

YET CHONG ELECTRIC COMPANY

BLK C-4, 13/F., WING HING IND.BLDG., 14 HING YIP ST., KWUN TONG, KLN, H.K.

TEL : (852) 23440137 3618-7808 FAX : (852) 8169-2860

Websites : www.ycec.com / www.ycec.net E.mail : lhj@ycec.com

香港政府金融管理局
銀行服務投訴組：

Tel: 2878-1378
Fax: 2509-3990

我叫林哲民，於 2008 年 1 月 3 日向貴衙門投訴本人妻室的樓按揭借貸受到大部份銀行的集體杯葛拒絕，形成了一個變相的類似政府對“恐怖分子”或“大毒犯”的“資產凍結”無異，其中涉及包括了本人的英皇道 989 新威園 E601 自 2000 年在恆生按揭轉按給太太蔡鴻珠、慘被恆生銀行無故拖延轉按手續一反常態事實，最後要由妻室由新加坡匯款才可贖回完成買賣契，這是**嚴重的侵權事件，現再次要求緊急處理**。

源自 2007 年 11 月間開始申辦上述轉按的手續時，恆生的上環分行的莊秋英業務經理驚呼發現為何在還是本人的分期為何要 P+0.5 的付息率？而當時恆生樓宇借貸為 P-2.75 厘。因此，本人於 2007 年 11 月 26 日起向恆生銀行樓宇借貸管理部岑先生追問何解？岑先生查過後回答：“…你 2000 年申請個 100 萬 5 年合約為 P-1.75 分期，合約好清楚，合約期後係用 P 息口，你可以申請減息啊，但係你有，那，如果你今天申請，就可以做到 P-2.75，但係 15 天仲要去分行簽先得，你的個案係要下個月 18 號起計，但有個罰息期為 1 年…”，本人反對並告知岑生：“…我係 2003-4 有申請轉 10 年的分期付款啊，都有要求以最好的 P 減息口啊，你可唔可以傳翻啲申請表給我睇嚇…”。

2007 年 11 月 30 日 pm4:50，岑生告知已查到，通過開源道分行周業恆先生給了查閱，本人亦因此收到一份收 60 期更改至 168 期於 2003 年 7 月 11 日簽署的還款洽辦書，即附件 1。周業恆先生當時亦查過電腦證實 2000 年的合約亦為 5 年，但他亦驚嘆不解！而本人亦查到於 2003 年 7 月 9 日即附件 2 的申請書副本。經過多次的催促，本人終於 2008 年 1 月 5 日收到周業恆先生傳來 **偷偷換頭頁的 2000 年原始 5 年的借貸合約**，即附件 3，**其 5 年的供款被加一欄至 14 年以 P 即優惠利率用來隱飾由 61 期至 2007 年 12 月的 91 期估計 8-9 萬的合法性**！因為，若由 2004 年起改 10 年分期是將還款期增至 168 期，還款利率亦將是 P-1.75 至目前的 P-2.75！

本人立即於 2008 年 1 月 5 日星期六上午收工前 3 次去電責問恆生樓按揭部岑先生，但岑生立即反口咬實 **2000 年的借貸合約為 14 年**！

上述，於 2008 年 1 月 7 日曾向恆生銀行投訴主任黃小姐(2997-3363)投訴，但 2 天后的今天上午即來電通知知本人堅持咬實 **2000 年的借貸合約為 14 年**！而當本人反問為何有附件 2 的更改期數申請書副本，黃小姐答曰：“…嘍唔知你怎為咁申請啦！”！


現正式向貴衙門投訴，恆生銀行違造文書詐取金錢是證據確鑿的！因此，請立即執行銀行監管法**協助追回不義息口**，並請將回復事先傳 Fax: 8169-2860 後再郵寄正本！

謹此！

2008 年 1 月 9 日 pm 3:45

Tel: 2878-1378 Fax: 2509-3990

D188015(3)

林哲民 

向金管局投訴恆生銀行違造文書詐取金錢!

2008.1.09

附件1.

