

康莊大道 攜手行

“毋礙於利率環境及地產市道，本公司於二零零五年的財務業績繼續取得穩健的表現。

”



二零零五年表現穩健

毋礙於利率環境及地產市道，按揭證券公司繼二零零四年業績創新高後，於本年度的財務業績仍然取得穩健的表現。二零零五年的除稅後溢利為6.006億港元。股東資金回報率為13.6%。資本對資產比率於二零零五年上升至12%。本公司宣報派發末期股息2.5億港元或每股0.125港元，相當於41.6%的股息收益率。上述業績乃本公司透過積極的按揭貸款購買、按揭保險、債務發行及按揭證券化等業務活動而取得。

購買按揭貸款

於本年度，按揭證券公司從銀行、政府，發展商組成的核准賣方等機構購入合共29億港元金額的按揭貸款。由於銀行業的貸存比率處於約57%的低水平，加上按揭貸款表現有所改善，銀行並不傾向出售其按揭貸款。然而，從流動資金及資產負債管理的角度考慮，越來越多銀行已與按揭證券公司展開磋商，探討出售按揭貸款予本公司事宜。

於二零零五年十一月，本公司在定息按揭計劃下推出一項特別計劃，提供五年以至最長為十年的定息按揭，這是香港現時置業人士能取得最長年期的定息按揭。定息按揭是按揭證券公司在產品開發方面一直被

優先推廣的產品之一。此產品能讓置業人士、銀行及本公司共創贏局面。這項新產品顯示本公司如何在當前市道中取得突破，以鎖定的資金去滿足置業人士的需求，並向他們提供吸引的利率以減低利率波動帶來的影響。於二零零五年，本公司從置業人士接獲定息按揭申請超過1億港元。按揭證券公司推出此類定息計劃後，有些銀行也跟隨向其客戶提供定息按揭產品。

按揭保險

按揭證券公司的按揭保險計劃於本年度的增長刷新記錄，申請宗數由二零零四年的17,300宗增加10%至二零零五年約19,000宗。相對按揭市場於本年度的呆滯表現，這數字凸顯此計劃的出色表現。二零零五年度按揭貸款投保總額達180億港元。按揭保險計劃的市場佔有率從二零零二年的8.5%提高至二零零五年的20%。按揭保險計劃的成功，反映在二零零五年度高達1.01億港元的入帳保費。

按揭保險計劃在推動置業在香港扮演重要角色(九成半按揭保險的貢獻尤其顯著)。按揭保險計劃的產品種類持續擴展，有助吸引更多符合接受按揭保險計劃保障資格的置業人士。房委會的數據顯示，自置永久居所的比例從一九九九年首次推出按揭保險計劃時的52%

主席報告

上升至現時57%的水平。按揭保險計劃承保的按揭貸款平均金額約為190萬港元，顯示此計劃對首次置業人士尤其適用。此外，按揭保險計劃承保的貸款超過八成在二手市場購進物業，證明按揭保險計劃有助提高二手市場物業的流通量，讓二手市場置業人士獲得類似在一手物業市場由發展商提供的補貼優惠。

債務發行

按揭證券公司透過發行債務證券及按揭證券籌集資金，用來購買按揭貸款及贖回到期債券。及推動本地債券市場的持續發展。本公司連續五年成為香港港元債券市場的最活躍公司發債體。

於二零零五年，本公司根據債務工具發行計劃及零售債券發行計劃共發行51億港元的債務工具，當中包括一般債券及結構性債券，年期由一至十五年不等。本公司根據零售債券發行計劃，首次同時發行美元及港元債券。於二零零五年底，未贖回的債券總額為280億港元。

本公司根據Bauhinia按揭證券計劃發行10億港元的按揭證券，使本公司自一九九九年以來發行的按揭證券總額高達112億港元。至今本公司仍然是香港最積極的按揭證券推動者。

公司管治

良好的公司管治，將可引導公司締造更出色的成績，及持續長遠的增長。本公司致力維持一個穩健及理性的公司管治架構，審慎及有效地管理本公司。在適用的情況下，本公司採用香港聯合交易所有限公司於二零零四年十一月要求上市公司遵守的企業管治常規守則為基準。

在二零零五年，本公司完成對其內部守則及標準的檢視，確保這些守則及標準與公司管治常規的最新發展一致。此外，本公司在電腦及資訊保安方面推出新標準，使全體員工在本公司的資訊資產的保密及完整的必要性及重要性確切了解。本年報內收錄了本公司就執行公司管治常規的報告。

二零零六年的前景

香港物業市場似乎步入整固期，在利率環境未明朗，美息尚未見頂的情況下。按揭貸款減息戰於二零零五年下半年緩和下來，但於二零零六年戰火似乎再度重燃，這樣會削減按揭貸款人賺取的息差。

按揭證券公司會繼續努力在香港二手按揭市場持續推動發展的角色，通過扮演銀行流通資金供應人的角色，加強銀行業的穩定，協助市民自置居所，並促進香港債務市場及資產證券化市場的發展。由於市場環境不斷轉變，銀行業及置業人士的需求不斷更改，本公司將通過產品的繼續改良及創新，去滿足他們的需求。

巴塞爾II架構下新的資本充足規定將於二零零七年一月一日生效。很多銀行正在積極加強其資產負債及風險管理的能力，一些銀行或會考慮出售部份資產。按揭證券公司已做好準備去滿足這些需求，並為協助香港銀行業的穩定作出貢獻。

除資產購買活動外，本公司的按揭保險計劃仍將是本公司業務策略的重要元素。本公司計劃通過消費者信貸資料庫取得的信貸資料，改良信貸風險評估過程。這樣有助簡化核保過程，為批核置業人士的投保申請提供更具效率及更快回應的服務。

最後，本人謹此向董事局同寅、管理層成員及所有員工致意，感謝他們在二零零五年的竭誠工作。本人深信本公司能面對在二零零六年出現的挑戰，全心全力地為其權益持有人竭誠服務。



唐英年

主席