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（２０００年7月２７日）公布下述事項：

<u>中期業績</u>

根據未審核中期業績，截至２０００年6月３０日止6個月的除稅後經營溢利爲１．２７億港元，較上年度同期減少２，６４０萬港元，減幅１７．２％。按年計平均股東資金回報率爲１０．４％（１９９９年：１４．１％）。

總資產由上年度同期１０６億港元，增加至１２５億港元，增幅１８．５％。由於按揭組合資產減少及資產質素維持良好，期內回撥１５０萬港元呆壞賬準備金。資本與資產比率維持穩健，達１１．４％。中期業績報告及財務回顧載於附件Ａ。

雖然市場環境不理想，但按揭證券公司仍在收購按揭貸款方面取得良好進展。在今年首6個月，按揭證券公司購入總值１５億港元按揭貸款，並已獲銀行同意再購入３６億港元按揭貸款，合計總值５１億港元。此數字已超過１９９９年全年錄得的１３．４億港元及２０００年預定的４０億港元營業目標額。

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。在今年首6個月，按揭證券公司收到來自３１位核准賣方合共１，９８４份申請，涉及按揭總額４０．７３億港元（１９９９年最後三季收到２，１５０份申請，涉及按揭總額４４．３９億港元）。迄今二手物業市場交易佔收到申請的比例繼續維持在約９０％以上，顯示按揭保險計劃有助提高二手物業市場的流通量。

擴大按揭保險計劃

按揭證券公司董事局今日通過，將按揭保險計劃的範圍擴大至９０％按揭成數的按揭貸款。

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，按揭證券公司向核准賣方提供按揭保險，保險額最高可達物業價值的１５％，使貸款銀行可提供達８５％的按揭貸款而無需承受額外風險。現有按揭保險計劃詳情載於附件 B 技術說明文件內。

根據按揭保險計劃至今所取得的經驗，以及核准賣方及核准再保險公司的支持，按揭證券公司將會把此計劃擴大至９０％按揭成數的按揭貸款。

根據其他市場的經驗，按揭成數較高的按揭貸款所附帶借款人拖欠還款的風險會較高。爲減少額外的信貸風險，按揭保險計劃應採取更審慎的承保準則，並確保有關保險費能適當反映這些風險水平。

這項新產品的受保按揭合資格準則及保險費分別載於附件 C 及 D。以一筆１５０萬港元、貸款年期２０年的按揭貸款（此爲按揭證券公司所持按揭的平均貸款額）爲例，一次付清及每年支付的保險費收費如下：

產品種類	按揭成數	保險費					
		一次付清		每年支付			
				第 1 年		直至未償還本金餘額降至相當於70%按揭成數的水平	
		佔貸款額百分比	$	佔貸款額百分比	$	佔貸款額百分比	$
浮息按揭	不超過 80%	1.40	21,000	0.70	10,500	0.24	3,600
	不超過 85%	2.15	32,250	0.90	13,500	0.45	6,750
	不超過 **90%**	**2.98**	**44,700**	**1.28**	**19,200**	**0.63**	**9,450**
定息按揭	不超過 80%	1.35	20,250	0.65	9,750	0.24	3,600
	不超過 85%	1.95	29,250	0.85	12,750	0.40	6,000
	不超過 **90%**	**2.84**	**42,600**	**1.2**	**18,000**	**0.59**	**8,850**

有關目前銀行爲借款人墊支一次付清保險費，然後由借款人根據按揭貸款年期每月攤還的安排，很多銀行已表示願意將之擴展至新推出的９０％按揭成數產品。在上述平均按揭貸款額的例子中，借款人每月的分期還款額將會略爲增加。如屬浮息按揭，這筆額外費用將會是１７２港元（按揭成數不超過８０％）、２６５港元（按揭成數不超過８５％）及３６７港元（按揭成數不超過９０％）；如屬定息按揭，額外費用則會是１６９港元（按揭成數不超過８０％）、２４５港元（按揭成數不超過８５％）及３５６港元（按揭成數不超過９０％）。此外，作爲推廣業務的市場策略，願意替借款人支付部分甚至全部按揭保險費的銀行及物業發展商數目逐漸增加。