H
4
1
4
7
2
0
0
3
0
0
1
7
0
0
2
9

寄件者: lsm 收件者: lsm

日期: 2003/7/11 時間: PM 04:01:48

第 1 頁 (共 1 頁)

11-JUL-2003 17:33

HANG SENG BANK LTD 14 JUL 2003 + 852 2845 6682 P.01

更改樓宇按揭還款計劃/還款日洽辦書



日期: 11 JUL 2003

致: 恆生銀行有限公司
恆生財源有限公司
恆生存款有限公司

按揭貸款編號: IS3-258890-070 借款人名稱: Mr. Lin Zhan Man
日間聯絡電話號碼: _____

本人/吾等茲要求如下: (請在適當方格內加上「√」號)

- (1) 部分還款 / 還款假期:
- 部分還款 / 全數還款 _____ 港元
- 另加一期供款 _____ 港元 (銀行貸款) / _____ 港元 (自置居所免息貸款)
- 提前還款手續費 _____ 港元
- 提前還款手續費 (提前還款利息) _____ 港元 / 額外手續費 (延期現金回贈) _____ 港元
- 於 _____ 或之前 (下一期之供款之寬限期)

(若涉及由房署提供之自置居所免息貸款, 部份還款金額將按比例用作償還銀行貸款及免息貸款)

- (2) 更改還款日期:
- (a) 至每月之首日 (只適用於公務員自置居所貸款計劃)
- (b) 至每月之第八日 (只適用於管管按揭還款利息津貼計劃)
- (c) 至每月之第 _____ 日 (請指定)

在 _____ 至 _____ 兩期備收之利息, 將按下列條款及原則之第 vii 條並以每年-366/366 日為基礎計算, 並將於上述之新分期還款日支付。

- (3) 更改還款計劃: (「新辦法」不適用於部份)
- (a) 將分期還款增加/減少至 _____ 港元。
- (b) 將還款期增加/減少至 168 期。
- (c) 由每月還款更改為每兩週還款。
- (d) 由每兩週還款更改為每月還款。
- (e) 由定額供款方式更改為按還款方式及每年供款增加比率 _____ %。
- (f) 將每年供款增加比率更改為 _____ %。
- (g) 由漸減供款方式更改為定額供款方式。
- (h) 其他, 請列明 _____。
- (9 列息計算採用用款日數並以每年-366/366 日為基礎計算。)

- (4) 利率選擇: (a) 固定還款還款, 更改分期還款 (不適用於管管按揭還款利息津貼計劃)
- (b) 固定分期還款, 更改還款還款。

本人/吾等茲要求在部分還款及/或上述項下之首次分期還款於 11-7-2003 辦理上述項目 (2c), (3) 及/或 (4), 本人/吾等同意支付還款手續費及 務費手續費

請於下列戶口支取上述 (1), (2), (3) 及/或 (4) 款項及其他開費:

恆生立賬戶口號碼 _____
支賬戶口持有人姓名 _____
(@不接納借家人以外第三者為支賬戶口)

銀行專用	
恆生立賬戶口	持有人姓名

本人/吾等同意以下條款及條件:

- 上述要求以銀行在提供貸款時之政策為準;
- 如銀行或管管, 可在上述要求時隨時更改其利率, 於中包括在內之利率及/或利率之浮動, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;
- 實行任何上述要求之更改, 不得影響銀行 (銀信) 其他有關合約之權利及/或責任, 且上述更改之更改, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;
- 以上各項更改之更改, 均須以銀行之通知為準, 銀行只須向管管提供通知, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;
- 以上各項更改之更改, 均須以銀行之通知為準, 銀行只須向管管提供通知, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;
- 以上各項更改之更改, 均須以銀行之通知為準, 銀行只須向管管提供通知, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;
- 以上各項更改之更改, 均須以銀行之通知為準, 銀行只須向管管提供通知, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動;

(以上凡屬「銀行條件」或「管管條件」或「管管條件」, 均須以銀行之通知為準, 本人/吾等同意於其後之銀行, 本人/吾等同意於其後之利率及/或利率之浮動。)

申請人簽署

11/7/03

(本洽辦書之英文本與中文本不齊時以英文本為準)

請於 _____ 前, 簽署申請件俾傳真至 23859292, 以方便處理。

YET CHONG ELECTRIC COMPANY

BLK C-4, 13/F., WING HING IND. BLDG., 14 HING YIP ST., KWUN TONG, KLN, H.K.

TEL: (852) 23440137 FAX: (852) 23419016

Home page: www.ycec.com E-mail: lzm@ycec.com

恆生銀行

銅鑼道分行

樓宇按揭部:

貴國銀款需要, 請將本人5年的借貸還款
新
為10年的分期付款(本息), 先請給予最新優惠的
利率減利息程序。

借貸地址: 香港989號新國圖大廈5/E 601室
厚信信報: 100高。

D188015(3)

陳志強

2003.07.09

向金管局投訴恆生銀行違造文書詐取金錢！

2008.1.09

附件3.



