



# 业务回顾

虽然面对全球金融危机，但香港经济在二零零九年初急剧下跌之后，市场随即出现复苏的迹象。即使市况反覆，本公司仍采取一贯的审慎原则，履行促进银行业及金融体系稳定的策略角色。本地物业市场显示强大的抗跌力，本公司亦凸显在促进香港自置居所的重要作用，按揭保险产品的渗透率不断上升。

## 业绩摘要

市场经历全球金融海啸冲击后正在逐步喘定，本公司继续及时为银行业提供流动资金。本公司的按揭保险产品可减低置业首期付款额，大受置业人士欢迎。

本公司于本年度的主要成绩包括：

- 购入合共88亿港元资产，包括于香港购买17亿港元住宅按揭贷款及40亿港元商业按揭贷款，亦以按揭证券形式购入31亿港元的韩国住宅按揭贷款。
- 为新批按揭贷款提供按揭保险总额达到360亿港元新高，使用率(以按揭保险计划下新取用贷款所占整体市场新取用按揭贷款的百分比计算)为18%。
- 按成本效益原则发行227亿港元债券，使本公司连续第九年在港元债券市场保持最活跃企业发债体的地位。

- 维持优良的资产质素。二零零九年十二月三十一日住宅按揭保险组合拖欠还款(90日以上)及经重组贷款比率合计为0.003%，香港住宅按揭贷款组合的合计拖欠率(90日以上及经重组贷款比率)则为0.12%(与业内平均数0.12%相若)，以所有资产类别合计则为0.07%。

- 长期外币及港元债券分别获标准普尔及穆迪投资者服务公司(「穆迪」)给予AA+及Aa2的评级。

本公司于二零零九年取得非常良好的财务业绩：

- 除税后溢利达10.06亿港元，较二零零八年上升4.01亿港元或66%。
- 在利率有利的情况下，净息差增至1.7%的水平，较二零零八年的1.1%为高。
- 资产回报率为1.6%，较二零零八年上升0.5个百分点。
- 股东资金回报率为16.2%，较二零零八年增加5.7个百分点。
- 资本对资产比率保持于9.5%的稳健水平，远超出5%的最低要求。
- 成本对收入比率为12.4%，远低于银行业的平均49.3%的水平。

## 营运摘要

### 整体业务策略

本公司的业务重点保持银行业稳定、促进置业及发展香港债券市场。本公司致力保持实力及能力，以便能有效及实际履行本身的责任。

### 按揭保险

鉴于豪宅价格急升，本公司于二零零九年十月已采取措施收紧按揭保险计划的若干合资格准则，以减低豪宅及非自住物业方面的风险。

本公司于二零零九年十二月再次修订按揭保险计划的「度身订造保费计划」，让更多借款人可以获得优惠折扣，而折扣程度亦有所扩大。

按揭保险计划的使用率(以按揭保险计划下新取用贷款所占整体市场新取用按揭贷款的百分比计算)由二零零八年的11%增至二零零九年的18%，反映对按揭保险的需求上升。

本公司不断为按揭保险计划参与银行的前线人员及信贷人员提供定期培训，此乃本公司与银行合作向公众推广按揭保险计划的重要工作。

透过自动化及互联网，本公司维持高效率的按揭保险申请批核程序。

### 融资

- 以审慎而具成本效益的方式发行合共227亿港元而年期最长为15年的公司债券，所得资金用于购买按揭资产及赎回未到期债券。

- 本公司于本地机构投资者市场发行172亿港元债券，连续第九年在港元债券市场保持最活跃的公司发债体地位。
- 本公司首次发行合共10亿港元15年可赎回零息债券，是香港最大规模的发行，亦有助促进本地债券市场发展。
- 根据中期债券计划在国际市场发行5亿美元定息债券，扩大本公司的投资者基础及资金来源，亦成为公开发行的基准。

## 市况概览

### 基本经济状况

由美国次按危机所触发的全球金融海啸打击下，香港经济在二零零九年初出现严重收缩。然而，在中国蓬勃的经济带动下，香港经济展现出高度抵御风险的能力，渡过市场波动，自二零零九年第二季起出现复苏迹象。在各国联手采取恢复市场信心的政策下，全球经济踏入二零零九年下半年亦开始喘定。香港特区政府亦及时采取措施稳定金融市场及银行体系、消除流动资金的压力、支持企业及保障就业，促进本地经济及恢复市场信心。

二零零九年全年计算，香港本地生产总值实际减少2.7%，自一九九八年以来首次出现衰退。然而，经济迅速反弹，实际本地生产总值于二零零九年第四季已返回2.6%正增长。就业市场亦有相当抗跌力，虽然外围市场环境不断恶化下香港失业率在二零零九年一度急升至5.4%，但其后逐步回落，年底已减至4.9%。

## 利率环境

香港银行业的资金状况在二零零九年有所纾缓，在资金不断流入之下，香港银行同业拆息持续偏软。最优惠贷款利率全年维持于5%至5.25%之间。银行的按揭贷款业务竞争加剧，纷纷采取更为进取的定价策略，降低利率，部分更基于香港银行同业拆息厘定息率以争取市场占有率。基于最优惠贷款利率厘定的按揭利率由二零零九年初的3.25%至3.5%减至二零零九年底的2.25%至2.5%（图1）。基于香港银行同业拆息厘定的按揭利率至年底低至香港银行同业拆息+0.65%，一般不足1%。

**图1  
最优惠贷款利率及按揭利率**



资料来源：香港金融管理局

## 物业市场

由于利率偏低加上大量资金流入，住宅物业市场于二零零九年强劲反弹，价格及成交量同时急升。根据差饷物业估价署所公布整体住宅的私人住宅售价指数，二零零九年十二月的住宅物业价格较去年上升28%。

