

(譯本)

## 就劉怡翔先生 2010 年物業交易事宜的報告

### 引言

2016 年 7 月 7 日起陸續有媒體報道，指直至 2012 年 12 月退休前擔任香港金融管理局(「金管局」)助理總裁兼香港按揭證券有限公司(「按揭證券公司」)行政總裁的劉怡翔先生，於 2010 年 8 月 13 日金管局公布第二輪有關物業按揭的宏觀審慎監管措施不久前，曾進行兩宗物業交易。報道關注劉先生或曾接觸並利用與收緊措施相關的「保密」或「內幕」資料，謀取私利。具體而言，劉先生就該兩項物業借入兩筆均為七成按揭成數的按揭貸款；若該等交易發生於 2010 年 8 月 13 日推出新措施之後，按揭成數上限為六成，最高貸款額將因此減少一成(約相當於 160 萬港元)。此外，雖然劉先生已申報該兩項物業交易，但並未按金管局規定申報相關的兩筆按揭貸款，因而觸發當中是否涉及利益衝突的疑竇。因應傳媒查詢，金管局和劉先生於 2016 年 7 月 7 日分別作出回應(見附件一及二)。

### 審視結果

2. 2016 年 7 月 8 日，外匯基金諮詢委員會轄下管治委員會決定對事件進行跟進，並成立由管治委員會三名成員組成的專責小組，負責審視金管局有關文件，包括總裁委

員會會議摘要及內部電郵，以確定是否有證據顯示存在利益衝突情況。此外，專責小組於 2016 年 7 月 21 日與劉先生會晤。管治委員會作出如下的幾項結論：

- (a) 經審視推出第二輪物業按揭宏觀審慎措施前金管局總裁委員會會議摘要及內部電郵，已有的證據顯示，劉先生於 2010 年 7 月 29 日才知悉金管局即將推出新一輪措施，遲於兩項物業臨時買賣合約的簽署日期(2010 年 7 月 21 日及 25 日)。換言之，證據顯示，劉先生並不參與制訂金管局的收緊措施，而在決定買入該兩項物業時，他亦不知悉有關措施。
- (b) 鑑於(a)項所述，儘管購入物業的時間與推出措施的日期非常接近，應不涉及利益衝突。
- (c) 劉先生於交易完成日期後申報買入該兩項物業。申報時劉先生以兩項交易的完成日期(分別為 2010 年 8 月 31 日及 10 月 29 日)，而非簽署臨時買賣合約的日期作為交易日期。由於當時的申報規定並無界定何謂「交易日期」，因此，除了關於幸運閣的申報比規定遲一個工作天，嚴格來說該兩項物業交易申報的做法並無違反申報規定(註：直至 2012 年 11 月，「交易日期」才被界定為簽署臨時買賣合約的日期)。
- (d) 劉先生表示，因「疏忽」之故沒有申報兩筆按揭。媒體報道表示關注，這會否是因為該兩筆貸款或包含非一般的優惠條款。就這方面，我們得悉當時有

三家銀行向劉先生提供按揭貸款建議，其條件大致相若。此外，我們並無發現任何證據顯示最終簽訂的兩筆按揭貸款的條款有異於該銀行當時提供予同一類別客戶的條款。至於七成按揭成數問題，金管局於 2010 年 8 月 13 日公布第二輪措施時清楚訂明，於當日或之前已簽訂臨時買賣合約的交易不受新措施(即最高按揭成數由七成降至六成)影響。因此，劉先生的按揭成數與其他在 2010 年 8 月 13 日或以前簽訂臨時買賣合約的物業買家可獲的最高成數相比，並無差異。