作爲推出按揭保險計劃的準備，按揭證券公司將會爲核准賣方舉行一連串講座及培訓活動，協助它們更深入了解新產品。按揭證券公司計劃在今年８月底前推出新產品。

香港按揭證券有限公司

２０００年7月２７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）

中期業績報告

截至 2000 年 6 月 30 日止 6 個月

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 2000 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期業績，並列出上年度的比較數字如下：

	截至 2000 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 1999 年 6 月 30 日止 6 個月
	千港元	千港元
利息收入	481,216	487,451
利息支出	(306,681)	(260,527)
淨利息收入	174,535	226,924
其他收入淨額	20,441	3,857
經營收入	194,976	230,781
經營支出	(46,470)	(43,280)

除準備金前之經營溢利	148,506	187,501
呆壞賬準備	1,501	(5,059)
除稅前溢利	150,007	182,442
稅項	(23,056)	(29,139)
除稅後溢利	126,951	153,303
撥入應急準備金	(12)	-
撥入應急準備金後之溢利	126,939	153,303
承前保留溢利	357,378	86,146
期內保留溢利	484,317	239,449

	2000 年 6 月 30 日	2000 年 6 月 30 日
	千港元	千港元
除準備金後之按揭貸款組合	7,680,634	10,329,053
庫存現金及短期資金	2,951,307	33,153
債務證券投資	1,640,813	-
總資產	12,545,976	10,589,732
債務證券	9,841,000	6,941,000
短期銀行貸款	-	1,229,500
股東資金	2,484,329	2,239,449
資本與資產比率 (年計)	11.4%	11.7%
平均股東資金回報率 (年計)	10.4%	14.1%
成本與收入比率	23.8%	18.8%

財務回顧

截至 2000 年 6 月 30 日止的 6 個月內，按揭證券公司錄得除稅後溢利 1.27 億港元，較上年度同期減少 2,640 萬港元，減幅 17.2%。按年計平均股東資金回報率 10.4%（1999 年：14.1%）。

總利息收入由上年度同期的 4.875 億港元略爲減少 630 萬港元，至 4.812 億港元，減幅 1.3%。利息收入減少的主要原因包括：

(a)貸款人要求減息導致按揭證券公司按揭組合內的按揭貸款息率普遍調低；及
(b)按揭市場減息戰引發提前還款活動高於正常水平。

按揭證券公司在今年首 6 個月內購入總值 15 億港元按揭貸款。按揭證券公司採取主動的市場推廣及融資策略，因此已成功簽約再購入約值 36 億港元的按揭，有關交易將於 2000 年第 3 季完成。上述合共 51 億港元的按揭總額，已超出 2000 年全年所定 40 億港元的購買目標。此外，按揭證券公司亦與一些銀行積極探討進行資產互換交易的可能性，若能完成這些交易，預計將可在年底前入帳。

截至 2000 年 6 月 30 日的 6 個月內，按揭證券公司的利息支出爲 3.067 億港元（1999 年：2.605 億港元）。爲盡量減少按揭息率大幅調低對保留按揭組合淨息差的不利影響，按揭證券公司積極爭取息率低於港元銀行同業拆息的融資機會。期內按揭證券公司根據港元債券發行計劃及港元債務工具發行計劃合共發行 31 億港元債券，成功取得低於港元銀行同業拆息的資金成本。

按揭保險計劃繼續獲得置業人士踴躍反應。於 2000 年 6 月 30 日，受保按揭的未償還本金總額爲 50 億港元，涉及 2,450 宗受保按揭貸款。實收保險費淨額爲 290 萬港元，保留在資產負債表內的未入賬保險費則達 830 萬港元。預期董事局通過擴大受保範圍至按揭成數不超過 90%的按揭貸款後，按揭保險需求將會進一步上升。

按揭證券公司繼續加緊控制經營支出。截至 1999 年 6 月 30 日的經營開支總額爲 4,650 萬港元（1999 年：4,330 萬港元），成本與收入比率維持於 23.8%的偏低水平（1999 年：18.8%）。

於 2000 年 6 月 30 日，資本與資產比率爲 11.4%（1999 年：11.7%），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

說明文件

架構

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 15%，使貸款銀行可提供達 85%的按揭貸款。核准賣方可持有這些按揭或依按揭證券公司買賣手冊的按揭買賣標準售予按揭證券公司。爲抵銷有關風險，按揭證券公司將向核准再保險公司再予投保。