土地注册处的统计资料显示住宅物业总成交量及价格按年计算分别大幅上升20%及24%，达到约115,000宗及4,260亿港元（图2及图3）。

**图2  
私人住宅售价指数(1999=100)**



资料来源：差饷物业估价署

**图3  
住宅楼宇买卖合约**

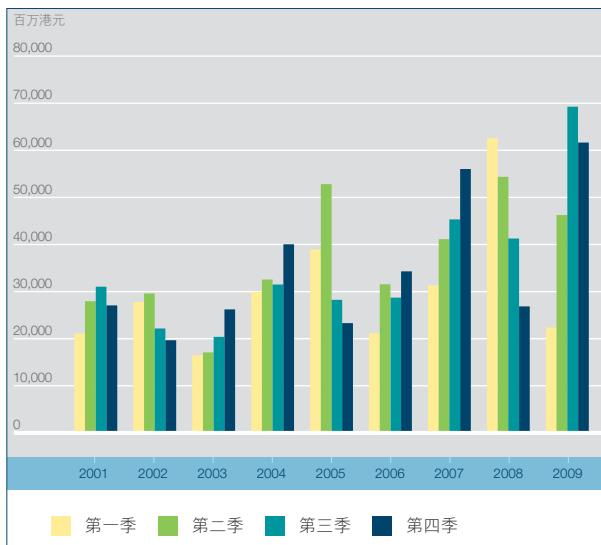


资料来源：土地注册处

## 按揭市场

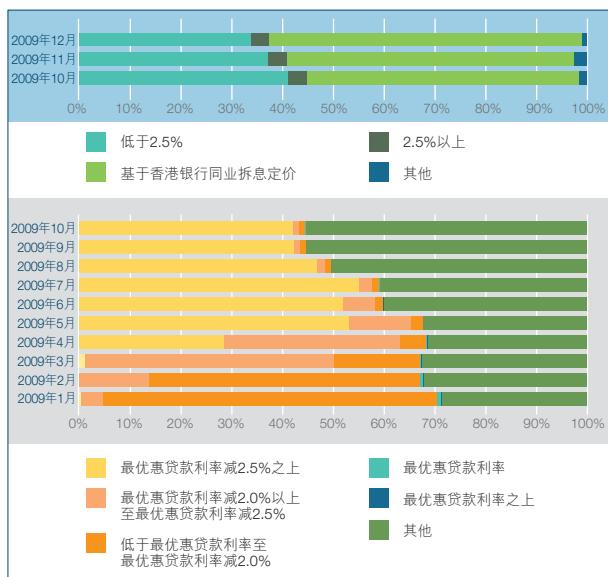
二零零九年物业市场蓬勃，加上银行资金充裕，因此按揭借贷业务显得份外吸引。银行一般认为按揭市场风险偏低，因此纷纷以进取手法削减利率，参与竞争。根据香港金融管理局（「金管局」）的住宅按揭贷款每月统计调查，按最优惠贷款利率减2.5%以上定价的新批按揭贷款比例由二零零九年第季不足1%急增至年底约40%。此外，更多借款人倾向选择以目前处于低水平之香港银行同业拆息作定价的按揭贷款。结果，基于香港银行同业拆息定价的新批按揭贷款比例破纪录增至二零零九年十二月的62%（图4）。

**图5  
新增住宅按揭贷款**



资料来源：香港金融管理局

**图4  
新批住宅按揭贷款**



资料来源：香港金融管理局

由于物业市场蓬勃，二零零九年新增按揭贷款宗数亦显著增长。根据金管局的住宅按揭贷款每月统计调查，年底未偿还住宅按揭贷款总值较上升7.4%至6,980亿港元（图5）。

由于业界采取审慎的借贷准则，加上金管局有效监管及监察按揭市场，二零零九年的住宅按揭贷款资产质素仍然良好，拖欠率偏低。金管局的调查显示，二零零九年首三季逾期90日以上的按揭贷款拖欠比率维持在0.05%的水平，至年底更下降至0.03%，而计入拖欠及重组贷款的综合比率亦由二零零九年一月的0.19%减至十二月的0.12%（图6）。

**图6  
住宅按揭贷款拖欠率**



资料来源：香港金融管理局

## 银行业

由于银行按揭贷款回升，私人住宅物业按揭贷款总额由二零零八年底的5,930亿港元上升至二零零年底的6,470亿港元，占香港市场总贷款金额约四分之一(图7)。加上房地产发展及投资的贷款一并计算，房地产相关贷款的金额达12,690亿港元，约占银行贷款总金额一半。房地产相关的贷款之多，即使香港银行普遍拥有雄厚资本，一旦物业市场大幅下滑亦难免会对银行体系的整体稳定带来负面影响。

**图7  
认可机构贷款总额及私人住宅按揭贷款总额**



资料来源：香港金融管理局

## 购买资产

本公司于二零零九年购入合共88亿港元本地及海外按揭资产。

当全球经济开始复苏，按揭贷款利率有可能会大幅上升，因此本公司于二零零九年根据定息加浮息按揭计划推出特别的安排，定息期由一年至十年不等，非常受置业人士欢迎。定息产品为贷款人提供另一种融资

选择，避免受到日后利率波动的影响。本公司于二零零九年亦根据领汇的再融资安排成功购入40亿港元商业按揭贷款。

本公司于二零零九年，本公司与韩国领先的金融机构达成购买第四宗31亿港元私人双边按揭证券。本公司为购买海外按揭交易采取非常稳健的风险规避安排，例如要求偏低的按揭成数，卖方更要保留相当权益以承担第一亏损责任。此外，本公司亦透过外汇掉期合约充分对冲货币及利率风险。

