



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



*Annual Report 1997*

一九九七年年報

## 目錄

	頁次
主席報告	46
董事局成員	50
董事局報告	52
管理層	56
組織架構	57
業務概覽	58
核數師報告書	66
財務報表	67
大事紀要	78
附件甲 核准賣方/ 管理供款機構	80
附件乙 香港金融管理局所進行的 香港住宅按揭貸款統計調查	81



作為一個開創本港  
第二按揭市場的  
主要機構，按揭證券  
公司提供了重要的  
市場基礎設施為這個  
市場的穩健發展奠定  
良好的根基。

# 主席 報告



香港按揭證券有限公司

(按揭證券公司) 於

一九九七年三月成立，標誌着香港住宅

按揭市場的發展邁向新里程。

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）於一九九七年三月成立，標誌着香港住宅按揭市場的發展邁向新里程。香港的第一按揭市場是全球最穩健、最有效率的市場之一，拖欠比率極低。在現階段發展完善的第二按揭市場，對香港大有好處，一方面可以提高按揭資產的流通性，另一方面可以擴闊按揭貸款的資金來源。作為一個開創本港第二按揭市場的主要機構，按揭證券公司提供了重要的市場基礎設施，為這個市場的穩健發展奠定良好的根基。

按揭證券公司於一九九七年成立，實在是非常理想的時機。特區政府在一九九七年十月公佈其長遠房屋策略，期望在二零零七年達到有七成市民自置居所的目標。為了達到這個目標，從長遠來說，住屋單位供應量將會大幅增加，帶動按揭貸款需求增長。另一方面，由於按揭貸款在銀行資產負債表中所佔的比重已屬偏高，銀行進一步擴展按揭貸款業務的空間，將會受到風險管理的限制。隨着一九九七年下半年亞洲金融風暴的出現，整體銀行業更覺需要可靠的渠道來出售它們的按揭貸款，以便能更有效地管理按揭貸款業務所涉及的過度集中及流動資金風險等問題。

按揭證券公司在一九九七年十月，即成立後七個月正式開始營業，並於一九九七年十月二十日與首批合共八家銀行的核准賣方簽訂按揭買賣總協議和管理供款總協議，其後隨即在十一月向四家核准賣方購入首批合共 526 項按揭貸款，涉及金額達 6.5 億港元。

按揭證券公司順利完成首次購買按揭貸款後，便開始定期購入按揭貸款。事實上，與銀行間歇性的按揭證券化交易比較，按揭證券公司優勝之處，在於它能持續在市場上提供可靠的渠道，銀行可在有需要時向按揭證券公司沽售按揭貸款。截至一九九八年三月底止，按揭證券公司已購入或承諾購入合共 32 億港元的浮息按揭貸款，這個進度符合公司的目標，即在一九九八年底前購入 100 至 150 億港元的按揭貸款組合。按揭證券公司也嘗試用新方法向核准賣方購買按揭貸款，例如在一九九八年二月首次以投標方式購買按揭貸款。就投標所定的最低淨收益率為後來以配售方式進行的交易提供了一個極具參考價值的訂價基準。

按揭證券公司為達致其業務目標，需要有穩定的資金來源。一九九八年一月，按揭證券公司推出總值 200 億港元的債券發行計劃，由香港金融管理局（金管局）負責安排、託管、代理和管理。這個債券發行計劃類似金管局為地下鐵路公司和機場管理局安排的計劃。由於在此計劃下的發行債券將納入外匯

基金票據及債券市場莊家制度的運作，所以預期按揭證券公司債券在第二市場的流通性會相當高。這將會增加債券對投資者的吸引力，有助減低按揭證券公司的借貸成本。

截至一九九八年四月二日，按揭證券公司在債券發行計劃下共推出了兩批債券，反應相當理想，兩批債券均獲超額認購五倍多，與同年期外匯基金票據和債券比較，息差只有 50 個基點左右。這反映出按揭證券公司信譽良好，市場對按揭證券公司債券的需求龐大。

為了擴大投資者範圍，按揭證券公司將會另外推出一個港元債券發行計劃，以傳統的包銷方式吸引機構投資者。按揭證券公司亦計劃在適當時候推出多種貨幣中期債券計劃，以便從國際資本市場籌集資金。

為確保按揭證券公司能順利進行購買按揭業務，金管局自一九九八年一月起透過外匯基金向按揭證券公司提供了一項 100 億港元循環備用信貸。這項安排的目的並非為按揭證券公司提供日常資金來源，而是在必要時為公司提供短期資金，以便在資本市場環境不利集資，及當購買按揭貸款與發行債券的時間未能配合時，用以提供購買按揭貸款所需資金。這項信貸安排也同時表明政府對按揭證券公司的支持。



按揭證券公司在短短的一段時間內已經發展為一股主要動力，推動香港第二按揭市場的發展。我們預期按揭證券公司將會遇到更多挑戰，而我們已就此作好準備。按照按揭證券公司的業務計劃，我們將會在第二階段的業務發展

中推出按揭證券。待操作系統運作進一步完善及債券發行計劃落實後，我們便會展開有關的籌備工作。

為了達到促進香港住宅按揭市場的發展和增加流動性的目的，按揭證券公司也着力在香港推動定息按揭業務。我們相信發展定息按揭產品對香港大有裨益。對置業人士來說，定息按揭能為他們提供多一項按揭貸款選擇，使他們可以免受利率不利變化影響。對於投資者來說，按揭證券公司為籌集購買定息按揭所需資金而發行的定息債券，是一項優質投資選擇，投資者可藉此持有流動性較高的港元資產，獲取較外匯基金債券更吸引的收益。對於參與銀行來說，這項與按揭證券公司的合作能夠為它們帶來穩定的費用收入，以及多一項向按揭借款人推廣銀行產品的途徑。對按揭證券公司來說，推出定息按揭能夠令按揭貸款組合多元化，有適當比重的浮息和定息按揭貸款。

按揭證券公司在三月十八日推出為期六個月的推廣定息按揭試驗計劃。試驗計劃的初步反應令人鼓舞。截至一九九八年三月底止，參與銀行原則上已批准了 96 項定息按揭貸款，涉及金額合共 1.54 億港元。除這個計劃外，多家地產發展商亦與銀行聯手向置業人士提供定息按揭，顯示我們的計劃已成功地催化了定息按揭的發展。

一九九七年是按揭證券公司繁忙的拓墾年，然而我們已能成功開展業務。這是公司的首份年報，我藉此機會謹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的時間內取得理想成果。此外，我也要向按揭證券公司各位執行董事和全體員工致謝，他們努力不懈，制定及落實推行公司的業務計劃。展望來年，按揭證券公司董事局和管理層會加緊與銀行界和資本市場人士合作，務求在香港發展一個穩健、完善的第二按揭市場。