- (e) 劉先生作為金管局及按揭證券公司高層人士，理應具備相應的敏感度，並充分了解及遵守有關按揭貸款的申報規定，而劉先生顯然未有符合申報規定。局方表示，假若劉先生仍然任職金管局，局方會就沒有申報按揭一事向他作出警告，並表明若再次違反投資限制或申報的規定，將會採取紀律行動。管治委員會同意局方這看法。
- (f) 另有意見表示，即使劉先生買入該兩項物業時並不知悉第二輪措施，但在獲悉將會推出收緊措施後，應主動或在金管局要求下取消該兩項物業交易。我們認為此舉極不恰當，原因是這等同利用「保密」或「內幕」資料——不論劉先生可否因此獲益(基於市場對收緊措施的反應存在不確定性，結果難以預料)。
- (g) 根據實際運作經驗，申報規定和表格有進一步完善

的空間。例如，物業交易申報表格可加入一欄，註明購買物業的融資方式，並提醒員工如有安排按揭貸款，亦須申報。此外，可考慮要求員工在貸款申報中說明是否有資產作抵押。

## 相關事實及資料

3. 管治委員會已考慮過以下與本個案相關的事實及資料。

### 避免利益衝突及申報規定

4. 金管局及其員工的誠信對於維繫和確保市民對金管局的信任和信心至關重要。金管局《行為守則》針對可能影響金管局和員工誠信的主要事宜提供指引和建議。守則清楚列明，每位員工都有責任保持警覺，避免任何可能會引致實際或潛在利益衝突的情況，員工亦須匯報任何利益衝突的情況。在這項原則下，金管局的《對金管局員工的投資限制規定行政指引》就員工的投資及相關申報作出更具體的規定。金管局因應實施的經驗、職能的增加及情況的變化，不時優化有關規定和要求。

5. 申報要求旨在協助管理層監察員工是否遵守限制投資的規定，讓管理層可評估員工有否過度活躍於買賣活動，以致可能影響其履行日常職責；員工有否過度承擔風險或持有超逾財力所能承受的倉盤；員工有否進行可能與

金管局職責產生利益衝突或涉及濫用機密資料獲利的投資活動。員工有責任在規定時限內申報投資。

6. 金管局的申報安排會按實際運作經驗而作出修訂。就物業交易及按揭貸款而言，2010 年實施的申報要求訂明，高級經理或以上級別的員工應「在物業交易後 7 日內」申報交易詳情。此外，所有員工須於 7 日內向金管局總裁申報金額達 10 萬港元以上的銀行貸款。

7. 2012 年 11 月，物業交易的申報期限釐清，由「在物業交易後 7 日內」改為「在簽訂臨時買賣合約後 7 個公曆日內」，同時增設限制，要求所有參與制訂物業按揭貸款審慎監管措施的員工在香港買賣物業前須先行獲得批准。

### 保密制度

8. 金管局局方表示，在處理機密或市場敏感的資料時，員工須遵守嚴格的保密規則。該等資料包括金管局監管銀行所需的大量涉及個別銀行的資料。除了《銀行業條例》第 120 條的法定公事保密條文外，金管局亦一直奉行「有需要知道」的原則(need to know)，並在內部設立防火牆(Chinese wall)。如非職責所需，員工不能查閱個別銀行的檔案及資料，藉此最大程度地減低金管局所掌握的敏感資料外洩的風險。自 2009 年 10 月推出首輪措施以來，同一原則一直適用於制訂物業按揭貸款審慎監管措施的工作。參與這項工作的人員只限於極小範圍的一個核心小組，他們均嚴格按照「有需要知道」的原則，至今仍然受

保密規定約束。總裁委員會(由所有助理總裁或以上級別人員組成，總裁助理擔任秘書)會議並沒有討論審慎監管措施。根據內部紀錄及員工憶述，下文第 9 至 12 段概述由制定至推出第二輪措施的整個過程，以及不同階段員工參與的情況。

