

有關安老按揭計劃的詳細指引

貸款批核準則

1. 評估借款人的負債狀況以及核實按揭物業的法定所有權和收回物業的效力

現行的按揭成數及供款與入息比率的審慎監管指引並不適用於安老按揭貸款。然而，認可機構在批核安老按揭貸款時仍應保持審慎，妥善管理相關風險，例如法律風險、業務操作風險及信譽風險等。

參與安老按揭計劃的認可機構應制定妥善的管控程序，以確保它們就有關住宅物業的法定所有權的効力，並且能夠在到期事件（例如安老按揭貸款的最後尚存借款人離世）發生時收回物業。認可機構在評估任何安老按揭貸款申請時，應確定有關的住宅物業有否用作其他融資抵押，以及如有的話，對認可機構最終收回物業的影響。

2. 每月從安老按揭貸款收到的款項作為固定收入來源以償還另一項一般住宅按揭貸款

金管局不反對認可機構在評估借款人就另一項一般住宅按揭貸款的償還能力時，把借款人每月從安老按揭貸款所獲得的款項計算在內。然而，認可機構在批核該項一般按揭貸款時，應遵守現行按揭成數、供款與入息比率及以資產淨值為貸款依據的審慎監管指引，以及採用不低於批核其他一般住宅按揭貸款（例如貸款年期加借款人歲數的上限）的銀行內部審慎準則。

資本充足水平

3. 使用STC計算法或BSC計算法計算安老按揭貸款的處理方法

就計算資本充足比率而言，認可機構所批出的安老按揭貸款屬於《資本規則》第 2(1)條下所界定的「住宅按揭貸款」。認可機構若使用 STC 計算法或 BSC 計算法以計算非證券化類別風險承擔的信用風險，應使用相應的計算法計算其安老按揭貸款的信用風險。

若認可機構沒有違反列明在安老按揭總保險單（「保單」）的責任，便可把有關安老按揭貸款的風險承擔（包括於資產負債表內及表外）視為根據按揭證券公司的保單而獲得十足保障，並可在計算資本充足比率時把有關的保單保障視作認可擔保。

4. IRB計算法不適用於安老按揭貸款

「承擔義務人違責」的概念並不適用於安老按揭貸款，但有關概念卻是 IRB 計算法的主要元素，因此 IRB 計算法並非評估安老按揭貸款的潛在風險以及計算該等貸款的信用風險資本要求的適當方法。倘若認可機構出售按揭物業所得的款項不足以償還相關安老按揭貸款，按揭證券公司的保險會就認可機構可能承受的信用損失提供多一種保障。因此，現在使用 IRB 計算法計算信用風險的認可機構應採用 STC 計算法計算其安老按揭貸款的信用風險。該等認可機構應根據《銀行業（資本）規則》第 12(1) 條向金融管理專員申請豁免以 IRB 計算法計算安老按揭貸款的信用風險資本要求，以及批准其使用 STC 計算法計算有關貸款的信用風險資本要求。

貸款分類

5. 評估借貸人的還款能力及收回貸款本息的可能性仍適用於貸款分類

一般而言，按借款人的還款能力及收回貸款本息的可能性以判斷貸款分類的基本原則，仍適用於安老按揭貸款。

對於受到按揭證券公司保險所保障的安老按揭貸款而言，認可機構是以相關按揭住宅物業的價值作為主要還款來源，而按揭證券公司則為最終還款來源。認可機構在評估獲十足保險保障的安老按揭貸款的收回本息可能性時，除了評估相關按揭住宅物業的可變現淨值外，還可把按揭證券公司假設為該項貸款的借款人以評估其財務實力及還款能力。

若按揭證券公司的保險全數或部份不再適用於對認可機構的欠款（例如基於保單的除外情況條文），認可機構應把安老按揭貸款不受保險保障的部份視為資產為本貸款，應用金管局的貸款分類指引的相關條文處理，並以收回貸款本息的可能性與相關按揭住宅物業的估計可變現淨值作重點考慮。

會計及減值處理方法

6. 按適用的會計準則，以扣除任何減值虧損後的攤銷成本計算安老按揭貸款，並決定減值準備以作財務匯報

認可機構可按一貫會計準則，以攤銷成本（扣除減值虧損）計算安老按揭貸款，並將該等貸款列入「貸款及應收帳款」項下的「住宅按揭貸款」或「其他貸款」類別以作財務匯報。此外，任何在安老按揭貸款下未取用的信貸承諾款額應按照適用的會計準則披露為或然負債。認可機構及其外聘核數師在決定就安老按揭貸款進行任何減值準備時，應考慮到按揭證券公司的信用狀況及財力。