恆生銀行

HANG SENG BANK

353-258070-070

10 May 2000

PRIVATE & CONFIDENTIAL 密函

To: MR. LIN ZHEN MAN
敬

Present

Property: FLAT 1 ON 6/F OF BLOCK E, SUNWAY GARDENS, 989-991 KINGS ROAD, QUARRY BAY,
物業地址: H.K.Dear Sir
敬啟者

LOAN AMOUNT 貸款額	INTEREST PAYMENT PERIODS (Payable at monthly intervals) 利息還款期 (每月還款一次)	INTEREST RATES (P.A.) 利息 (年率)	PAYMENT AMOUNT 付款額
HK\$1,000,000.00	1st - 36th	7.2500% (1.7500% below Prime Rate) 最優惠利率另減 1.7500 厘	HK\$6,041.66
	NO. OF INSTALMENTS (Payable at monthly intervals) 分期付款期數 (每月還款一次)	INTEREST RATES (P.A.) 利息 (年率)	INSTALMENT AMOUNT 分期付款額
	37th - 60th	7.2500% (1.7500% below Prime Rate) 最優惠利率另減 1.7500 厘	HK\$11,015.70
	61st - 168th	9.0000% (Prime Rate) 最優惠利率	HK\$11,808.80

With reference to our recent discussions, we are pleased to extend to you a loan in the above amount subject to the following terms and conditions:-

有關我們最近的商討，本行欣然按以下條款及條件，向閣下提供上述金額之貸款：

- As security, we require a First Legal Charge/Mortgage (securing "all moneys" in respect of general banking facilities) on the above property to be executed in our favour within 19 days from the date hereof, subject to the approval of the title thereto by a solicitor to be designated by us.
作為抵押品，本行要求閣下於本文件發出日期起()日內簽立以上述物業作抵押及以本行為受益人之首次法定押記/按揭(以擔保一般銀行貸款之「所有款項」)，惟有關業權須經本行指定之律師認可。
- Interest on the loan during the applicable repayment periods as stated herein-above will be charged at the respective rates as stated herein-above. Provided that the interest rate or rates is/are subject to fluctuation at our discretion. Such interest shall be calculated with the usual monthly rests. The Prime Rate means the Hong Kong Dollar Prime Lending Rate from time to time quoted by Hang Seng Bank Limited.
在上述適用還款期內之貸款利息，將按上列之個別利率收取，惟有關利率可由本公司隨時調整。該等利息將按通常每月支付一次之基準計算。最優惠利率乃指由恆生銀行有限公司不時報價之港元最優惠貸款利率。
- During the period of 3 years from the loan drawdown date ("the Interest-only Payment Period"), you are required to pay only interest on the loan (currently at the interest rate stated above) at such sum per interest payment period as stated hereinabove commencing one month after date of drawdown. Interest payable during the Interest-only Payment Period shall be paid by way of direct debit to your designated account maintained with our Bank or The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. After the expiry of the Interest-only Payment Period, the loan together with interest thereon shall be repaid by such number of consecutive monthly instalments and for such sum per instalment as stated above. If the rate of interest changes, only the amount of monthly instalment can be varied. Notwithstanding the provisions above for the charging of interest, all sums due to us which are not paid on the due date shall bear default interest payable forthwith at the rate of 4.7500% over the Prime Rate or at such other rate or rates as we shall from time to time determine.
由提取貸款當日起計三年內(「淨息供款期」)，閣下祇需支付貸款利息(目前為上述訂明之利率)並由提取貸款當日後壹個月起支付。淨息供款期繳付之利息將由閣下於本行或香港上海滙豐銀行開立之指定戶口直接支付。於淨息供款期結束後，貸款連同有關利息須根據上述列明之分期付款數額每月按期償還。倘利率有變動，則每月分期付款額可予調整。儘管有上述收取利息之規定，所有到期未付而欠本行之款項，須按最優惠利率加()厘支付逾期利息，或按本行不時釐定之利率即時支付。

