

業務回顧

業務回顧

業績摘要

本集團於本年度的主要成就包括：

- 於二零二五年，透過按揭保險計劃，幫助置業人士，借取合共352億港元按揭貸款
- 自二零一一年七月推出安老按揭計劃以來，共批核8,861宗申請，物業平均價值約550萬港元
- 於二零二五年，終身年金業務合共錄得超過16,530張保單，保費總額近90億港元
- 延長中小企融資擔保計劃下八成信貸擔保產品的申請期兩年至二零二八年三月底，而「還息不還本」安排的申請期則延長至二零二六年十一月十七日
- 自八成及九成信貸擔保產品推出以來，分別批出逾29,300宗及18,600宗申請，涉及貸款分別為1,257億港元及327億港元，約25,000間本地中小企及超過400,000名相關僱員受惠¹
- 自純電動的士百分百擔保貸款專項計劃推出以來，批出逾630宗申請，涉及貸款約2.091億港元，用以將現有的630多輛非電動的士更換為純電動的士
- 穩步落實本集團基建融資及證券化業務的實施計劃，累積基建債務及發展本集團的基建融資及證券化品牌
- 完成發行第三批基建貸款抵押證券。是次公募發行包括數個級別的美元資產抵押票據，由多個地域和行業組成的多元化項目和基建債務組合現金流支持，總值為4.505億美元。本次發行基建貸款抵押證券的資本結構中，包括1.17億美元是由具社會責任、綠色和可持續發展元素資產組成的可持續融資票據。可持續融資票據是在按揭證券公司的《社會責任、綠色及可持續金融框架》下發行，符合國際資本市場協會的綠色債券原則、社會責任債券原則及可持續債券指引，標誌着按揭證券公司實踐對綠色及可持續發展的承擔

¹ 受惠企業和受惠僱員數字已作調整，以避免有同時使用八成及九成擔保產品的企業被重複計算。

- 購入約3.723億港元住宅按揭貸款
- 發行705億港元的債券(其中612億港元的債券年期為一年或以上)，促進本地債券市場發展，維持本集團作為港元企業債券市場最活躍發債體的地位，並成為二零二五年主要離岸人民幣企業債券發行人之一
- 二零二五年十一月發行四筆合共253億港元的多幣種基準債券，標誌著香港按揭證券有限公司歷來規模最大的公募債券發行。是次發行的三十年期港元社會責任債券是香港歷來規模最大的三十年期港元債券，亦是亞太地區首筆用於支持安老按揭計劃的社會責任債券，以為香港長者提供基本的融資，推動香港可持續退休規劃市場及銀髮經濟的發展
- 截至二零二五年底，本集團的長期外幣和本地貨幣信貸評級，保持在標普全球評級(「**標普**」)AA+及穆迪投資者服務公司(「**穆迪**」)Aa3的卓越級別，與香港特區政府相同
- 保障優良的信貸素質，所有資產類別的不良貸款比率為0.10%；逾期超過90日的拖欠率的按揭保險組合及香港住宅按揭組合分別為0.04%及0.36%

本集團於二零二五年維持穩健的財務狀況：

- 於二零二五年十二月三十一日，資本充足率為18.1%，遠高於財政司司長規定的8%最低要求
- 於二零二五年十二月三十一日，本集團兩家保險附屬公司根據風險為本資本制度下保險業(估值及資本)規則(第41R章)計算償付能力充足率，一般保險業務約為3.9倍，年金業務約為2.0倍，均遠高於保險業監管局規定的最低法定要求

市況概覽

整體經濟狀況

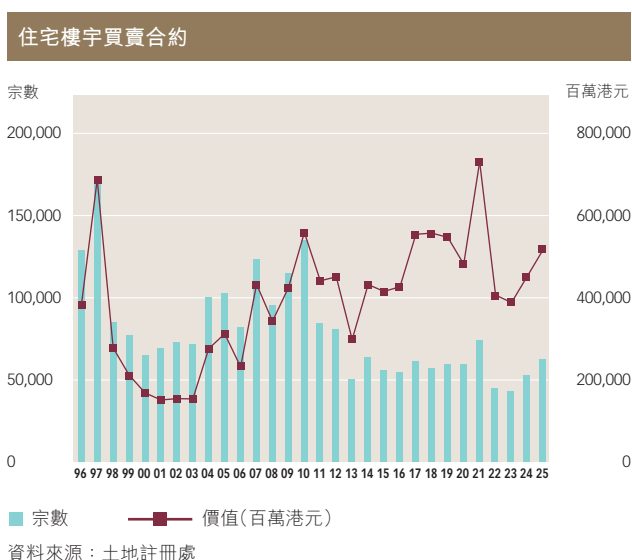
二零二五年香港經濟維持溫和增長。儘管受美國貿易政策不確定性和持續的地緣政治緊張局勢的影響，金融市場出現波動，但強勁的出口表現和本地需求改善，以及政府的支持、中國內地刺激經濟措施、較低的利率和穩定的資產市場，共同支撐了香港經濟。在此背景下，香港經濟較去年同期實質增長3.5%。