2



1



9



14



5



13

- |    |                                   |      |
|----|-----------------------------------|------|
| 1. | <b>曾蔭權先生, 太平紳士</b><br>財政司司長       | 主席   |
| 2. | <b>任志剛先生, 太平紳士</b><br>香港金融管理局總裁   | 副主席  |
| 3. | <b>夏佳理先生, 太平紳士</b><br>胡關李羅律師行合夥人  | 董事   |
| 4. | <b>區慕彰先生</b><br>鴻基財務有限公司執行董事及行政總裁 | 董事   |
| 5. | <b>陳德霖先生, 太平紳士</b><br>香港金融管理局副總裁  | 執行董事 |



- |     |  |    |     |                                      |      |
|-----|--|----|-----|--------------------------------------|------|
| 6.  | <b>方正先生, 太平紳士</b><br>會計師及香港永道會計師事務所資深合夥人 | 董事 | 11. | <b>李國寶博士, 太平紳士</b><br>東亞銀行主席兼行政總裁    | 董事   |
| 7.  | <b>蕭耀興先生</b><br>東京三菱國際(香港)有限公司董事         | 董事 | 12. | <b>顏錦全先生</b><br>廣東省銀行香港分行高級經理        | 董事   |
| 8.  | <b>黃震遐醫生</b><br>醫生                       | 董事 | 13. | <b>沈聯濤先生</b><br>香港金融管理局副總裁           | 執行董事 |
| 9.  | <b>許仕仁先生, 太平紳士</b><br>財經事務局局長            | 董事 | 14. | <b>黃星華先生, 太平紳士</b><br>房屋局局長          | 董事   |
| 10. | <b>劉智傑先生</b><br>香港匯豐銀行副總經理兼個人銀行業務主管      | 董事 | 15. | <b>胡紅玉女士, 太平紳士</b><br>律師及王惟翰律師樓首席合夥人 | 董事   |





按揭證券公司在短  
短的一段時間內已經  
發展為一股主要動  
力，推動香港第二  
按揭市場的發展。

# 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及截至

一九九七年十二月三十一日止期間

已經審核的財務報告。

**董**事局欣然提呈香港按揭證券有限公司  
的董事局報告及截至一九九七年十二  
月三十一日止期間已經審核的財務報表。

## 主要業務

按揭證券公司根據《公司條例》於一九九七年三月三日在香港註冊成立為有限公司。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)向投資者發行按揭證券，把按揭貸款組合證券化。

## 業績及分配

截至一九九七年十二月三十一日止期間的業績載於第 67 頁財務報表。

董事局建議不派發末期股息，並建議將一九九七年十二月三十一日的保留虧損 20,252,000 港元予以結轉。

### 儲備

期間並無款項撥入儲備或自儲備內撥出。

### 固定資產

期間的固定資產變動詳情載於財務報表附註 9。

### 股本

按揭證券公司的股本變動詳情載於財務報表附註 10。

### 董事

按揭證券公司各董事於一九九七年三月十九日獲委任，而截至本報表提呈日期，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
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	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
董事	李國寶博士
董事	顏錦全先生
董事	黃星華先生
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

按揭證券公司與香港金融管理局達成下列交易：

- (a) 於一九九七年四月一日訂立信貸函件，據此，香港金融管理局同意向按揭證券公司提供最高達 9,000,000 港元的貸款；及
- (b) 於一九九七年四月三十日訂立償付開支契據，據此，按揭證券公司同意償還一筆款項予香港金融管理局，金額相等於香港金融管理局在一九九七年十二月三十一日前就發起、籌組及註冊成立按揭證券公司而產生及支付的實際開支總額。

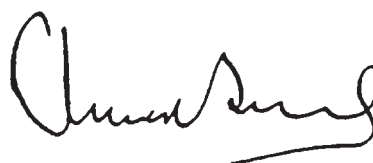
若干董事因下述原因被視為於上述交易擁有權益。曾蔭權先生是公職人員，為香港特別行政區政府（「香港特區政府」）財政司司長。許仕仁先生亦為公職人員，是財經事務局局長，向香港特區政府財政司司長匯報。任志剛先生是金融管理專員，而沈聯濤先生及陳德霖先生則為其部屬。香港特區政府財政司司長以外匯基金管理人的身份，授權香港金融管理局管理外匯基金。因此，曾蔭權先生、許仕仁先生、任志剛先生、沈聯濤先生及陳德霖先生均被視為於按揭證券公司與香港金融管理局所訂立的信貸函件及償付開支契據中擁有權益。

除上述交易及財務報告附註 13 及 16 所披露與有關連人士訂立的交易外，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

