新 聞 稿

香 港 按 揭 證 券 有 限 公 司

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）今日（2001 年 3 月 1 日）發表以下公布：

２０００年財務業績

按揭證券公司已審計財務業績顯示，２０００年除稅後經營溢利爲２.331 億港元，較上年減少 3,810 萬港元，減幅爲 14.1％。股東資金回報率爲 9.4％（1999 年：12.1％）。資本與資產比率維持穩健，達 12.3％（1999 年：10.1％）。按揭證券公司經營溢利詳細資料及財務回顧載於附件Ａ。

2000 年按揭證券公司總資產由 139.8 億港元，增加至 148.4 億港元，增幅 6.2％。雖然市場環境欠佳，按揭證券公司在 2000 年仍可購入總值達 63.5 億港元的按揭貸款，較 1999 年的購入數目（13 億港元）增加近４倍，亦較４０億港元的營業目標額高出 58.8％。截至 2000 年 12 月 31 日，保留按揭貸款組合的未償還本金餘額增加 23.7 億港元，至 111 億港元，增幅達 27.1％。根據按揭證券公司與香港房屋委員會達成的協議，按揭證券公司將會在 2002 年 9 月前從房委會購入「自置居所貸款計劃」總值 170 億至 180 億港元的按揭貸款。預期未來 18 個月內，按揭證券公司的按揭貸款組合將會繼續顯著增長。

按揭保險計劃推出以來，投保申請數目逐漸增加，可見此計劃已獲得置業人士普遍接受。在 2000 年，按揭證券公司收到來自 36 間核准賣方合共 5,223 份申請，涉及按揭總額 104 億港元（1999 年收到 2,150 份申請，涉及按揭總額４４億港元）。已投購按揭保險的按揭貸款佔 2000 年新借出按揭貸款總額的比率爲７％（1999 年：４％），反映按揭保險計劃的市場滲透率上升。迄

今二手物業市場交易佔收到申請的比率爲 87%，顯示按揭保險計劃有助提高二手物業市場的流通量。

按揭證券公司是本港資本市場最活躍的發債機構之一。年內按揭證券公司根據「債券發行計劃」及「債務工具發行計劃」發行 11 期債務工具，合共籌集 66 億港元。截至 2000 年 12 月 31 日，上述兩個計劃的未償還債務總額爲 116 億港元。按揭證券公司採取積極的預先集資策略，在 2000 年上半年把握有利的市場機會，以經利率掉期後低於港元銀行同業拆息的息率發債，因而大大減低資金成本。

擴大按揭保險計劃

按揭證券公司董事局今日通過擴大按揭保險計劃至尚在興建中的住宅物業樓花按揭貸款。

按揭保險計劃於 1999 年 3 月由按揭證券公司推出，目的是協助本港市民自置居所。根據現行安排，按揭證券公司可就已完成的住宅物業，並且按揭成數達 90%的按揭貸款向核准賣方提供按揭保險，使貸款銀行可提供最高達 90%按揭成數的按揭貸款而無需承受額外風險。按揭保險計劃推出以來，按揭證券公司接獲愈來愈多置業人士要求，希望該計劃可擴大至樓花按揭貸款。2001 年 1 月按揭證券公司的調查顯示，所有核准賣方均表示支持擴大按揭保險計劃至樓花按揭貸款。

按揭證券公司調查結果亦顯示，樓花按揭貸款的資產質素與已完成的住宅物業相若。該調查發現銀行已採取適當的貸款準則，以處理樓花按揭涉及的項目完成風險、借款人信貸風險及樓宇買賣流動性風險。按揭證券公司已將這些準則列入按揭保險計劃下樓花按揭貸款的承保準則內。承保準則載於附件 B 技術說明文件內。基於這些額外的保障機制，按揭證券公司決定向樓花按揭貸款收取與標準按揭貸款相同的保費額。

擴大按揭保險計劃至樓花按揭貸款的目的，是協助置業人士購入一手市場的物業。按揭證券公司將會嚴格執行業主自住的限制條件，以免按揭保險計劃被利用作物業投機的用途。借款人除了要在批出貸款時聲明有關物業將作自住用途，以及其後每年聲明一次外，亦須於物業落成後 3 個月內提供書面文件，確認已搬入該物業自住。根據按揭保險計劃的現行安排，若按揭貸款被發現違反物業自住的規定，按揭證券公司可提高保費額以反映較高的風險，或透過貸款銀行要求借款人減少按揭貸款額，並且取消按揭保險。

按揭證券公司將會分階段推出樓花按揭保險產品。在首個階段中，樓花按揭貸款的按揭成數最高達 85%。其後按揭證券公司將會檢討銀行反應及按揭保險計劃擴大後的貸款表現，然後考慮進一步推出按揭成數最高達 90%的樓花按揭保險。

爲配合樓花按揭保險的推出，按揭證券公司將會爲核准賣方舉行一連串研討會及培訓活動，協助它們更深入了解新產品的詳情。按揭證券公司計劃在 2001 年 4 月底前推出樓花按揭保險。

香港按揭證券有限公司

２００１年3月1日

附件 A

香港按揭證券有限公司
（根據《公司條例》在香港註冊成立的有限責任公司）

財務業績報告
截至 2000 年 12 月 31 日止年度

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）董事局欣然宣佈按揭證券公司截至 2000 年 12 月 31 日止年度的經審核財務業績，並列出上年度的比較數字如下：