物業市場

二零二五年，隨著利率下降，市場氣氛好轉，住宅物業市場呈現逐步復甦與穩定的跡象。

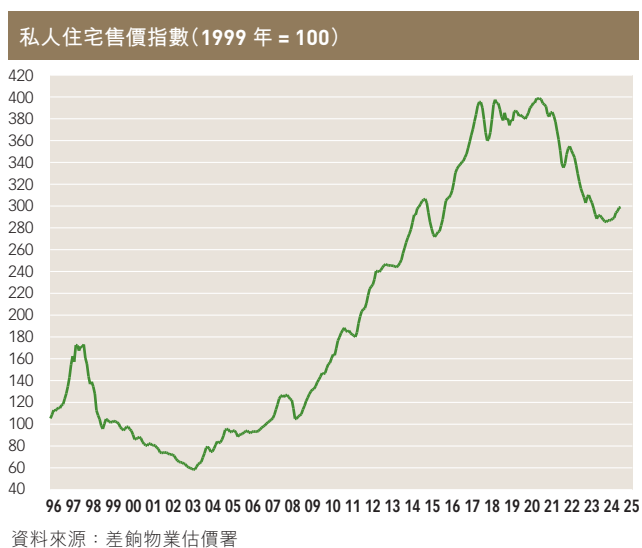
整體而言，二零二五年住宅物業的成交量按年上升18.3%至62,832宗，而成交額按年上升14.4%(圖1)。

圖1



整體而言，住宅物業價格²於二零二五年錄得3.3%的升幅，而二零二四年則下跌7.1%(圖2)。

圖2

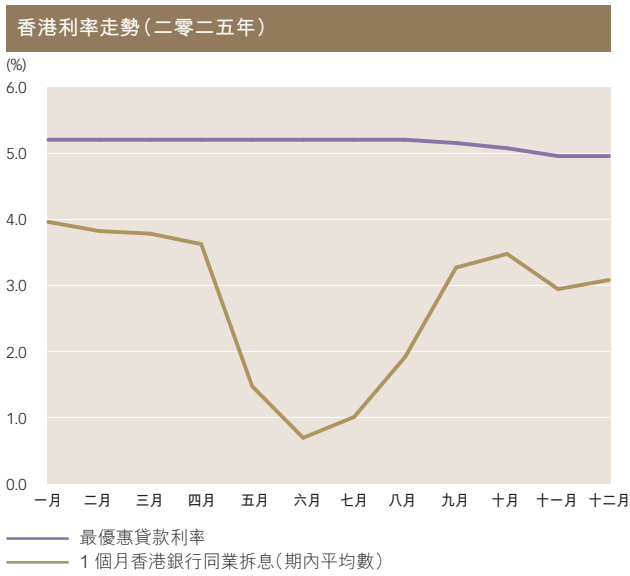


² 資料來源：差餉物業估價署刊發的私人住宅售價指數

按揭市場

儘管銀行同業利率波動劇烈(圖3)，按揭貸款於年內仍穩步增長。

圖3

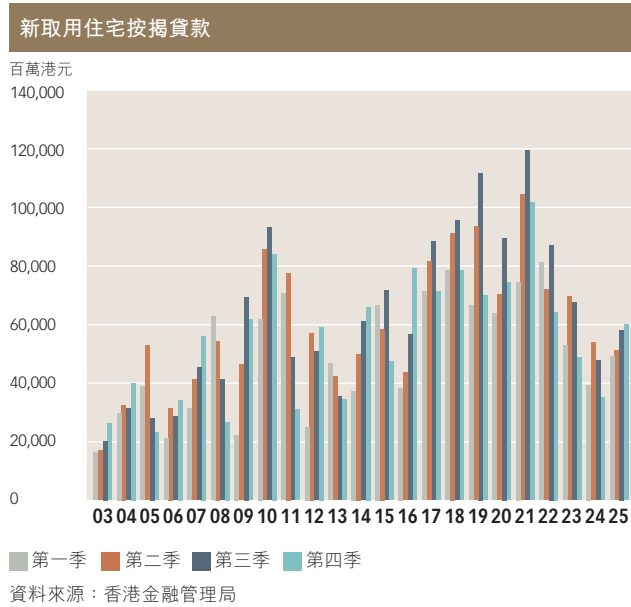


資料來源：香港金融管理局

於二零二五年底，所有住宅按揭貸款的未償還總額按年上升3.4%，達20,738億港元。二零二五年新批貸款總額³按年增長23.9%，而二零二四年則下跌26.2%(圖4)。

