

主席報告



本人欣然提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的年報，並就公司卓越的業績表現作出報告。

飛躍表現

按揭保險計劃增長強勁，市場滲透率高達16%。該計劃有助香港的置業率由一九九九年的52%上升至二零零三年的56%。

於二零零四年，按揭證券公司購入114億港元的按揭貸款，協助政府透過資產出售計劃去減少財政赤字。



公司業績創新高

本公司二零零四年度的業績創財務新高。除稅後溢利為6.64億港元，較二零零三年增加75.2%，主要受惠於二零零三年及二零零四年大量購入的按揭貸款及利好的息率環境。股東資金回報率由11.5%飆升至17.1%，資產回報率由1.0%升至1.3%，而成本對收入比率則由17.4%進一步減低至12.2%。特別值得高興的是，取得此項驕人業績並無降低資產的質素。本公司的資產質素維持超卓，所持按揭貸款組合及按揭貸款保險組合的90日拖欠比率分別只為0.36%及0.11%。這些數字超越銀行界的表現，顯示本公司無論在管理業務發展方面及風險管理方面都做得非常成功。

購買按揭貸款計劃與按揭貸款保險計劃

於二零零四年，按揭證券公司合共購入114億港元按揭貸款，較二零零三年創下的最高記錄150億港元為低。在目前銀行資金充沛的環境下，難以購入按揭貸款，本公司能取得如此良好成績，實屬難能可貴。在二零零四年初，本公司成功地再次推出固定可調利率按揭貸款計劃，提供長達三年的定息貸款，帶動其他銀行推出一連串的定息產品，為置業人士增添了按揭貸款融資的選擇。

於二零零四年，按揭證券公司的按揭貸款保險計劃（「按揭保險計劃」）業務因物業市場復甦而持續增長，按揭貸款投保總額達142億港元，較二零零三年增加89.3%。按揭證券公司的審慎經營及產品改革，促使香港的自置居所比率由一九九九年的52%上升至二零零三年的56%。

由於香港的市區內樓宇的破舊及失修問題日趨嚴重，市區重建迫在眉睫。政府已採取一系列措施去解決這問題。按揭證券公司對於能透過其購買按揭貸款計劃及按揭貸款保險計劃去協助市區重建感到欣慰。首先，較陳舊物業的按揭可出售予按揭證券公司；其次是，按揭貸款保險計劃的適用範圍已擴闊至樓齡較高而保養良好的樓宇，因此買家可取得較高成數、較長還款期限及更有利按揭條款的按揭貸款，從而刺激此類物業的市場需求。

債券市場的表現

按揭證券公司在日益好轉的經濟環境下，進一步執行拓展香港債務及資本市場的任務，鞏固其作為中介樞紐的地位，透過銀行將資金從資本市場引至置業人士。按揭證券公司透過發行按揭證券及公司債券，向投資者（例如退休基金及保險公司等）穩定地供應優質的長年期票據，讓投資者能夠把投資組合多元化，在低息環境下取得合理的投資回報。

主席報告

於二零零四年，按揭證券公司合共發行了114億港元債務證券，及推出24億港元的按揭證券，連續四年成為香港港幣債券市場的最活躍公司發債體。

在六月，按揭證券公司推出200億港元零售債券發行計劃，並首次在香港採用淺白語言編寫發債章程，該淺白語言章程廣受投資者歡迎。香港特別行政區政府、公司及投資銀行等相繼採用本公司引進的方便使用者的方法去發行債券。於十一月，本公司也將此方法成功地應用於按揭證券的零售發行，進而證明即使是非常複雜艱深的金融交易，也可讓一般投資者理解。

風險管理

按揭證券公司於日常風險管理方面採用謹慎的專業管理方法，符合最佳市場行為基準。按揭證券公司的風險管理獲得評級機構的稱許。穆迪評級機構表示，「按揭證券公司評估及管理風險的能力，使風險處於可接受水平，完全符合按揭證券公司本身訂定的風險指引，且在某些情況下，比若干較大型國際同業更為優勝。」

公司管治守則

公司管治已被視為公司經營內重要的一環。良好的公司管治顯示管理層同心協力，提高股東

利益，而維持高職業道德標準及審慎的內部監控及風險管理。於二零零四年七月，保險業監督按例對按揭證券公司的經營及公司管治常規進行審查。本人欣然報告按揭證券公司獲評完全符合《保險公司條例》及《認可保險公司的公司管治指引摘要》。

自成立以來，本公司一直堅守公司管治的最高標準。於二零零四年，本公司決定將其已有的公司管治常規綜合，編撰成文。並於落實過程中檢討公司管治制度，使符合本地及國際的最佳應用基準。本公司也首次將公司管治報告收錄於公司年報內。

二零零五年面臨的挑戰

按揭證券公司努力把握物業市場在來年持續復甦帶來的機遇，進一步增強按揭貸款保險計劃，以滿足銀行及置業人士的需求。雖然香港經濟強勁復甦有助提高按揭貸款的信貨質素及刺激按揭貸款保險業務增長，但由於市場流動資金充裕，二零零五年按揭貸款市場的競爭將持續激烈。至於購買按揭貸款方面，按揭證券公司在購買大額按揭貸款時仍將面對重重障礙。在融資方面，因加息週期即將來臨，按揭證券公司將面對整體融資成本上升的挑戰，及最優惠利率與香港銀行同業拆息率間的息差收緊，二者對公司利潤率將構成不利影響。

新的商機

董事局在回顧按揭證券公司業務時，考慮到按揭證券公司所面臨的各項挑戰，並已作出支持按揭證券公司擴闊業務的策略，例如可購買與住宅相關的租金，及政府與公用事業企業的其他資產等。本人有信心管理層能繼續積極地推出創新產品，發掘市場商機，推動業務發展，以達目標。

最後，本人謹此向董事局同寅、管理層成員及所有員工致謝，感謝他們在二零零四年的竭誠工作。展望來年，雖然存在着各種挑戰，但本人相信在各位同寅的持續支持下，公司能在二零零五年取得良好的成績。



唐英年

主席