	2000 年 千港元	1999 年 千港元
利息收入	1,009,737	913,147
利息支出	(652,026)	(506,630)
淨利息收入	357,711	406,517
其他收入淨額	34,359	11,852
經營收入	392,070	418,369
經營支出	(98,427)	(91,474)
除準備金前之經營溢利	293,643	326,895
呆壞賬準備	(17,229)	(7,246)
除稅前溢利	276,414	319,649
稅項	(43,308)	(48,417)
除稅後溢利	233,106	271,232
撥入應急準備金	(670)	-
年度淨溢利	232,436	271,232
承前保留溢利	357,378	86,146
保留溢利結轉	589,814	357,378

	2000 年 12 月 31 日 千港元	1999 年 12 月 31 日 千港元
除準備金後之按揭貸款組合	11,083,025	8,726,776
庫存現金及短期資金	2,068,134	4,996,738
債務證券投資	1,304,753	-
總資產	14,844,616	13,980,627
債務證券	11,621,000	11,441,000
短期銀行貸款	427,200	-
股東資金	2,590,484	2,357,378
資本與資產比率	12.3%	10.1%
成本與收入比率	25.1%	21.9%
淨息差	2.8%	3.9%
總資產回報率	1.8%	2.5%
平均股東資金回報率	9.4%	12.1%

財務回顧

截至 2000 年 12 月 31 日止年度，按揭證券公司錄得除稅後溢利 2.331 億港元，較上年度同期減少 14.1%。股東資金回報率及總資產回報率分別爲 9.4%及 1.8%。

與上年度比較，來自按揭貸款組合的利息收入減少 1.579 億港元，至 7.363 億港元，減幅 17.7%。利息收入減少，主要是因爲按揭息率大幅下調，以及由於按揭市場競爭激烈，所以提前還款的情況高於正常水平。隨 2000 年下半年購入的按揭逐步增加，利息收入減少的幅度有所緩和。

按揭證券公司的利息支出爲 6.52 億港元（1999 年：5.066 億港元），其中 1.084 億港元涉及短期票據及資金市場拆借，5.436 億港元涉及根據債券發行計劃及債務工具發行計劃發行的債券。按揭證券公司把握 2000 年上半年有利的市況，透過成功推行其預先集資策略（pre-funding strategy），大大節省了融資成本。

截至 2000 年 12 月 31 日止年度，按揭證券公司的淨利息收入爲 3.577 億港元，較上年度減少 12%。全年平均計息資產的淨息差爲 2.8%（1999 年：3.9%）。

其他收入爲 3,440 萬港元，包括提前還款費用收入 970 萬港元、按揭證券擔保費用收入及其他供款管理收入 1,010 萬港元，以及淨按揭保險費 840 萬港元。

在按揭保險計劃下的風險投保總額(risk-in-force)由 5.3 億港元增加至 15.53 億港元。其中，爲數 13.81 億港元的風險投保額根據背對背安排轉讓予按揭再保險公司，而餘額 1.72 億港元則由按揭證券公司根據風險分擔安排承擔。

按揭證券公司繼續加緊控制經營支出。2000 年的經營開支總額爲 9,840 萬港元（1999 年：9,150 萬港元），成本與收入比率維持於 25.1%的偏低水平。

於 2000 年 12 月 31 日，按揭證券公司的保留按揭貸款組合拖欠比率爲 0.42%，遠低於銀行業的 1.26%。於 2000 年，按揭證券公司額外提供特殊呆壞賬準備金 1,340 萬港元。於 2000 年 12 月 31 日，資本與資產比率爲 12.3%（1999 年：10.1%），遠高於財政司司長所發指引規定 5%的最低資本與資產比率。

附件 B

按揭保險計劃
樓花按揭貸款

技術說明

根據按揭保險計劃，按揭證券公司向核准賣方提供按揭保險，保險額最高可達物業價值的 20%，使貸款銀行可提供達 90%的按揭貸款而無需承受額外風險。按揭證券公司決定擴大該計劃的受保資格產品的範圍，以就按揭成數達85%的樓花按揭貸款提供按揭保險。

可參加本計劃的承按金融機構

- 須爲按揭證券公司的核准賣方。
- 如按揭證券公司認爲個別核准賣方的按揭承保標準未如理想，按揭證券公司有權終止該核准賣方參與本計劃的有關安排。

受保按揭的資格

投購本計劃的樓花按揭貸款必須符合下述受保按揭資格：

- 載於「按揭保險營運手冊」的有關按揭條件；及
- 主要合資格準則（見下文）。

按揭保險計劃

樓花按揭的受保資格

訂立按揭貸款時的原有貸款上限	浮息按揭 : 5,000,000 港元 定息按揭 : 4,000,000 港元
合資格物業	屬於香港特區政府地政總署「同意方案」的物業發展項目。 計劃於 12 個月內完成的物業發展項目。
釐定按揭成數： ▪ 訂立貸款合約時的最高按揭成數 ▪ 估值報告	85% (若保險費由銀行墊支，按揭成數或會稍高於 85%) 內部專業人士或外聘合格測量師的書面估值報告。該估值報告須同時考慮物業發展商向買家提供的優惠，並必須從物業買入價中扣除優惠的數額。
計算供款額與收入比率： 訂立貸款合約時的最高供款額與收入比率	50% 包括借款人全部債務及借款人須於建築期內支付的租金。計算供款額

借款人與抵押人之間關係的規定	與收入比率時不得計入擔保人的收入。 直屬家庭成員或親屬。
受僱情況	非受薪的抵押人／借款人一般都不符合資格，但若干類別的專業人士(如：醫生、會計師及律師)卻不受此限制。
業主自住的規定	業主須在訂立貸款合約時聲明有關物業將作自住，並於物業落成後 3 個月內提供文件確認已搬入該物業自住。其後每年聲明一次，直至保險期屆滿爲止。
最長原定年期	30 年