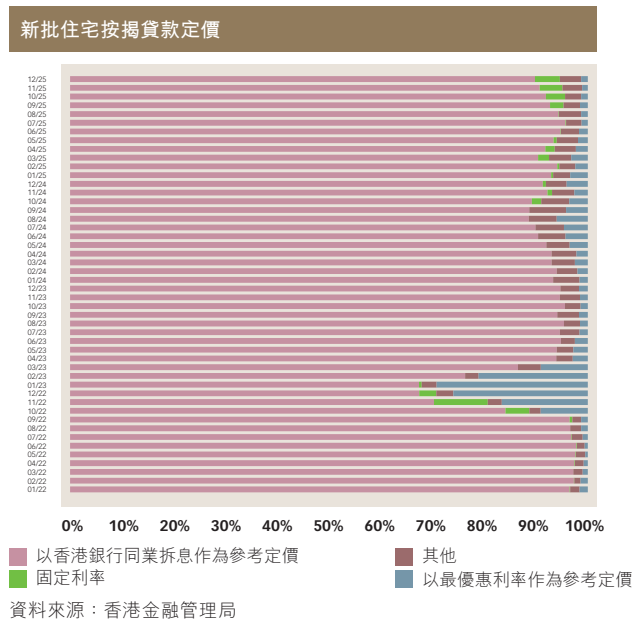
³ 資料來源：香港金融管理局

圖4



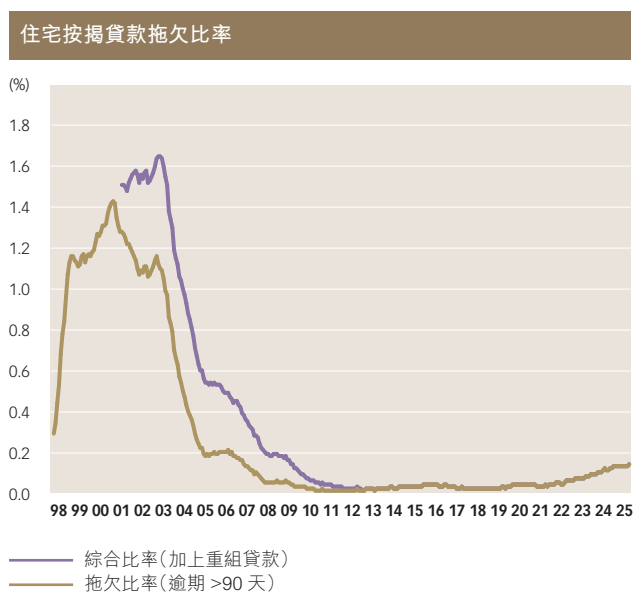
採用香港銀行同業拆息作為參考定價的按揭貸款在年內更受借款人青睞。於二零二五年十二月，89.8%新批按揭貸款以香港銀行同業拆息為參考定價，而以最優惠利率作為參考定價的按揭及定息計劃分別佔1.3%及4.8%(圖5)。

圖5



按揭貸款拖欠率維持在低位，而負資產案例數量則有所下降。所有住宅按揭貸款逾期超過90日的拖欠率全年保持穩定，維持在0.12%至0.14%的區間。拖欠及經重組的貸款綜合比率亦於年內維持在0.12%至0.14% (圖6) 的水平。於二零二五年十二月底，負資產住宅按揭貸款的宗數為21,304宗，總金額1,054億港元⁴，而二零二四年十二月底則為38,389宗及1,951億港元。該等個案主要與涉及銀行職員房屋貸款或按揭保險計劃下住宅按揭貸款有關，而該等貸款的按揭成數一般較高。

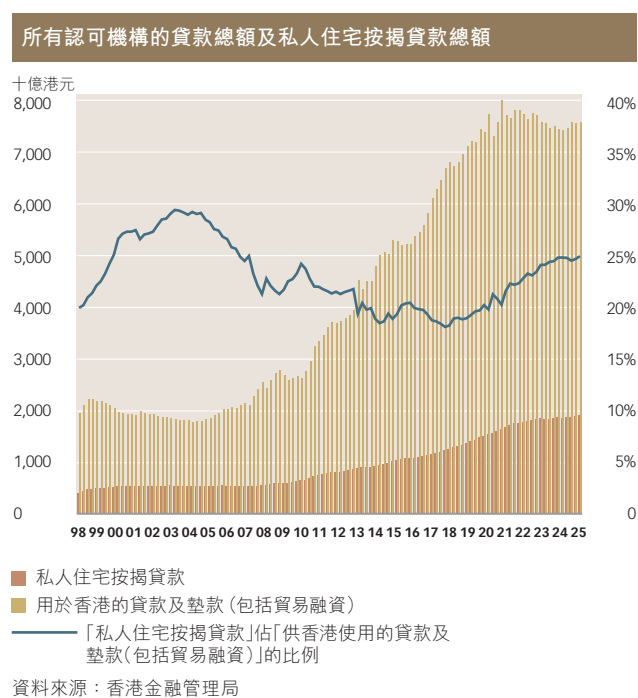
圖6



銀行業貸款

於二零二五年，與房地產相關的貸款未償還總額為33,581億港元，佔用於香港的貸款及墊款(包括貿易融資)的44%。於該等與房地產相關的按揭貸款中，私人住宅物業佔19,205億港元(二零二四年底：18,735億港元)，資助房屋佔1,533億港元(二零二四年底：1,327億港元)(圖7)。

圖7



⁴ 資料來源：香港金融管理局

資產收購

由於市場流動資金充足，銀行並無迫切需要向本集團出售按揭貸款或其他資產。本集團已做好準備，於有需要時為市場提供流動資金。於二零二五年，本集團收購按揭資產約3.723億港元，為醫院管理局員工的按揭貸款。

融資安排

受地緣政治緊張局勢及貿易壁壘的持續影響，以及美國降息步伐的不確定性等因素所驅動，二零二五年全球經濟及金融市場前景仍不明朗。面對外部的不確定性，本集團在貸款收購及再融資活動方面，持續採取審慎的預早融資策略。基於本集團由政府全資擁有的強大背景和卓越的信貸評級，本集團於二零二五年成功發行合共705億港元的債務，當中612億港元的債券年期為一年或以上。截至年底，本集團未贖回債券餘額為1,550億港元。