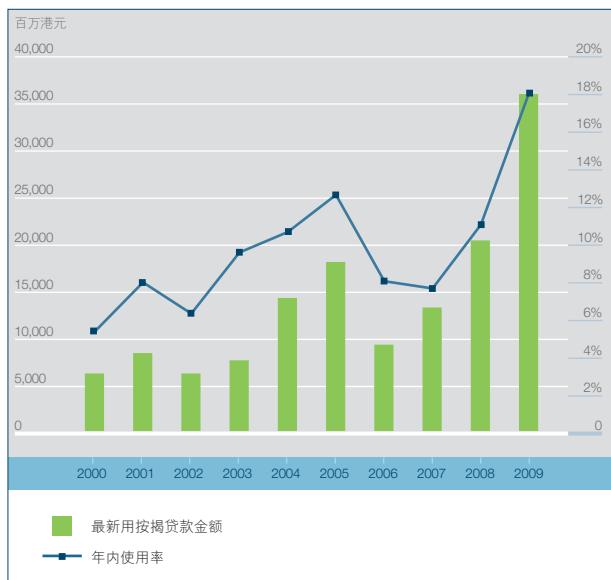
## 按揭保险

按揭保险计划多年来屡次证明能有效地协助减轻有意置业人士购置居所的首期负担。从银行业整体的角度看，该计划能让银行借出更高按揭成数的贷款，但不会增加其信贷风险，亦不影响银行体系的稳定性。总括来说，该计划能为置业人士及银行带来双赢局面。

按揭保险计划自一九九九年三月推出以来，公众接受的程度与日俱增，在香港推动自置居所方面一直有举足轻重的作用。二零零九年全年，计划下新取用的按揭贷款总额达360亿港元，是历来的最高纪录，按揭保险市场使用率(以按揭保险计划下新取用贷款所占整体市场新取用按揭贷款的百分比计算)由二零零八年的11%增至二零零九年的18%(图8)。值得注意的是，约90%的按揭保险计划申请个案均属于二手物业市场贷款，显示按揭保险对于在二手市场购买物业的人士相当重要。

自一九九九年以来，按揭保险计划已协助超过73,000个家庭置业，取用贷款总额达1,510亿港元，平均贷款额为210万港元，显示按揭保险计划主要协助首次置业者购置居所。

**图8**  
按揭保险计划下新取用按揭贷款金额及使用率\*



资料来源：香港金融管理局及香港按揭证券有限公司

\* 使用率 =  $\frac{\text{于按揭保险计划下新取用按揭贷款金额}}{\text{市场内新取用按揭贷款总金额}}$   
(根据香港金融管理局之每月住宅按揭调查结果)

## 优化按揭保险计划

鉴于豪宅价格急升，本公司于二零零九年十月已采取措施收紧按揭保险计划的若干合资格准则。本公司暂停为非自住物业提供按揭贷款保险，并且将按揭成数达90%及95%的的贷款上限分别减至1,200万港元及600万港元。

另一方面，本公司于二零零六年五月所推出的「度身订造保费计划」深受银行及置业人士称许。由于可查阅信贷谘询代理环联资讯有限公司持有的消费者信贷资料，本公司于二零零九年十二月扩大「度身订造保费计

划」的范围，将85%及90%按揭成数的贷款最高保费折扣分别提升至30%及25%，并且将95%按揭成数的贷款纳入计划之内，使相关置业人士可享受最高15%的折扣。

## 培训及市场推广

本公司和参与银行之间就有关按揭保险计划的最新发展一直保持密切沟通，并会在推出产品前谘询银行的意见。本公司亦主动邀请银行及其他市场参与者(例如地产代理及中介公司)派员参加本公司举办的培训讲座。这些讲座旨在介绍产品的特点及合资格准则，让与会人士能充份了解产品，从而向客户解释各类按揭保险计划产品的特色。

## 深圳的合资公司

二零零九年七月，本公司在深圳展开业务，与深圳结算中心成立合资担保公司－深圳经纬盈富担保有限公司。深圳结算中心是中国人民银行监督下的一个单位。

该合资公司初期主要为住宅物业交易及二手按揭市场提供的短期过渡按揭担保。此举让本公司有机会更深入全面了解深圳按揭市场的运作及风险管理。

除过渡按揭担保外，本公司会不断发掘更多合适的服务机会，包括其他形式的按揭及非按揭担保产品。

## 马来西亚的合资公司

Cagamas HKMC Berhad是本公司与Cagamas Berhad成立的合资公司，于二零零八年在马来西亚注册成立，为传统及伊斯兰按揭贷款组合提供按揭担保。

## 资金来源

二零零九年初本地及环球资本市场的金融危  
机的严重打击，但其后全球各地政府实施的注资及刺  
激经济措施逐渐奏效，市场压力开始纾缓。债务市场  
再度活跃，信贷差亦有所收窄。虽然市况反覆，本公司  
坚持审慎的预早融资策略，为购买贷款及再融资安  
排资金。基于本公司有强大的政府支持、良好的信贷  
评级及受惠于投资者追求优质投资项目的趋势，本公司  
连续九年蝉联最活跃的港元企业发债体。二零零九  
年，本公司合共发行227亿港元债券。二零零九年底，  
本公司未赎回债务总额为445亿港元。

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，本公司会继续向本地机构及零售市场发行债券，  
并在海外机构市场开拓资金来源及扩阔投资者基础。  
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，满足他们对  
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。由于本公司拥有良好的信贷评  
级，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  
热烈欢迎。本公司主动与投资者沟通，定期将最新讯  
息发放给本地及中国内地、日本及新加坡等区内市场  
的投资者。

## 债务工具发行计划

债务工具发行计划（「债务工具计划」）是本公司港元融  
资的主要平台。债务工具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  
立时的发行额定于200亿港元，随后于二零零三年增加  
至400亿港元。债务工具计划是一个灵活并且高效率的  
平台，为本公司发行债券及可转让贷款证，最高年期  
达15年。除一般债券外，本公司亦发行优质结构性产  
品以满足投资者需求。债务工具计划指定合共6家主要  
交易商及16间销售团成员，为公开发售及私人配售方  
式发行的债券提供广阔分销渠道。