1

違造文書罪加欄 / 證據確鑿



恒 生 銀 行

HANG SENG BANK

MR. LIN ZHEN MAN

4. Early repayment in whole or in part of the loan is allowed provided that :-
貸款可全部或部分提前償還，惟須符合以下條件：
- any partial prepayment shall be in a minimum amount of HK\$50,000.00 and a prepayment handling fee of HK\$500.00 will be levied in respect of each and every partial prepayment of the loan takes place within twelve (12) months after loan drawdown; and
任何部分提前償還額最少須為 50,000.00 港元，而在提取貸款後十二(12)個月內之每次部分提前償還貸款均須徵收手續費 500.00 港元。
 - without prejudice to sub-clause (i) above, if a prepayment of the loan in full OR a prepayment of an amount or an aggregate amount equal to or exceeding 90% of the original amount of the loan takes place within the following periods after drawdown of the loan, a prepayment fee in the following amount(s) will be levied:-
在不損害上述第(i)款之規定下，倘在提取分期貸款後之下述期間提前償還全數貸款或提前償還相等於或超過原有貸款額 90% 之款項或累計款項，則須徵收以下金額之提前還款手續費：
- | | |
|-------------------------------------|---|
| Within 1 st year
第一年內 | HK\$50,000.00 or 3% of the original amount of the loan (whichever is the higher)
50,000.00 港元或分期貸款之原貸款額之 3% (以較高者為準) |
| Within 2 nd year
第二年內 | HK\$30,000.00 or 2% of the original amount of the loan (whichever is the higher)
30,000.00 港元或分期貸款之原貸款額之 2% (以較高者為準) |
| Within 3 rd year
第三年內 | HK\$10,000.00 or 1% of the original amount of the loan (whichever is the higher)
10,000.00 港元或分期貸款之原貸款額之 1% (以較高者為準) |
| Thereafter
其後 | Nil
無 |
5. We require the above property to be insured against risks of Fire, Earthquake (Fire & Shock), Landslip and Subsidence Endorsement, Explosion, Typhoon, Windstorm and Flood with an insurance company approved by us for the loan amount or the cost of reinstating the property. The relative policy denoting our interest as the legal chargee, together with premium receipt is to be lodged with us. If the insured amount is based on the reinstatement cost, a valuation and administration fee will be charged for the initial and each subsequent renewal. The current valuation and administration fee is HK\$1,000.00. In the event that the insurance cover is provided by Hang Seng Insurance Company Limited, insurance premium for the first 12 months will be borne by us. Thereafter, you are required to ensure the insurance is renewed and the relative premium will be for your account.
本行要求借款人向本行所批准之保險公司，以貸款金額或樓宇重建成本為上述物業投保。保障範圍需包括火災、地震（火警及震動）、山泥傾瀉與地陷、爆炸、颱風、暴風及洪水。有關保單需表明本行作為法定承押記人之權益，並連同保費收據一併存放於本行。借款人如選擇以樓宇重建成本為投保額，則初次投保及每次續保時，均需繳付估值費及手續費，該兩項收費目前共為港幣 1,000 元。
有關物業如向恒生保險有限公司投保，首（ ）個月之保費將由本公司代為繳付，其後續保及續保保費則需由借款人負責並支付。
6. This replaces the previous letter of offer dated 13 April 2000.
本函件取代於（ 年 月 日）由本行發出之貸款條件信。
7. Notwithstanding the foregoing arrangement, the loan will be subject to our customary overriding right of repayment on demand.
儘管有上述之安排，貸款受本行之慣常凌駕權利所規限，並須應要求償付。
8. We may, at any time and without notice, apply any credit balance in any currency on any of your accounts, whether in your sole name or in the joint names of you and any other person(s), in or towards satisfaction of any indebtedness owed by you to us in whatever capacity and whether actual or contingent or whether owed solely by you or owed by you jointly with any other person(s). In the case of a joint account, we may exercise the aforesaid rights and apply any credit balance on such joint account in or towards satisfaction of any indebtedness owed to us by one or more of the holders of such joint account.
本行可不予另行通知，將閣下賬戶內（不論屬單獨名義或閣下與任何人士之聯名）任何幣值之結存撥作支付閣下不論屬何種身份欠負本行之任何債項（不論屬實際或或然，或不論屬閣下單獨或閣下與任何其他人士共同欠負者）。如屬聯名賬戶，本行可行使上述權利，並將該聯名賬戶之任何結存撥作支付該聯名賬戶一名或一名以上持有人欠負本行之任何債項。
9. Without prejudice to terms of the Legal Charge/Mortgage and any other rights and remedies available to us thereunder or otherwise, we have the right to and may take possession of and sell the above property if you make any default in the payment of any sums due to us.
在不損害法定押記/按揭及本行根據該等文據或其他文件而享有之任何其他權利及補救方法之條款下，倘閣下拖欠應付予本行之任何款項，則本行有權擁有、接管及出售上述物業。
10. You undertake to inform us as soon as possible of any difficulty in repaying the loan (or any part thereof) or in meeting any payment to us arising from the loan or otherwise pursuant to this letter.
倘閣下在償還貸款（或其任何部分）方面有任何困難或未能支付因貸款引起或依據本函件而應付予本行之任何款項，則須盡快通知本行。



