

CB(1)1122/09-10(01)

香港按揭證券有限公司
("HKMC")

香港立法會財經事務委員會來訪

2010年2月8日

HKMC的角色

- 透過購買資產為銀行提供可靠的流動資金，加強香港銀行及金融體系的穩定性
- 通過按揭保險計劃(“MIP”)幫助更多家庭自置居所
- 推動香港債券及按揭證券化市場的發展

公司管治

股東	<ul style="list-style-type: none">• 所有股份均由香港財政司司長以外匯基金管理人身份擁有
董事局	<ul style="list-style-type: none">• 在政策發展、業務及財務的表現方面提供指導及作有效的監控• 董事局與公司管理層在職責上有明確分界
審計委員會	<ul style="list-style-type: none">• 在協助董事局履行公司管治及監察之工作上，扮演重要的角色；及任命總內部審核師協助審計委員會定期檢討內部監控系統、跟進程序及會計操作

香港按揭證券公司與美國兩房比較

	HKMC	房利美 / 房貸美
擁有權及重點業務	政府全資擁有，維持金融穩定比追求盈利重要	上市公司、追求最大盈利
業務經營模式	嚴格評估每宗業務交易之信貸質素	以敘造按揭貸款售予兩房為經營模式
接受風險程度	訂立審慎之合資格準則、審批標準及定價機制	購買次級按揭貸款
資本結構 (截至2007年底)	穩健的資本結構 (槓桿比率為7.4倍)	高槓桿比率之資本結構 (槓桿比率分別為66倍及79倍)
住房按揭貸款資產 品質 (截至2009年11月)	低拖欠比率 (90 天以上) 為 0.08%	拖欠比率 (90 天以上) 分別為 5.3%和3.7%

謹慎的業務發展策略

- 公司的業務發展和投資政策均得到董事局批准
- HKMC所有的業務活動均符合外匯基金條例第3(1A) 條及第3(2) 條的要求
- HKMC定期向董事局匯報其業務發展及投資項目，並透過年報作對外公布

透過購入資產提供流動資金



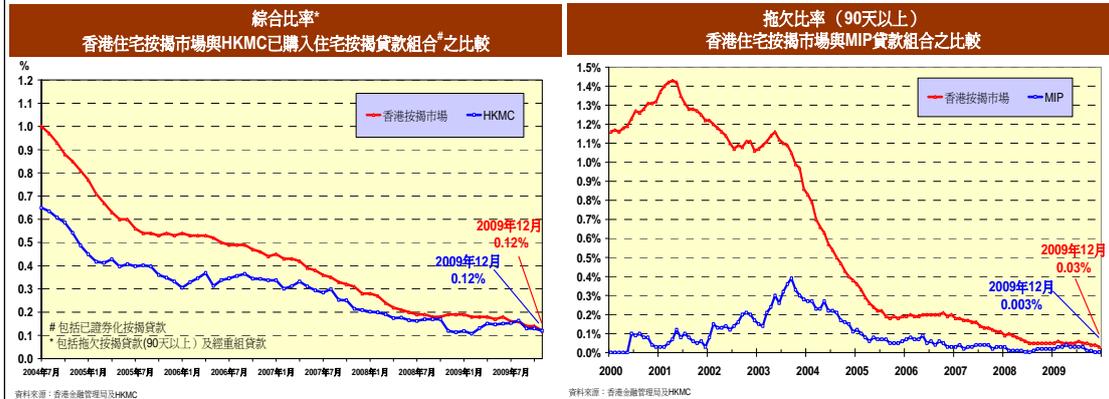
- **在正常情況下：**
 - 促進銀行收支平衡表的管理，增加銀行流動資金及提高資本充足比率，以減低集中風險
- **在危機發生時：**
 - 亞洲金融風暴：HKMC於1998年購入114億港元按揭貸款
 - 金融海嘯：銀行有意售賣約300億港元按揭貸款予HKMC，後因市場環境改善，於2008年底HKMC購入115億港元按揭貸款
 - HKMC向銀行提供緊急資金來源，不會構成標籤效應，銀行表示歡迎

按揭保險計劃幫助市民自置居所



- 自1999年起，超過70,000家庭在MIP安排下自置居所，提取超過1,440億港元按揭貸款
- MIP市場使用率：
1999年：3%
2009年：18%
- 受保於MIP之貸款金額平均為200萬港元，反映MIP尤其惠及首次置業人士