一九九八年二月二十六日



後排 - 由左至右：駱沛琳女士與李永權先生  
前排 - 由左至右：彭醒棠先生，太平紳士與張秀芬女士

## 管理層

### 彭醒棠先生，太平紳士

行政總裁

### 駱沛琳女士

高級副總裁（業務運作）

### 李永權先生

高級副總裁（財務）

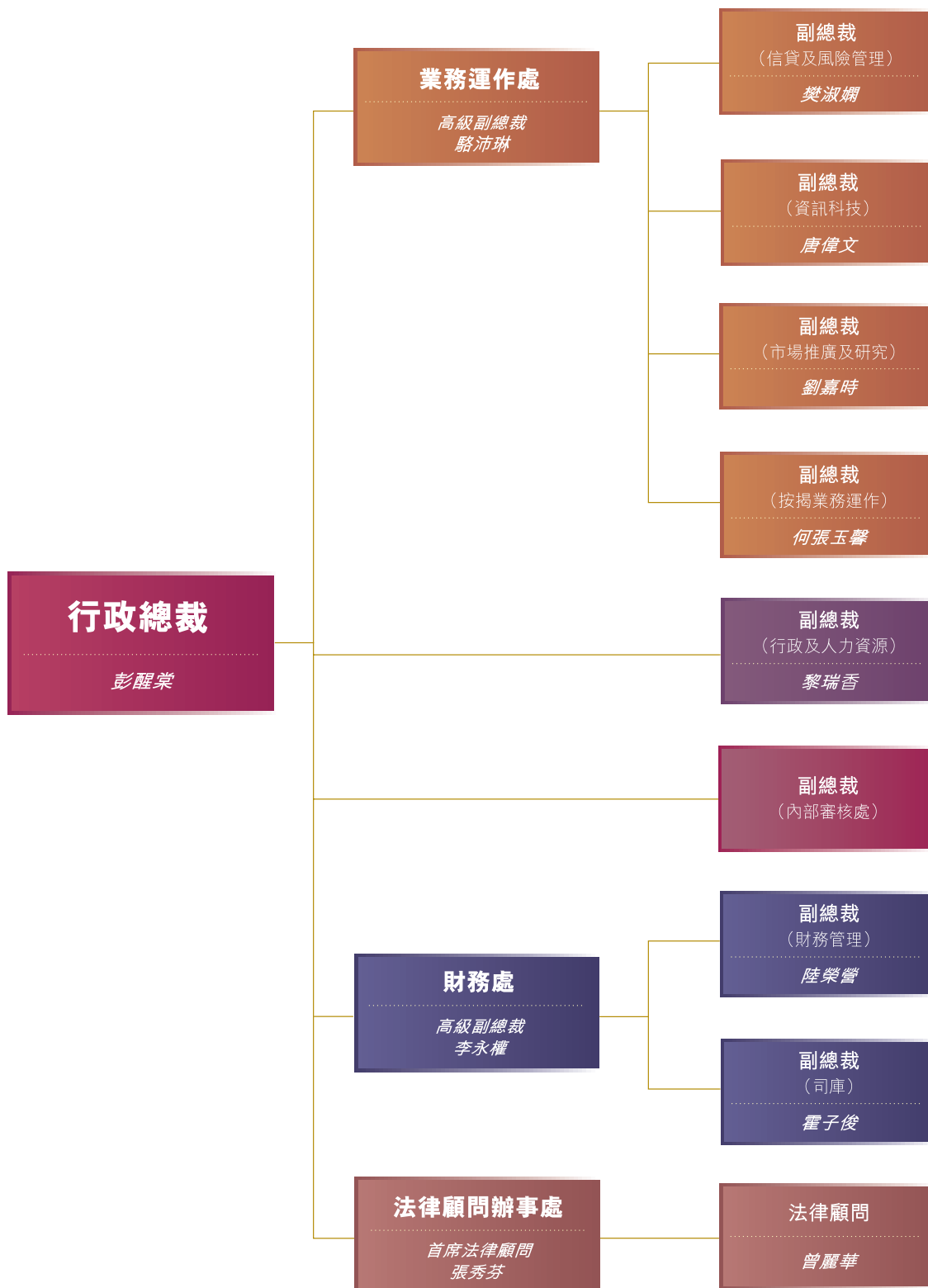
### 張秀芬女士

首席法律顧問

# 組織 架構

於一九九八年三月

## 香港按揭證券有限公司





按揭證券公司於  
一九九七年成立後，  
首要任務為就買進  
按揭貸款計劃制  
訂政策、步驟及  
有關的法律文件。

# 業務概覽



成立按揭證券公司的主要目標，

是推動香港第二按揭市場的發展。公司

按照審慎的商業原則而運作。

## 目標

成立按揭證券公司的主要目標，是推動香港第二按揭市場的發展。公司按照審慎的商業原則而運作。待按揭證券公司的業務奠下穩固基礎以後，應可促進本港銀行及貨幣的穩定，推動本地債務市場發展，以及提高市民自置居所的能力，對香港大有裨益。

## 業務計劃

按揭證券公司分兩階段發展業務：

### 第一階段：

購買按揭貸款，作為公司本身的投資組合，所需資金通過發行無抵押債券籌集。按揭貸款收益與融資成本之間的差額為公司提供穩定收入。

### 第二階段：

將公司本身的投資組合中的按揭貸款和認可機構的按揭貸款組合成為按揭證券，由公司擔保按時償還本金及利息，並就此收取擔保費，亦可能會收取手續費。



## 業務概覽

### 購買浮息按揭

按揭證券公司於一九九七年成立後，首要任務是訂下購買按揭貸款計劃的政策、程序及有關的法律文件。公司在十月份開始營業前，經諮詢香港銀行公會及存款公司公會後，制訂了浮息按揭貸款購買準則（見表一），以及按揭買賣總協議和管理供款總協議。這兩項協議為購買按揭貸款及供款管理提供法律依據。根據現行安排，本港的認可機構如有意向按揭證券公司出售按揭貸款，首先須成為核准賣方，而公司亦預期這些機構在出售按揭貸款後，會作為有關貸款的供

款管理人，因此，這些機構需與按揭證券公司簽訂上述兩項協議。

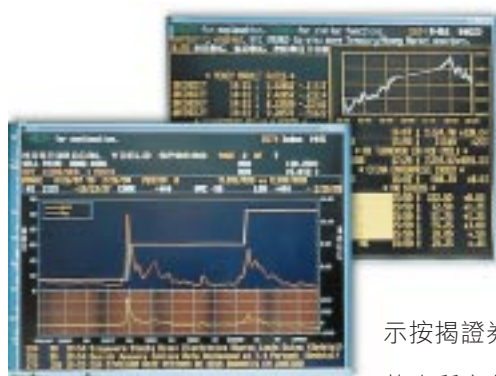
隨着公司與首批合共八家銀行的核准賣方於一九九七年十月二十日簽訂按揭買賣總協議及供款管理總協議後，購買按揭貸款計劃正式展開。截至一九九八年三月底，核准賣方的數目已增至 16 家銀行。附件甲載有核准賣方名單。

十一月，按揭證券公司以配售方式向四家核准賣方購入首批按揭貸款，涉及金額達 6.5 億港元，公司的按揭貸款規模自此迅速擴充。一九九八年二月五日，公司以投標方式買入第二批按揭貸款，涉及金額達 10 億港元。是次投標超額認購 1.45 倍，提交的標書款額合共 24.5 億港元。是次投標的平均接納收益率為最優惠貸款利率加 17 個基點，遠高於公布的最低淨收益率要求——即最優惠貸款利率。這次投標的平均接納收益率，為公司日後透過配售方式向核准賣方購入按揭貸款提供參考基準。

表一：浮息按揭貸款購買準則

截止日期前的未償還本金額上限	最高： 5 百萬港元 最低： 30 萬港元
批出貸款時的原有貸款額上限	8 百萬港元
批出貸款時貸款額與價值比率 上限比率	70%
批出貸款時供款額與收入 比率上限	50%
已供款期數最低要求	6 個月
最高原定年期	30 年
尚餘年期	最長： 29.5 年 最短： 3 年
「原定年期」與「批出貸款時的 樓齡」兩者之和的上限	40 年

截至一九九八年三月底，按揭證券公司已購入或承諾購入合共 32 億港元的浮息按揭貸款。



公司計劃在一九九八年透過投標及配售方式，購入 100 至 150 億港元的按揭貸款。表二所載的重要指標顯示按揭證券公司所購買的按揭貸款素質良好。

表二所載的重要指標顯示按揭證券公司所購買的按揭貸款素質良好。

**表二：按揭貸款組合的重要指標** (截至一九九八年三月底止)

• 批出貸款時貸款額與價值的平均比率	64.6%
• 現時貸款額與價值的估計加權平均比率	51.7%*
• 供款額與收入的加權平均比率	37.4%
• 逾期超過三十日的貸款	無

\*截至一九九八年二月底數字

### 推廣定息按揭的試驗計劃

為了促進按揭產品多元化的發展，讓置業人士有更多選擇，按揭證券公司於一九九八年三月十八日與兩家核准的賣方訂立協議，推出定息按揭的試驗計劃。下文為該項試驗計劃的大綱。

#### (a) 預先承諾購買

按揭證券公司預先分別向兩家參與試驗計劃的銀行承諾購買最高達 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貸款。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

公司根據首次發行債券的融資成本計算，將首批定息按揭貸款首三年的息率固定為 10.5 厘，按揭證券公司會不時更改固定息率。

借款人可以在三年期結束時選擇按當時適用的固定息率，為另一個期限再定按揭息率，或將按揭貸款轉為浮息按揭。按揭證券公司會就提前還款收取費用，以便為其所承擔的提前還款風險提供保障。



