

一九九八年年報 ANNUAL REPORT 1998



The Hong Kong Mortgage Corporation Limited
香港按揭證券有限公司



目 錄	頁數
財務摘要	53
主席報告	55
董事局成員	58
管理層	60
組織架構	61
業務回顧	63
財務回顧	75
董事局報告	79
核數師報告書	81
財務報表	82
大事紀要	94
附錄甲 核准賣方／管理供款機構	96
附錄乙 港元債務工具發行計劃 主要交易商及銷售團成員名單	97
附錄丙 按揭保險計劃	98

財務摘要

	一九九八年	一九九七年 *
	千港元	千港元
本年度		
淨利息收入	221,228	18,354
除稅後溢利 / (虧損)	106,398	(20,252)
購買按揭貸款	11,440,327	653,613
於年終		
扣除準備金後的按揭貸款組合	11,376,485	650,066
總資產	11,592,862	983,607
長期債務證券	5,191,000	–
股東資金	2,086,146	979,748
其他數據		
淨息差	4.9%	7.6%
資本對資產比率	9.0%	99.6%
成本與收入比率	33.9%	210.3%
平均資產回報率	2.1%	不適用
平均股東資金回報率	7.9%	不適用

* 由一九九七年三月三日（註冊成立日期）至一九九七年十二月三十一日



主席報告



曾蔭權先生，太平紳士
主席
財政司司長

一九九八年是充滿挑戰的一年，不過香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）仍能取得理想成果。雖然亞洲金融風暴令經營環境變得困難，但是我們仍能成功開展核心業務，購入按揭貸款，並透過發行債券籌集資金完成收購。儘管按揭證券公司在首個完整營運年度內要承擔公公司的開辦費用，但仍然成功地控制開支，使成本與收入比率降至 33.9% 的低水平，除稅後溢利更達到 1.06 億港元。

一九九八年，亞洲金融風暴加劇，按揭證券公司在香港金融體系中發揮了穩定作用。整體銀行業更覺需要有可靠的渠道來出售它們的按揭貸款，以便能鞏固它們的流動資金狀況，以及減低按揭貸款業務所涉及的過度集中風險。然而，利率波動以及物業價格大幅下挫為按揭證券公司帶來挑戰；一方面要達到業務目標，另一方面又要控制在經濟逆轉時借款人拖欠還款情況增加的風險，按揭證券公司必須在兩者間取得平衡。

按揭證券公司與核准賣方進行緊密磋商後，於一九九八年推出多項切實可行的措施，促進銀行出售按揭貸款予按揭證券公司。折讓定價法及組合定價法可讓核准賣方能夠以低於按揭證券公司所定的按揭貸款利率及要求淨額收益率出售按揭貸款。負資產保證則容許按揭證券公司購入現行按揭成數較高的按揭貸款，但又不會承擔過多的風險。遠期承諾安排讓銀行能更肯定它們可以出售予按揭證券公司的按揭貸款數額，而按揭證券公司亦可以更有效地制定融資計劃。

按揭證券公司作為開拓香港第二按揭市場的主要機構，在發展按揭市場的新產品方面努力不懈，充分發揮其創造力。為了增加消費者的選擇，按揭證券公司在一九九八年三月推出定息按揭試驗計劃。計劃大受市場歡迎，預先承諾購買的金額在六個月的試驗期內由5億港元大幅增加至14億港元，增幅接近兩倍。是項計劃亦促使地產發展商和銀行在市場上推出同類產品。由於試驗計劃十分成功，所以按揭證券公司在一九九八年九月決定把試驗計劃變為常設計劃。

按揭證券公司在一九九八年購入總值114億港元的按揭貸款，超過公司就一九九八年所定100億港元的目標。按揭證券公司在建立按揭貸款組合的同時，亦非常重視維持資產素質，只有這樣，才可保障公司長遠的盈利能力及信貸評級，從而減低其資金成本。由於按揭證券公司訂有審慎的購買準則，並於購入按揭貸款後實行有效的審查安排，在一九九八年底，公司的按揭貸款組合中並無逾期超過90日的貸款，較整體銀行業0.84%的拖欠比率為佳。

按揭證券公司透過購買按揭貸款，對銀行審批按揭貸款的政策和程序，與及有關的法律文件的最佳安排均有深入了解。按揭證券公司也透過在購入按揭貸款後與個別核准賣方進行的審查會議，以及每兩個月發表的報告建立有效溝通渠道，向業內人士反映這些最佳安排。假以時日，這些程序應可提高銀行業審批按揭貸款的整體水平。

在籌集資金方面，一九九八年按揭證券公司的重點是在港元債務市場建立活躍發債機構的地位。一九九八年一月，按揭證券公司推出200億港元債券發行計劃（債券計劃），銷售對象主要為金融機構。由於根據這個計劃發行的債券納入外匯基金票據及債券的市場莊家制度，所以這些債券在第二市場的流通性相當高，亦增加了債券對機構投資者的吸引力，有助減低按揭證券公司的借貸成本。為了擴大投資者基礎，按揭證券公司在一九九八年六月推出200億港元債務工具發行計劃（債務工具計劃），銷售對象主要為機構投資者。債務工具計劃的設計令按揭證券公司可以透過多種不同的傳統及創新發行機制，靈活發行債券，包括累計投額、銀團包銷、投標及私人配售及反詢銷售等。這種靈活的安排，使按揭證券公司於籌集資金時，可以向不同類別的機構投資者提供切合他們投資準則的產品。

按揭證券公司透過上述兩個計劃於一九九八年合共發行52億港元的債券，在港元債務市場確立了作為優質及活躍發行人的地位。這兩個計劃取得的理想成績，為按揭證券公司日後發行按揭證券以及在國際資本市場集資奠下良好基礎。

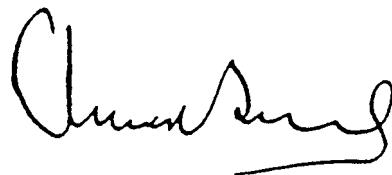
展望來年，按揭證券公司於一九九九年的業務計劃會集中在三個範疇。首先，按揭證券公司會在一九九八年建立的穩固基礎上，繼續發展購買按揭貸款的核心業務。然而，按揭貸款組合的增長步伐，自一九九九年初以來開始放緩。事實證明在金融風暴中，香港的住宅按揭貸款仍然屬於優質資產，加上向私營機構提供

貸款的機會普遍減少，所以銀行出售按揭貸款予按揭證券公司的態度，不及以往積極。假如市況許可，按揭證券公司計劃再購入100億港元的按揭貸款。按揭證券公司亦計劃於一九九九年透過債券計劃和債務工具計劃發行50億港元左右的債券，為購買按揭貸款籌集資金，以及進一步加強其發債能力。

其次，按揭證券公司會繼續推出新產品，推動住宅融資市場的發展。一九九九年三月推出的按揭保險計劃，令置業人士能夠獲銀行提供按揭成數最高達八成半的按揭貸款。這個計劃提供一個以市場主導的嶄新方案，讓銀行可以放寬住宅按揭貸款的上限，但又無須承擔額外風險。這個計劃對置業人士、銀行、保險業，以至按揭證券公司均有裨益。

第三，按揭證券公司會研究推出多種貨幣中期債券及按揭證券兩項新產品的可行性。多種貨幣中期債券可進一步擴大按揭證券公司的投資者基礎至海外投資者，並可提高按揭證券公司在國際市場的知名度，而按揭證券計劃將會是發展香港第二按揭市場的一個重要里程碑。

最後，我謹借此機會向董事局各位成員致意，多謝大家的寶貴意見和貢獻，全賴各位的努力，按揭證券公司才得以在這短短的時間內取得理想成果。此外，我亦要向按揭證券公司各位執行董事及全體員工致謝，他們全力以赴，以創新思維努力不懈達成公司的業務目標。按揭證券公司會繼續與銀行界、資本市場人士及保險業合作，繼續發展香港的第二按揭市場。



主席
曾蔭權

董事局成員



曾蔭權先生，太平紳士
主席
財政司司長



任志剛先生，太平紳士
副主席
香港金融管理局總裁



許仕仁先生，GBS，太平紳士
董事
財經事務局局長



黃星華先生，太平紳士
董事
房屋局局長



陳德霖先生，太平紳士
執行董事
香港金融管理局副總裁



蕭耀興先生
董事
東京三菱國際（香港）有限公司顧問



李國寶博士，太平紳士
董事

東亞銀行主席兼行政總裁



夏佳理先生，太平紳士
董事

胡關李羅律師行合夥人



胡紅玉女士，太平紳士
董事

律師及王惟翰律師樓
首席合夥人



方正先生，太平紳士
董事

會計師及羅兵咸永道會計師
事務所資深合夥人



黃震遐醫生
董事

醫生



王冬勝先生
董事

渣打銀行中港區個人銀行
業務主管



顏錦全先生
董事

廣東省銀行

香港分行高級經理



區慕彰先生
董事

鴻基財務有限公司

執行董事及行政總裁



陳智思先生
董事

亞洲金融集團常務董事

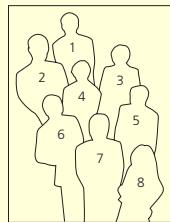
兼副總經理

管理層



由左至右
駱沛琳女士，彭醒棠先生，太平紳士，李永權先生，張秀芬女士

1. 霍子俊先生
2. 陸榮營先生
3. 黎瑞香女士
4. 施卓珊女士
5. 何張玉馨女士
6. 劉嘉時女士
7. 唐偉文先生
8. 李富芬女士
缺席：樊淑嫻女士
丁偉泰先生



組織架構

於一九九九年三月





業務回顧

業績概覽

一九九八年是按揭證券公司首個完整的營運年。公司成功開展第一階段業務計劃，即透過發行港元無抵押債券籌措資金購買按揭貸款。儘管面對艱難的經營環境，公司仍能達到本年度訂下的所有經營目標，並取得逾1億港元的除稅後溢利。公司的主要業績概述如下：