### *2010 年 8 月 13 日推出的第二輪審慎監管措施*

9. 首輪審慎監管措施於 2009 年 10 月 23 日推出。措施推出後，金管局密切監察物業市場發展和銀行落實首輪措施的情況。2010 年上半年，金管局總裁及主管銀行事務的副總裁不時討論物業市場的形勢，以及若有需要推出新一輪審慎監管措施時有關措施的方向；負責銀行監管的助理總裁間中參與討論。由四名銀行部門員工(分別屬主管、高級經理及經理級)組成的支援小組按要求提供具體資料，但不參與討論。將近 2010 年 7 月底，金管局總裁認為，考慮到當時的市況，或有需要推出第二輪措施。他在 2010 年 7 月 29 日召開包括三位副總裁在內的內部會議，討論並敲定具體的審慎監管措施。在同一個會議上亦決定請按揭證券公司考慮適當調整其按揭保險計劃。

10. 金管局副總裁在會後向按揭證券公司行政總裁劉怡翔先生發出電郵(劉先生在 2010 年 7 月 22 至 30 日期間休假)，通知劉先生金管局快將宣布收緊按揭貸款的措施，並請按揭證券公司考慮調整其按揭保險計劃。金管局將推出的具體審慎監管措施並沒有在該電郵中披露。這是劉先生首次獲悉金管局將推出第二輪審慎監管措施的計劃，但電

郵沒有提及具體措施。

11. 金管局在 2010 年 8 月 13 日宣布推出第二輪措施，內容包括將非自用物業的最高按揭成數調低至六成。按揭證券公司亦於同日宣布對按揭保險計劃作若干修訂。

12. 專責小組審視了 2010 年 1 至 8 月期間的總裁委員會(劉先生為成員之一)會議摘要，有關摘要顯示，總裁委員會並沒有在這些會議上討論物業按揭貸款的審慎監管措施。專責小組亦審視了上文第 10 段提及、2010 年 7 月 29 日發給劉先生的電郵，以及參與制訂、推出第二輪措施的核心小組和後期籌備宣布安排的金管局人員名單。我們相信，有關證據顯示參與程度符合「有需要知道」的原則，而劉先生在 2010 年 7 月 29 日以前並無參與制訂金管局第二輪按揭監管措施。

### 劉先生的物業交易及相關申報

13. 劉先生在 2010 年 9 月 10 日向金管局總裁申報，以 998 萬港元購入一個位於「幸運閣」的單位，「購入日期」為 2010 年 8 月 31 日，購入目的為「投資」。

14. 劉先生於 2010 年 11 月 8 日作出第二項申報，表示以 618 萬港元購入位於「翠華大廈」的單位，「購入日期」為 2010 年 10 月 29 日，購入目的為「投資」。

15. 金管局並未收到劉先生就這兩項物業承造按揭貸款

的任何申報。

16. 金管局於2016年7月6日收到有關這兩項物業交易的傳媒查詢，並就這兩項物業進行土地查冊。土地註冊署紀錄顯示以下資料：

日期	翠華大廈	幸運閣
臨時買賣合約	2010年7月21日	2010年7月25日
買賣合約	2010年8月4日	2010年8月4日
轉讓(完成日期)	2010年10月29日	2010年8月31日
按揭(提取貸款日期)	2010年10月29日	2010年8月31日

17. 專責小組審視了劉先生作出的兩項申報及相關的土地註冊署紀錄。專責小組亦審視了劉先生提供的三家銀行(分別為A銀行、B銀行及渣打銀行(香港)有限公司(渣打香港))向其提供的按揭貸款建議，以及最後與渣打香港正式簽訂的貸款協議。

18. 劉先生在2010年8月5日至8月中所收到的貸款建議都是以七成按揭成數為基礎，主要條款概述如下：

(a) A銀行的建議貸款條款為：貸款利率是銀行同業拆息加0.7厘，上限為最優惠貸款利率減2.7厘(最優惠貸款利率為5厘)，另加相當於貸款額0.85%的現金回贈。

(b) B銀行的建議貸款條款為：貸款利率是銀行同業拆



息加 0.7 厘，上限為最優惠貸款利率減 2.75 厘(最優惠貸款利率為 5 厘)，另加 1% 現金回贈。

- (c) 渣打香港最初建議的貸款條款為：翠華大廈的貸款利率是銀行同業拆息加 0.65 厘(上限是最優惠貸款利率減 3 厘); 幸運閣則為銀行同業拆息加 0.7 厘(上限是最優惠貸款利率減 2.95 厘)。渣打香港當時的最優惠貸款利率為 5.25 厘，略高於 A 銀行及 B 銀行的 5 厘。其後幸運閣的貸款利率下調至銀行同業拆息加 0.65 厘，上限是最優惠貸款利率減 3 厘，息率與翠華大廈看齊。渣打香港另就兩項按揭提供最高 1% 的現金回贈。

