新 聞 稿

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）
今 日 公 布 下 述 事 項
＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）今日公布下述事項：

<u>半年業績</u>

根據未審核中期業績（見**附件Ａ**），截至１９９８年6月３０日止6個月的除稅前 經營溢利爲２，８２０萬港元，足以全數彌補按揭證券公司於１９９７年引起的經營虧損２，０３０萬港元，這項虧損主要爲公司籌辦費用。股東權益回報爲５％（年率）。

按揭證券公司持有的未償還按揭貸款組合由１９９７年１２月底的６．５億港元， 增加至１９９８年6月底的４１．４１億港元。按揭證券公司已於１９９８年6月 ３０日就呆壞帳提撥一般準備金６５０萬港元至損益帳。由於按揭貸款組合信貸質 素良好，所以期內並無提撥特殊準備金。資本對資產比率維持在２０．４％的高水 平。

<u>資產組合的質素</u>

雖然物業價格出現調整，但是由於按揭證券公司奉行審慎的購買按揭貸款準則，所 以其持有的按揭貸款組合質素極佳。訂立按揭貸款時的加權平均按揭成數爲６３．９％， 並估計當前按揭成數於１９９８年７月底爲６０．７％，供款額與收入比率亦保持 在３８％的低水平。按揭貸款組合中並無拖欠超過６０日的貸款（見**附件Ｂ**）。

<u>購買定息按揭的常設計劃</u>

爲期６個月的推廣定息按揭貸款試驗計劃，將於９月中到期。這項產品大受置業人 士歡迎。截至１９９８年９月１０日，原則上已批準９８０宗貸款，涉及款項達 １３．５億港元。其中，５２３宗貸款已予提取，涉及款項７．３４億港元。這項 計劃大受歡迎，也促使多家地產發展商和銀行在市場上推出同類產品。

由於市場反應理想，所以按揭證券公司決定將試驗計劃變爲常設計劃，將定息按揭 貸款定爲公司的其中一項標準產品。參與銀行數目會由２家增加至８家：

- 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
- 香港上海匯豐銀行
- 渣打銀行

按揭證券公司計劃就１９９８年９月中至１９９９年３月中的６個月期間購買的定 息按揭貸款，預先承諾購買合共３５億港元（**附件Ｃ**載有關於常設計劃的技術說明 文件）。

委任駱沛霖女士爲行政總監

董事局今日委任駱沛霖女士爲按揭證券公司的行政總監。駱沛霖女士於１９９７年 ８月加入按揭證券公司爲業務運作部高級副總裁，之前她在房利美 (Fannie Mae) 擔任國際住房融資服務部主管，對第二按揭業務有超過１０年經驗。

按揭證券公司主席曾蔭權提到按揭證券公司的最新發展時表示：「我對按揭證券公司的表現感到很滿意，中期業績令人鼓舞。雖然按揭證券公司開業不足一年，但是公司顯然已成爲推動香港第二按揭業務發展的一股主要動力。」

按揭證券公司副主席任志剛說：「按揭貸款組合質素極佳，並無拖欠超過６０日的貸款，實在令人高興。展望未來，我們會繼續確保按揭證券公司按審慎原則經營。」

香港按揭證券有限公司
１９９８年9月１４日

附件 A

香港按揭證券有限公司

（根據公司條例於香港註冊成立的有限公司）

中期業績報告

截至 1998 年 6 月 30 日止期間

中期業績

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 1998 年 6 月 30 日止 6 個月期間的未經審核中期業績，並列出 1997 年 12 月 31 日止期間的已審核經營業績如下：

	截至 1998 年 6 月 30 日半年	由 1997 年 3 月 3 日（註冊成立日期）至 1997 年 12 月 31 日
	千港元	千港元
利息收入	116,277	18,354

利息支出	(47,312)	-
淨利息收入	68,965	18,354
其他支出，淨額	(51)	(1)
總收入	68,914	18,353
經營支出	(34,159)	(38,605)
扣除準備金前的經營溢利（或虧損）	34,755	(20,252)
呆壞賬準備	(6,516)	-
除稅前經營溢利（或虧損）	28,239	(20,252)
稅項（附註一）	(3,425)	-
期內經營溢利（或虧損）	24,814	(20,252)

	截至 1998 年 6 月 30 日半年	1997 年 12 月 31 日
	千港元	千港元

按揭貸款組合，淨額	4,140,626	650,066
總資產	4,258,277	983,607
債務證券發行 - 債券	1,500,000	-
股東權益	1,004,562	979,748
資本對資產比率	20.4%	99.6%

附註一：香港利得稅是以期內在香港賺取的估計應課稅溢利按稅率 16% 計算。

財務回顧

按揭證券公司截至 1998 年 6 月 30 日止 6 個月的除稅前經營溢利為 2,820 萬港元，足以全數彌補 1997 年的經營虧損 2,030 萬港元。

1998 年上半年，按揭證券公司向 16 位核准賣方購入按揭貸款，本金總額 37 億港元，其中包括 3.09 億港元的固定可調整息率按揭。利息收入包括來自按揭貸款組合和銀行存款的利息。由於按揭貸款已漸累積至 41 億港元，來自按揭貸款組合的利息收入已由 1997 年的 550 萬港元，增加至 1998 年上半年的 1.12 億港元。

為了籌措所需資金，以便向核准賣方購入按揭貸款，按揭證券公司根據債券發行計劃合共發行了 3 批定息債券，年期分別為 2 年期（5 億港元）和 3 年期（10 億港元），合共集資 15 億港元。