## (c) 購買準則

主要準則如下：

- 批出貸款時原有  
貸款額上限 : 4 百萬港元
- 批出貸款時貸款額與  
價值比率上限 : 70%
- 批出貸款時供款額與  
收入比率上限 : 50%
- 原定年期 — 最長 : 25 年  
最短 : 10 年
- 「原定年期」與  
「批出貸款時的樓齡」  
兩者之和的上限 : 40 年

這項計劃的初步反應令人鼓舞。截至一九九八年三月底，兩家參與計劃的銀行已接獲 3 千多個查詢，並已原則上批出合共 96 項貸款，總額達 1.54 億港元，其中六項共 1 千 3 百萬港元的貸款經已被提取。儘管最優惠利率於一九九八年三月三十日調低，但兩家銀行仍然接獲新申請，不過增長速度則稍為放緩。這項試驗計劃亦有效地推動定息按揭貸款產品的發展；本港已有超過十家銀行表示有興趣參與計劃，也有多家地產發展商與銀行聯手向置業人士提供定息按揭貸款。按揭證券公司會先行評估市場對計劃的反應以及其運作情況後，才決定是否提高購買定息按揭的限額，及／或者增加參與銀行的數目，以及有關的時間表。

## 發行債券

按揭證券公司為了進行龐大的購買按揭貸款計劃，需要透過發行債券有效籌集資金。就一九九八年來說，公司需集資至少 70 億港元，始可達到購買 100 至 150 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集資，先以港元債務市場為對象，逐步發展其發行債券的能力。當公司在本地市場取得理想成績後，便會考慮從海外資本市場集資。預期按揭證券公司會逐步發展為港元債務市場中最活躍的發行人之一。



### 港元債券發行計劃

一九九八年一月六日，按揭證券公司與香港金融管理局（金管局）簽訂協議，就按揭證券公司的200億港元債券發行計劃，委任金管局為安排、託管、代理和管理機構。根據該計劃，面值5萬港元的按揭證券公司債券會透過金管局的債務工具中央結算系統交收，並為金管局管理的流動資金調節機制下的合資格證券，可用作回購協議抵押品。同時，按揭證券公司的債券會納入現有的外匯基金票據及債券市場莊家制度，此舉將會大為提高債券在第二市場的流通性。該計劃是

按揭證券公司為購買按揭貸款計劃集資的重要渠道，亦為日後按揭證券公司發行其他債務證券的參考基準。

按照債券發行計劃，按揭證券公司發行的首批總值5億港元的三年期債券於一九九八年三月十一日舉行投標，市場反應十分理想，獲超額認購5.44倍。這批三年期債券的平均接納孳息

率為8.43厘，較同年期外匯基金債券的收益率只高出52個基點，反映按揭證券公司的信貸素質獲得很高的評價。按揭證券公司成功推出第一批債券後，在一九九八年四月一日就第二批總值5億港元的三年期債券舉行投標。是次投標再次取得理想成績，獲超額認購5.54倍，平均接納孳息率為8.58厘，較同



年期外匯基金債券收益率高50個基點。發行兩批債券所得的定息資金，部分將用於在試驗計劃下購買定息按揭貸款。餘下的資金已透過利率調期安排轉為浮息資金（融資成本稍低於香港銀行同業拆息），用作購買浮息按揭貸款。

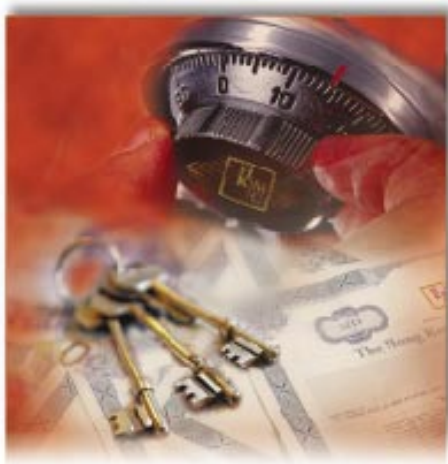
### 港元債券發行計劃

雖然債券發行計劃是公司取得低成本資金的重要渠道，但就投資者範圍、發行時機和產品多元化方面都有限制。有見及此，按揭證券公司打算另外推出一個港元債券發行計劃，利用傳統的包銷方法吸引機構投資者。按揭證券公司亦旨在就產品特點和發售形式維持高度靈活性，並所發行的債券爭取得流通性高的第二市場。



## 多種貨幣中期債券計劃

按揭證券公司亦計劃在適當時間推出多種貨幣中期債券計劃，以便從國際資本市場籌集資金。



## 外匯基金提供的循環信貸安排

一九九八年一月二十三日，按揭證券公司與金管局訂立協議，由外匯基金向按揭證券公司提供 100 億港元的循環信貸安排。這項安排表明政府以股東身份支持按揭證券公司。同時，這次融資安排也能為公司

提供備用短期資金，以便在資本市場環境不利，影響籌資活動，以致購買按揭貸款與發行債務證券籌資的時間未能配合時，提供購買按揭貸款所需資金。



## 按揭證券

當按揭證券公司已就其投資的組合購入相當數量的按揭貸款，且其操作系統亦已發展完善後，按揭證券公司便會進行第二階段業務計劃，發行按揭證券。發行按揭證券計劃將可進一步開拓購買按揭貸款的資金來源，並使本地債務市場的投資產品更趨多元化。

## 推廣公司形象

按揭證券公司是首間在香港經營第二按揭業務的機構。為確保銀行界、投資者及公眾人士了解按揭證券公司的業務計劃及運作，公司已舉行了多次推介、研討會和其他宣傳活動。公司亦曾為核准賣方及管理供款人提供

獨立培訓課程，讓它們熟習按揭證券公司的運作。

### 員工

公司致力吸納在第二按揭業務方面具備專門知識的專業人士，組成實力強大的隊伍。招聘工作進展順利。根據目前的架構，公司共有 60 個職位，而截至一九九八年三月三十一日為止，已覓得適當人選出任其中 56 個職位（見表三）。作為員工培訓計劃的一部份，公司也為員工安排有關金融產品和管理技巧的培訓課程。



### 操作系統

按揭證券公司已發展了多個操作系統，以處理購買按揭貸款事宜，以及搜集和分析有關按揭貸款的數據供風險管理之用。此外，公司亦設有處理財資產品買賣業務、會計和財務管理等系統，務求符合公司按具備成本效益的方式，將日常運作自動化的政策。

表三：按揭證券公司的架構

行政總裁	1
行政總監 / 高級副總裁 / 法律顧問	4
副總裁	9
經理	11
主任	18
秘書 / 助理	17
總計	60

## 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」）已審核刊於第 67 頁至第 77 頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

### **董事及核數師的責任**

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。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。

我們的責任是根據我們審核工作結果，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的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的憑證，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，所釐定的會計政策是否適合 貴公司的具體情況，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的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。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，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

### **意見**

我們認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司於一九九七年十二月三十一日的財政狀況及截至該日止期間的虧損和現金流量，並已按照公司條例適當編製。