作為香港最活躍的發債體之一，本集團將繼續在本地機構及零售市場發行債務證券，並在海外機構市場開拓資金來源。這策略不僅有助擴大本集團的資金基礎，更可以為投資者提供高質素的債券工具，滿足投資者對投資組合多元化及提高收益的要求。憑藉穩健的債券發行計劃及卓越的信貸評級，本集團發行的債券持續廣受各界投資者的熱烈歡迎。

於二零二二年，本集團制定《社會責任、綠色及可持續金融框架》（「**框架**」），進一步將可持續性納入其核心業務策略。於二零二五年，本集團更新框架，與最新市場標準接軌，並新增合資格社會責任及綠色資產類別。已更新的框架亦凸顯本集團最新的可持續發展計劃，以及展示本集團及其附屬公司對香港長遠可持續目標的支持。

本集團將以該框架构建及發行社會責任、綠色、可持續發展債券或資產抵押證券。所得資金淨額將用以支持合資格社會責任及／或綠色資產類別的項目。

中期債券發行計劃

為了在國際市場吸引更多投資者和開拓資金來源，本集團於二零零七年六月設立多幣種中期債券發行計劃。為滿足不斷增長的融資需求，中期債券發行計劃規模由初期的30億美元逐步擴大至300億美元。該項計劃可發行多種貨幣的債券，並兼有靈活的產品特色，更能迎合本地及海外投資者在不同投資年期等各方面的要求。本集團委任國際及區內主要金融機構組成廣泛的交易商團隊，支持中期債券發行，亦為二手市場提供流動性。二零二五年，本集團透過中期債券發行計劃共發行中期債券105筆，發行金額合共705億港元。其中有84筆，合共發行金額612億港元的中期債券屬年期一年或以上，其餘21筆合共發行金額為93億港元的屬年期一年以下。

本公司成功發行其歷來規模最大的公募債券，發行分四筆多幣種合共253億港元債券，包括100億港元兩年期、人民幣50億元三年期及10億美元五年期傳統債券，以及20億港元三十年期社會責任債券。是次發行備受本地、南向債券通及國際機構投資者歡迎，認購金額最高合共達到約800億港元等值，最終分配予超過250個帳戶。值得注意的是，此次發行的三十年期港元社會責任債券，不僅是香港歷來規模最大的三十年期港元債券，也是亞太地區首筆所得款項將用於支持香港按揭證券有限公司的安老按揭貸款的社會責任債券，以為香港長者提供基本的融資。安老按揭貸款是「HKMC退休三寶」產品之一，旨在為長者業主提供退休規劃方案，協助他們釋放物業價值，獲得額外現金流，以維持生活品質，滿足醫療保健及其他生活需求。

本集團的基準債券交易榮獲《財資》主辦「2026年3A可持續金融大獎的香港最佳社會責任債券」。這項國際認可彰顯本集團在推動長者可持續融資及普惠金融方面所取得的成就。此外，其亦凸顯我們對香港退休規劃市場及銀髮經濟發展的持續貢獻。

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。計劃設立初期的計劃規模為200億港元，於二零零三年進一步增加至400億港元。此計劃提供了一個既靈活又有效率發債平台，供本集團發行債券和可轉讓貸款證，最長年期為15年。債務工具發行計劃下發行的所有債務證券均已於二零二三年底到期。

零售債券發行計劃

本集團致力推廣香港零售債券市場。作為市場的先行者，本集團在二零零一年十一月率先開發一個新的發行機制，及於二零零四年五月成立200億港元的零售債券發行計劃。自二零零一年起，本集團已發行零售債券合共137億港元。本集團致力在市況合適時定期發行零售債券，為香港的零售投資者提供另外的投資工具。

外匯基金提供的備用循環信貸額度

面對亞洲金融危機的衝擊，外匯基金在一九九八年一月，向本集團提供100億港元循環信貸額度（「循環信貸額度」），為本集團提供重要的備用流動資金，使本集團可以在遇上異常經濟環境時能保持平穩營運，因而可更有效地履行穩定香港銀行及金融系統的使命。二零零八年爆發全球金融危機，該循環信貸額度在同年十二月增加至300億港元。二零二零年十月，該循環信貸額度進一步增加至800億港元，為本集團實現其政策目標提供額外支持。該等舉措均顯示香港特區政府肯定本集團的重要性，並對本集團給予進一步支持。當市場在一九九八年和二零零八年出現動蕩，資金市場緊絀受壓時，本集團曾兩度動用循環信貸額度，提取部分資金向本地銀行購入香港住宅按揭資產。在上述兩次事件裏，當市場趨於穩定時，本集團馬上透過具成本效益的債務發行取得資金，全數償還從循環信貸額度借入的貸款。二零二五年，本集團並沒有從循環信貸額度借入任何貸款。

信貸評級

標普及穆迪給予本集團與特區政府看齊的卓越評級，增強了本集團發行的債券對投資者的吸引力。

香港按揭證券有限公司信貸評級

| | 標普 | | 穆迪 | |
|------|------|-----|-----|-----|
| | 短期 | 長期 | 短期 | 長期 |
| 本地貨幣 | A-1+ | AA+ | P-1 | Aa3 |
| 外幣 | A-1+ | AA+ | P-1 | Aa3 |
| 前景 | 穩定 | | 穩定 | |

(於二零二五年十二月三十一日)

