上讲座，进一步宣传终身年金及长寿风险的概念。

为建立更有效的公众教育及宣传平台，香港年金公司于二零二零年五月开设Facebook专页，以轻松及浅白易明的方式与公众分享退休理财规划资讯及日常小知识。此Facebook专页加强了香港年金公司的宣传推广，并于社交媒体领域上踏入新里程碑。

中小企融资担保计划下八成及九成信贷担保产品的优化措施

中小企融资担保产品由政府提供八成及九成信贷保证承担额。于二零一二年五月推出的八成信贷担保产品旨在协助中小企业取得融资作一般营运资金、添置设备或其他资产，以支援业务运作。于二零一九年十二月推出的九成信贷担保产品旨在协助一些规模较小及经营经验尚浅的企业取得融资。收取的担保费会拨作支付参与贷款机构的坏帐索偿及计划下的相关开支，差额将由政府承担。分别有34间及19间认可机构参与八成及九成信贷担保产品成为贷款机构。申请期直至二零二二年六月底。

随着新型冠状病毒病爆发及扩散，营商环境急速恶化，政府宣布进一步优化措施，为处于水深火热的企业提供财政支援，纾解其现金流压力。下列进一步优化措施已于二零二零年五月二十九日生效：

- (i) 就八成信贷担保产品而言，每家企业及其关连公司的贷款上限由1,500万港元增加至1,800万港元；就九成信贷担保产品而言，有关贷款上限由600万港元增加至800万港元；
- (ii) 申请资格扩展至涵盖本港上市公司，为期一年至二零二一年五月三十一日，并需由直接或间接持有50%以上股权的股东提供个人担保；及

- (iii) 为担保的贷款提供利息补贴，为期一年，以把贷款年利率降至与百分百担保特惠贷款的贷款年利率看齐，补贴上限为3%。

此外，为减轻中小企业的现金流压力，于二零一九年九月在八成及九成信贷担保产品下推出的延迟偿还本金安排的申请期，延长至二零二一年三月三十一日。最高延迟偿还本金期亦由最长12个月增至18个月，而贷款担保期可相应顺延。

自八成及九成信贷担保产品推出以来，截至二零二零年十二月三十一日，本集团共批出超过19,300宗及2,600宗贷款申请，涉及贷款额分别为822亿港元及49亿港元，逾13,000间本地中小企业及280,000名相关雇员受惠。

在中小企融资担保计划下推出百分百担保特惠贷款

财政司司长于二零二零年的财政预算案演辞中宣布，在中小企融资担保计划下推出百分百担保特惠贷款（「百分百担保特惠贷款」），旨在纾缓中小企业因收入减少而无法支付雇员薪金或租金的压力，有助减少企业倒闭和裁员。各行各业的中小企业都可申请。百分百担保特惠贷款由政府百分百担保，参与计划的贷款机构会在贷款提取后，将有关贷款售予本公司。

合资格企业须在二零一九年十二月底前营业至少三个月，并且自二零二零年二月起的任何单月营业额较二零一九年任何季度的平均每月营业额下跌三成或以上。

贷款年利率为本公司的最优惠利率减2.5%，担保费全免。百分百担保特惠贷款自二零二零年四月二十日起接受申请。

为进一步纾缓中小企的资金周转压力，政府于二零二零年九月进一步优化百分百担保特惠贷款。每家企业的最高贷款额由6个月提高至12个月雇员薪金及租金的总和，或500万港元(以较低者为准)。特惠贷款的最长还款期由3年增加至5年。借款企业可选择最长延迟偿还本金合共12个月。

自百分百担保特惠贷款推出以来，截至二零二零年十二月三十一日，本集团共批出25,328宗申请，涉及贷款总额397亿港元。

八成、九成信贷担保产品及百分百担保特惠贷款由政府提供1,830亿港元的总信贷保证承担额，有关承担额可于三项信贷担保产品之间交互使用。

继于二零一六年开始的中小企融资担保计划宣传活动，本集团与参与计划的贷款机构、中小企业商会、工商业商会及业界持续紧密沟通。于年内，本集团为贷款机构的员工举办定期培训或专题培训及工作坊，并分享业务和有关索偿的统计数据，以提升中小企融资担保计划的透明度及提升其使用率。本集团亦于中小企讲座介绍中小企融资担保计划，以提高公众对中小企融资担保计划的认识。