安達信公司  
香港執業會計師  
香港  
一九九八年二月二十六日

# 損益表

截至一九九七年十二月三十一日止期間

		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 千港元
	附註	
<b>利息收入</b>	3	
按揭貸款組合		5,531
庫存現金及短期資金		12,823
<b>總利息收入</b>		<b>18,354</b>
<b>其他支出，淨額</b>		<b>(1)</b>
		<b>18,353</b>
<b>經營支出</b>	4	<b>(38,605)</b>
<b>除稅前經營虧損</b>		<b>(20,252)</b>
<b>稅項</b>	12	<b>—</b>
<b>期間經營虧損</b>		<b>(20,252)</b>



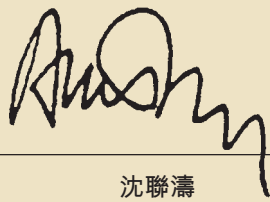
# 資產 負債表

於一九九七年十二月三十一日

	附註	一九九七年 千港元
<b>資產</b>		
庫存現金及短期資金	5	307,502
應收利息及匯兌款項	6	5,035
預付款項、按金及其他資產	7	2,657
按揭貸款組合	8	650,066
固定資產	9	18,347
		<b>983,607</b>
<b>負債</b>		
應付款項及應計支出		3,859
<b>股東資金</b>		
股本	10	1,000,000
保留虧損		(20,252)
		<b>979,748</b>
		<b>983,607</b>

經董事局於一九九八年二月二十六日批准並由以下董事代表董事局簽署：

董事：   
 陳德霖  
 執行董事

  
 沈聯濤  
 執行董事

# 現金 流量表

截至一九九七年十二月三十一日止期間

	附註	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 千港元
<b>經營業務現金流出淨額</b>	11	(671,119)
<b>投資活動</b>		
購買固定資產		(20,709)
購買公司會籍債券		(670)
<b>投資活動現金流出淨額</b>		<b>(21,379)</b>
<b>融資前現金流出淨額</b>		<b>(692,498)</b>
<b>融資</b>		
發行普通股股本	10	1,000,000
<b>現金及等同現金項目增額</b>		<b>307,502</b>
<b>期末之現金及等同現金項目</b>	5	<b>307,502</b>

## 1. 組織及業務

香港按揭證券有限公司（「本公司」）根據公司條例於一九九七年三月三日註冊成立為有限公司，亦為公營機構，由香港特別行政區政府通過外匯基金全資擁有。本公司之法定及繳足股本為 10 億港元，分為 10 億股每股面值 1 港元之股份。所有股份均由香港特別行政區財政司司長作為外匯基金之監管人實益擁有。

本公司之公司章程大綱賦予其權力，向認可機構買進以位於香港之住宅物業之按揭或其他貸款組合。本公司之業務宗旨，乃容許其持有、銷售、轉讓、出售及處置該等組合，並提供資金、參與管理，以及成立特定目標公司，使本公司能於適當時將其資產予以證券化。

## 2. 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. 利息確認準則

尚未償還之按揭貸款組合及銀行存款之利息收入按時間分配基準計算。

#### 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帳。

所採用之年率如下：

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。期間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。外幣折算所產生之差額則轉入損益表內。

**d. 遞延稅項**

遞延稅項根據負債法按現行稅率就應課稅溢利與財務報表內所列賬之溢利兩者之重大時差撥備，但如果認為於可見未來不會出現負債，則不會考慮撥備。

除非遞延稅項資產之有關收益預計於可見未來會兌現，否則將不予入帳。

**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。

**3. 利息收入**

來自按揭貸款之利息收入，指以本公司之淨收益率按應計基準，就按揭貸款尚未償還之本金結餘計算所獲之利息。

來自庫存現金及短期資金之利息收入指銀行定期存款所賺取之利息。

#### 4. 經營支出

	一九九七年 千港元	
<b>僱員成本</b>		
薪金及福利		15,365
<b>辦公室及設備</b>		
辦公室租金	3,671	
其他	1,201	4,872
<b>折舊</b>		2,362
<b>顧問費</b>		7,670
<b>開辦支出</b>		3,445
<b>董事酬金</b>		—
<b>核數師酬金</b>		10
<b>其他經營支出</b>		4,881
		<b>38,605</b>

#### 5. 庫存現金及短期資金

	一九九七年 千港元	
銀行現金結餘		4,375
定期存款		303,127
		<b>307,502</b>

#### 6. 應收利息及匯兌款項

	一九九七年 千港元	
按揭貸款組合應收之利息		2,631
銀行定期存款應收之利息		734
來自管理供款機構之過渡性分期償還貸款		1,670
		<b>5,035</b>

### 7. 預付款項、按金及其他資產

	一九九七年 千港元
辦公室租金按金	1,725
公司會籍債券	670
其他	262
	<b>2,657</b>

### 8. 按揭貸款組合

	一九九七年 千港元
按揭貸款組合尚未償還之本金結餘	<b>650,066</b>

本公司按照既定之購買準則，於一九九七年十一月及十二月分別向多間認可機構買進 526 項住宅按揭貸款，本金總值為 653,613,000 港元。期間內，按揭本金還款總值達 3,547,000 港元。

以貸款合約為基準計算，按揭貸款組合之加權平均年期為 15 年，惟並未有考慮到按揭貸款之任何預早還款之情況。按揭貸款組合最遲於二零二一年到期。

### 9. 固定資產

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	電腦及 有關軟件 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>						
期間內添置	5,950	1,117	11,827	1,276	539	20,709
<b>累積折舊</b>						
期間內折舊	969	157	962	207	67	2,362
<b>賬面淨值</b>						
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

### 10. 股本

	一九九七年 千港元
法定、已發行及繳足：每股面值 1 港元之 10 億股普通股	1,000,000

本公司於一九九七年三月三日註冊成立，法定股本為 1,000 港元，分為每股面值 1 港元之 1,000 股普通股。於同日，本公司將 2 股發起人股份按面值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以及任志剛先生作為代理人代表財政司司長持有，繳足股本為 2 港元。

於一九九七年四月二十五日，根據股東通過之一項普通決議案，本公司透過增設 74,999,000 股每股面值 1 港元之普通股，將法定股本增至 75,000,000 港元。於一九九七年五月十四日，本公司以現金按面值將 74,999,998 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。

於一九九七年十月四日，本公司透過增設 925,000,000 股每股面值 1 港元之普通股，將法定股本由 75,000,000 港元增至 10 億港元。於一九九七年十月十一日，本公司以現金按面值將 925,000,000 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運作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。

### 11. 現金流量表附註

經營虧損與經營業務現金流出淨額對帳表：

	一九九七年 千港元
經營虧損	(20,252)
購買按揭貸款組合	(653,613)
按揭貸款本金還款所得款項	3,547
折舊	2,362
應收利息及匯兌款項之增額	(5,035)
預付款項、按金及其他資產之增額	(1,987)
應付款項及應計支出之增額	3,859
經營業務現金流出淨額	(671,119)