信貸評級機構對本集團的信貸水平給予正面的評估。以下評論摘錄自標普及穆迪分別於二零二五年七月和十一月發佈的信貸評級報告：

標普

「我們把香港按揭證券有限公司的評級與香港政府（該公司的唯一最終擁有人）的評級看齊，反映我們認為當有需要時，幾乎可以肯定香港政府會及時提供足夠的強力支持。我們並無評定香港按揭證券公司的個別基礎信用結構，因為這並非重要評級驅動因素。我們認為，香港按揭證券有限公司幾乎可以肯定獲得政府的特別支持，是基於我們對該公司在香港政府的重要政策角色及與香港政府不可分割的聯繫的評估。」

「香港按揭證券有限公司擁有穩固的市場地位及獨特的角色，滿足本地銀行對流動資金和資產負債表管理的需求…香港按揭證券有限公司的商業模式經歷過各種困難市場環境的考驗。例如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出現緊張受壓，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。」

「我們相信，香港按揭證券有限公司董事局的各位成員經驗豐富，能力優秀，加上對公司監督卓有成效，有利公司業務。我們認為其管理層能力、效率及經驗兼具。香港按揭證券有限公司的定位清晰，與其能力及市況相符。該公司一直按照其財務及風險管理準則經營，我們認為該等準則嚴謹明確。」

「我們預期，香港按揭證券有限公司能合理審慎地管理其融資安排及流動資金，藉着優先類債券發行計劃，能深入利用債券資本市場。…我們期望香港按揭證券有限公司能維持超過足以應付其短期資金需要的高流動性資產。」

穆迪

「香港按揭證券有限公司是由香港政府透過外匯基金全資擁有。該公司及其附屬公司執行政策任務，包括促進香港金融和銀行業的穩定、市民置業安居、本地債券資本市場發展及退休規劃市場發展。…該公司肩負提高銀行體系穩定性的責任，擔當銀行體系的另一最後貸款人，當銀行遇到資金壓力時，該公司會購買住宅按揭作為支援。…香港按揭證券有限公司在香港肩負許多重要的政策任務。過去七年來，該公司開展更多政策性業務以加強與政府聯繫。我們預期，政府將繼續透過香港按揭證券有限公司在香港提供金融服務，支持經濟發展。我們預期香港按揭證券有限公司將繼續擔當政策執行角色。」

「鑑於香港按揭證券有限公司擔當的政策角色和重要性，我們預期政府將繼續向該公司提供資金和流動性支持。…政府於二零一八年向香港按揭證券有限公司注資50億港元，用以建立年金業務，其後於二零二一年至二零二五年十一月再注資合共200億港元，其中包括於二零二五年一月至十一月注資125億港元。於二零二四年十二月，政府亦向香港按揭證券有限公司之一般保險附屬公司注資120億港元。…此外，政府亦於二零二零年十月將香港按揭證券有公司的循環信貸額度由300億港元增至800億港元，提升香港按揭證券有限公司的流動性狀況。」

「香港按揭證券有限公司與政府關係非常密切，政府透過任命該公司董事局成員和管理層，直接影響和監督香港按揭證券有限公司的運作。董事局成員大部分來自政府部門、行政會議和立法會。香港按揭證券有限公司的主席兼執行董事由財政司司長擔任，副主席兼執行董事由香港金融管理局總裁擔任。」

「由於擁有強健的財務狀況和與政府的關係，該公司較容易在資本市場籌集資金。…截至二零二五年六月三十日，該公司擁有充裕的流動資產，包括來自外匯基金的循環信貸安排，足以償還其所有尚未償還債務。」

「與我們對金融公司的普遍看法一致，香港按揭證券有限公司面臨的環境風險偏低。…該公司的公共政策使命符合並支持大多數香港居民和公司的福祉。…近年來，香港按揭證券有限公司並沒有出現任何管治不足問題，且其風險管理框架與該公司的風險水平相符。」

按揭證券化

本集團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，引導債券市場的長期資金來補充按揭貸款對長期融資的需求。銀行與金融機構可利用按揭證券，管理按揭貸款面對潛藏於信貸、流動資金、利率及資產負債滿期錯配等的各類風險。

本集團自一九九九年，已發行總值132億港元的按揭證券。所有按揭證券已於二零一三年末前贖回。

基建融資及證券化

本集團於二零一九年推出基建融資及證券化業務，以累積基建債務及發展本集團的基建融資及證券化品牌。初期，本集團向二級貸款市場購入及累積基建債務，並於一級市場與多邊開發銀行及商業銀行共同融資基建項目。本集團繼續以商業上可行、財務上可持續的方式，循序漸進地參與基建融資市場，同時恪守審慎商業原則及風險管理政策。為應對瞬息萬變的宏觀經濟環境，本集團已審慎行事，對其資產收購策略進行相應調整，並將對其發展情況繼續保持警覺。自二零一九年正式開展業務以來，本集團已累計參與超過32億美元的基建債務，遍佈亞太區、中東及拉丁美洲。本集團亦繼續與業界合作，利用與國際金融公司訂立框架合作協議，以及與中國出口信用保險公司及二十一間投資及商業銀行訂立諒解備忘錄的優勢，促進全球商業上可行的基建項目發展。