可參與本計劃之承按金融機構

- 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。

可受保按揭

符合按揭證券公司對以下兩類按揭的受保按揭準則：

- 浮息按揭
- 定息按揭

受保按揭合資格準則

受保按揭必須符合下列資格：

1. 載於「按揭保險營運手冊」有關的按揭條件；及
2. 主要合資格準則 – 參閱附件 B(i)。

保額

本計劃的合資格索償金額將包括 70%按揭成數以上的本金損失，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：

1. 按揭貸款已全數清還，或
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價值的 70%水平 。

保險費

保費水平將根據按揭種類（即浮息或定息）、按揭成數（分爲 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

借款人經核准賣方安排可選擇以下其中一種付款辦法：

1. 一次付清保險費
   保險費於放款時一次付清予按揭證券公司。借款人可選擇自行支付保險費，或由核准賣方代爲墊支。若選擇墊支，保險費將與按揭貸款本金相加，由借款人根據按揭貸款期每月攤還。

2. 每年度支付保險費

首年保險費於放款時支付予按揭證券公司，其後每年度的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

保費退還只適用於一次付清的支付辦法，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 13 至第 24 個月內
15%	放款日後的第 25 至第 36 個月內
無	第 37 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。

索償

引發索償事故

按揭證券公司將於發生下列情況後（兩者以較早爲準）30 天內接獲核准賣方的索償，方可受理：

1. 核准賣方向抵押人收回物業；及
2. 核准賣方向法庭申請「物業回收令」。

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。

附件 B(i)

按揭保險計劃合資格準則

說明： 私人住宅物業按揭成數超過 70%，並且符合按揭證券公司按揭保險計劃資格的浮息按揭及定息按揭準則	
根據《按揭保險營運手冊》第 3 章，按揭保險計劃的合資格準則包括： (1) 按揭條件 (2) 主要合資格按揭準則 主要合資格準則簡列如下（請閱《營運手冊》有關詳情）：	
產品種類	浮息按揭 定息按揭
在訂立按揭貸款時原有貸款上限	浮息按揭： HK$5,000,000 定息按揭： HK$4,000,000
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%） ▪ 內部專業人員或外聘合格測量師的書面估值報告

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 ▪ 借款人與抵押人之間，及借款人／抵押人與擔保人之間關係的規定	 50% 直屬家庭成員或親屬
最長原定年期	30 年
最短原定年期	10 年
「剩餘年期」與「訂立按揭貸款時的樓齡」兩者之和的上限	40 年
業主自住	最少其中一位抵押人／借款人必須以有關物業主要住所
法律按揭	第一押記
再融資	不涉及現金的再融資按揭
物業必須投保險別	火險

附件 C

按揭保險計劃的 90%按揭成數產品的額外合資格準則

1. 90%按揭成數的按揭貸款年期最長爲 25 年。

2. 抵押人／借款人若爲自僱人士，一般均不合資格。這項準則不適用於某些類別的專業人士，如醫生、會計師和律師。

3. 認可機構在評估借款人的信貸狀況時，必須作出審慎和專業的判斷。有採用信貸資料公司服務的認可機構必須利用該等公司對抵押人／借款人進行信貸審查。

4. 涉及運用過渡貸款，以就出售現有物業與購入新物業之間的資金差距提供融資的按揭貸款安排並不符合按揭保險計劃的資格。

附件 D

表 1 — 一次付清

產品	**按揭成數**	**年期**	**按揭保險費** (佔批出按揭貸款時本金餘額的百分比)
浮息按揭	不超過 90%	10	2.15
		15	2.50
		20	2.98
		25	3.35
定息按揭	不超過 90%	10	2.01
		15	2.34
		20	2.84
		25	3.18

表 2 — 每年支付

產品	**按揭成數**	**年期**	**按揭保險費**	
			首年	**續保**
			佔批出按揭貸款時本金餘額的百分比	
浮息按揭	不超過 90%	10	0.90	0.63
		15	1.09	0.63
		20	1.28	0.63
		25	1.46	0.63
定息按揭	不超過 90%	10	0.85	0.59
		15	1.03	0.59
		20	1.20	0.59
		25	1.31	0.59