## 12. 稅項

由於本公司於期間內出現經營虧損，故此並無就香港利得稅撥備。

於一九九七年十二月三十一日未入賬之遞延稅項資產淨額如下：

	一九九七年 千港元
與經營虧損有關之稅項資產	(3,916)
與加速折舊免稅額有關之稅項負債	1,171
未入賬遞延稅項資產淨額	(2,745)

## 13. 與有關連人士訂立之交易

本公司與香港金融管理局於一九九七年四月一日訂立信貸函件，由香港金融管理局給予本公司信貸，總額為9,000,000港元。於一九九七年四月及五月，根據上述信貸，本公司借入無抵押貸款2,500,000港元，作為一般營運資金。該筆貸款已於一九九七年五月償還。於一九九七年十二月三十一日並無欠款尚未償還予香港金融管理局。

根據一九九七年四月三十日訂立之償付開支契據，香港金融管理局曾代表本公司在本期間內支付若干開支。於一九九七年十二月三十一日，所有款項經已償還香港金融管理局。

## 14. 資本對資產比率

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

於一九九七年十二月三十一日，資本對資產比率為99.6%。

## 15. 資本承擔

	一九九七年 千港元
<b>a. 資本承擔</b>	
財務報表內未撥備但已訂約之資本支出如下：	
開發電腦軟件系統之成本	8,640
購置個人電腦及其他軟件	425
	<b>9,065</b>
<b>b. 經營承擔</b>	
於一九九七年十二月三十一日之經營租約承擔為 20,264,000 港元。於一九九七年十二月三十一日， 該等經營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	
於第二至第五年屆滿	<b>8,685</b>

## 16. 結算日之後的事項

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 億港元債券之計劃，訂立安排、代理及管理協議，由香港金融管理局擔任安排機構、代理人兼管理人。

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。

本公司有意動用上述集資運作所得款項作為一般營運資金，或按本公司章程大綱及公司細則規定之任何其他用途予以動用。

# 大事 紀要

日期	事件
一九九七年三月三日	根據公司條例註冊成立為一家有限公司
一九九七年三月十九日	委任董事局成員
一九九七年三月二十七日	首次董事局會議
一九九七年十月十一日	10億港元股本悉數繳足
一九九七年十月二十日	<p>由董事局主席曾蔭權先生主持典禮，標誌着業務正式展開與八家已獲核准的賣方簽訂按揭買賣總協議</p>     

日期	事件
一九九七年十一月七日	<p>向四家認可機構買進首批價值共達 6.5 億港元的按揭貸款</p>  
一九九七年十一月十一日	<p>舉辦「與按揭證券公司交易」研討會，供所有認可機構參加</p>
一九九八年一月六日	<p>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機構、代理人及管理人</p> 
一九九八年一月二十七日	<p>外匯基金提供 100 億港元循環信貸安排</p>
一九九八年二月五日	<p>為買進按揭貸款舉行首次投標</p>
一九九八年三月十二日	<p>按照債券發行計劃，發行首批為數 5 億港元的債券，年息率為 8%，到期日為二零零一年三月</p>  
一九九八年三月十八日	<p>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</p>
一九九八年四月二日	<p>按照債券發行計劃，發行第二批為數 5 億港元的債券</p>

## 附件甲

# 核准賣方 / 管理供款機構

於一九九八年三月

1.	亞洲商業銀行
2.	東亞銀行
3.	美國大通銀行
4.	浙江第一銀行
5.	大新銀行
6.	道亨銀行
7.	第一太平銀行
8.	香港華人銀行
9.	港基國際銀行
10.	廣安銀行
11.	歐力士（亞洲）有限公司
12.	海外信託銀行
13.	上海商業銀行
14.	渣打銀行
15.	永亨銀行
16.	永隆銀行

## 摘要

1. 為了瞭解香港住宅按揭貸款業務的特色和表現的最新情況，香港金融管理局（金管局）最近曾對住宅按揭市場進行了一次全面調查，形式和 1994 年 9 月進行的調查類似。
2. 是次調查合共有 39 家認可機構參與，佔全港所有認可機構所提供的未償還按揭貸款總額約 95%<sup>1</sup>。
3. 下文表一載有 1994 年和 1997 年的調查結果比較：

表一：1994 年和 1997 年的調查結果比較

	1994 年 9 月	1997 年 9 月
未償還按揭貸款平均金額	80 萬港元	130 萬港元
未償還貸款與物業價值比率 *	53.3%	52.0%
樓齡		
— 10 年以下的物業	68.2%	56.4%
按揭合約期限	183 個月	221 個月
已供款期數	23 個月	19 個月
剩餘期限	160 個月	202 個月
佔用情況		
— 業主自用	97%	92.9%
利息支付方法	96% 為浮息按揭	92.0% 為浮息按揭；0.1% 為定息按揭；其餘為員工按揭貸款和混合息率結構貸款。
浮息按揭貸款與最優惠貸款利率的息差	平均為 129 個基點	平均為 59 個基點
拖欠貸款比例		
— 60 日以上	0.43%	0.20%
— 90 日以上	0.13%	0.10%

\* 物業價值指首次批出按揭時或再融資時對物業的估價。

<sup>1</sup> 就調查的某些部分而言，在這 39 家認可機構中，16 家提供的統計數字是根據樣本計算而得。

## 香港金融管理局所進行的香港住宅按揭貸款統計調查

4. 1997年調查的主要結果如下：
- (a) 1997年9月底未償還貸款與物業價值（於首次批出貸款或再融資時的評估）的比率平均為52.0%<sup>2</sup>，較1994年9月底的53.3%低，並遠低於貸款額與物業價值（於批出貸款時）的70%比率上限；
  - (b) 按揭貸款平均已供款19個月。其間（1996年2月至1997年9月），差餉物業估價處編製的物業價格指數上升了50%，表示現行的貸款額與物業價值比率（即未償還貸款與現行物業價值比率）普遍低於52%。
  - (c) 1997年9月底，拖欠還款比率（即拖欠90日以上的按揭貸款與未償還按揭貸款總額的比率）僅為0.10%，較1994年9月底0.13%的比率低，反映本港的按揭貸款質素良好；及
  - (d) 1997年9月底，按揭利率與最優惠貸款利率的平均息差收窄至59個基點，而1994年9月底的息差則為129個基點，部分反映出1997年首3季按揭業務競爭激烈。
5. 報告第一部列出有關住宅按揭貸款特性的調查結果。第二部則闡述貸款表現，而第三部則重點說明認可機構的貸款政策。

### 調查內容

調查內容關於香港的住宅物業港元按揭貸款，但不包括居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃。

#### 第一部 — 住宅按揭貸款的特性

##### 概覽

根據參與調查的39家認可機構的匯報，於1997年9月底，共有383,370宗未償還住宅按揭貸款<sup>3</sup>，涉及金額為4,930億港元<sup>4</sup>。