按揭證券公司於 1998 年上半年的淨利息收入達 6,900 萬港元。

截至 1998 年 6 月 30 日止 6 個月的經營開支總額為 3,420 萬港元，主要支出包括人事費用 2,190 萬港元，辦公室租金和有關支出 430 萬港元，以及減值費用 320 萬港元。

按揭證券公司就呆壞帳提撥 650 萬港元一般準備金。由於按揭貸款組合信貸質素理想，所以並無於 1998 年 6 月 30 日提撥特殊準備金。

為確保按揭證券公司能按審慎原則經營，香港特別行政區政府財政司司長於 1997 年就按揭證券公司應保持的最低資本對資產比率發出指引。指引規定的最低資本對資產比率為 5%。於 1998 年 6 月 30 日，資本對資產比率為 20.4%（1997 年 12 月 31 日：99.6%）。

附件 B

香港按揭證券公司

資產組合質素

截至：

	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
訂立按揭貸款時加權平均按揭成數	64.5%	64.1%	63.8%	63.9%	63.9%
估計當前加權平均按揭成數	46.6%	49.2%	50.6%	58.7%	60.7%
訂立按揭貸款時供款額與收入的加權平均比率	38.1%	38.1%	37.5%	38.0%	38.1%
拖欠貸款：					
超過 30 日	**無**	**無**	0.06%	0.05%	0.04%
超過 60 日	**無**	**無**	**無**	**無**	**無**

附件 C

推廣定息按揭的常設計劃

計劃

鑑於市場對推廣定息按揭的試驗計劃反應積極，按揭證券公司決定將該計劃改爲常設性質，**並以定息按揭列為其所購買的標準產品之一。**

參與銀行

- **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**
- **香港上海匯豐銀行**
- **渣打銀行**

計劃安排

預先承諾購買

按揭證券公司將分別向 8 家參與銀行預先承諾購入合資格的定息按揭貸款。

這些銀行將會按照按揭證券公司不時指定的息率提供定息按揭。這些按揭貸款在參與銀行借出後不久，便會由按揭證券公司逐一購入。因此，銀行不會因為在借出這些定息按揭貸款及向按揭證券公司出售這些貸款期間的利率變化而要承受市場風險。

預先承諾購買數額

在今年 9 月中至明年 3 月中期間不超過 35 億港元

供款管理

參與銀行將會負責管理按揭貸款的供款，為此按揭證券公司將會向它們支付管理費。

產品特色

按揭息率

按揭貸款首 3 年採用固定息率，息率由按揭證券公司定出，並不時由按揭證券公司更改。

借款人可在這 3 年期結束時選擇：

(i) 根據按揭證券公司當時指定的固定息率為另一個固定期限再定按揭息率；或

(ii) 按最優惠利率再加不超過年息 1.5 厘的溢價，把按揭貸款轉為浮息按揭。

按揭年期

最長 - 25 年

最短 - 10 年

提前全部 / 部分還款

借款人可以在每個定息期限到期前提早進行全部 / 部分還款（金額不得少於 5 萬元），但須支付提前還款費用。借款人可以有兩個選擇。借款人必須在借取定息按揭貸款時就決定選取那一項選擇，一經選定後，不得撤回。

選擇 1：固定費用

提前還款時間	全部提前還款費用	部分提前還款費用
由借款日起計 12 個月內	原有本金的 3%	提前還款額的 3%
由借款日起計第 13 至第 24 個月內	未償還貸款餘額的 2%	提前還款額的 2%

自借款日起計第 25 至第 36 個月內	**未償還貸款餘額的 1%　提前還款額的 1%**

選擇 2：按揭公司再投資損失費用

如果按揭證券公司不會因爲借款人提前還款而蒙受再投資損失（即按揭證券公司當時所定的固定按揭息率，與有關按揭貸款原來的固定息率相同或較高），借款人便無需支付任何費用。如果按揭證券公司當時指定的固定按揭息率較有關按揭貸款原來的固定息率低（即按揭證券公司會因爲借款人提前還款而蒙受再投資損失），借款人便要支付提前還款費用。計算提前還款費用的方式如下：

適用的固定息率減當時的固定息率	X	**按揭貸款的未償還本金餘額或部分還款額**	X	**按揭貸款的剩餘固定期限**

附件 I 比較在兩項選擇下的提前還款費用。

購買準則

1.	在訂立按揭貸款時原有貸款額上限	400 萬港元
2.	在訂立按揭貸款時的按揭成數上限	70%
3.	在訂立按揭貸款時的供款額與收入比率上限	50%
4.	最低已供款期數	不適用
5.	最長原定年期	25 年
6.	最短原定年期	10 年
7.	「原定年期」與「訂立按揭貸款時的樓齡」兩者之和的上限	40 年

附件 I

提前還款比較（全部提前還款）

假設：

1. 原有本金餘額： 100 萬元
2. 訂立按揭日期： 1998 年 11 月 1 日
3. 訂立按揭日期的固定息率： 10.50 厘
4. 提前還款日期： 1999 年 5 月 1 日

   （剩餘固定期限：2.5 年）
5. 未償還本金餘額： 992,433 元

舉例 1

如果當時的固定總按揭利率下跌：	1 厘	2 厘
選擇 1：		
（1,000,000 元 x 3%）	30,000 元	30,000 元
選擇 2：		
（992,433 元 x 1% x 2.5）	24,811 元	
（992,433 元 x 2% x 2.5）		49,622 元

舉例 2

如果當時的固定總按揭利率上升：	1 厘	2 厘
選擇 1：		
（1,000,000 元 x 3%）	30,000 元	30,000 元
選擇 2：		
（不適用）	0	0