購買按揭貸款

- 一九九八年共購入114億港元的按揭貸款，超逾本年度所訂100億港元的目標；
- 建立了由31家核准賣方組成的龐大網絡，在香港第一按揭市場的佔有率超過80%；
- 推出嶄新的定息按揭試驗計劃，推動定息按揭的發展；並實行多項措施，促進購買浮息按揭貸款的業務，如遠期承諾安排；組合和折讓定價安排，讓銀行可以按低於按揭證券公司的要求淨額收益率出售按揭貸款；以及負資產回購保證，讓按揭證券公司在購入接近負資產水平的按揭貸款時得到保障；及
- 按揭貸款組合的質素保持在極高水平，截至一九九八年底，並無逾期超過90日的貸款。

集資

- 一九九八年成功推出港元債券發行計劃及港元債務工具發行計劃，全面涵蓋港元債務市場的投資者基礎；

- 儘管經營環境非常困難，仍透過上述兩項計劃發行合共52億港元的債務證券，使按揭證券公司成為一九九八年其中一間發行最多港元定息債券的發債機構；
- 透過有效管理發債和財資活動在一九九八年錄得平均資金成本7.1%，較目標資金成本7.5%低，使計息資產與負債之間的淨息差達到2.9%的穩健水平。

盈利能力

- 一九九八年錄得除稅後溢利1.064億港元，股東資金回報率及資產回報率分別為7.9%及2.1%；及
- 透過有效的成本控制，成本與收入比率維持於33.9%的低水平，而銀行業的平均比率則為48.2%。

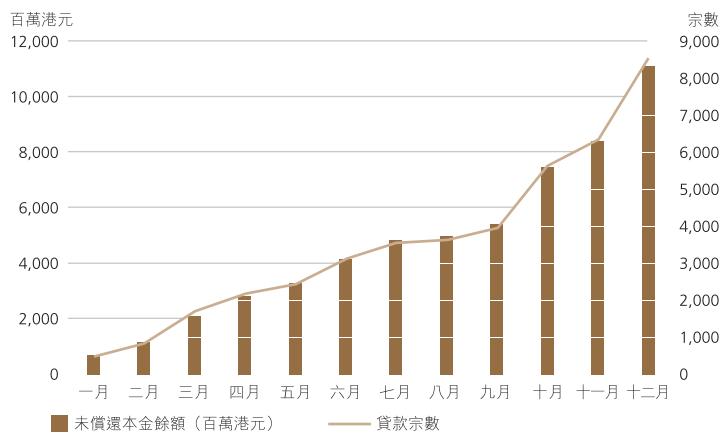
公司管理

- 確立重要的系統和程序，包括董事局審計委員會、資產負債管理委員會及信貸風險管理委員會，確保有效的內部監控和風險管理；
- 以高透明度的方法經營業務。每兩個月印發報告，讓市場了解公司按揭貸款組合的資產質素及業務發展的最新資料；及
- 公司高層定期舉行傳媒簡報會，發布財務業績以及業務動向的最新資料。

購買按揭計劃

按揭證券公司於一九九七年十一月展開購買按揭計劃，並購入首批 6.54 億港元的按揭貸款。公司也訂下目標，在一九九八年購入不少於 100 億港元的按揭貸款。儘管經營環境充滿挑戰，尤其是物業價格大幅下調以及按揭貸款市場的激烈減息戰，公司仍購入 8,180 項按揭貸款，總值 114 億港元，超逾所訂的年度目標。

按揭貸款組合的增長



建立核准賣方／管理供款機構網絡

購買按揭計劃若要持續順利運作，其中一個重要環節就是建立龐大的核准賣方／管理供款機構網絡。這一點相當重要，因為這樣才能增加可供出售予按揭證券公司的按揭貸款來源。年內，按揭證券公司推行積極的市場推廣計劃，核准賣方／供款管理人的數目由 8 家大幅躍升至 31 家。核准賣方／供款管理人網絡包括大部分活躍於按揭貸款市場的認可機構，其中本地及海外機構數目分布平均。這些機構合共佔本港第一按揭市場的未償還本金餘額超過 80%。

此外，按揭證券公司推出按揭保險計劃（請參閱第 70 頁），使認可機構可批出按揭成數最高達 85% 的按揭貸款，有助推動更多認可機構成為核准賣方／供款管理人。在一九九九年三月



底正式推出按揭保險計劃前，核准賣方／供款管理人的數目已增加至 38 家（附錄甲載有截至一九九九年三月底的核准賣方／管理供款機構名單）。

在 31 家核准賣方／供款管理人中，有 22 家曾於一九九八年內向按揭證券公司出售按揭貸款，有關的按揭貸款總值由 2,500 萬港元至 20 億港元不等。

浮息按揭

按揭證券公司於一九九八年購入的按揭貸款大部分為浮息按揭（7,280 宗貸款，總值 103 億港元），反映本地市場以浮息按揭為主導。公司透過不同方式建立按揭貸款組合，在一九九七年十一月至十二月期間購買的首批價值 6.5 億港元按揭貸款，是透過配售方式購入，按揭貸款收益率是由按揭證券公司與有興趣參與的核准賣方議定，而收益率適用於整批按揭貸款。至於第二批按揭貸款，則是在一九九八年二月以投標方式購入，涉及金額共達 9.933 億港元。隨著核准賣方數目穩定增加，按揭證券公司其後再購買按揭貸款時均採用私人配售方式，以便在每項購買按揭事項的訂價和涉及的數額方面有最大的彈性。

年內，按揭證券公司對購買浮息按揭準則只作過輕微修改，包括將已供款期數由 12 個月減至 6 個月，並賦予按揭證券公司酌情權，把高收入借款人的供款額與收入比率由 50% 調高至 60%。主要購買準則列舉如下：

批出貸款時的原有貸款額上限	： 500 萬港元
批出貸款時貸款額與物業 價值比率上限	： 70%
批出貸款時供款額與 收入比率上限	50% (高收入 借款人為 60%)
已供款期數最低要求	： 6 個月
最長原定年期	： 30 年
尚餘年期 — 最長 — 最短	： 29.5 年 ： 3 年
「原定年期」與「批出貸款時 的樓齡」兩者之和的上限	： 40 年

一九九七至九八年的按揭貸款市場經歷大幅波動，使按揭證券公司在實現其購買按揭貸款的目標時面臨重大考驗。為了應付這些挑戰，以及考慮到個別核准賣方的業務需要，按揭證券公司推出數項新增措施，折讓訂價、組合定價、負資產回購保證及遠期承諾安排等多項嶄新措施，以促進購買浮息按揭，但又不會影響資產質素。

折讓定價

由於銀行業爆發減息戰，一九九七年十月之前的 12 個月內批出的貸款絕大部分只以最優惠利率或最優惠利率加 25 個基點計算按揭利率，低於按揭證券公司規定的按揭貸款利率，即要求淨額收益率（最優惠利率）加 50 個基點。數家核准賣方要求按揭證券公司考慮購買按揭貸款利率與要求淨額收益率差距低於 50 個基點的按揭貸款。按揭證券公司因應要求，制定折讓定價模式。以低於規定的按揭貸款利率購買按揭貸款，但又不會令要求淨額收益率降低。這個

模式採用淨現值方式，為未來現金流量的差額（即規定的 50 個基點息差與實際息差的差額）訂價。即是說，按揭證券公司並非按相當於按揭貸款未償還本金餘額的價值購買按揭貸款，而是按折扣價格購買，以維持要求淨額收益率在指定水平。按揭證券公司在一九九八年購入的貸款中，約 12 億港元的貸款是按折讓價格購入。

組合定價

組合定價是按揭證券公司在一九九八年推出的另一項新措施，讓核准賣方可低於按揭證券公司規定的按揭貸款利率出售按揭貸款。根據這種方法，核准賣方出售的按揭貸款組合中，部分貸款的息率可低於按揭貸款利率，但組合的整體加權平均按揭利率必須符合按揭證券公司規定的按揭貸款利率及要求淨額收益率。按揭證券公司在一九九八年購入的按揭貸款中，以組合價格購入的貸款共有 4,083 宗，總值 60 億港元。

負資產保證

一九九八年的另一重大挑戰，是物業價格大幅下調。按揭證券公司必須為銀行提供流動資金，但也需要把較容易出現負資產情況的風險控制在可接受水平。為了解決這個問題，按揭證券公司在一九九八年六月引進負資產保證。根據這項安排，核准賣方可出售現行按揭成數超過 90% 的按揭貸款，但核准賣方必須提供保證，於售出按揭貸款後 18 個月內，如有逾期超過 90 日的情況，核准賣方會購回有關按揭貸款。

在一九九八年，按揭證券公司共購入 265 宗附有負資產保證的按揭貸款，涉及金額 5.768 億港元。截至一九九八年十二月止，並沒有貸款需要由核准賣方根據保證予以購回。

遠期承諾安排

一九九八年七月，按揭證券公司推出遠期承諾安排，精簡購買按揭計劃。根據這項安排，按揭證券公司承諾在最長達12個月的指定期限內，向核准賣方購買協定數額的按揭貸款。這項安排使銀行能更肯定可於指定期限內可售予按揭證券公司的按揭貸款數額，有助它們更有效籌劃新貸款業務，同時也讓按揭證券公司能更準確地評估核准賣方出售按揭貸款的意向，從而提高購買按揭貸款運作的效率，以及更有效地策劃融資活動。

遠期承諾安排大受核准賣方歡迎。截至一九九八年十二月底，已有17家核准賣方簽協議，預算在截至一九九九年十二月止的12個月內出售148億港元的按揭貸款。截至一九九八年十二月三十一日，按揭證券公司已根據遠期承諾安排購入約62億港元的按揭貸款。