二零零九年，本公司根据债务工具计划总共发行51批  
债券，发行总额达155亿港元。二零零九年六月，本公  
司发行10亿港元15年期可赎回零息债券，是本地债券  
市场最大宗及年期最长的零息债券，以满足香港投资  
者对长期债务产品日渐增长的需求。截至二零零九  
底，经债务工具计划发行而未到期的债券总金额达306  
亿港元。

## 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  
的机构投资者市场之外扩展投资者基础。本公司于二  
零零一年十一月为香港零售债券市场成功创立新的发  
行机制。

为进一步促进零售债券市场的重大发展，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，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。  
为确保该等零售债券的流通，配售银行向本公司  
承诺在二手市场开出作实买入价。多年来，本公司零  
售债券获广泛接受，被认为是回报相当吸引及安全简

单的投资选择，是零售投资者投资香港特别行政区政府全资拥有的公司所发行高质素债券的机会。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。

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。截至二零零九年底，本公司已发行而未到期的零售债券总额为19亿港元。

### 中期债券发行计划

为了在国际市场筹集资金并且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了30亿美元多种货币中期债券发行计划。该项计划包含多种货币，本公司可以发行包括港元、美元、欧元及日圆在内的主要货币债券，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以外币计值发行的债券，均以美元或港元对冲。该项计划亦兼有灵活的产品特色及发行机制，既可公开发行亦可私人配售，对不同层面及要求的投资者更具吸引力。本公司委任了10间国际及区内主要金融机构组成庞大交易商队伍，为未来中期债券发行提供支持，亦为二手市场提供流通量。

于二零零九年，本公司根据中期债券发行计划发行11批债券，包括美元及新加坡元债券，合共相等于34亿港元等值。本公司亦根据中期债券发行计划首次公开发行5亿美元债券，相当受区内其他政府机构、退休基金、保险公司及投资基金的欢迎。该次发行成为其他

香港顶级发债公司的指标，同时亦有助发展区内的债券市场。于二零零九年底，经中期债券发行计划发行而未到期的债务为120亿港元。

### 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，因而可更成功履行增强香港银行及金融稳定性的任务。虽然本公司会从本地及国际债券市场获得长期融资作营运用途，该备用循环信贷可作为备用流动资金。由于二零零八年爆发全球金融危机，信贷额于二零零八年十二月增加至300亿港元，显示政府重视本公司及对本公司的进一步支持。

本公司于二零零八年资本市场异常的情况下运用备用循环信贷，作为自本地银行购入香港住宅按揭资产的部份资金。于二零零九年，本公司运用以低成本发债所得的资金，全数偿还循环信贷安排的贷款。

### 信贷评级

穆迪及标准普尔给予本公司与特区政府看齐的高信贷评级，增强了本公司发行的债券对投资者的吸引力。

#### 本公司的信贷评级

	穆迪		标准普尔	
	短期	长期	短期	长期
本地货币(展望)	P-1	Aa2 (正面)	A-1+	AA+ (稳定)
外币(展望)	P-1	Aa2 (正面)	A-1+	AA+ (稳定)

信贷评级机构对本公司的信贷给予高度评价。以下评论摘录自穆迪及标准普尔二零零九年五月的年度审评信贷评级报告与标准普尔二零零九年八月的评级确认报告：

#### 穆迪

「鉴于香港按揭证券有限公司作为按揭产品提供者，以及土地及物业在香港经济的重要性，该公司与香港特别行政区政府之间有强大的内在经济联系。」

「(政府)高度的支持反映出香港按揭证券有限公司作为一间由政府全资拥有的公司所肩负的重要功能，包括透过银行及政府房屋机构为按揭和物业市场提供流动资金，以提升金融和银行业的稳定，促进更多人士置业，及带领香港债券和证券市场的发展。」

「香港按揭证券有限公司的资产负债管理经营在本地市场的局限下(以可运用的金融工具及长期资金衡量)仍然发展良好，其评估及管理风险的能力，使风险水平低处于本身订定的风险指引水平，个别更比若干较大型的国际同业优胜。」

「多年以来，由于其债券获得特别豁免或优待，加上基础稳健，即使银行体系的流动资金在未可预见的情况下减少，香港按揭证券有限公司仍能维持融资方面的雄厚实力。」

#### 标准普尔

「我们确认香港按揭证券有限公司的评级，与其全资拥有人的香港特别行政区政府看齐。我们认为当该公司遇到财政压力，香港政府会及时向该公司提供足够的强大支持。」

「基于独立衡量，评级反映香港按揭证券有限公司审慎的信贷风险管理、充足的流动资金及稳固的资本基础。」

「香港按揭证券有限公司一直全面采取审慎的风险管理，视信贷风险是其主要面对的风险，实施严谨的政策，简单而有效的业务模式和管理架构，同时运用各种对冲工具广泛地减低其他风险。」

「香港按揭证券有限公司的流动资金状况强健…公司流动资产维持在合理高水平，包括有价债券、现金和银行存款，具备大量流动资金。」

## 按揭证券化

本公司在香港债务市场设立了首两个按揭证券化计划，分别为有担保按揭通递证券化计划及Bauhinia 按揭证券化计划，在发行按揭证券方面既有效率亦有实效。

按揭证券是一种强而有效的金融工具，可运用债券市场的长期资金应付按揭贷款对长期融资的需求。银行及金融机构亦可利用按揭证券管理按揭贷款因信贷、流动资金、利率及资产负债满期错配而引起的风险。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及进一步巩固香港国际金融中心地位。