恒生銀行

HANG SENG BANK

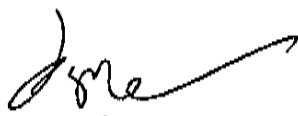
MR. LIN ZHEN MAN

11. We may appoint any person as our agent to collect any or all indebtedness owed by you to us and you shall be responsible for all costs and expenses which may be incurred by us for that purpose on each occasion.
本行可委任任何人士或代理人，向閣下收取欠負本行之任何或所有債項，閣下須負責本行就此每次產生之一切費用及開支。
12. You acknowledge and agree that all personal data relating to you (the "Data") may be used and disclosed for such purposes and to such persons as may be in accordance with our general policies on use and disclosure of personal data as set out in statements, circulars, notices, or terms and conditions made available by us to our customers from time to time.
閣下承認及同意，有關閣下之一切個人資料（「資料」），可根據本行不時送交客戶之結單、通函、通知或條款及條件中所載有關使用及披露個人資料之一般政策，予以使用及披露以及披露予有關人士。
13. All legal costs and stamp duty payable on the Legal Charge/Mortgage and all other necessary documents are to be borne by you.
凡屬法定押記/按揭之所有法律費用及蓋印費，以及所有其他所需文件，均須由閣下承擔及提供。
14. The Legal Charge/Mortgage will contain the usual provisions that are currently in use in Hong Kong as approved by our solicitors.
法定押記/按揭均載列香港現行採用並經本行律師批准之一貫條款。
15. The loan will be subject to the terms and conditions relating to instalment loans as contained in the Second Schedule to the Legal Charge/Mortgage.
本項貸款須受載列於法定押記/按揭附表二項下有關於分期貸款之條款及條件所規限。
16. The loan shall be drawn within 19 days from the date hereof, failing which the loan facility will be withdrawn and shall not be available for drawdown.
本項貸款須於本文件訂立日期起（ ）天內提取，否則本貸款將當作為自動撤消，其後不再供閣下提取。

We should be pleased if you would confirm your acceptance of the above terms and conditions by signing and returning to us the duplicate of this letter.

倘閣下接納上述條款及條件，敬請將本函副本簽妥及交回本行，以資證明。

Yours faithfully
For Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司


Mortgage Department
樓宇按揭部

Borrower's acceptance 借款人接納條款

I/We, the undersigned, hereby accept the offer on the terms set out herein and the Legal Charge/Mortgage and request you to pay the loan amount (after deduction of all relevant fees/charges, if any, therefrom) to Messrs. NG, TAM, KO & CHAN for the account of the undersigned. If the undersigned consists of more than one person, the liability and obligations of each of the undersigned hereunder are joint and several.

本人/吾等，下述簽署人，茲根據本文件及法定押記/按揭所載之條款接納票約，並要求貴行代下述簽署人向（ ）支付貸款額（經扣除一切有關費用/收費，如有）。倘下述簽署人超過一人，則各下述簽署人之法律責任及義務均屬共同及各別者。

Date: 16-5-2008
日期: 16-5-2008
ID: D188015(3)

The English version of this letter shall prevail wherever there is a discrepancy between the English and the Chinese versions.

本函件之英文本與中文譯本文義如有歧異，概以英文本為準。

LDS / lsl3pt2a.doc

信貸運作管理部

日期： 31 DEC 2007致 BR 347 周先生

分行副經理 / 客戶服務主任

放款編號： 353-258890-070客戶姓名： MR LAM聯絡電話： 23440137 / 97432726

敬啓者：

上述分期客戶申請下列之文件現已辦妥，茲因客戶要求到貴行領取，煩請貴行從速聯絡客戶安排到取事宜，並請注意文件需由客戶本人領取及核對身份證明文件。(爲確保私隱，請連信封交客)，另於客戶到取文件及繳交費用後，請貴行於此表格下部簽署確認，並全件送回本部跟進(背面已印備回件地址)，如有疑問煩請致電 3662 5556。

領取文件類別：

 按揭證明信 還款過程表影本 契據影本 其他 40

需繳交費用：

 免收 已繳付 \$50 x () \$100 x (1)

總數：\$100 ✓

備註： 353-996937-003

致 信貸運作管理部

客戶到取日期 _____

分行簽收 _____

備註 _____