定息按揭

推廣定息按揭的試驗計劃

一向以來，香港第一按揭市場以浮息按揭貸款為主導。為讓置業人士有更多選擇，按揭證券公司推廣定息按揭貸款。一九九八年三月十八日，按揭證券公司推出試驗計劃，測試市場反應。道亨銀行及美國大通銀行兩家核准賣方獲指定為參與銀行。下文列載試驗計劃的具體安排。

a) 預先承諾購買

按揭證券公司預先分別向兩家參與銀行承諾購入最高達2.5億港元的合資格定息按揭貸款。這兩家銀行會根據按揭證券公司指定的息率提供定息按揭，按揭證券公司會在參與銀行借出定息按揭貸款後不久便逐一購入這些貸款。

b) 按揭息率

按揭證券公司根據首次發債的融資成本，推出首批3年期的定息按揭貸款。借款人可於3年期結束時選擇按當時適用的固定息率，再訂立另一期限的固定按揭息率，或把定息按揭轉為浮息按揭。為了免受提前還款風險的影響，按揭證券公司會對在這3年期內提前還款的借款人收取費用。

c) 購買準則

批出貸款時的原有貸款額上限	:	400萬港元
批出貸款時貸款額與物業 價值比率上限	:	70%
批出貸款時供款額與收入 比率上限	:	50%（高收入借款 人為60%）
尚餘年期 — 最長	:	25年
— 最短	:	10年
「原定期」與「批出貸款 時的樓齡」兩者之和的上限	:	40年

由於定息按揭深受市場歡迎，在試驗計劃下的預先承諾購買金額由5億港元增至14億港元。一九九八年九月試驗計劃期結束時，根據計劃合共批出855宗貸款，涉及金額達11.482億港元。由於試驗計劃廣受歡迎，促使多家地產發展商及銀行在市場上推出同類產品。

購買定息按揭常設計劃

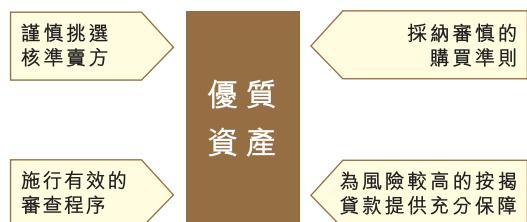
由於市場反應理想，按揭證券公司在一九九八年九月決定將試驗計劃變為常設計劃，把定息按揭貸款定為公司其中一項標準產品。參與計劃的銀行數目亦由兩家增至8家，名單如下：

東亞銀行
美國大通銀行
浙江第一銀行
道亨銀行
第一太平銀行
恒生銀行
匯豐銀行
渣打銀行

經過一段時間，這個計劃將會大幅增加可供售予按揭證券公司的按揭貸款，並可使按揭證券公司的按揭貸款組合更為多元化。此外，這個計劃也有助擴展第一按揭市場，為置業人士提供多一項選擇，可以免受利率波動的情況影響。

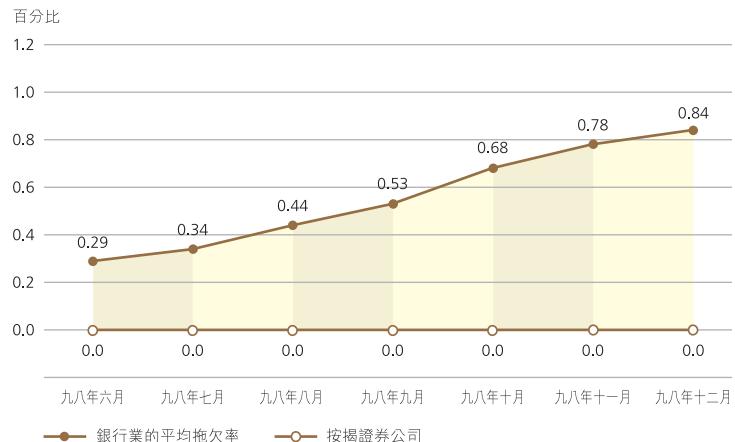
按揭貸款組合的質素

按揭證券公司在擴展按揭貸款組合時，會確保購入的資產質素良好，因為這樣才能維持公司的長期盈利能力及信貸評級，有助減低資金成本。按揭證券公司從四方面著手，致力維持按揭貸款組合的資產質素：



事實證明，這種審慎的方法在保障按揭證券公司按揭貸款組合的資產質素方面非常有效。雖然香港經濟逆轉（一九九八年實質本地生產總值下降 5.1%），失業率持續上升（一九九八年最第四季為 5.7%），但截至年底時止，公司的按揭貸款組合並無任何拖欠超過 3 個月的貸款。較銀行業 0.84% 的拖欠率為佳。

逾期超過 90 日的按揭貸款的拖欠率



下列主要指標反映按揭證券公司的按揭貸款組合質素良好：

批出貸款時供款額與收入的加權平均比率 : 38.1%

批出貸款時的平均貸款金額 : 136 萬港元

一九九八年底時，供款額與收入的比率為 38.1%，遠低於 50% 的上限，反映借款人的還款能力強，而且能夠抵受不利的經濟形勢。即使借款人的家庭收入減少 20%，供款額與收入的平均比率仍可維持在 50% 以下。

拖欠率偏低的另一個因素，是由於按揭貸款組合主要為中小型住宅物業，組合中約 68% 按揭貸款的未償還本金餘額低於 200 萬港元，年底時的整體平均未償還本金餘額為 134 萬港元。同時，由於有關物業為業主自住，所以借款人有很大的動力繼續供款。

抽樣核證

按揭證券公司在每次購買按揭貸款後，均會抽樣對按揭貸款進行仔細審查，確保所購買的按揭貸款符合購買準則。截至一九九八年十二月底止，按揭證券公司總共審查了666項浮息及定期按揭貸款，約佔未償還貸款總額的8%。審查的結果令人滿意，其中只有77項貸款被視為不符合資格，部份個案需要由有關核准賣方回購或轉換按揭貸款。下表詳細列出這些按揭貸款不符合準則的主要原因：

不符合準則原因	貸款宗數
入息證明不足	24
供款額與收入比率超過50%	22
在已供款期數內曾拖欠供款 超過30日	9
估值報告有欠妥善	5
提取貸款日期比訂立按揭契據 日期提早逾兩天	4
其他	13
總數	77



出現按揭貸款不符合資格的情況，主要是由於核准賣方尚未熟悉按揭證券公司購買準則的細節。按揭證券公司透過購買按揭貸款後舉行的仔細審查會議，向核准賣方提出意見，並發出通函澄清一些常見的誤解。相信隨着核准賣方更為熟悉購買準則後，不符合資格的按揭貸款將會逐漸減少。

發債活動

按揭證券公司需要發行債務證券，籌措足夠資金以推行其龐大的購買按揭計劃。公司在一九九八年估計需要發行至少50億港元的債券，始可達到購買100億港元按揭貸款的目標。按揭證券公司採取循序漸進的方式，發展其發債能力。首先在港元債務市場打好基礎，待取得理想成績後，才考慮到海外資本市場集資。

港元債券發行計劃

一九九八年一月六日，按揭證券公司與金融管理局簽訂協議，委任金管局負責安排、託管、代理和管理按揭證券公司的200億港元債券發行計劃（債券計劃）。根據這個計劃，面額5萬港元的按揭證券公司債券會在金管局轄下的債務工具中央結算系統交收，並會透過外匯基金票據及債券市場莊家制度發行，有助提高債券在第二市場的流通量。這個計劃是按揭證券公司為購買按揭計劃集資的一個重要途徑，亦為按揭證券公司根據債務工具發行計劃發行港元債務證券的參考基準。



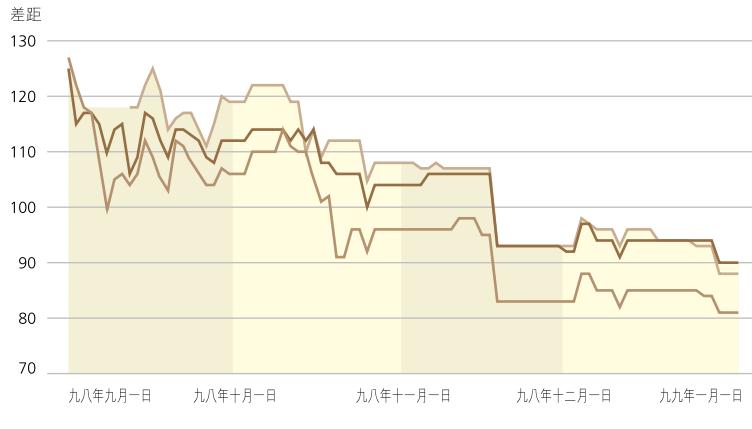
按揭證券公司在一九九八年三月根據債券計劃發行首批債券，全年共發行6批債券，總值30億港元。部分債款用作購買定息按揭，餘下的資金則透過利率掉期安排轉為浮息資金，用以購買浮息按揭貸款。

根據港元債券計劃發行的債券

發行 編號	發行		年期 (年)	息率	超額 認購 倍數
	總額 (億港元)	發行日期			
S301	5	九八年三月十二日	3	8.00厘	5.44
S302	5	九八年四月二日	3	8.00厘	5.54
S201	5	九八年五月二十八日	2	8.50厘	3.30
S202	5	九八年九月十七日	2	9.50厘	4.05
S303	5	九八年十一月十三日	3	7.75厘	4.04
S304	5	九八年十二月三日	3	7.50厘	4.67

雖然部分債券在市況極為波動的期間發行，但債券的投標結果以及在第二市場的表現均非常理想。由於投資者對債券存在需求，加上市場莊家有助提高債券的流通量，因此一九九八年債券的每月平均交投量高達已發行總額的36%，僅次於外匯基金債券，與外匯基金債券的收益率差距在一九九八年第四季也顯著收窄。

根據港元債券計劃發行的債券與外匯基金債券的收益率差距



港元債務工具發行計劃

購買在債券計劃下發行的債券的投資者主要是金融機構，它們是被市場莊家制度提供的高流通性所吸引。一九九八年六月，按揭證券公司推出200億港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」），以機構投資者為對象，與債券計劃互相配合。為了能吸引更多機構投資者，債務工具計劃採用靈活的發行機制，讓按揭證券公司能運用各種傳統及創新的發行機制：包括累計投額、銀團包銷、投標、私人配售及反詢銷售等。這種靈活的發行機制讓按揭證券公司能夠把不同的機構投資者的投資要求，與其本身的資金需求配合。

按揭證券公司委任了五位主要交易商，作為債務工具計劃的包銷商及市場莊家，並成立了由11家主要金融機構組成的銷售團，擴闊債務工具計劃的分銷網絡。主要交易商及銷售團成員名單載於附錄乙。

