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（星期四）公布下述事項：

中期業績

根據未經審核中期業績，截至２００１年６月３０日止頭６個月的除稅後經營溢利爲 1.103 億港元，較上年度同期減少 1,670 萬港元，減幅爲 13.1％。按年計平均股東資金回報率爲 8.3％(2000 年：9.4％)，資本對資產比率保持穩健，維持在 9.9%的水平。中期業績報告及財務回顧載於附件 A 。

總資產由 2000 年尾的 148 億港元，增加至 227 億港元，增幅達 53.4％。由於購買按揭大幅增加及按揭保險計劃下的營業額增長，按揭證券公司預期 2001 年下半年盈利會改善。雖然市場環境不理想，但按揭證券公司在今年頭 6 個月仍可購入總值 46 億港元的按揭貸款，並已確定於下半年再購入 86 億港元按揭貸款(包括 50 億港元來自房屋委員會)。 因此，全年購入的按揭貸款總值將會達 132 億港元，超過 2001 年預定的 125 億港元目標營業額，並爲 2000 年全年錄得的 63.5 億港元的兩倍多。

透過產品多元化及有效的市場推廣，按揭證券公司在 2001 年頭 6 個月收到 4,442 宗按揭保險申請，涉及總值 80 億港元的按揭貸款，遠超過 2000 年同期的 1,984 宗申請及總值 41 億港元的按揭貸款。二手物業市場交易佔 2001 年頭 6 個月收到的申請的比例維持在高水平，約爲 77%，顯示按揭保險計劃有助提高二手物業市場的流通量。

由於按揭證券公司採取審慎的購買準則，所以截至本年度 5 月底止，其保留按揭組合及按揭保險計劃組合的貸款拖欠比率（逾期 90 日的貸款計） 分別爲 0.42％及 0.12％，遠低於銀行業的平均拖欠比率 1.42%。

於 2001 年上半年，按揭證券公司依然爲港元定息債券市場的最活躍發債體，透過債券發行計劃及債務工具發行計劃合共發行 107 億港元的債券，集資所得用作擴展業務。

信貸評級結果

國際評級機構穆迪及標準普爾給予按揭證券公司的信貸評級，與香港特別行政區（香港特區）政府的信貸評級相同：

	標準普爾		穆迪	
	短期	長期	短期	長期
外幣 （前景）	Ａ１ （穩定）	A+ （穩定）	Ｐ１ （穩定）	Ａ３ （正面）
本地貨幣 （前景）	Ａ１＋ （穩定）	ＡＡ－ （穩定）	Ｐ１ （穩定）	Ａａ３ （穩定）

穆迪在確認按揭證券公司的信貸評級時指出，按揭證券公司得到香港特區政府大力支持，並具備良好的業務基礎因素，包括在壓力下香港的按揭貸款仍然表現優良。標準普爾特別指出，按揭證券公司重要的策略性作用、資產質素高、盈利能力強、穩定的融資能力及雄厚的資本，都是給予按揭證券公司高信貸評級的主要因素。

按揭證券公司主席梁錦松說：「按揭證券公司獲得高信貸評級，正好確認其在香港銀行、住宅及資本等市場的重要策略性作用，以及該公司有能力透過審慎及盈利的方式經營業務，以達致其主要目標。」他又表示：「該等評級再次確認按揭

證券公司信譽可靠，能吸引本港及海外的投資者，大大提高了按揭證券公司在融資方面的靈活性，能夠以多元化方式發展其債券發行計劃，以及擴展其債券的投資者基礎至包括國際資本市場。」

擴大按揭保險計劃

按揭證券公司董事局今日通過，將按揭保險計劃下受保按揭貸款的貸款額上限由５００萬港元增加至８００萬港元。初期擴大後的貸款額上限涵蓋按揭成數最高達８５％的非樓花按揭貸款。

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。該計劃目前涵蓋已落成物業的按揭貸款及樓花按揭貸款，貸款額上限均爲５００萬港元。應銀行的要求及在核准賣方的同意下，按揭證券公司決定將貸款額上限增加至８００萬港元。新產品預期在 2001 年 9 月推出。

由５００萬港元至８００萬港元範圍內的按揭貸款合資格準則載於附件Ｂ。按揭證券公司將會於較後時間因應銀行的回應及在擴大後的計劃下貸款的表現，考慮是否把８００萬港元貸款額上限擴展至適用於按揭成數達９０％的按揭貸款及樓花按揭貸款。