<sup>2</sup> 由於按揭貸款的已供款期數平均只有19個月，因此在批出貸款或再融資時，原有的貸款額與物業價值比率應該相當接近52.0%。

<sup>3</sup> 於1996年底，香港合共有911,240個私人住宅單位（不包括居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃的單位）。調查結果顯示這些單位中約有42%附有未償還按揭貸款。1994年進行的調查也錄得相若的比例（40%）（資料來源：《香港物業檢討報告1997》，差餉物業估價署出版）。

<sup>4</sup> 於1997年9月底，提供與專業人士和個人購買私人住宅物業的未償還貸款額為4,730億港元（資料來源：金管局出版的《金融數據月報》，1998年1月號）。調查錄得的數字較大，是因為調查的覆蓋範圍較廣，包括提供給公司借款人的住宅按揭貸款。此外，收回的調查問卷中，有幾份是以1997年11月底記錄為準。

**未償還按揭貸款金額**

1997年9月底，每宗貸款的平均未償還金額為130萬港元，較1994年9月底的相應數字80萬港元增加62.5%。貸款額增加主要是因為物業價格上升。

**未償還貸款與物業價值比率**

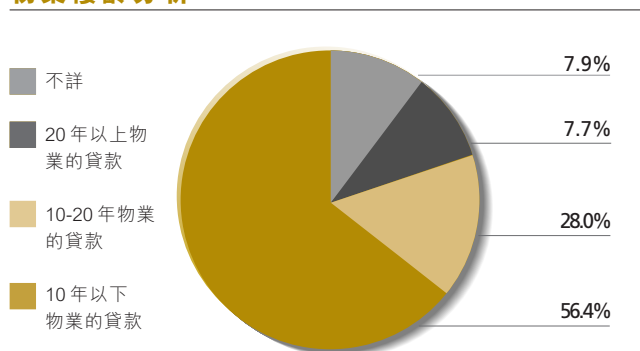
1997年9月底，未償還貸款與物業價值（於首次批出貸款或再融資時所作的評估）的平均比率為52.0%<sup>5</sup>，較1994年9月底53.3%的比率低，並遠低於批出貸款時貸款額與物業價值的70%比率上限。部分借款人可能將他們自出售舊有物業所得的部分資本收益再投資於新購的物業。

**樓齡和按揭貸款期限**

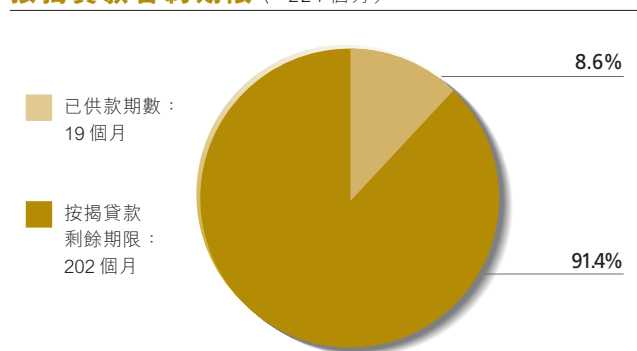
1997年9月底，未償還按揭貸款中56.4%的抵押住宅物業樓齡不足10年。10年至20年之間的佔28.0%，而20年以上的僅佔7.7%。

就按揭貸款的合約期限而言，平均約為221個月（或18.4年），已供款期數平均約為19個月（或1.6年），剩餘合約期限為202個月（或16.8年）。1994年9月底按揭貸款的平均已供款期數則為23個月。已供款期數縮短，是因為1997年上半年新辦貸款大幅增加。

**物業樓齡分析**



**按揭貸款合約期限 (=221個月)**



<sup>5</sup> 除另有說明外，本報告所引述的比率和平均價值均以未償還按揭貸款總額加權計算。此舉所產生的效果，是能夠對較近期的按揭加上較高的權數，因為這些按揭相對於較舊的按揭來說，涉及的金額較大。

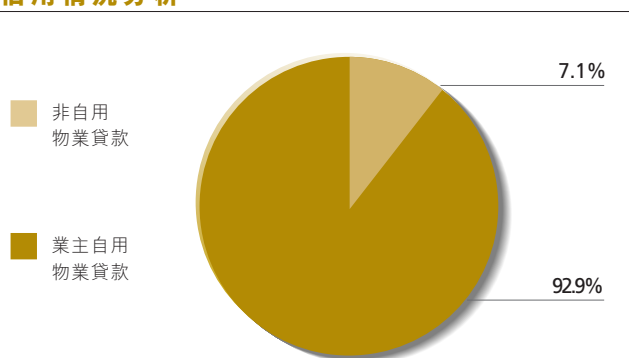


## 香港金融管理局所進行的香港住宅按揭貸款統計調查

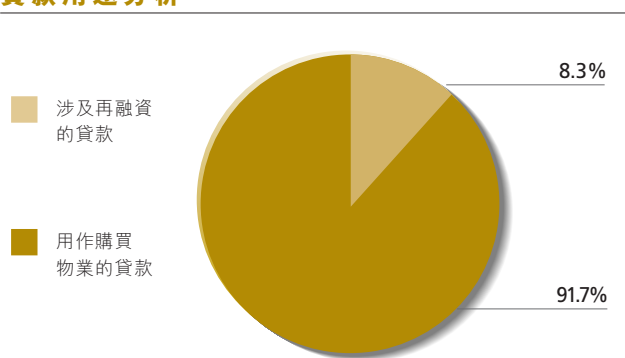
### 佔用情況和貸款用途

絕大部分按揭貸款（92.9%）均匯報為業主自用。其他貸款則為非業主自用物業，可能是作投資用途。以貸款用途分析，未償還按揭貸款總額中，91.7%用作購買樓宇，再融資貸款佔8.3%。

#### 佔用情況分析



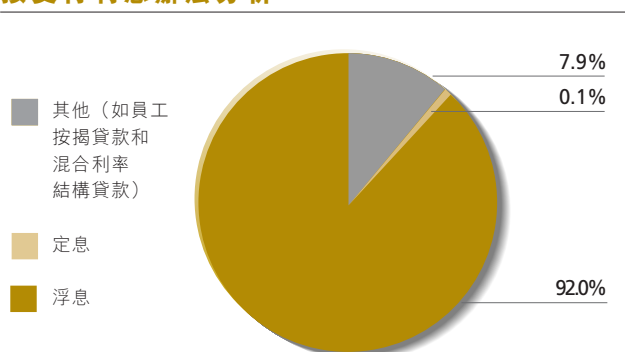
#### 貸款用途分析



### 利息支付辦法

未償還按揭貸款中，浮息貸款繼續佔絕大部分。1997年9月底，未償還按揭貸款中，92.0%為浮息貸款，定息貸款佔總額不足0.1%。員工按揭貸款和混合息率結構貸款<sup>6</sup>佔未償還貸款總額的7.9%。

#### 按支付利息辦法分析



以浮息貸款而言，約有70.9%的還款安排在調整利率時，是對每月供款額進行調整。約有29.1%的還款安排在調整按揭息率時，是對還款期作出調整，每月供款額不變。

近乎所有（99.9%）浮息按揭貸款都是以最優惠貸款利率為基礎。其餘（0.1%）則參照銀行同業拆息或存款利率釐定息率。按揭息率與最優惠貸款利率的息差，由1994年9月底的129個基點大幅收窄至1997年9月底的59個基點，部分反映出1997年上半年銀行的按揭業務競爭激烈。