按揭證券公司於一九九八年十月二十九日根據債務工具計劃成功發行首批債券。市場對該批三年期債券需求殷切，發行額由5億港元增加

至 7 億港元，增幅達 40%。公開發行首批債券後，由於投資者反應熱烈，截至一九九八年十二月底，按揭證券公司以私人配售方式共發行 9 批債券，涉及金額合共達 14.91 億港元。透過私人配售方式發行的債券，年期由 1.5 年至 3 年，發行額由 2,500 萬港元至 5 億港元不等，反映債務工具計劃極具靈活性。

按揭證券公司已在港元債務市場確立其高質素發債人的地位。一九九八年，按揭證券公司透過債券計劃及債務工具計劃，發行了總值達 52 億港元的債務證券，成為本年度最活躍港元定期債券發行人之一。

一九九八年最活躍港元債券發行人排名榜：

排名	發行人	金額（億港元）
1	匯豐銀行	87.16
2	恒生銀行	61.39
3	香港按揭證券有限公司	51.91
4	地下鐵路公司	29.80
5	萬國寶通銀行	16.05
6	Abbey National Treasury	14.50
7	法國國家巴黎銀行	13.70
8	渣打銀行	11.50
9	永隆銀行	10.90
10	機場管理局	10.00
港元債務市場十大本地發行人		306.91
其他本地發行人		88.99
海外發行人（例如：國際組織及其他機構）		490.98
總額		886.88
包括：在港元債務市場發行的債務工具包括定期及浮息債券／中期債券／存款證及最少為一年期的無息債券，包括以私人配售發行的債券，但不包括政府外匯基金票據及債券。		
資料來源：Basis Point		



按揭保險計劃

按揭保險計劃是按揭證券公司推出的一項嶄新計劃，旨在推動香港市民自置居所。這項計劃解決了公眾要求認可機構放寬住宅按揭貸款上限，以及認可機構須遵守按揭成數不超過物業價值 70% 的審慎要求之間的矛盾。根據這個計劃，按揭證券公司向核准賣方收取費用，為其提供最高達物業價值 15% 的保險。此舉使銀行可借出高達物業價值 85% 的貸款，而又無須承擔額外風險。為抵銷有關風險，按揭證券公司會以背對背方式向按揭保險公司購買按揭保險。董事局於一九九八年十二月原則上通過計劃的建議架構。

按揭保險計劃對各方均有利：

- a) 置業人士：首期款額減少，置業人士較容易購買物業，特別是在二手市場，因為二手市場沒有發展商提供二按；
- b) 認可機構：按揭證券公司提供的保險，使認可機構可借出超過樓價 70% 的貸款，而又無須承擔額外風險；
- c) 按揭證券公司：按揭保險業務的保險費為按揭證券公司提供新的收入來源，而透過背對背式的再保險安排，又能夠把風險減至最低；

- d) 保險業：按揭保險將為香港保險業開拓一項新的業務；及
- e) 物業市場：這項安排有助促進並無發展商提供二按的二手物業市場的交換量。

董事局在一九九九年二月通過按揭保險計劃的設計。按揭證券公司是在諮詢按揭保險計劃諮詢小組的核准賣方成員及有興趣參與的按揭與保險公司後，才制訂有關計劃。詳情載於附錄丙。該計劃的主要資格準則如下：

按揭保險計劃的主要資格準則

合資格批出按揭機構	按揭證券公司的核准賣方
產品種類	浮息按揭 定息按揭
批出貸款時的貸款額上限	浮息：500 萬港元 定息：400 萬港元
業主自住	由借款人每年提交證明
批出貸款時貸款額與價值比率上限	85%
批出貸款時供款額與收入比率上限	50%

為照顧置業人士不同的需要，該計劃定有兩種支付保費的方法：

- a) 一次付清保費

在提取貸款時一次過支付保費予按揭證券公司。

- b) 按年支付保費

在提取貸款時支付首年保費予按揭證券公司。其後於每年該日由核准賣方支付年度保費予按揭證券公司，直至保單屆滿或終止為止。

按揭證券公司採用嚴謹的準則，甄選核准再保險公司，以便根據該計劃提供背對背式再保險，以而把借款人和按揭再保險公司同時違約的風險，控制在可接受的水平。有關的主要甄選準則如下：

a) 財政實力：海外註冊保險公司，必須獲按揭證券公司接納的聲譽良好評級機構發給至少 AA 評級，而本地註冊保險公司則須為「A」級評級，方可成為核准再保險公司。

b) 有關經驗：核准再保險公司須具備承保住宅物業保險的有關經驗及專業知識；及

c) 承諾：核准再保險公司須積極與按揭證券公司維持長遠業務關係。

董事局根據上述甄選準則，於一九九九年二月原則上同意委任四家保險公司為按揭保險計劃的核准再保險公司，包括三家國際保險公司及一家本地保險公司。

按揭證券公司已根據《保險公司條例》，獲批准成為獲授權保險人。按揭保險業務須遵守該條例的規定，以及受保險業監理處監管。

為準備推出該計劃，按揭證券公司在一九九九年三月初為核准賣方舉辦一連串研討會及培訓活動，讓它們更熟悉「按揭保險運作手冊」及有關的申請／索償處理程序。繼按揭證券公司與核准賣方簽訂按揭保險總保單，及與核准再保險公司簽訂按揭再保險總保單後，按揭保險計劃已於一九九九年三月三十一日正式推出。

公司管理

一九九八年的首要任務之一，是建立主要的內部監控系統，確保按揭證券公司的業務在各方面均採納並遵守審慎風險管理措施。這套系統包括審計委員會、資產負債管理委員會及信貸風險管理委員會。

審計委員會

審計委員會的主要職責，是審核按揭證券公司編製財務報告的程序及內部監控系統的效益。審計委員會直接向董事局匯報。該委員會由一名非執行董事擔任主席（方正先生），成員包括兩名執行董事（陳德霖先生和沈聯濤先生）及兩名非執行董事（夏佳理先生和李國寶先生）。該委員會在一九九八年內舉行兩次會議，審閱按揭證券公司的財務報表及內部審核部完成的審核結果。



資產負債管理委員會

資產負債管理委員會負責管理因公司資產與負債的結構及組成項目改變而可能引起的市場風險（即利率風險、匯兌風險及流動資金風險）。該委員會由總裁擔任主席，其他成員包括行政總監、高級副總裁（財務）及庫務部與財務管理部的高級職員。該委員會每星期開會一次，評估市況、分析公司的資產與負債所承受的市場風險，以及釐定融資策略。

信貸風險管理委員會

信貸風險管理委員會負責制訂及監督按揭證券公司管理有關其業務的信貸風險政策。該委員會的主要任務，包括審批成為購買按揭計劃的核准賣方／供款管理人，及成為按揭保險計劃的核准再保險公司的申請，為每位核准賣方及核准再保險公司設定限額以及為財資活動的交易對手設定交易限額；並不時檢討購買按揭準則。該委員會由總裁擔任主席，其他成員包括行政總監、高級副總裁（財務）、首席法律顧問以及業務運作處的高級職員。

透明度

按揭證券公司按照最佳市場慣例，經營業務時保持高透明度。由一九九八年十二月起，按揭證券公司每兩個月發表一份報告，讓市場定期取得按揭證券公司資產質素及業務發展的最新資料。公司高層也定期舉行傳媒簡報會，發布有關按揭證券公司財務業績以及業務動向的最新資料。

員工

按揭證券公司致力延攬具備第二按揭市場專業知識的人才，組成優秀隊伍。按揭證券公司根據以下原則發展其人力資源：

- a) 維持精簡、高效率及專業的工作隊伍。固定編制的人數維持在為推行公司的業務計劃所必須的最低水平；
- b) 繼續利用自動化及資訊科技方法以及簡化工作程序，以盡量提高效率及控制工資成本；及
- c) 由於按揭證券公司並不經營零售業務，所以其成本與收入比率應低於銀行的平均比率。



鑑於按揭證券公司業務發展迅速，董事局通過一九九九年度的固定編制人數，由 60 名增加至 71 名。新增的 11 名員工中，7 名負責協助擴展現有業務，而 4 名則會負責新增業務活動的運作。

按揭證券公司的固定編制

總裁	1名
行政總監	1名
高級副總裁／首席法律顧問	3名
副總裁／助理副總裁／法律顧問	11名
經理	11名
主任	23名
秘書／助理	21名
總數	71名

資訊科技

按揭證券公司已發展多個電腦系統，令日常運作自動化，從而提高效率及將營運風險減至最低。按揭證券公司的運作，非常依賴其電腦系統的穩定性及準確性。因此，按揭證券公司聘請獨立顧問，於一九九八年七月至九月期間為按揭證券公司的電腦系統進行獨立審核。審核結果證實按揭證券公司的系統設有足夠的運作監控，而業務關鍵系統亦能提供可靠及準確的資訊。

應付「公元二千年」問題

按揭證券公司採納了有系統全面的方法，應付「公元二千年」問題。

除了需要略作調校及改進外，按揭證券公司大部分電腦硬件、軟件及內置系統均獲供應商、賣方及開發商核實為已解決「公元二千年」問題。截至目前為止，測試中並無發現任何未解決「公元二千年」問題的情況。整個程序預計於一九九九年四月完成。



一九九九年的業務計劃

按揭證券公司已於一九九八年建立了穩固根基。一九九九年，按揭證券公司將會在這個基礎上繼續發展第一階段業務計劃（即透過發行無抵押債務證券籌措購買按揭貸款所需資金）、實行按揭保險計劃，以及研究推出多種貨幣中期債券計劃及按揭證券計劃的可能性。

- 購買按揭計劃：按揭證券公司的繳足股本達20億港元，以資本與資產最低比率5%計算，可購入最高達400億港元的按揭貸款，與現有114億港元的按揭貸款組合比較，仍可吸納大量按揭貸款。如市況許可，按揭證券公司計劃在一九九九年再購入100億港元浮息及定息按揭貸款。
- 港元債券發行計劃：按揭證券公司計劃透過港元債券計劃及債務工具計劃發行總值約50億港元的債券，為購買按揭貸款籌集資金。
- 按揭保險計劃：按揭證券公司於一九九九年三月正式推出該計劃前與26位核准賣方簽訂按揭保險總保單。根據按揭證券公司進行的調查顯示，核准賣方預期於一九九九年批出的按揭貸款中，約有10%會購買按揭保險。
- 多種貨幣中期債券計劃：按揭證券公司會考慮於一九九九年下半年推出該計劃，擴大投資者基礎至包括海外投資者。計劃有助分散資金來源，以及提高按揭證券公司的國際形象。
- 按揭證券計劃：如市況許可，按揭證券公司也會研究於一九九九年下半年推出按揭證券計劃的可行性。透過這個計劃，按揭證券公司將為發行按揭證券的結構及法律文件定立標準，從而推動香港第二按揭市場的發展。