由于全球金融危机爆发后投资者需求有所下降且市况欠佳，本公司于二零零九年并无发行任何按揭证券。

## 有担保按揭通递证券化计划

本公司于一九九九年十月推出首个按揭证券化计划，服务对象是那些有意减持按揭贷款而同时希望享受投资本公司所担保的按揭证券所带来的好处的银行。

计划采用背对背式的结构，本公司从银行购入按揭贷款，然后将按揭贷款直接出售予一家不受破产影响的特设公司，该特设公司则向银行(作为证券投资者)发行按揭证券。经过这样的背对背安排，银行可将流通性低的按揭贷款转变为高流通性的按揭证券。此外，就资本充足比率规定而言，根据《银行业(资本)规则》，本公司担保的按揭证券只计算20%的资产加权风险，而按揭贷款则为35%至100%不等，因此有关银行可更有效地运用资本。自该计划成立以来，本公司根据该计划已发行四个系列总金额达28亿港元的按揭证券。

## Bauhinia 按揭证券化计划

本公司于二零零一年十二月设立的Bauhinia 按揭证券化计划，是一项30亿美元多货币按揭证券化计划，是一个既方便又灵活兼具成本效益的平台，让本公司可以多元化的产品结构、加强信贷及分销方法发行按揭证券。根据由Bauhinia 按揭证券化计划发行的按揭证券具有欧洲式债券的交易及结算特色，在二手市场买卖更为方便及更有效率。

自Bauhinia 按揭证券化计划设立以来，本公司共安排五次公开发行及一次私人配售，成功将104亿港元的按揭贷款证券化。Bauhinia 按揭证券化计划的首批按揭证券发行金额为20亿港元，于二零零二年三月完成。第二次发行于二零零三年十一月完成，金额高达30亿港元，创下香港有史以来以港币作单位的最大宗

住宅按揭证券交易。第三次向公众发行的按揭证券，金额为20亿港元，分为两部分，一部分售予机构投资者，另一部分售予零售投资者，于二零零四年十一月完成。这是亚洲首批可让零售投资者投资的按揭证券。第四批证券的发行金额为10亿港元，于二零零五年十一月完成。第五次公开发行的金额为20亿港元，分为三批「Aaa/AAA」评级的优先组别及一批「Aaa/AA」评级的次优先组别，发行于二零零六年十一月完成。这是首批根据Bauhinia 计划发行的非全额担保按揭证券。

## 风险管理

本公司基于审慎的商业原则经营，一切以审慎为先，亦以此作为整体风险管理架构与日常经营业务的方针。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。本公司在二零零九年有两大重要发展。

## 企业风险管理委员会

为加强整体的风险管理，董事局批准成立企业风险管理委员会，负责管理整间公司所有财务及非财务风险。企业风险管理委员会推动并且监察有关管治、政策及措施的优化工作，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)、首席法律顾问及高级副总裁(风险)。

## 风险监督及管理

董事局于二零零九年批准成立风险部门，透过加强风险监督及管理以优化企业风险管理。该部门定期向企业风险管理委员会及董事局汇报公司所面对的风险问题、针对问题的解决办法、一般风险管理办法及对本公司整体风险管理制度所需的调整。

本公司面对五大类风险，包括信贷风险、市场风险、营运风险、法律风险及杠杆风险。

### (a) 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拖欠贷款可能使本公司承担的潜在亏损。

#### (i) 拖欠风险

为有效控制拖欠风险，本公司采用四管齐下的方法维持资产及按揭保险计划资产组合的质素：

- 仔细挑选核准卖方／管理供款机构／再保险公司
- 审慎的资产购买准则及保险资格标准
- 有效的详细审查程序
- 充份保障高风险按揭或交易

按揭购入计划拖欠贷款的收回金额不足会有亏损。为减轻拖欠风险，本公司采用一套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质素。此外，本公司会视乎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基金)，以降低因借款方拖欠而可能引致的信贷亏损。

同样，按揭保险计划保险所承保的拖欠贷款亦可能会带来亏损。各按揭保险计划由本公司根据一套审慎的资格标准承保，而参与银行的每项申索会由本公司审核，确保符合所有按揭保险计划承保条件及侦测任何欺诈的元素，大幅降低按揭保险计划贷款的拖欠风险。为避免拖欠风险过于集中，本公司以再保险分摊风险安排将部分风险转移至核准再保险公司。

#### (ii) 卖方／管理供款机构交易对手风险

所收购组合的卖方／管理供款机构如不及时准确地汇寄定期款项予本公司时，可产生交易对手风险。本公司采用交易对手风险限额机制，规定本公司可从核准卖方购入的资产总额限额，亦设置了本公司从个别交易对手购入的资产额上限。限额机制是按各卖方／管理供款机构风险状况管理交易对手风险的上佳方法，可避免集中仅从少数卖方购买资产。

### (iii) 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，以及降低交易对手风险的机制。

检讨及调整各库务交易对手的限额。本公司至今未曾因交易对手信贷违约而录得库务交易的亏损。

本公司亦会每年检讨核准再保险公司的财务能力、业务计划、再保险安排及管理能力，并基于检讨结果决定日后的业务分配及风险分摊比例。

### (iv) 库务交易对手风险

库务工具的库务交易对手拖欠或无法支付款项时，可能会导致亏损。本公司采用审慎的库务交易对手限额机制，基于信贷评级、财务实力及库务产品功能等因素评估各目标库务交易对手。根据评估结果，会为指定类别的库务工具风险制定库务交易对手限额。

### (vi) 管治

本公司信贷风险管理机制的核心组织为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及按揭保险的信贷政策及资格标准。委员会执行董事局批准的信贷政策，是处理要求成为购买资产计划的核准卖方／供款管理机构及按揭保险计划的核准再保险公司申请的审批机构，亦可制定交易对手的风险承担限额。当业务及经营环境出现重大转变时，即时检讨信贷政策，将适时的变更提交信贷委员会审批。