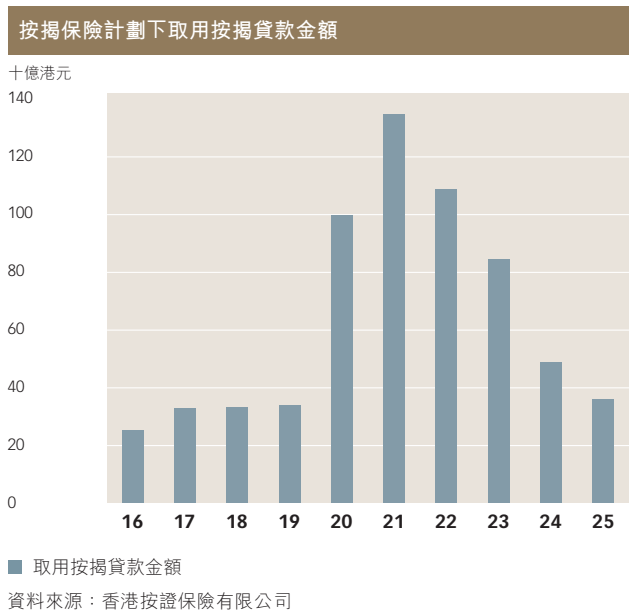
於二零二五年十月十七日，本集團透過Bauhinia ILBS 3 Limited (為發行基建貸款抵押證券而成立的特設公司)成功發行第三批公開評級的基建貸款抵押證券，當中包括數個級別的美元抵押票據，由多個地域和行業組成的多元化項目及基建債務組合的現金流支持，發行總值為4.505億美元。該等票據(從屬等級票據除外)於香港聯合交易所發行上市，並向專業投資者發行。本集團作為是次交易的保薦人、從屬等級票據持有人和抵押品管理人。

基建貸款抵押證券的發行受到業界和專業投資者的廣泛認可。於年內，Bauhinia ILBS 2 Limited 榮獲《財資》(The Asset) 頒發「年度基建證券化交易」以及 IJGlobal Investor 頒發「年度證券化交易」，而 Bauhinia ILBS 3 Limited 則榮獲 IFR Asia 頒發「最佳結構性融資發行」。基建貸款抵押證券的發行旨在豐富本地債務資本市場並推動香港證券化市場的發展。

按揭保險計劃

按揭保險計劃(「按揭計劃」)幫助資金有限而需大筆資金支付首期的有意置業人士。從銀行業角度來看，按揭計劃可讓銀行借出更高成數的貸款而毋須承擔額外的信貸風險，亦無損銀行體系的穩定性。按揭計劃為置業人士和銀行帶來雙贏局面。多年來，按揭計劃已成為香港按揭融資不可或缺的一部份。於二零二四年十月中旬，香港金融管理局進一步放寬其逆周期宏觀審慎措施，將所有住宅物業的按揭成數上限恢復至70%。由於銀行可提供更高成數的按揭貸款，對按揭計劃保障的需求因而下降。按揭計劃下提取的貸款額從二零二四年的479億港元減少至352億港元(圖8)。自一九九九年，按揭計劃協助約242,000個家庭實現置業夢想，提取貸款總額達9,050億港元。

圖 8



定息按揭計劃

繼財政司司長於二零二零至二一年度財政預算案中宣佈後，本集團於二零二零年五月推出定息按揭計劃，提供為期10年、15年及20年的定息按揭貸款。目的是希望透過額外的融資選擇，讓有意置業人士減低面對利率波動的風險，從而長遠促進銀行業的穩定。該計劃下每宗私人住宅按揭的最高貸款額為1,000萬港元。為繼續填補定息按揭產品於市場上的空隙，該計劃於二零二一年十一月轉為恆常計劃。自二零二二年二月起，本集團根據資金成本、業務狀況及市況等因素不時釐定固定利率。截至二零二五年十二月底，已有九間銀行參與該計劃，自二零二零年五月推出以來，合共收到155宗申請。

HKMC 退休3寶

為鞏固作為獨特市場營運者及退休規劃方案的可靠供應者的地位，以切合處於不同人生階段的客戶需要，本集團於二零二一年六月底推出「HKMC 退休3寶」品牌，一併推廣安老按揭計劃、保單逆按計劃以及香港年金計劃，為退休規劃提供全面方案。為配合政府旨在加強長者銀色財務及保障安排的措施——此乃政府於二零二五年五月公佈的推動銀色經濟五個範疇之一，本公司已透過加強推廣「HKMC 退休3寶」產品及與各方合作，進一步加強針對長者及公眾的理財規劃教育。

本集團在年內持續以「HKMC 退休3寶」品牌進行推廣、積極與客戶互動，以及擴大分銷渠道，以進一步開發及推廣該等產品，有效加深公眾對「HKMC 退休3寶」優勢的認識。自二零二四年一月推出一系列宣傳影片以來，在網絡平台累積觀看次數已超過1,900萬次，並獲得逾30,000則回饋。此外，亦透過公共交通（如巴士及港鐵）、電視及電台廣告向公眾傳遞推廣信息。香港按揭證券有限公司的YouTube頻道擁有超過16,000名訂閱者，繼續成為有效的理財教育及推廣平台。

本集團於二零二五年於香港會議展覽中心舉辦了三場大型公眾活動，旨在推廣退休理財規劃及「HKMC 退休3寶」產品。該等活動吸引不同年齡層及各行各業的市民參與，報名人數眾多，反應熱烈。該等活動不僅讓參加者有機會深入了解產品的特色與優勢，更讓有興趣的人士參與諮詢環節，探討產品如何配合其個人理財需求，及豐富其退