財務回顧

財務表現

a) 損益賬

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
除貸款準備金前經營溢利 / (虧損)	145,614	(20,252)
除稅前溢利 / (虧損)	128,322	(20,252)
股東應佔溢利 / (虧損)	106,398	(20,252)
平均資產回報率	2.1%	不適用
平均股東資金回報率	7.9%	不適用

按揭證券公司首個完整營運年度的回報較預測為高。一九九八年度股東應佔溢利高達 1.06 億港元（一九九七年：經營虧損 2,000 萬港元），是預測溢利 1,700 萬港

元的6倍多。一九九八年度業績已包括為數 1,700 萬港元的一般呆壞賬準備及 2,200 萬港元的稅項。

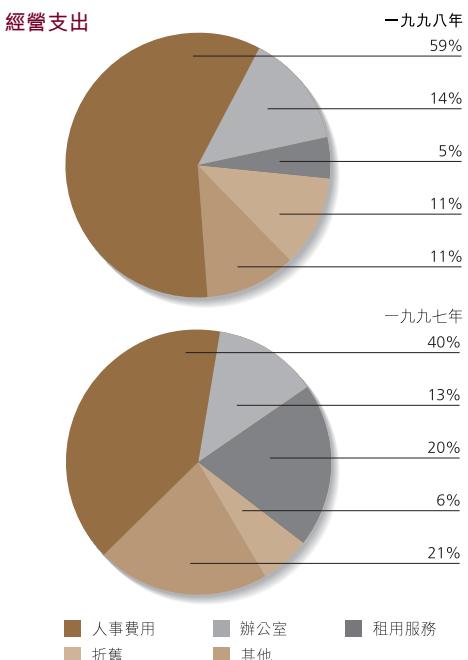
	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
淨利息收入		
利息收入	452,822	18,354
利息支出	(231,594)	–
淨利息收入	221,228	18,354
平均計息資產	4,533,856	240,159
淨息差	4.9%	7.6%
計息資產回報率	10.0%	7.6%
計息負債資金成本	7.1%	–
計息負債淨息差	2.9%	7.6%
以加權平均值基準計算：		
計息負債淨息差	2.1%	不適用
來自股東資金的計息資產回報率	2.8%	不適用
淨息差	4.9%	不適用

一九九八年淨利息收入增加 2.03 億港元，至 2.21 億港元，主要是因為年內按揭貸款組合由 6.54 億港元增加至 113.94 億港元。

以加權平均值基準計算，經計進來自股東資金的計息資產 2.8% 的回報率後，一九九八年度淨息差為 4.9%。

	一九九八年	一九九七年
經營支出		
成本與收入比率	33.9%	210.3%

經營支出增加 93% 至 7,500 萬港元，與上年度比較，反映一九九八年為首個完整營運年度。人事費用佔一九九八年度經營支出的 59%。由於職員人數從一九九七年的 47 名增至一九九八年的 59 名，人事費用增至 4,400 萬港元，增幅 186%。有關辦公室的支出增加 600 萬港元至 1,000 萬港元。固定資產折舊支出由 200 港元增至 800 萬港元。由於按揭證券公司已逐步建立其內部基礎設施，因此租用服務的費用由 800 萬港元減至 400 萬港元。



呆壞賬準備金

按揭貸款組合及準備金

按揭貸款組合總值	
一般準備金	
按揭貸款組合淨值	
一般準備金佔按揭貸款組合淨值百分比	

	一九九八年	一九九七年
千港元	千港元	千港元
11,393,777	650,066	
(17,292)	-	
11,376,485	650,066	
0.2%	-	

呆壞賬一般準備金為 1,700 萬港元。截至一九九八年十二月三十一日止年度，按揭證券公司並無提撥特殊準備金。

於一九九八年十二月三十一日，一般準備金佔按揭貸款組合總值 0.2%。按揭貸款組合中並無拖欠超過 90 日的個案，反映按揭證券公司的按揭貸款組合質素良好。

b) 資產負債表

於一九九八年十二月三十一日，總資產增加 106.09 億港元，至 115.93 億港元。按揭貸款組合淨值由 6.5 億港元大幅上升至 113.76 億港元，佔按揭證券公司總資產 98%。在按揭貸款組合中，浮息按揭貸款佔 89.9%，定息按揭貸款佔 10.1%。

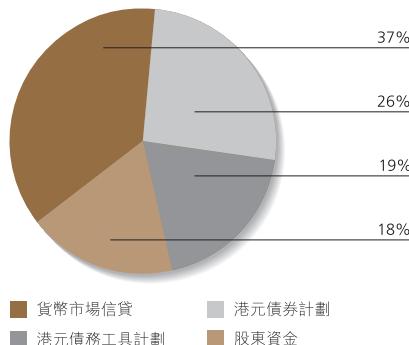
庫存現金及短期資金由 3.08 億港元減至 2,600 萬港元，反映公司在年內向認可機構購入更多按揭貸款。由於業務活動日漸頻繁，在截至一九九八年十二月三十一日止年度，應收利息及款項由 500 萬港元增至 1.36 億港元。

按揭證券公司透過港元債券發行計劃（債券計劃）及港元債務工具發行計劃（債務工具計劃）發行定息債券，成功在本地資本市場集資，截至一九九八年十二月三十一日，籌取資金達 52 億港元，連同銀行提供的資金 42 億港元，以及股東資金 20 億港元，按揭證券公司有足夠資金向核准賣方購買按揭貸款。於一九九八年十二月三十一日，按揭證券公司在 100 億港元循環信貸融資下並無未償還餘額。

資本對資產比率

於一九九八年十二月三十一日，資本對資產比率為9.0% (一九九七年: 99.6%)。這個比率遠高於香港特別行政區政府財政司司長發出的指引所定立的5% 最低比率。

於一九九八年十二月三十一日外來及內部
資金組合分析



流動資金的管理

按揭證券公司以平衡取向管理流動資金，分散負債確保有足夠資金以具有成本效益的方法按時履行所有債務責任。按揭證券公司已設立了現金流量管理系統，每日監察及管理流動資金，並編製現金流量分析報告及預測，以便分析在未來一段指定時間內到期的所有財務責任。由總裁擔任主席的資產負債管理委員會每週舉行會議，審閱報告，並因應市況制定相關的流動資金和風險管理策略。

按揭證券公司成功地建立起不同的融資渠道，以促進日後的業務發展：

- a) 法定股本 30 億港元，其中 20 億港元為已繳足股本；
- b) 合共 400 億港元的債券計劃及債務工具計劃；
- c) 由外匯基金提供的 100 億港元常設循環信貸融資；及
- d) 由本地及國際銀行提供的貨幣市場信貸。

截至一九九八年十二月三十一日，按揭證券公司透過兩項港元發債計劃，成功發行總值 52 億港元的債務證券，年期最長達 3 年。展望未來，按揭證券公司將推出多種貨幣中期債券計劃，並計劃發行按揭證券，資金來源將可進一步加強。

風險管理

按揭證券公司的業務要面對下列三類主要風險：利率風險、信貸風險及業務運作風險。要盈利維持穩定增長，便必須有效管理這些風險。

a) 利率風險管理

按揭證券公司面對的利率風險，主要來自按揭貸款資產及負債組合。因此需要積極管理最優惠利率與香港銀行同業拆息等息率變動所帶來的風險，使風險被控制在審慎水平。按揭證券公司採用兩種基本方法管理利率風險：(a) 將按揭貸款與資金來源的利率錯配情況減至最低；及(b) 持續評估投資組合盈利能力與風險對利率波動的敏感度。

按揭證券公司購入的按揭貸款，可分為定息按揭貸款及浮息按揭貸款兩類。定息按揭貸款首三年的息率固定，借款人可於首三年屆滿後選擇以當時適用的息率重新定立另一個三年期固定息率，或將貸款轉為浮息按揭貸款。按揭證券公司發行三年期定息債券籌集定息按揭計劃所需資金，解決利率錯配風險。另一方面，按揭證券公司發行定息債券，並進行利率掉期交易，將發債所得收入轉為按香港銀行同業拆息計息的浮息款項，用以購買以優惠利率為計息基礎的浮息按揭。透過以浮息資產與浮息負債配合，利息錯配風險得以大大減低。然而，最優惠利率與香港銀行同業拆息之間的息差風險仍然存在。跟認可機構的情況一樣，按揭證券公司目前無法全面

對沖息差風險。倘若更多按揭貸款以香港銀行同業拆息批出，而最優惠利率與香港銀行同業拆息的掉期市場發展也趨向成熟，這風險便能更有效地處理。

此外，由於按揭證券公司在發行債券前，需要暫時動用短期銀行貸款購買按揭，因此也需要管理由期限差距所帶來的利率風險。資產負債管理委員會根據司庫部提供的分析資料，監察釐定長期和短期資金的組合，在其計息資產與負債之間縮窄期限差距，盡量把資金成本減至最低。一九九八年，平均期限差距不超過半個月，接近零差距的無風險水平，實屬非常理想。

b) 信貸風險管理

按揭證券公司需要應付按揭貸款組合中的按揭借款人以及財資交易對手違約而可能會產生的信貸風險。為處理其按揭貸款組合的信貸風險，按揭證券公司從四方面著手，即仔細挑選核準賣方、採取審慎的購買準則、進行有效的仔細審查程序，及適當運用保證條款，避免因高風險按揭貸款帶來損失（參照第 67 頁）。