#### 交易核准委员会

交易核准委员会负责根据最新的市况及董事局批准的业务策略，深入分析业务交易的订价经济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。

本公司会定期检讨所有卖方及供款管理机构的交易对手限额，衡量交易对手的财力、管理能力、还款质素及交易经验而继续及／或调整限额，亦会根据交易对手的财力及本公司的资本基础定期

上述两个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）与有关部门的高级职员。

## (b) 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。

### (i) 利率风险

净利息收入是本公司盈利的主要来源，即本公司的按揭贷款组合、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—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，本公司审慎利用各类金融工具（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。利用该等掉期交易将发行债券的利息支出由定息转为浮息，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，反之亦然。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，而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（「资产负债委员会」）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。资产负债委员会将期限差距的上限设定为三个月，以限制利率错配风险。二零零九年，平均期限差距维持约一个月，显示本公司对利率错配风险的管理极为谨慎。

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的金融工具不多。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，本公司特地购买较多以香港银行同业拆息率计息的资产，于二零零九年底，本公司约56%的按揭贷款

资产及非按揭资产以香港银行同业拆息率计息，因而以最优惠利率计息的资产已大幅减少。此外，发行以最优惠利率计息的按揭证券及采用对冲衍生工具，亦减低本公司以最优惠利率计息的部分贷款组合的息差风险。

**(ii) 资产负债满期错配风险**

尽管按揭贷款的合约年期最长可达30年，但按揭贷款组合的实际平均年期较短。平均年期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收回的按揭贷款及提前还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，及将剩余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。

透过发行可赎回债券及可转让贷款证管理再融资风险。本公司可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。因此，本公司可选择发行为期一个月至十五年的债券，灵活调整整体负债组合的平均年期。此外，可透过调整投资组合的资产到期日，及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而减低再融资风险。

以资产负债期限差距比率（总资产平均年期比总负债平均年期）监控及管理期满错配风险，资产负债委员会设定目标比率以确保本公司资产及负债平均年期适度平衡。

**(iii) 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，可透过监控每日资金流，以及预测整个还款期的长期资金流情况而管理。本公司以资产负债委员会设定的目标流动资产比率（流动资产比总资产）衡量流动资金风险及管理本公司的资金流通情况。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，同时亦可在市场脱离常轨时保障融资能力。现时的资金来源包括：

- 股东资本：法定股本30亿港元，其中20亿港元为足缴股本。截至二零零九年十二月三十一日，累计股东资金总额为67亿港元。
- 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计划向机构投资者包销及分销债券。债务工具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。
- 30亿美元中期债券发行计划：有10家交易商根据中期债券计划向国际机构投资者包销及分销本地及外币债券。

- 同业市场短期资金：本公司已从多家本地及国际银行取得同业短期资金借贷额备作短期融资。

由政府全资拥有而获得强大支持及良好的评级，本公司于债券市场进行机构及零售融资均享有融资优势，加上有高度流动性的投资组合，均有助本公司可迅速而平稳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，控制市场波动对香港按揭证券流动资金的影响。

#### (iv) 货币风险

- 30亿美元Bauhinia 按揭证券化计划：多货币按揭证券发行计划，共有8家交易商，让香港按揭证券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、可随时兑换成现金的优质存款证及票据。
- 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。

货币风险指汇率波动对本公司财政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。截至目前为止，本公司的外币风险净额仅局限于美元风险。

本公司并无炒卖外币，所有资产负债组合的外币风险须悉数以港元或美元对冲。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。

(v) 监控机制

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

(vi) 管治

**资产负债管理委员会**

资产负债管理委员会依循审慎风险管理原则，执行本公司资产负债组合的重要管理工作。委员会制定利率风险管理、融资、对冲及投资策略，并定期举行会议，检讨金融市场的最新情况及检讨资产负债组合。此外，亦监督风险管理的执行及监察董事局所核准投资指引的遵守情况。

资产负债管理委员会主席由本公司总裁担任，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)以及有关部门的高级职员。

**(c) 营运风险**

营运风险指内部程序、人为、系统失误或失灵或外界因素导致运作中断的风险。

(i) 监控机制

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基建配合不同业务范畴推出的新产品，包括购买资产、按揭保险、库务营运、债券发行、证券化及海外业务。本公司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区分权责。

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，以减低潜在人为错误及确保日常营运的效率及成果。由于该等系统为业务营运及风险管理的关键，故本公司有措施确保该等系统准确、有用及安全。

本公司采取谨慎措施确保财务控制有充份制衡，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。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。本公司聘任外界顾问测试入侵漏洞，有需要时会提高系统安全。

为确保严格遵守有关准则，内部及外聘核数师会经常审核及检讨本公司的主要营运系统及程序。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。当有新安全措施或新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。

为确保业务恢复程序切实可行及不断完善，资讯科技及用户部门每年进行业务恢复演练，亦每日备份及异地储存备份磁带，不容有失。

## (ii) 管治

### 营运风险管理委员会

二零零九年十二月，董事局批准成立营运风险管理委员会，作为常规检讨及监察本公司所有营运及法律风险的正式平台。

营运风险管理委员会主席由本公司总裁担任，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)以及有关部门的高级职员。

## (d) 法律风险

法律风险指对法律、法规及法律文件的应用或诠释不明确或指违反法律、法规或法律责任的风险。

### (i) 监控机制

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，以控制法律风险。当考虑新产品或业务时，法律顾问部会提供有关法律及监管方面及法律文件的意见，以保障本公司的最大利益。如有需要会聘请外部法律顾问协助法律顾问部为本公司提供全面的法律支援。法律顾问部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。