申報有關安老按揭計劃資料

項目	金管局報表	申報安排闡釋
1	MA(BS)1 – 認可機構資產及負債申報表	根據「填報指示」，安老按揭貸款的未償還餘額應按照其距到期期限在第15.3項「其他在香港使用的貸款」及第15.7項「客戶貸款及墊款總額」下申報。鑑於終身安老按揭貸款的距到期期限並不明確以及通常超過1年，除非有關貸款將會獲提前償還，否則認可機構應在第15.7(f)項「超過1年」下申報有關貸款的未償還餘額。在會提前償還的情況下，有關貸款的距到期期限是指直至客戶償還全數貸款之日的時期。
2	MA(BS)1D – 大額風險申報表	一筆安老按揭貸款的未償還餘額及未取用承諾應申報為對借款人的「直接風險」及對按揭證券公司的「間接風險」。所有已批出的安老按揭貸款的未償還餘額及未取用承諾的總額應申報為申報機構對按揭證券公司的「間接風險」。
3	MA(BS)1E – 流動資產狀況申報表	已知在 1 個月內提取的安老按揭貸款承諾或在 1 個月內為安老按揭貸款借款人支付的任何費用，應申報為「限定債務」。 當一筆安老按揭貸款(包括本金、應計利息及費用)於 1 個月內到期，並符合《銀行業條例》附表 4 中「合格貸款付還」的定義及相關準則，應申報為「流動資產」。
4	MA(BS)1G – 到期情況申報表	已知提取日期的安老按揭貸款承諾應根據預期提取日，在第 6(a)項「確定承諾」的有關期限下申報。 安老按揭計劃引起的其他支付項目應根據預期支付日申報。如屬應計項目，應在第 4 項「其他負債」的有關期限下申報，如不屬應計項目，則在第 6(c)項「其他應付款項」的有關期限下申報。 安老按揭貸款的還款(包括本金、應計利息及費用)應根據預期還款日，在第 11(b)項「對客戶的其他貸款及墊款」的有關期限下申報。 於安老按揭貸款客戶的貸款帳戶以外的應收款項，應根據預期收款日申報，如屬應計項目，應在第

項目	金管局報表	申報安排闡釋
		12 項「其他資產」的有關期限下申報，如不屬應計項目，則在第 14(b)項「其他應收款項」的有關期限下申報。
5	MA(BS)2A – 貸款、墊款及準備金分析季報表	安老按揭貸款的未償還餘額應在第 H5(e)項「專業人士及個人其他私人用途」下申報。
6	MA(BS)3 – 在香港註冊認可機構的資本充足比率申報表	<p>安老按揭貸款的未償還餘額及未取用承諾應如下述申報：</p> <p><u>STC計算法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● (第IIIb部A分部下的資產負債表內風險承擔) 未償還餘額應在第X類「住宅按揭貸款」下申報。經認可減低信用風險措施後的未償還餘額應按照適用於按揭證券公司的風險權重（目前為20%），在第II類第4項分類「本地公營單位」下申報。 ● (第IIIb部B分部下的資產負債表外風險承擔) 未取用承諾應在第9c項「其他承諾（信貸換算因數為50%）」下申報。 <p><u>BSC計算法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● (第IIIa部A分部下的資產負債表內風險承擔) 未償還貸款餘額應在第II類第13項分類「對第1級國家的公營單位的風險承擔」下申報。 ● (第IIIa部B分部下的資產負債表外風險承擔) 未取用承諾應在第9c項「其他承諾（信貸換算因數為50%）」下申報。
7	MA(BS)12 – 利率風險承擔申報表	<p><u>資產負債表內風險承擔：</u></p> <p>由於安老按揭貸款是按最優惠貸款利率定價，因此認可機構應按照「填報指示」第 21 段，在「利率風險承擔申報表」第 4 項「管理息率資產」下申報安老按揭貸款的未償還貸款餘額。</p> <p><u>資產負債表外風險承擔：</u></p>

項目	金管局報表	申報安排闡釋
		<p>根據安老按揭計劃，認可機構須在一段議定期限內，在每月的指定日期向借款人支付一筆指定數額的款項。因此，認可機構的有關責任（即未提取承諾）可被視為認可機構承諾向借款人提供的連串遠期貸款，並應按照「填報指示」第 38 段，在「利率風險承擔申報表」資產負債表外項目第 15 項下申報。具體而言：</p> <p>(a) 每筆按月支付的款項應申報為短倉項目，並根據認可機構支付該等款項的時間分別列入適當的時段內；及</p> <p>(b) 該等「遠期貸款」的應償還總額應申報為一項長倉項目，並按安老按揭貸款到期償還的時間列入適當的時段內。如適用，安老按揭貸款的剩餘期限須因應安老按揭計劃文件內所列明的 <i>暫停事件、到期事件或提前終止貸款</i> 的條文而作出修訂。</p> <p><u>附設期權</u></p> <p>根據安老按揭計劃的文件，安老按揭貸款可以提前終止，包括借款人在貸款期內隨時提前全數清還貸款的權利。認可機構應參考「填報指示」第 14 段以處理安老按揭計劃文件內所規定的提前終止條文而產生的「附設期權」。</p>