按揭證券公司採取嚴謹的準則，在挑選財資交易對手時，把有關的信貸評級納入考慮之列，並就個別機構訂立限額。有關的制度及重要修改必須獲得董事局批准通過才可落實。資產負債管理委員會和信貸風險管理委員會定期舉行會議，檢討與風險管理制度的運作有關的事宜。

c) 業務運作風險管理

按揭證券公司已設立內部監控系統及程序，應付因人為錯失、系統故障、欺詐及天災而出現的業務運作風險。按揭證券公司已以書面具體落實內部監控政策及程序，明確規定每個部門的權責範圍，以及每位高級職員的權限。大部分程序均以自動化形式進行，藉此盡量減低人為錯誤的機會。公司並全面實行權責分立的政策，保證有足夠的制衡。在風險較高的範圍，例如財資交易，由財資監管部每日以市價計算市值，而交易則由業務運作部與交易對手再加以確認及結算。內部審計職員會審查所有業務運作程序及系統，並在有需要時向總裁提出改善建議。內部審計職員的報告經由一位董事擔任主席的審計委員會予以審閱並直接向董事局匯報。為了盡量減低系統故障及天災對業務所造成的不利影響及業務中斷的可能性，按揭證券公司亦已另覓地點設立後備系統及運作復原場地。

董事局報告

董事局欣然提呈香港按揭證券有限公司的董事局報告書及截至一九九八年十二月三十一日止年度已審核財務報表。

主要業務

按揭證券公司的主要業務為：(i)按公司既定的一套審慎及嚴格購買準則，向根據香港《銀行業條例》註冊的認可機構（「認可機構」）購買以香港的住宅物業為抵押的按揭或其他貸款組合；(ii)在資本市場發行債券，為公司的購買按揭貸款業務籌措資金；及(iii)把按揭貸款組合證券化並出售予投資者。

業績及分配

截至一九九八年十二月三十一日止年度的業績載於第 82 頁財務報表。

董事局建議不派發末期股息，並建議將一九九八年十二月三十一日的保留溢利 86,146,000 港元予以結轉。

固定資產

本年度的固定資產變動詳情載於財務報表附註 13。

股本

按揭證券公司的股本變動詳情載於財務報表附註 17。

董事

本年度及截至本報告書提呈日期，按揭證券公司董事局的成員名單如下：

主席	曾蔭權先生
副主席	任志剛先生
執行董事	沈聯濤先生 (由一九九八年九月三十日起辭任)
執行董事	陳德霖先生
董事	夏佳理先生
董事	區慕彰先生
董事	陳智思先生 (由一九九九年一月一日起獲委任)
董事	方正先生
董事	蕭耀興先生
董事	黃震遐醫生
董事	許仕仁先生
董事	劉智傑先生 (由一九九八年三月三十一日起辭任)
董事	李國寶博士
董事	顏錦全先生
董事	黃星華先生
董事	王冬勝先生 (由一九九八年三月三十一日起獲委任)
董事	胡紅玉女士

按照公司組織章程細則第 109 條，全體董事（執行董事除外）應於任滿時告退，但他們可再獲委任。

董事於交易及合約中的權益

下列董事因下述原因可能被視為於按揭證券公司與他們所訂立或可能訂立的任何合約中擁有任何權益：

- 1) 蕭耀興先生為東京三菱國際（香港）有限公司之董事。按照按揭證券公司與列名的主要交易商於一九九八年六月十七日訂立的分銷協議，及一份由按揭證券公司於一九九八年六月十七日出具予東京三菱國際（香港）有限公司的委任函件，該公司成為按揭證券公司港元債務工具發行計劃的主要交易商及市場作價商之一；
- 2) 李國寶博士為東亞銀行的董事，該銀行為按揭證券公司核准賣方／管理供款機構，獲准向按揭證券公司出售按揭貸款；
- 3) 王冬勝先生為渣打銀行的董事，該銀行亦為按揭證券公司核准賣方／管理供款機構，獲准向按揭證券公司出售按揭貸款；及
- 4) 陳智思先生為亞洲商業銀行的董事，該銀行亦為按揭證券公司核准賣方／管理供款機構，獲准向按揭證券公司出售按揭貸款。

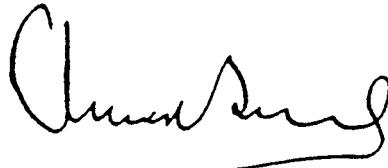
此外，任志剛先生是財政司司長根據《外匯基金條例》委任的金融管理專員，而陳德霖先生則為其下屬，任職香港金融管理局副總裁。因此，任志剛先生及陳德霖先生均被視為於附註20所述由按揭證券公司及香港金融管理局訂立的交易中擁有權益。

除上述交易及財務報表附註20所披露的交易外，按揭證券公司並無與按揭證券公司任何董事或其管理層成員直接或間接擁有任何權益的任何其他公司訂立任何合約、承諾或協議，且按揭證券公司亦無作出任何安排，使按揭證券公司任何董事或其管理層成員可透過收購按揭證券公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

核數師

財務報表已由安達信公司審核。董事局於即將舉行的股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘該公司為下年度的核數師。

承董事局命



主席
曾蔭權

香港
一九九九年二月二十四日

核數師報告書

安達信公司

致香港按揭證券有限公司股東（於香港註冊成立之有限公司）

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核香港按揭證券有限公司（「貴公司」）刊於第 82 頁至第 93 頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之責任

公司條例規定董事須編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之核數準則實行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計及判斷，所釐定之會計政策是否適合 貴公司之具體情況，及是否貫徹運用並足夠地披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均已取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充分之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

我們認為上述之財務報表均真實與公平地反映 貴公司於一九九八年十二月三十一日之財政狀況及截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照公司條例適當編製。

Arthur Andersen & Co.

香港

一九九九年二月二十四日

損益表

截至一九九八年十二月三十一日止年度

由一九九七年三月三日
(註冊成立日期) 至
一九九七年十二月三十一日

	附註	一九九八年	千港元	千港元
利息收入	2	452,822	18,354	
利息支出	3	(231,594)	–	
淨利息收入		221,228	18,354	
其他支出，淨額	4	(940)	(1)	
總經營收入		220,288	18,353	
經營支出	5	(74,674)	(38,605)	
除準備金前之經營溢利／(虧損)		145,614	(20,252)	
呆壞賬準備	6	(17,292)	–	
除稅前溢利／(虧損)		128,322	(20,252)	
稅項	7	(21,924)	–	
除稅後溢利／(虧損)		106,398	(20,252)	
承前累積虧損		(20,252)	–	
保留溢利／(累積虧損) 結轉		86,146	(20,252)	

資產負債表

於一九九八年十二月三十一日

	附註	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
資產			
庫存現金及短期資金	8	26,098	307,502
應收利息及匯兌款項	9	135,878	5,035
預付款項、按金及其他資產	10	4,859	2,657
遞延支出	11	25,691	–
除準備金之按揭貸款組合	12	11,376,485	650,066
固定資產	13	23,851	18,347
		11,592,862	983,607
負債			
短期銀行貸款	18	4,182,000	–
應付利息	14	81,266	–
應付款項、應計支出及其他負債	15	30,526	3,859
稅項準備	7	21,924	–
長期債務證券	16	5,191,000	–
		9,506,716	3,859
股東資金			
股本	17	2,000,000	1,000,000
保留溢利／（累積虧損）		86,146	(20,252)
		2,086,146	979,748
		11,592,862	983,607

經董事局於一九九九年二月二十四日批准並由以下董事代表董事局簽署：

董事：

任志剛
副主席

陳德霖
執行董事

現金流量表

截至一九九八年十二月三十一日止年度

由一九九七年三月三日
(註冊成立日期) 至
一九九七年十二月三十一日

	附註	一九九八年	
		千港元	千港元
經營業務現金流出淨額	19	(10,614,757)	(671,119)
投資活動			
購買固定資產		(13,956)	(20,709)
購買公司會籍債券		-	(670)
投資活動現金流出淨額		(13,956)	(21,379)
融資前現金流出淨額		(10,628,713)	(692,498)
融資			
發行普通股股本		1,000,000	1,000,000
發行債券所得款項		5,165,309	-
融資現金流入淨額		6,165,309	1,000,000
現金及等同現金項目（減額）／增額		(4,463,404)	307,502
年初之現金及等同現金項目		307,502	-
年終之現金及等同現金項目		(4,155,902)	307,502
現金及等同現金項目餘額之分析			
現金及短期資金	8	26,098	307,502
短期銀行貸款	18	(4,182,000)	-
		(4,155,902)	307,502

財務報表附註

1. 主要會計政策

編製賬目基準

財務報表乃根據公司條例及香港公認會計原則之條文而編製。

a) 利息及收費確認準則

利息收入及支出均根據本金結餘及適用利率以時間攤分基準計算，惟呆壞賬貸款除外（附註 1(f)）。收費收入及支出則只在已賺取後或發生後才確認。

b) 固定資產及折舊

固定資產按成本值減累積折舊入賬。

各資產按其可使用年限及年率以直線法撇銷其成本值計算折舊入賬。

所使用之年率如下：

租賃物業裝修	以租約尚未屆滿之期間
傢俬及裝置	以租約尚未屆滿之期間
電腦及有關軟件	33-1/3%
辦公室設備	33-1/3%
汽車	25%

c) 外幣

賬冊及紀錄均以港元為貨幣單位。本年度所進行之外幣交易乃根據交易時之匯率折算為港元。於結算日以其他貨幣為貨幣單位之貨幣資產與負債按結算日生效之匯率折算為港元。外幣匯兌差額計入損益表內。

d) 遲延稅項

因會計及稅務對收支處理引起之時差，而在可見未來可能引致所有之重大遜延稅項責任，已按負債法撥備遜延稅項。

除非遜延稅項資產之有關收益預計於可見未來會兌現，否則將不予入賬。

e) 營業租賃

凡資產擁有權之一切回報及風險絕大部份仍歸出租公司承擔之租約，均列作營業租賃處理。營業租賃之租金付款按有關租賃期限以直線法於損益表內扣除。

f) 呆壞賬貸款

呆壞賬準備根據董事局批准之指引按月於損益表內扣除。特殊呆壞賬準備一般適用於已逾期超過 90 日之貸款，以及物業市值低於按揭貸款之未償還本金餘額之按揭貸款。若按揭貸款之尚欠餘額已無可能收回，則將由信貸委員會酌情撇銷。