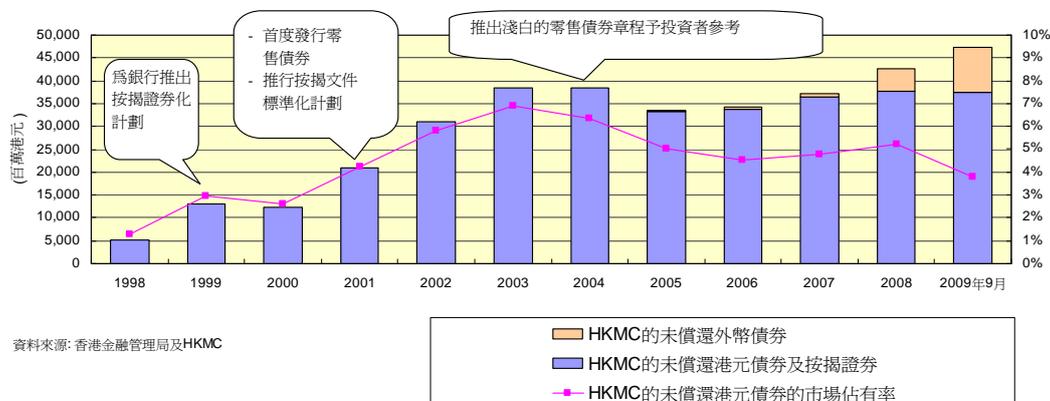
優越信貸質素



- HKMC的按揭貸款組合拖欠比率及重組貸款比率為0.12%，與市場0.12%一樣
- MIP 90天以上拖欠比率為0.003%，低於市場平均之0.03%水平
- HKMC嚴謹之按揭審批標準，有助銀行維持其按揭組合質素

HKMC積極推動債券市場發展

HKMC的未償還債券及按揭證券



- HKMC透過創立零售債券發行機制、按揭貸款文件及按揭證券化文件之標準化，致力推動香港債券市場之發展
- HKMC未償還港元債券為374億港元，只佔市場總金額9,925億港元的3.8%，不會影響其他機構的發債活動

9

推出按揭證券化計劃

- 透過按揭證券化，銀行可把流動性不高的按揭貸款轉變為流動性高的按揭證券
- 按揭證券化可減低所需之風險權數

推行按揭文件標準化計劃

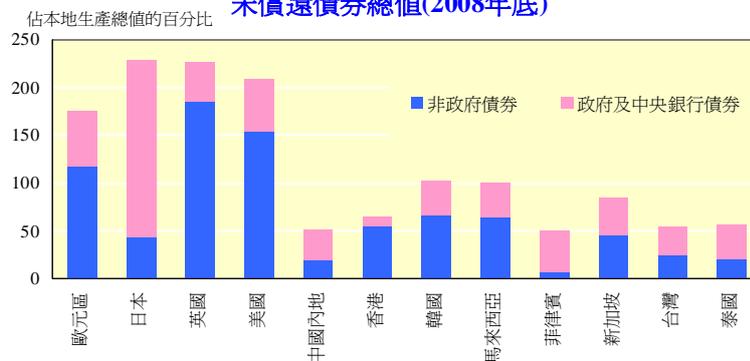
- 標準兩方按揭(Model Two-party Mortgage)/標準三方按揭(Model Three-party Mortgage)
- 標準擔保和彌償保證契據 (Model Deed of Guarantee and Indemnity)
- 按揭貸款申請表建議核心條文(Recommended Core Provisions for Mortgage Loan Application Form)
- 融資協議建議核心條文(Recommended Core Provisions for Facility Agreement)
- 律師委托信 (Model Instructions to Solicitors)
- 律師意見信 (Model Solicitors' Completion Certificate)

推出淺白的零售債券章程

- 推出簡潔易明及淺白語言編寫的零售債券章程予投資者參考，以幫助他們在作出投資決定前清楚了解產品的有關風險

香港債券市場有很大的發展空間

未償還債券總值(2008年底)



資料來源：金管局及國際結算銀行

- 一個成熟的本地債券市場能成為另一資金融通管道，補足股票市場及銀行體系
- 但香港債券市場的規模較亞洲和其他已發展國家的債券市場小。港元債券市場總額只佔本地生產總值約65%（已發展國家：150%至200%；新加坡／南韓／馬來西亞：約100%）
- 本地債券市場需要更多的優質發債體，以滿足正在增長中之港元債券需求（包括強積金、退休金和保險公司等），由1998年起計，港元債券市場增幅為149%

業務多元化

- 採納了2006年策略性業務檢討之建議，並得到董事局的批准後，HKMC開始作多元化之業務發展
- 發展海外業務並不會影響HKMC之重要政策角色，即為金融體系，尤其於市場波動時，提供流動資金
- 發展多元化之業務能增強HKMC之財政能力及營運效率，使其更有效地發揮其政策角色

購入韓國的按揭資產

- HKMC購入的韓國資產，效益高，質素良好，至今並無錄得任何虧損
- 採取審慎的安排，控制風險：
 - 購入資產的現有貸款額與物業價值比率平均為50%-60%
 - 審慎的購買準則
 - 以按揭證券形式購入，具高信貸評級
 - 運用外匯和利率掉期作對沖安排
 - 增強信貸安排，保障信貸質素
- HKMC已對其他風險包括市場風險、法律風險、規管風險等方面，及其相應之舒緩措施作詳細分析，經由董事局批准之公司風險管理系統所管理

展望未來

HKMC將繼續：

- 擔當流動性資金提供者的重要角色，以促進香港銀行及金融業的穩定性
- 優化MIP，協助更多香港家庭自置居所
- 通過制定審慎的購買資產條件，及MIP的批核準則，維持銀行按揭貸款組合之質素

- 完 -

多謝