首席法律顾问及公司秘书确保各种公司秘书事务，如安排举行董事局会议及股东大会、传发董事局文件、安排决议案的通过及保管会议纪录等，均遵守相关的法例及法规、本公司的组织章程及公司管治守则。首席法律顾问及公司秘书亦

会向董事提供意见及协助，以确保董事局议事程序避免利益冲突等企业管治运作的各方面均达致最佳水平。

(ii) 管治

营运风险管理委员会是负责管理法律风险的委员会。

**(e) 杠杆风险**

为确保本公司扩展业务时不会采用相对于资本基础比例过高的杠杆安排，特区政府财政司司长颁布本公司的资本对资产比率指引，规定最低资本对资产比率为5%。

根据指引所制定的资本要求，本公司的最高杠杆比率须保持在稳健的偏低水平。本公司目前的资本基础为63亿港元，须维持不低于5%的资本对资产比率。

管理层每日根据财政司司长颁布的指引监控资本充足比率及是否审慎使用监管资本。总裁须遵照指引向董事局提交季度报告。当资本对资产比率低于6%时，预警机制会提醒管理层注意。任何违反或可能违反该指引的行为须呈报财政司司长。

## 流程管理及资讯科技

为确保日常运作的效率及效果，本公司已建立一套久经考验的营运架构，采用稳健兼创新的业务程序、自动化营运系统及监控。过去十年，本公司不断投入大量资源和精力发展及优化业务营运内部监控与应用系统，以支持公司发展。

二零零九年，本公司着手更新库务系统基建设施。新系统解决方案将能进一步巩固公司在适时开发新库务及对冲产品之能力、加强对多种产品、交易夥伴及区域的综合风险管理、增强前台、中间及后勤办公室的一体化以及彼等之间的可靠合作，并更有能力及更高适应能力以符合日后监管及呈报要求。预期新库务系统会于二零一零年第一季度经充分测试后启用。

为监察海外资产的质素，二零零八年本公司已采用专属的资产组合资料处理系统，编撰各种管理报告，协助查核大量贷款数据，方便分析及有效监控。此外，本公司亦继续加强按揭保险计划的业务处理系统，达至更进一步精简处理程序，并且配合新产品的推出及风险管理措施。

利用本公司在按揭保险计划业务所采用文件成像及无纸化作业的实践知识及专业技能，本公司将会建立另一资讯科技基础设施以精简库务及按揭业务工作，应付与日俱增的交易量及个案复杂性。对大量文件的索引编列、归档及检索工作实施自动化，对改良现有即时结算与营运风险控制平台是极之重要的，此举亦有利于直接处理交易确认、证券结算、支付认证及文件储存之统一归档及检索流程。此文件成像程式组模会采用一种可变的设计，将来可用于其他适合的业务领域。

为配合深圳的合资公司于二零零九年九月启业，本公司已成立专案小组，识别相关的营运风险、设计营运基建系统、内部监控制度及资讯科技系统。优化工作从未间断，使内部监控及自动化程序更切合营运及业务需要。本公司的业务流程管理小组于二零一零年会再接再励，与合资公司的专家同事合作进一步优化营运基建系统。

## 业务持续计划

本公司经过全面检讨，将各业务及部门的灾难复原计划及业务持续计划整合成整间公司的业务持续计划，形成稳健的决策及申报机制，以应付可能损害本公司办公室、资讯系统及人才资源三大核心系统的重大事故。

本公司亦已扩充异地备份及灾难复原中心，以加强本公司对灾难的应变能力，确保当核心系统因故失灵或其他未能预计的重大事故出现时，资讯科技系统仍

能继续如常运作。为应对因意外事故而导致员工无法进入中环办公室，本公司可安排部分员工利用远程电脑控制设备在家办公，以维持公司的重要业务运作。本公司每年检讨及测试业务持续计划及上述的营运风险规避措施，使员工更有准备及巩固营运的稳健基础。

## 企业社会责任

本公司去年履行企业社会责任参与及承担得到认许，获香港社会服务联会根据「商界展关怀」计划颁发二零零九／零年度「同心展关怀」标志。



作为对社会负责任的机构，本公司关怀员工及社会。本公司重视所承担的社会责任，关心雇员福利，鼓励员工参与慈善活动，并推行环保措施。



### 关怀雇员

#### 员工与薪酬

本公司的核心目标是加强银行业稳定、促进自置居所及促进证券市场发展，为此而吸纳及栽培专业人士，在购买按揭贷款、安排按揭保险及发行债券等主要业务上发挥所长。本公司为雇员提供适当的薪酬福利、发展机会以及健康、安全的工作场所。本公司亦实行配合家庭生活的措施，每周工作五天，让雇员生活作息更平衡。本公司亦为雇员及其家属提供全面的医疗及牙科保险。

尽管购买的按揭贷款种类及提供的产品渐趋繁复，但通过系统自动化及流程改革，本公司仍可维持一个精简及有效率的人员架构。二零零九年，本公司的全职员工编制为144名，员工流失率为6.61%。

#### 培训及发展

本公司明白持续培训的重要，因此投入大量资源不断加强员工的专业知识及技能培训。二零零九年，本公司安排多项内部及外界课程，提高员工的管理及专业技能。内部培训课程包括信贷违约掉期及法律知识，亦有个人发展及普通话学习班；外界课程内容包括按揭相关事务、信贷管理、风险管理、财务及会计、企业管治、资讯科技以及管理技巧。此外，本公司为新入职员工举办公司简介会，向他们全面介绍公司的运作及员工的工作范围。



自我突破工作坊



信贷评级培训

#### 健康与安全

作为一个关怀员工的雇主，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。本公司亦以优惠价为雇员安排疫苗注射以预防流感，并设立体检计划。

本公司进一步检讨及提升紧急应变计划，包括分组工作安排，以应付可能出现的流感大爆发、预防传染性疾病在雇员中扩散，以及减少未能预计或因突发事件而令业务中断的情况。本公司定期举行员工演习，熟习在紧急情况下启用后备设施、执行应变计划及落实沟通安排。