如按揭貸款已逾期超過 90 日或以上，將停止計算按揭貸款之應附利息，任何以往應附及未收之利息收入將撥回並與本期間之利息收入對銷。逾期貸款之利息收入僅在收到現金付款時才入賬確認。

**g) 港元債券發行計劃（「債券計劃」）及港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」）
發行之債券**

由債券計劃及債務工具計劃所發行之債券，均於資產負債表內作為長期債務證券以票面面值列賬。債券應計之利息按日於損益表內扣除。債券之折扣列為遞延支出，而溢價則列為遞延收入。折扣及溢價以實際利率法在債券整個年期予以攤銷，並作為債券利息支出之調整列賬。根據債券計劃及債務計劃支付之安排機構及代理人費用按債券之年期於損益表攤銷。

凡贖回／購回債券時所得之收益或虧損，即所贖回／購回債券之金額與票面面值之間之差額，均於贖回／購回發生之期間於損益表確認。

h) 為對沖而訂立之利率掉期（「利率掉期」）合約

由於利率掉期合約僅用於對沖根據債券計劃及債務計劃發行債券所出現之利率風險，故此利率掉期合約未實現之溢利或虧損未有以市價列賬。

從利率掉期合約產生之應付或應收利息淨額以應計基準記錄，並與期間內之債券利息支出抵銷。

若債券提早贖回而引致利率掉期合約提早終止，其所得之收益或虧損應即時於損益表內確認。

未因債券提早贖回而提早終止其作為與債券對沖之利率掉期合約，其所得之收益或虧損，則將在利率掉期合約原本餘下之期限內攤銷。

2. 利息收入

		由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日	
		一九九八年	千港元
按揭貸款組合		427,214	5,531
庫存現金及短期資金		25,608	12,823
		452,822	18,354

3. 利息支出

		由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日	
		一九九八年	千港元
短期銀行貸款		109,804	-
長期債務證券		121,790	-
		231,594	-

4. 其他支出，淨額

	一九九八年	由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日
	千港元	千港元
提早還款費用及過期罰款	663	2
發行長期債務證券之支出	(1,624)	–
其他	21	(3)
	(940)	(1)

5. 經營支出

	一九九八年	由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日
	千港元	千港元
僱員成本		
薪金及福利	43,938	15,365
辦公室		
租金	8,685	3,671
其他	1,705	1,201
董事酬金	–	–
折舊	8,452	2,362
顧問費	3,518	7,670
開辦支出	–	3,445
核數師酬金	50	10
其他經營支出	8,326	4,881
	74,674	38,605

6. 呆壞賬準備

	一九九八年	由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日
	千港元	千港元
按揭貸款組合一般準備	17,292	–

7. 稅項

	一九九八年	由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日
	千港元	千港元
香港利得稅	18,313	–
遞延稅項	3,611	–
	21,924	–

香港利得稅準備就本年度產生之估計應課稅溢利按 16%（一九九七年：16.5%）之稅率計算。
遞延稅項已就免稅額超過折舊產生之時間差別計算準備。

8. 庫存現金及短期資金

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
銀行現金結餘	224	4,375
銀行定期存款	25,874	303,127
	26,098	307,502

9. 應收利息及匯兌款項

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
按揭貸款組合應收之利息	42,758	2,631
利率掉期合約應收之利息	34,330	–
銀行定期存款應收之利息	39	734
管理供款機構代收分期供款	58,751	1,670
	135,878	5,035

10. 預付款項、按金及其他資產

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
辦公室租金按金	2,239	1,725
公司會籍債券	670	670
其他	1,950	262
	4,859	2,657

11. 遲延支出

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
長期債務證券發行折扣	25,691	–

12. 除準備金之按揭貸款組合

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
按揭貸款組合尚未償還之本金結餘	11,393,777	650,066
減：呆壞賬一般準備	(17,292)	–
	11,376,485	650,066

以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合之加權平均年期為16年，惟並未有考慮到按揭貸款之任何提早還款之情況。按揭貸款組合最遲於二零二八年到期。

13. 固定資產

	租賃物業裝修	傢俬及裝置	電腦及有關軟件	辦公室設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本值						
於一九九八年一月一日	5,950	1,117	11,827	1,276	539	20,709
添置	388	92	13,476	–	–	13,956
於一九九八年十二月三十一日	6,338	1,209	25,303	1,276	539	34,665
累積折舊						
於一九九八年一月一日	969	157	962	207	67	2,362
本年度折舊	2,223	447	5,222	425	135	8,452
於一九九八年十二月三十一日	3,192	604	6,184	632	202	10,814
賬面淨值						
於一九九八年 十二月三十一日結餘	3,146	605	19,119	644	337	23,851
於一九九七年 十二月三十一日結餘	4,981	960	10,865	1,069	472	18,347

14. 應付利息

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
短期銀行貸款	16,219	–
長期債務證券	65,047	–
	81,266	–

15. 應付賬項、應計支出及其他負債

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
應付賬項及應計支出	28,334	3,859
其他準備	2,192	–
	30,526	3,859

16. 長期債務證券

根據以下計劃發行之定息債券

- 港元債券發行計劃
- 港元債務工具發行計劃

一九九八年	一九九七年
千港元	千港元
3,000,000	-
2,191,000	-
5,191,000	-

17. 股本

法定：

每股面值 1 港元之 30 億股普通股
(一九九七年：10 億股)

已發行及繳足

每股面值 1 港元之 20 億股普通股
(一九九七年：10 億股)

一九九八年	一九九七年
千港元	千港元
3,000,000	1,000,000
2,000,000	1,000,000

於一九九八年九月二十一日，本公司透過增設20億股每股面值1港元之普通股，將法定股本由10億港元增至30億港元。於一九九八年九月二十二日，本公司以現金按值將10億股普通股配發予擔任外匯基金監管人之香港特別行政區政府財政司司長。

本公司有意動用上述集資所得款項作為本公司之一般營運資金，或按其組織章程大綱及章程細則所批准之任何其他用途予以動用。

18. 一九九八年度期限分析

	三個月 或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	五年以上	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
- 按揭貸款組合	103,397	321,922	2,067,753	8,900,705	11,393,777
負債					
- 短期銀行貸款	4,182,000	-	-	-	4,182,000
- 長期債務證券	-	-	5,191,000	-	5,191,000
	4,182,000	-	5,191,000	-	9,373,000

19. 現金流量表附註

經營溢利／（虧損）與經營業務現金流出淨額對賬表：

	一九九八年	由一九九七年三月三日至 一九九七年十二月三十一日
	千港元	千港元
經營溢利／（虧損）	128,322	(20,252)
購買按揭貸款組合	(11,440,327)	(653,613)
按揭貸款本金還款所得款項	696,616	3,547
折舊	8,452	2,362
呆壞賬準備	17,292	–
應收利息及匯兌款項之增額	(130,843)	(5,035)
預付款項、按金及其他資產之增額	(2,202)	(1,987)
應付款項及應計支出之增額	26,667	3,859
應付利息之金額	81,266	–
經營業務現金流出淨額	(10,614,757)	(671,119)

20. 與有關連人士訂立之交易

於一九九八年一月六日，本公司與香港金融管理局就有關發行 200 億港元債券發行計劃（「債券計劃」），訂立安排、代理及管理協議，由香港金融管理局擔任安排行、代理行兼管理行。任志剛先生是財政司司長根據外匯基金條例委任之金融管理專員，而陳德霖先生則為其部屬，任職香港金融管理局副行政總裁。於一九九八年十二月三十一日，根據債券計劃發行之債券尚未償還之餘額為 30 億港元。

於一九九八年一月二十七日，本公司透過香港金融管理局向外匯基金取得最高達 100 億港元之循環信貸安排。本年度，按揭證券公司曾數次動用該筆信貸。於一九九八年十二月三十一日並無尚未償還餘額。

於一九九八年十月二十六日，本公司與香港金融管理局就有關發行 200 億港元債務工具發行計劃（「債務工具計劃」），與香港金融管理局轄下債務工具中央結算系統（「中央結算系統」）訂立債務工具中央結算系統成員協議。於一九九八年十二月三十一日，根據債務工具計劃發行之債券尚未償還之餘額為 21.91 億港元。

蕭耀興先生為東京三菱國際（香港）有限公司之董事，按照本公司與列名之主要交易商於一九九八年六月十七日訂立之分銷協議，及一份由本公司於一九九八年六月十七日出具予東京三菱國際（香港）有限公司之委任函件，該公司作為本公司債務發行計劃之主要交易商及開價商之一。

李國寶先生及王冬勝先生分別為東亞銀行及渣打銀行之董事。本年度，本公司向該兩家身為其核准賣方／管理供款機構之銀行按公平交易原則購買按揭貸款組合。

陳智思先生為亞洲商業銀行之董事，該銀行亦為向本公司售賣按揭貸款之本公司核准賣方／管理供款機構之一。

21. 承擔

a) 資本承擔

已授權及已訂約
已授權但未訂約

一九九八年	一九九七年
千港元	千港元
415	9,065
18,819	12,835
19,234	21,900

b) 租賃承擔

於一九九八年十二月三十一日之租賃承擔為 62,464,000 港元（一九九七年：20,264,000 港元），其中 10,356,000 港元須於未來十二個月內支付。於一九九八年十二月三十一日，該等租約於未來十二個月應付之款項，按租約屆滿期分析如下：

土地及樓宇

於第一年屆滿
於第二至第五年屆滿
於第五年後屆滿

327	–
–	8,685
10,029	–
10,356	8,685

22. 遠期承諾安排

根據此安排，本公司已承諾於最高為十二個月之期限內，按照規定之價格，向核准賣方／管理供款機構購買合資格浮息按揭貸款。按揭貸款之價格是根據兩個定價方法釐定：個別價值法及組合價值法。於一九九八年十二月三十一日，尚未動用以購買浮息按揭貸款之承諾為數 8,526,206,000 港元。

23. 定息按揭計劃

本公司已委任八間銀行，根據定息按揭計劃以固定息率為住宅買家提供多一項按揭融資選擇。於一九九八年十二月三十一日，尚未動用以購買定息按揭貸款之承諾為數 3,111,795,000 港元。

