

财务回顾

财务回顾

全球经济复苏仍然温和，而且表现参差。美国经济增长动力渐强，欧元区和日本经济则依然疲弱。在这背景因素下，香港的实质经济活动呈现温和增幅。

住宅物业市场由二零一四年第二季开始复苏并保持活跃。受到预期持续低息环境和物业市场供求紧张的影响，市场气氛得到支持。全年整体住宅物业价格升幅为13.5%。

收益表

财务表现

本公司于二零一四年的财务状况保持稳健，股东应占溢利为7.46亿港元(二零一三年：9.82亿港元)(表1)。盈利下降主要是由于贷款组合减少，和按揭保险业务及其他收入贡献减少。股东资金回报率为8.4%(二零一三年：10.4%)。成本对收入比率主要因经营收入减少而增加至24.3%(二零一三年：18.1%)。资本充足率维持稳健于23.5%，远高于财政司司长规定不低于8%的指引。

表1

财务表现概要	二零一四年 百万港元	二零一三年 百万港元
未计减值前的经营溢利	798	1,064
除税前溢利	797	1,068
股东应占溢利	746	982
股东资金回报率	8.4%	10.4%
资产回报率	1.4%	1.9%
成本对收入比率	24.3%	18.1%
资本充足率	23.5%	21.0%

净利息收入

全年净利息收入为6.51亿港元(二零一三年：6.52亿港元)。随著贷款偿还而导致平均贷款组合减少42亿港元；受惠于具成本效益的预先筹措资金策略所带动的78亿港元现金及投资增长则抵销了部分影响。净利差从二零一三年的1.3%下降至1.2%，而净息差也从1.4%下降至1.3%(表2)。

表2

净利息收入	二零一四年 百万港元	二零一三年 百万港元
净利息收入	651	652
平均计息资产	50,021	46,430
净息差	1.3%	1.4%
计息负债净利差 ¹	1.2%	1.3%

¹ 计息负债净利差=计息资产回报率—计息负债资金成本

按揭保险已到期保费净额

住宅物业市场经过前一年的整固后，二零一四年转趋活跃。二零一四年第三季于土地注册处登记的住宅物业买卖合同总数，较去年同期增加了80%。随著物业市场发展，按揭贷款也呈现增长。新取用的住宅物业市场按揭贷款从二零一三年的1,590亿港元增加至2,140亿港元。

随著物业市场转趋活跃，透过按揭保险计划新承保的贷款亦从二零一三年的133亿港元增加至二零一四年的160亿港元。而扣除净佣金支出后的已到期保费净额为3.05亿港元。计及600万港元的未决申索拨备回拨(二零一三年：900万港元)，已到期保费净收入为3.11亿港元(二零一三年：3.46亿港元)。

其他收入

其他收入为8,900万港元(二零一三年：2.97亿港元)。主要来自重新配置投资组合的出售投资所得收益净额累计5,900万港元(二零一三年：1.36亿港元)，股息收入则为3,500万港元(二零一三年：8,900万港元)。主要受到人民币汇率波动对存款及高素质债券投资的影响，亦录得1,300万港元汇兑亏损(二零一三年：汇兑收益7,200万港元)。

经营支出

本公司一直致力维持严格的成本监控以控制成本及提高营运效率。经营支出按年上升8.9%至2.56亿港元，但较预算少1,800万港元。雇员成本为1.57亿港元(二零一三年：1.44亿港元)，占总经营支出有效控制于61.3%。办公室租金及相关支出维持在3,900万港元。

贷款减值拨备

资产质素维持稳健，拖欠比率维持于0.02%。考虑到住宅物业市场的发展及本地经济状况，根据已批准的审慎拨备政策，在二零一四年作出100万港元的组合评估贷款减值拨备。本年度录得贷款撤销为200万港元(二零一三年：50万港元)；而同期收回已撤销贷款为100万港元(二零一三年：200万港元)。

财务状况

贷款组合

本公司于本年度购入约2亿港元香港贷款资产(二零一三年：32亿港元)。计及本年度提早还款和正常还款后，本公司的未偿还贷款组合录得下降69亿港元，未偿还结余为156亿港元。

证券投资

本公司按照董事局投资指引，采取审慎和低风险的方针管理剩馀资金与投资活动。于二零一四年十二月三十一日，投资组合总额为149亿港元(二零一三年：124亿港元)，包括57亿港元可供出售投资及92亿港元持有至到期投资。投资组合并无任何减值损失。

债券发行

于二零一四年，本公司透过中期债券发行计划发行合共305亿港元的债券。该计划发行的所有非港元债务均转换成港元或美元负债以对冲外汇风险。于二零一四年十二月三十一日，未赎回债券总额较一年前增加19亿港元至333亿港元，而总额的增加主要反映本公司采纳审慎的预先筹措资金策略。

主要资产负债表外风险

按揭保险

本公司以核准再保险公司分担风险方式经营按揭保险业务。二零一四年底，风险总额约为131亿港元(二零一三年：144亿港元)，其中21亿港元(二零一三年：24亿港元)已向核准再保险公司购买再保险。由本公司承担的资产负债表外的风险轻微下调至110亿港元(二零一三年：120亿港元)。在这些风险当中，7亿港元的超额损失已透过运用超额损失再保险的安排作为对冲中间层的风险，而本公司保留其余部分的风险，包括首次损失部分和剩馀风险。

于二零一四年底，未决申索拨备占所承担风险维持稳定于0.2%。拖欠比率维持稳健的0%水平(二零一三年：0%)。

股息

于二零一五年四月二十一日举行的股东周年大会，考虑到本公司的财务表现与业务发展的资本需求，股东批准派发普通股息每股0.175港元(二零一三年：0.25港元)，合共3.5亿港元，股息支付率为47%。