## 雇员关系及员工活动

来自各部门的成员所组成的员工俱乐部举办了多项员工活动，以培养更佳的员工关系及加强沟通，亦推广工作与生活兼顾的精神，建立配合家庭需要的工作环境。员工活动包括保龄球赛、聚会及分享，均深受员工与家属欢迎。本公司亦与其他公司、机构举行乒乓球友谊赛及足球联赛，让员工享受康乐活动并加强团队精神。

为进一步加强公司内部有效沟通，本公司定期更新员工网页，让各部门分享实用资料。本公司亦鼓励员工提供建议，改善工作流程或工作环境。



保龄球赛



义工服务 — 探访长者



卖旗日



公益服饰日



公益金百万行

## 关怀社会

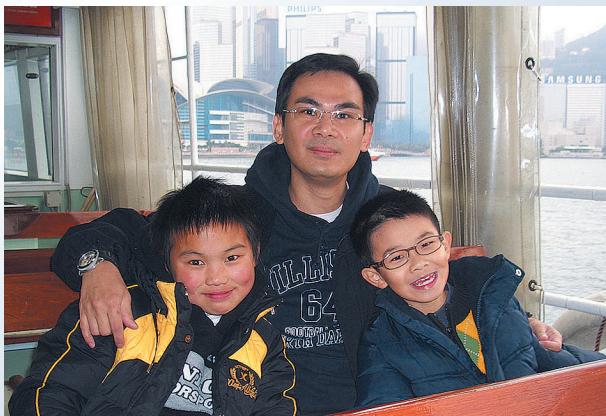
### 慈善及社会活动

本公司积极鼓励员工支持各项慈善及筹款活动。二零零九年，本公司员工为台湾风灾的灾民募捐。本公司亦参与公益金举办的公益服饰日，公益金百万行及为中国内地教育项目筹办慈善募捐活动。与往年一样，本公司于二零零九年亦举行香港红十字会捐血日。

此外，本公司于二零零九年与部分社会服务机构合作参与多项志愿服务，包括香港爱滋病基金会举办的卖旗日，和救世军举办的老人及低收入家庭探访活动。本公司职员热心投入各项义务工作，贡献自己的时间和精神，对社会有需要人士显示关爱。

陆文礼、黃兆怡及卢佩欣均是本公司的热心义工，在此与大家分享义务工作的体验与感想：

「2009年的农历新年，我过了一个难忘的假期。我和家人参加了一个慈善活动，接待了一位来自河南的11岁男孩 – 小涛 到我家住。男孩的父母在他还在蹒跚学步时死于爱滋病。我们在招待他的期间，除了提供住宿和新衣物给他之外，最重要还有给孩子所需的关怀。虽然我知道这只是短暂的帮助，很快他便要回到自己生活的地方，面对挑战和为未来奋斗。但我希望让孩子知道，世上仍有关心他的人。在小涛离开的那天，我叮嘱他要努力学习，写信给我们。我亦希望大家能够帮助孩子们建设一个更美好的将来。」



陆文礼  
资讯科技部

### 「5•12是教人难以释怀的日子！」

2009年2月，即四川大地震后九个月，我参与医疗义工队的工作，前赴灾区，为靠近北川的安县和江油市居民义诊及提供康复训练。同行队员包括物理治疗师、护士、社工等专业人士，我则负责帮忙总务工作。

丧失亲人、家园、产业、肢体残缺的灾民触目皆是；尽管许多灾民仍然栖身于临时搭建的板房或帐篷中，更要抵受严寒天气之苦，闻者不禁为之动容。可是，置身其中，只见灾民并未为惊人的灾难所压倒，反而坚强地重建家园、顽强地为生活而奋斗下去。放眼尽是黄色油菜花的土地上、倒塌的楼房旁边，那充满希望的面容和感恩的微笑，最感动人心！希望将来再有机会探访他们。」



黃兆怡  
风险管理部

「自2003年起，我开始参与长者安居服务协会和香港红十字会急救服务队的义工服务，服务对象包括长者、伤残人士、小朋友、和破碎家庭。从参与义工服务的过程中，我深深体会到帮助别人是一件很有意义的事，而亦很开心可以和义工们建立了深厚的友谊。

大部分的香港人都生活在富裕的环境中，但亦有很多人仍然生活在贫乏的环境中，需要社会的关怀、支持和帮助。我虽然不像德兰修女那么伟大，但我会经常提醒自己，把握每个可以帮助别人的机会。」



卢佩欣  
按揭业务运作部

## 学生计划

为培育人才，本公司为大学生提供多个实习职位，让学生有机会了解实际工作环境，为未来就业作好准备。所有实习学生很高兴能获得本公司提供学习机会及宝贵的工作经验。

## 环境保护

本公司一直支持及推行绿色办公室计划，使办公室更环保。本公司通过增加使用电子通讯，收集废纸及打印机碳粉盒用后循环再造，以及鼓励员工每天于离开办公室前关掉电脑，以提高员工的环保意识。自二零零六年以來，本公司一直采取新措施，设定办公室温度，提高能源效益。本公司亦鼓励员工就创建更为环保的办公室提供建议及鼓励供应商使用或供应更为环保的产品。

## 二零一零年展望

虽然经历全球金融危机后，经济正逐步复苏，但不排除出现双底衰退的可能。本公司会继续担当流动资金提供者的重要角色，促进香港银行及金融的稳定，亦会优化按揭保险计划，为置业者及银行提供更佳服务，继续促进香港家庭自置居所。

本公司亦会配合港府目标及社会需要，致力发展香港的新按揭产品，同时会定期发债及推出创新产品，不断促进香港债券及按揭证券化市场的发展。