24. 僱員退休保障計劃

本公司設立界定供款公積金計劃（「計劃」）。計劃下之利益是於僱員退休或離職時支付。計劃每年適用之供款額是於本年度之損益表內扣除。計劃之資產是已存託於獨立管理之基金與本公司之資產分開持有。本公司及其僱員均以員工每月薪金之 5% 作為計劃之每月供款。

25. 資產負債表外列賬

利率掉期合約僅適用於因發行債券及債務工具所衍生的對沖交易。

於一九九八年十二月三十一日，尚未到期的利率掉期合約之名義款項如下：

	一九九八年	一九九七年
	千港元	千港元
利率掉期合約	4,141,000	-

利率掉期合約之重置成本及信貸風險加權金額如下。此等金額並無作任何雙邊淨額結算之安排。

	一九九八年		一九九七年	
	重置成本	信貸風險 加權金額	重置成本	信貸風險 加權金額
	千港元	千港元	千港元	千港元
利率掉期合約	161,075	20,705	珂 -	-

利率掉期合約之重置成本指按市價重估後具正數之利率掉期合約價值。信貸風險加權金額指根據資本對資產比率指引（附註 26）計算之款項。本公司從未經歷對方違約之事件。

26. 資本對資產比率

為確保本公司之審慎管理，香港特別行政區財政司司長就本公司需要維持之資本對資產比率於一九九七年發出指引。指引內規定最低資本對資產比率為 5%。

於一九九八年十二月三十一日，資本對資產比率為 9.0%。（一九九七年：99.6%）

27. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以便符合本年度之賬項編排。

本公司已主動採納香港金融管理局於一九九八年發出之《認可機構披露財務資料之最佳執行指引》，惟截至一九九七年十二月三十一日止期間之比較數字並無就主要資產及負債之期限分析予以披露。

28. 結算日後之事項

於一九九九年一月十五日，本公司就現時位於告羅士打大廈之現有辦公室及新增辦公室與業主重新簽訂租約，直至二零零四年十二月三十一日屆滿。

於一九九八年十二月三日，董事局原則上批准本公司向其核准賣方／管理供款機構提供按揭保險之架構。於一九九九年一月十五日，本公司向保險業監理處根據保險公司條例提出申請成為獲授權保險人。按揭保險計劃預期於一九九九年第一季推出。

大事紀要

1998年 1月6日

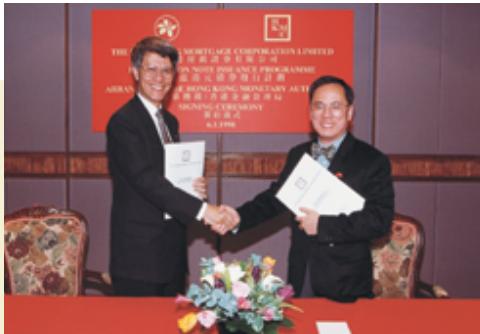
- 設立發行200億港元債券的計劃，由香港金融管理局擔任安排行、代理行及管理行

1998年 3月12日

- 由債券發行計劃，發行首批為數5億港元的債券

1998年 3月31日

- 舉行首屆股東周年大會



- 外匯基金提供100億港元之循環信貸安排

1998年 1月27日

- 成立信貸風險管理委員會

1998年 2月13日

- 與美國大通銀行及道亨銀行舉行簽約儀式，推出定息按揭試驗計劃

1998年 3月18日

- 200億港元的債務工具發行計劃簽約儀式。

1998年 6月17日

1998年 6月18日

- 推出遠期承諾安排，與17家核准賣方訂立協議，於未來12個月內購買為數148億港元的合資格按揭貸款



1998年 9月14日

- 定息按揭試驗計劃轉變為定期計劃



1998年 10月29日

- 透過港元債務工具發行計劃，發行首批為數7億港元的債券



- 成立審計委員會

1998年 7月21日

- 宣佈截至1998年6月30日止中期業績，未經審核除稅前經營溢利為28,200,000港元

1998年 9月14日

- 股本增加至20億港元

1998年 9月22日

附錄甲

核准賣方／管理供款機構

(於一九九九年三月)

1 荷蘭銀行

2 美國運通銀行

3 亞洲商業銀行

4 美國亞洲銀行

5 中國銀行

6 東亞銀行

7 美國大通銀行

8 浙江第一銀行

9 集友銀行

10 萬國寶通銀行

11 中信嘉華銀行

12 大新銀行

13 道亨銀行

14 第一太平銀行

15 通用金融財務有限公司

16 華比銀行

17 恒生銀行

18 恒生財務有限公司

19 恒生存款有限公司

20 華僑商業銀行

21 香港華人銀行

22 淹豐銀行

23 港基國際銀行

24 金城銀行

25 廣安銀行

26 廖創興銀行

27 南洋商業銀行

28 歐力士（亞洲）有限公司

29 海外信托銀行

30 上海商業銀行

31 新華銀行

32 美國太平洋信貸有限公司

33 渣打銀行

34 香港友聯銀行

35 中國聯合銀行

36 永亨銀行

37 永隆銀行

38 鹽業銀行

附錄乙

港元債務工具發行計劃 主要交易商及銷售團成員名單

主要交易商

道亨銀行

匯豐資本市場

美林集團亞太區

東京三菱國際（香港）有限公司

瑞士聯合銀行

銷售團成員

東亞銀行有限公司

美國大通亞洲有限公司

萬國寶通銀行

澳洲聯邦銀行香港分行

德意志摩根建富

高盛（亞洲）有限責任公司

恒生銀行

怡富銀行有限公司

J.P.摩根證券亞洲有限公司

法國興業亞洲有限公司

渣打銀行

附錄丙

按揭保險計劃

架構

按揭證券公司向核准賣方提供按揭保險，保額最高可達物業價值的 15%，這樣可令貸款銀行提高按揭貸款與價值比率至 85%，而無須增加風險。唯核准賣方的每一申請款項須得到按揭證券公司事先批準。核准賣方可依循按揭證券公司購買按揭的準則將有關按揭出售。按揭證券公司透過背對背的分保方法，將風險轉予核準再保險公司。

合資格的按揭原辦機構

- 所有按揭證券公司的核准賣方。
- 計劃發行後，如發現某核准賣方的按揭審批標準不符理想，按揭證券公司保留權利終止與該核准賣方的保險合約。

合格的按揭

符合按揭證券公司定立標準的按揭：

- 浮息按揭
- 定息按揭

按計劃申請受保的按揭必須符合要求，這包括：

- 載於「按揭保險營運手冊」的按揭條件。
- 敍做準則：

合資格的按揭原辦機構	按揭證券公司的核准賣方
產品種類	浮息按揭 定息按揭
原貸款額上限	浮息：500 萬港元 定息：400 萬港元
貸款額與價值比率： • 原貸款額與物業價值比率上限 • 估值報告	85%（除非已融資保費令貸款與物業現價值比率稍逾 85%） 由機構內專家或獨立測量師呈交的書面估值報告
供款額與收入比率上限	50%
最長按揭期	30 年
最短按揭期	10 年
按揭期內餘下按揭期與原貸款時樓齡由原辦日計起 至按揭合約期止；「剩餘年期」與「樓齡」的總和上限	40 年
業主自住	按揭人／借款人中，起碼有一人以物業為其主要居所
法定押記	第一固定法定押記
轉按	並無現金套現之轉按
物業所須的保險	火險

保額

本計劃的合資格索償金額將包括在 70% 原物業市值以上的本金損失，以及部份由拖欠還款日起至支付賠償金額日止的累計利息及收回物業費用。賠償金額將按下列公式計算：

(提出索償時的未償還本金餘額 - 70% x 訂立貸款合約時的物業價值) x 105%

承保年期

保險於受保按揭放款日起生效，唯按揭證券公司必須於該日期或之前收妥有關保險費。按揭保險將生效直至下列其中一種情況出現：

- 1) 按揭貸款已全數清還；
- 2) 按揭貸款的未償還本金餘額已達到訂立貸款合約時物業市值的 70% 水平；或
- 3) 按揭保險運作手冊內列明會引致索償的其他事件。

保險費

保費水平將根據按揭種類（即浮息或定息）、按揭成數（分為 80% 及 85% 兩種）、貸款年期及保費支付辦法等因素釐定。

支付保費辦法

借款人可選擇以下其中一種付款辦法：

- 1) 一次過付清保險費

保險費於放款時一次過付清予按揭證券公司。

- 2) 按年支付保險費

首年保險費於放款時支付予按揭證券公司，其後每年度保險費於放款週年日由核准賣方支付予按揭證券公司，直至保險無效或終止。

退還保險費

退還保費只適用於一次過付清的支付辦法，並須符合下列條件：

- 1) 借款人申請退還保費之前 12 個月內，供款從未逾期超過 60 天；及
- 2) 該受保按揭從未獲得任何賠償或正等候賠償金額之支付。

可退還保險費	全數提前還款日期
40%	放款日後首年內
25%	放款日後的第十三至第二十四個月內
15%	放款日後的第二十五至第三十六個月內
無	第三十七個月及以後

申請

核准賣方必須按每宗貸款向按揭證券公司提出申請。按揭證券公司批出按揭保險前將審核有關貸款文件以作事先批核。

引致索償事件

當下列任何一項事件發生後四十日內（以最早發生日為準）有關的核准賣方可向按揭證券公司提出索償要求：

- 1) 認可機構以和平方式收回物業；
- 2) 向法院申請「物業收回令」；及
- 3) 在取得按揭證券公司的同意後，有關壞賬物業之業權已轉讓予第三者。

物業自住規定

按揭證券公司將嚴格執行物業自住的規定，從而減低脫期供款之風險。業主必須每年申報投保物業繼續用作自住用途。

不符合受保按揭準則之處理

如受保按揭被發現不符合按揭證券公司所規定的受保按揭準則，按揭證券公司可採取下列行動：

- 提高保險費以反映較高的風險；或
- 透過貸款銀行要求借款人減少按揭貸款金額，並取消保險。

香港按揭證券有限公司
香港中環畢打街 11 號
告羅士打大廈 7 樓
電話 : (852) 2536 0000 圖文傳真 : (852) 2536 0999

