



## 香港按揭證券有限公司

香港的未償還住宅按揭貸款由1980年佔本地生產總值的8%，大幅攀升至1998年的40%，反映香港發展第二按揭市場的條件已相當成熟。發展完善的第二按揭市場有助將保險和退休基金等長期資金，用作滿足對長期住宅融資不斷增加的需求。

香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)於1997年3月成立，公司的目的是發展香港的第二按揭市場。按揭證券公司是根據《公司條例》註冊成立的公共有限公司，由政府通過外匯基金全資擁有。該公司的業務分兩個階段拓展，首先是購入住宅按揭貸款，作為公司本身的投資組合，所需資金主要通過發行無抵押債券籌集；第二階段則會發行按揭證券，售予投資者。

自1997年10月開業以來，按揭證券公司第一階段的業務計劃進展順利。在購買按揭業務方面，公司的按揭組合增長迅速，於1999年6月30日，未償還本金餘額達105.9億港元。鑑於市場對為期6個月的定息按揭試驗計劃反應理想，所以購買定息按揭計劃在1998年9月成為常設計劃。由於按揭證券公司奉行審慎的購買準則，所以其組合內的按揭貸款資產質素相當理想。於1999年6月30日，逾期90日以上的貸款的拖欠比率為0.02%，遠低於業內平均比率1.14%。

在集資方面，該公司通過其200億港元債券發行計劃(債券發行計劃)和200億港元債務工具發行計劃(債務工具發行計劃)，在1998年成功發行合共52億港元的無抵押債務證券，成為1998年港元定息證券的最活躍發行人之一。按揭證券公司在1999年繼續致力拓展業務，在首4個月內，根據債務工具發行計劃進行了10項私人配售，並根據債券發行計劃公開發行了1批債券，合共籌集了17.5億港元。按揭證券公司發行的債務證券大受金融機構和機構投資者歡迎，根據債券發行計劃發行的債券的超額認購倍數平均達5倍以上。債券發行計劃由金管局負責安排、保管、代理和管理。

### 按揭保險計劃

1998年12月3日，按揭證券公司董事局原則上同意該公司與按揭保險公司合作推出按揭保險計劃，讓置業人士能夠獲提供按揭成數最高達八成半的按揭貸款。根據該計劃，按揭證券公司向貸款銀行提供按揭保險，保額最高達物業價值的15%，並會收取擔保費。按揭證券公司會向按揭保險公司購買相等於擔保額的再保險，以便全面對沖按揭保險涉及的風險。該計劃在1999年3月31日推出，大受銀行和置業人士歡迎。截至1999年6月30日，按揭證券公司的40家核准賣方中，有38家已簽訂按揭保險總保單。截至同日止，按揭證券公司共收到來自24家核准賣方的789宗申請，涉及的按揭貸款總額達16.58億港元。收到的申請中，二手物業超過90%，顯示按揭保險計劃有助提高二手物業市場的流通性。

如果市況適合，按揭證券公司會考慮在1999年發行首批按揭證券，亦即其第二階段業務計劃的主要組成部分。

#### 香港按揭證券有限公司：參考資料與數字

##### 擁有權

由政府通過外匯基金全資擁有。

##### 股本

法定股本30億港元(3.8億美元)。已繳股本20億港元(2.6億美元)，其餘10億港元(1.3億美元)為催繳股本。1999年4月30日的資本對資產比率為9.9%。

##### 結構

根據《公司條例》註冊成立的有限公司，董事局成員來自政府與私營機構。

##### 業務策略

分階段拓展業務範疇，首先由購買按揭貸款作為本身的投資組合開始，所需資金主要通過發行無抵押債券籌集，然後再發行按揭證券。