休生活。作為退休規劃夥伴，本集團在該等活動中向正在規劃退休生活的人士介紹了「平安三寶」的概念（即遺囑、持久授權書及預設醫療指示），供其參考。我們鼓勵參與者按照自身意願，以該等方式為各種可能發生的情況做好規劃，以便在面臨突發健康問題或其他狀況（例如精神上無行為能力或離世）時，能為自己及家人提供保障。為接觸更廣泛的受眾，本集團派出一輛流動資訊車巡迴全港多區，並在不同住宅區停靠，透過互動遊戲、展覽及產品諮詢，讓公眾認識「HKMC 退休3寶」產品。本集團亦與銀行、保險公司、大型企業及非政府組織等合辦一系列講座，以推廣退休規劃市場的發展。迄今為止，「HKMC 退休3寶」已成功協助超過40,000名客戶提升退休生活品質。

本集團重視其客戶的整體退休生活質素，因此於二零一九年推出會員計劃「AMIGOS By HKMC」（「AMIGOS」），旨在介紹新概念，並提供實用資訊，助其實現財務穩健、充實無憂的生活。會員計劃反應熱烈。截至二零二五年十二月底，AMIGOS已招募超過14,000名會員。於本年度，AMIGOS舉辦了一系列活動，包括工作坊、導賞團、涵蓋廣泛主題的理財知識研討會或活動，例如「平安三寶」、數碼金融平台等，並針對環保議題進行公眾教育，會員反應熱烈，積極參與。該等活動不僅鼓勵會員充實其退休生活，亦提供大量與會員直接互動的機會，而會員可能為本集團介紹更多新客戶。AMIGOS亦積極招募尚未符合AMIGOS會員資格但有興趣接收相關資訊的資訊訂戶。部分資訊訂戶其後加入安老按揭計劃、保單逆按計劃及／或香港年金計劃，並成為AMIGOS會員。

本集團堅定支持提高香港市民的理財知識。本集團獲投資者及理財教育委員會頒發「二零二五投資者及理財教育獎(公共／專業機構及非政府機構)優異獎」。此外，本集團獲香港品質保證局頒發「宜居城市生活貢獻先鋒金章—推廣銀髮友善產品」，以表彰本集團支援長者、提升其生活質素，以及為長者營造更包容及宜居的都市環境方面所作出的貢獻。本集團致力透過持續的教育及推廣，協助市民建立適當的退休財務規劃觀念。

安老按揭計劃

憑藉本集團持續教育公眾有關退休方案的知識，公眾對安老按揭計劃的認受程度不斷提高。越來越多市民認同安老按揭計劃的理念，並視之為一項可以於退休後每月取得穩定收入的工具。本集團自二零一八年九月以來一直在安老按揭計劃下提供定息按揭計劃。本集團持續監察長壽、物業價格及利率可能對安老按揭計劃帶來的風險，並適時調整計劃內容以減低相關風險。尤其是值得關注的是，本集團於二零二五年三月實施多項調整，包括降低年金、提高浮息按揭計劃的利率，以及將定息按揭計劃的定息期由25年延長至30年。年內接獲739份定息按揭計劃申請，佔二零二五年內接獲942份安老按揭計劃申請的78%。

保單逆按計劃

為提供另一個退休規劃選項，本集團於二零一九年五月推出保單逆按計劃，其業務模式與安老按揭計劃相似。截至二零二五年十二月底，自該計劃推出以來，已收到約210份保單逆按計劃申請，其中約50份申請在年度內被提取。本集團已與保險公司和保險經紀公司建立機制轉介潛在客戶，而於二零二五年收到的大部分保單逆按計劃申請均來自有關轉介。本集團與保險公司及保險經紀公司合作舉辦推廣活動，宣傳保單逆按計劃及安老按揭計劃作為退休規劃的全面方案。本集團亦與香港多家大型企業建立合作關係，向其現職及退休員工提供退休規劃資訊，以及保單逆按計劃與安老按揭計劃的推廣優惠。

終身年金業務

本集團於二零二五年創下終身年金業務的歷來最佳業績。本年度開局氣勢強勁，主要受惠於二零二四年，年金計劃推出的「年金加碼」及保費折扣優惠所帶來的持續效應。在該推廣優惠下，每名客戶新投保的首三十萬港元保費所收取的每月年金金額終身增加百分之二十五，而餘下保費金額則享有2%保費折扣。隨著宣傳推廣力度加強，該良好勢頭全年得以維持。截至二零二五年底，終身年金業務的保費總額較去年同期錄得約106%的大幅增長，進一步鞏固其為愈來愈多香港銀髮族提供穩定、終身收入的角色。

為支持政府推動銀髮經濟的倡議，本集團加強推廣公眾教育方面的力度。於二零二五年下半年，本集團推出一項為期六個月、以熊貓為主題的公眾教育及推廣活動，該活動於各區舉辦巡迴展覽，以熊貓快樂無憂的生活作比喻，宣傳退休理財規劃概念，並鼓勵退休人士透過自製長糧，實現安穩又滿足的「熊貓模式」退休生活。這項以熊貓為主題的宣傳活動與「計好晒先生」廣告系列的延續篇互相配合。該系列透過貼近生活的日常情境，展示香港年金計劃的特點，解答常見疑問，並消除大眾的誤解。這些活動鞏固了本集團作為銀髮族財務福祉可靠倡導者的角色。