香港按揭證券有限公司
２００１年7月２６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 2001 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）董事局欣然宣布按揭證券公司截至 2001 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 2001 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2000 年 6 月 30 日止 6 個月
	千港元	千港元
利息收入	527,478	481,216
利息支出	(370,556)	(306,681)
淨利息收入	156,922	174,535
其他收入淨額	15,806	20,441
經營收入	172,728	194,976
經營支出	(48,163)	(46,470)
除準備金前的經營溢利	124,565	148,506
呆壞帳準備	(14,109)	1,501
除稅前溢利	110,456	150,007
稅項	(200)	(23,056)
期內純利	110,256	126,951
承前保留溢利	589,814	357,378
撥入風險儲備	(1,905)	(12)
保留溢利結轉	698,165	484,317

	於 2001 年 6 月 30 日	於 2000 年 12 月 31 日
	千港元	千港元
除準備金後之按揭貸款組合	13,907,407	11,083,025
庫存現金及短期資金	7,430,165	2,068,134
債務證券投資	853,143	1,304,753
總資產	22,678,422	14,844,616
債務證券	19,721,000	11,621,000
短期銀行貸款	-	427,200
股東資金	2,700,740	2,590,484
資本對資產比率	9.9%	12.3%
平均股東資金回報率	8.3%	9.4%
成本對收入比率	27.9%	25.1%

財務回顧

截至 2001 年 6 月 30 日止的 6 個月內，按揭證券公司錄得未經審核除稅後溢利 1.103 億港元，較上年度同期減少 1,670 萬港元，減幅 13.1%。未經審核除稅後溢利減少，主要是因爲減息戰轉趨激烈引致保留組合內的按揭貸款利率下降，以及在本年頭 6 個月最優惠利率下調 2.5 厘令股東的股本回報減少。這些負面影響因爲按揭證券公司在 2001 年上半年大手買入總值 46 億港元的按揭貸款（2000 年上半年：15 億港元）而得以紓緩。保留按揭貸款組合的平均結餘增加，使利息收入較上年度同期增加 4,630 萬港元，至 5.275 億港元，增幅 9.6%。

爲減低按揭利率大幅下調對按揭組合的淨息差造成的不利影響，按揭證券公司積極爭取低息率的融資機會。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 107 億港元債券，成功取得與港元銀行同業拆息相若的資金成本。

按揭保險計劃繼續大受置業人士歡迎。於 2001 年 6 月 30 日，受保按揭的未償還本金總額爲 122 億港元，涉及 6,451 宗受保按揭貸款。實收保險費淨額爲 960 萬港元（2000 年上半年：290 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%的樓花按揭貸款後，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 2001 年 6 月 30 日的經營開支總額爲 4,820 萬港元（2000 年：4,650 萬港元），成本與收入比率保持穩定，維持於 27.9%的水平（2000 年：25.1%）。

於 2001 年 6 月 30 日，資本與資產比率保持在 9.9%（2000 年：12.3%）的穩健水平，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

說明文件

超過 500 萬港元至 800 萬港元的貸款的合資格準則

<table>
<tr><td colspan="2">說明：私人住宅物業按揭成數超過 70%，及貸款金額超過 500 萬港元至 800 萬港元之間的浮息按揭貸款的合資格準則。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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) 按揭產品類別購買準則；
(2) 主要合資格按揭準則；及
(3) 按揭條件。
主要合資格準則簡列如下：</td></tr>
<tr><td>產品種類</td><td>浮息按揭</td></tr>
<tr><td>在訂立按揭貸款時原有貸款上限</td><td>浮息按揭：HK$8,000,000
（享有暫停供款期的貸款不合資格）</td></tr>
<tr><td>釐定按揭成數：

訂立貸款合約時的最高按揭成數</td><td>

85%
（若保險費由銀行墊支，按揭成數或會稍高於 85%）</td></tr>
</table>

估值報告	內部專業人員或外聘合格測量師的書面估值報告，連同外聘合格測量師的口頭估值，包括估值的理據。 必須從物業的買入價中扣除物業發展商向買家提供的優惠，或任何其他第三方對債務人提供的優惠。
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%
受僱情況	非固定受薪／自僱人士不符合資格，但若干類別的專業人士(如：醫生、會計師、律師或按揭證券公司接納的其他專業)不受此限制。
物業類型	不包括樓花按揭貸款
信貸	必須進行內部信貸審查，另若受保人有參與 CIS 或其他信貸資料機構，則亦須向該機構進行信貸審查。

最長原定年期	25 年
最短原定年期	10 年
訂立按揭貸款時及整個貸款期內，「剩餘年期」與「樓齡」兩者之和的上限	40 年
業主自住	最少其中一位有收入的抵押人／借款人必須以有關物業爲主要住所。 佔用物業的借款人／抵押人的收入必須超過或至少相等於每月的按揭供款額。