<sup>6</sup> 混合息率結構貸款，是指並非絕對是浮息或定息貸款，例如首兩年定息，其後直至到期，息率按照某個指數浮動的貸款。

**如期還款和提前還款**

1997年首9個月，按合約如期償還按揭貸款本金的佔未償還貸款總額4.4%，提前償還部分和全部本金的分別佔未償還貸款總額的2.7%和21.4%。後者較1994年的相應數字10.3%高出11.1個百分點，部分反映出1997年上半年物業市場交投活躍。

**第二部 — 按揭貸款的履行還款情況**

表二顯示1994年9月至1997年9月期間的貸款拖欠比率。截至1997年9月底，以逾期超過90日貸款佔未償還貸款總額計的貸款拖欠比率為0.10%，較1994年9月底的0.13%為低。1994年下半年及1995年住宅物業市場出現調整，但該兩年內的貸款拖欠比率仍維持於0.20%的較低水平。

1997年9月底錄得的拖欠貸款的已供款期數為22個月。這些貸款的平均貸款額與價值比率為62.8%，較市場平均數52.0%高出10.8個百分點。承押人行動（以收回物業的形式）一般在貸款逾期1個月後約11個月進行。在所有拖欠個案中，貸款金額均獲得悉數收回。

**表二：以宗數和金額計的拖欠貸款佔未償還貸款總額百分比**

付款到期日起計 日數	1994年 9月	1995年 年底	1996年 年底	1997年 9月
31-60日				
宗數	不詳	0.60%	0.51%	0.43%*
金額（百萬港元）	不詳	0.59%	0.48%	0.40%*
61-90日				
宗數	0.16%	0.17%	0.14%	0.12%
金額（百萬港元）	0.30%	0.20%	0.13%	0.10%
91-120日				
宗數	0.04%	0.07%	0.07%	0.04%
金額（百萬港元）	0.05%	0.08%	0.10%	0.04%
超過120日				
宗數	0.07%	0.11%	0.10%	0.06%
金額（百萬港元）	0.08%	0.12%	0.11%	0.06%
以貸款金額計的貸款拖欠比率， 而逾期日數為：				
超過60日	0.43%	0.40%	0.34%	0.20%
超過90日	0.13%	0.20%	0.21%	0.10%
申報認可機構數目	32	29	35	39

\*只有38家認可機構提交逾期31至60日的拖欠貸款數據。

## 香港金融管理局所進行的香港住宅按揭貸款統計調查

## 第三部 - 1994 年以來認可機構的貸款政策

以下表三為申報機構貸款政策的摘要。

表三：貸款政策摘要 \*

貸款政策	1994 年	1995 年	1996 年	1997 年
貸款額與價值比率上限 (%)				
— 中小型單位	68.8	69.5	69.7	69.7
— 豪宅	58.0	62.2	66.9	61.1
最長還款期 (年期)				
— 中小型單位	20.4	23.0	26.1	27.3
— 豪宅	19.7	22.8	25.9	27.4
與最優惠利率的息差 (%) **				
— 中小型單位	1.75-2.50	1.75-2.25	0.75-1.75	0.00-1.00
— 豪宅	1.75-2.50	1.75-2.50	0.75-1.75	1.00-1.75
接受衡平法按揭的申報機構百分比				
— 中小型單位	86.5	97.4	94.9	94.9
— 豪宅	85.7	97.2	94.6	91.9
供款額佔借款人入息的最高比率				
— 中小型單位	49.5	50.3	50.4	50.4
— 豪宅	48.5	50.1	50.3	50.7
要求提供入息證明的申報機構百分比				
— 中小型單位	100	100	100	100
— 豪宅	100	100	100	100
要求提供僱主證明的申報機構百分比				
— 中小型單位	62.2	57.9	56.4	56.4
— 豪宅	63.9	59.5	57.9	57.9
進行其他信貸測試的申報機構百分比				
— 中小型單位	43.2	47.4	48.7	50.0
— 豪宅	42.9	47.2	48.6	51.4

## 附件乙

# 香港金融管理局所進行的香港住宅按揭貸款統計調查

表三：貸款政策摘要\*（續）

貸款政策	1994年	1995年	1996年	1997年
由獨立估值代理人進行物業估值的申報機構百分比				
— 中小型單位	81.1	81.6	82.1	84.6
— 豪宅	88.6	89.2	89.5	92.1
要求購買人壽保險的申報機構百分比				
— 中小型單位	8.3	5.4	5.3	5.3
— 豪宅	8.3	5.4	5.3	5.3
要求購買火險的申報機構百分比				
— 中小型單位	100	100	100	100
— 豪宅	100	100	100	100
要求完成標準文件的申報機構百分比				
— 申請表	94.6	92.1	94.9	94.9
— 獲得客戶正式接受的提供貸款通知書或貸款協議	94.6	94.7	94.9	94.9
— 其他標準文件	70.3	71.1	69.3	71.8
實施提早全部還款罰則或限制的申報機構百分比	100	100	100	100
實施提早部分還款罰則或限制的申報機構百分比	86.5	86.8	87.2	89.7
實施其他住宅按揭貸款政策的申報機構百分比#	65.7	63.9	62.2	64.9
劃分為豪宅的樓價界限 (百萬港元)	5.9	7.4	9.0	11.8
劃分為豪宅的樓面總面積界限 (平方呎)	925	925	1,000	1,000

\* 數字以簡單平均數計算。

\*\* 認可機構所申報的最常用範圍。

# 例如，若物業附有租務協議，部分銀行將會收取較高利率，甚至不批准按揭貸款申請。

## 香港金融管理局所進行的香港住宅按揭貸款統計調查

### 最高貸款額與價值比率及最長還款期限

過去數年中小型單位的最高貸款額與價值比率仍然接近 70%，豪宅的比率為 60%。但最長還款期限已延長至約 27 年。若干認可機構對物業年期採取較靈活的處理方法，並以物業年期與按揭貸款的合約期限相加作為還款年期上限，而此期限一般定為 40 年。

### 供款額佔借款人入息的最高比率

大部分認可機構以 50% 作為比率上限，只有數家接受 55% 的比率。部分認可機構對中小型單位和豪宅採取略為不同的比率上限。

### 豪宅的劃分

在 1994 年，以物業價值計的豪宅平均劃分界限為 600 萬港元，到了 1997 年已升至約 1,200 萬港元，反映物業價格漲升的趨勢。以樓面總面積計，劃分界限維持接近 1,000 平方呎的水平。

### 提早還款罰則

所有參與調查的認可機構均對全部提早還款實施某種罰則，而且大部分適用於貸款生效第一年的提早還款。對於部分還款實施罰則的做法，似乎較以往普遍。

**The Hong Kong Mortgage Corporation Limited**

7th Floor Gloucester Tower

11 Pedder Street Central Hong Kong

Tel : (852) 2536 0000 Fax : (852) 2536 0999

**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