於二零二五年全年，本集團開展了廣泛的社區推廣活動，共舉辦了112場外展活動，透過教育研討會、路演及策略性合作，接觸超過8,500人。此外，本集團與32個機構建立夥伴關係，並合作為其員工舉辦量身訂造的講座，以推廣長壽風險管理的概念，並帶出終身年金產品在退休財務規劃中的重要性。

為因應粵港澳大灣區（大灣區）跨境退休的趨勢，本集團已開始探討各項措施，以支援計劃在大灣區定居或接受安老護理服務的客戶。年內，本集團已實地考察了大灣區各地的安老護理及醫療設施。這些考察加深了本集團對區內退休基建的了解，並有助於發掘潛在合作機會，為日後的支援計劃奠定基礎。與此同時，本集團與業界夥伴合辦了研討會，向銀髮族介紹大灣區退休的最新趨勢與發展。

中小企融資擔保計劃

中小企融資擔保計劃下八成及九成信貸擔保產品均由政府提供信貸保證承擔。於二零一二年五月推出的八成信貸擔保產品旨在協助中小企業取得融資作一般營運資金、添置設備或其他資產，以支援業務營運。於二零一九年十二月推出的九成信貸擔保產品旨在協助一些規模較小及經營經驗尚淺的企業取得融資。收取的擔保費會撥作支付參與貸款機構的壞帳索償及計劃下的相關開支，差額將由政府承擔。

於二零二零年四月2019冠狀病毒病疫情期間推出的百分百擔保特惠貸款旨在紓緩中小企業因收入減少而無法支付薪金或租金的壓力，從而有助減少企業倒閉和裁員。該等貸款由政府百分百擔保，並於提取貸款後由參與計劃的貸款機構出售予香港按揭證券有限公司。百分百擔保特惠貸款的申請期已於二零二四年三月底屆滿。

行政長官於二零二五年施政報告中宣佈一系列措施，旨在於經濟轉型期間加強對中小企的支援，包括將八成信貸擔保產品的申請期延長至二零二八年三月底，並將「還息不還本」安排再延長12個月。「還息不還本」的申請期已相應延長至二零二六年十一月十七日。

合共有35間認可機構參與中小企融資擔保計劃成為貸款機構。截至二零二五年十二月三十一日，自八成、九成信貸擔保產品及百分百擔保特惠貸款推出以來，本集團已分別批出逾29,300宗、18,600宗及67,100宗貸款申請，涉及貸款額分別為1,257億港元、327億港元及1,439億港元，八成及九成信貸擔保產品惠及約25,000間本地中小企業及超過400,000名相關僱員⁵，而百分百擔保特惠貸款惠及約40,000間本地中小企業及約400,000名相關僱員。已有超過53,500筆獲批貸款選擇「還息不還本」，其中包括自行政長官於二零二四年及二零二五年施政報告中宣佈延長「還息不還本」安排以來，各擔保產品借款人申請的約11,900筆貸款。

百分百擔保貸款專項計劃

繼財政司司長公佈二零二三年至二四年度財政預算案後，本集團推出百分百擔保貸款專項計劃，以支援跨境客運業及旅遊業界恢復營運，以及鼓勵的士車主將現時石油氣、汽油或混能的士替換為純電動的士。

旅遊業界百分百擔保貸款專項計劃旨在協助持牌旅行代理商及本地旅遊巴士登記車主解決短期資金困難，以盡快聘請員工、加快提升營運能力，以配合出入境旅遊活動逐步恢復的步伐復業。

跨境客運業百分百擔保貸款專項計劃旨在為合資格跨境客運登記車主或渡輪營辦商／船東提供貸款，用作車輛或渡輪維修及檢驗、購買保險等，以期盡快恢復服務。

純電動的士百分百擔保貸款專項計劃旨在推廣純電動的士的使用，是政府發展綠色運輸的其中一項措施，有助實現香港的碳中和目標。該計劃為合資格的士車主提供由政府全額擔保的低利率貸款，用作購買純電動的士，以替換其液化石油氣、汽油或混能的士。

跨境客運業及旅遊業界百分百擔保貸款專項計劃於二零二三年四月二十九日推出。本集團已批出227宗申請，貸款總額為2.2億港元，約120家持牌旅行代理商受惠，並協助約650部車輛恢復服務。申請期已於二零二四年十月二十八日屆滿。

純電動的士百分百擔保貸款專項計劃於二零二三年九月四日推出，申請期為五年。截至二零二五年十二月底，已批出超過630宗申請，貸款總額為2.091億港元，以更換超過630輛現有非電動的士為純電動的士。

百分百擔保個人特惠貸款計劃

繼財政司司長於二零二一年至二二年度財政預算案中宣布，本集團於二零二一年四月推出百分百擔保個人特惠貸款計劃，旨在為在2019冠狀病毒病疫情期間失去在香港就業所得的主要經常性收入之人士提供多一個屬輔助性質的財政選項。該計劃獲政府提供150億港元的財政承擔額。本集團為計劃的貸款買方及管理人。

隨著本地經濟復甦，加上失業率下降，百分百擔保個人特惠貸款計劃的申請期已於二零二三年四月底結束。本集團已批出約67,000宗申請，涉及貸款總額47億港元，超過59,000名借款人受惠。

⁵ 受惠企業和受惠僱員數字已作調整，以避免有同時使用八成及九成信貸擔保產品的企業被重複計算。