19. 金管局獲渣打香港確認，提供予劉先生的按揭條款當時適用於該行的優先理財客戶(劉先生屬於此類別客戶)。

20. 專責小組於 2016 年 7 月 21 日與劉先生會晤，請他詳述兩項物業交易和沒有申報按揭的具體情況。會晤所得訊息與上文列載的事實相符。

**外匯基金諮詢委員會轄下  
管治委員會**

**2016 年 7 月 29 日**

## 金管局於 2016 年 7 月 7 日就傳媒查詢有關劉怡翔先生事宜的回應

金管局的一些員工可能會因工作需要而處理一些市場敏感資料,因此,金管局的《行為守則》要求員工必須防範可能引起利益衝突的情況,並對員工的投資和申報訂立具體的指引。

金管局推行的物業按揭貸款審慎監管措施屬於市場敏感資料,故在措施制定的過程小心處理,僅限於少數有直接工作需要的同事才參與。所有參與同事在整個過程須恪守保密要求。有關措施的制定不在總裁委員會討論。

就2010年8月13日推出的新一輪措施,按揭證券公司總裁劉怡翔先生並無參與或得悉金管局制定有關措施的內部討論。他於2010年7月29日才首次獲告知金管局正計劃推出新一輪措施,而按揭證券公司需要考慮對其推行的按揭保險計劃作適當的修訂。

因應傳媒在7月6日的查詢,我們檢視了劉先生的申報紀錄。他在2010年有兩宗購買物業的申報,交易日期分別為2010年8月31日和10月29日。根據我們初步了解,這兩個物業的臨時買賣合約是在2010年7月21日和25日簽訂,早於他在7月29日首次獲告知金管局計劃推出新一輪措施。

根據金管局在2010年當時的規定,劉先生須在「房地產交

易」(transaction)後7天內向總裁申報。

2012年11月,金管局進一步釐清有關申報規定,將「房地產交易」明確訂為「簽訂臨時買賣合約」。同時,亦要求所有參與制訂物業按揭貸款審慎監管措施的員工在香港買賣房地產前須先行獲得批准。

我們並無收到劉先生關於該兩個物業承造按揭貸款的申報。我們會就此向劉先生進一步了解和跟進。

以下為劉怡翔先生在 2010 年兩宗購買物業申報的補充資料：

交易日期	申報日期
2010年8月31日	2010年9月10日
2010年10月29日	2010年11月8日

關於劉先生兩個物業承造按揭貸款未有申報的事宜,我們會在完成跟進後適當交代。

**劉怡翔先生於 2016 年 7 月 7 日就傳媒查詢的回應**

本人及家人在2010年7月份先後購置兩個住宅單位作投資用途,分別於2010年7月21日及25日簽訂臨時買賣合約,並獲銀行承造非自住物業的七成按揭。

本人當時擔任按揭證券公司總裁和金管局總裁委員會成員,就2010年8月13日金管局推出的新一輪措施,我並無參與或得悉金管局制定有關措施的內部討論。我是於2010年7月29日才首次獲告知按揭證券公司需要考慮適當修訂按揭保險計劃,至於新一輪措施的其他內容,我並不知悉。

本人簽訂兩個物業的臨時買賣合約是在2010年7月21日和25日,早於7月29日首次獲告知金管局計劃推出新一輪措施,而我亦已在完成有關買賣交易後作出申報,但因疏忽之故,沒有申報就有關物業已承造按揭。

本人須強調,在處理有關物業買賣的事宜上,並不涉及利益衝突,亦沒有因公職而獲取任何金錢回報或個人利益。