

# 財務回顧

# 財務回顧

全球經濟復甦仍然溫和，而且表現參差。美國經濟增長動力漸強，歐元區和日本經濟則依然疲弱。在這背景因素下，香港的實質經濟活動呈現溫和增幅。

住宅物業市場由二零一四年第二季開始復甦並保持活躍。受到預期持續低息環境和物業市場供求緊張的影響，市場氣氛得到支持。全年整體住宅物業價格升幅為13.5%。

## 收益表

### 財務表現

本公司於二零一四年的財務狀況保持穩健，股東應佔溢利為7.46億港元(二零一三年：9.82億港元)(表1)。盈利下降主要是由於貸款組合減少，和按揭保險業務及其他收入貢獻減少。股東資金回報率為8.4%(二零一三年：10.4%)。成本對收入比率主要因經營收入減少而增加至24.3%(二零一三年：18.1%)。資本充足率維持穩健於23.5%，遠高於財政司司長規定不低於8%的指引。

表1

財務表現概要	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
未計減值前的經營溢利	798	1,064
除稅前溢利	797	1,068
股東應佔溢利	746	982
股東資金回報率	8.4%	10.4%
資產回報率	1.4%	1.9%
成本對收入比率	24.3%	18.1%
資本充足率	23.5%	21.0%

### 淨利息收入

全年淨利息收入為6.51億港元(二零一三年：6.52億港元)。隨著貸款償還而導致平均貸款組合減少42億港元；受惠於具成本效益的預先籌措資金策略所帶動的78億港元現金及投資增長則抵銷了部分影響。淨利差從二零一三年的1.3%下降至1.2%，而淨息差也從1.4%下降至1.3%(表2)。

表2

淨利息收入	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
淨利息收入	651	652
平均計息資產	50,021	46,430
淨息差	1.3%	1.4%
計息負債淨利差 <sup>1</sup>	1.2%	1.3%

<sup>1</sup> 計息負債淨利差=計息資產回報率—計息負債資金成本

### 按揭保險已滿期保費淨額

住宅物業市場經過前一年的整固後，二零一四年轉趨活躍。二零一四年第三季於土地註冊處登記的住宅物業買賣合約總數，較去年同期增加了80%。隨著物業市場發展，按揭貸款也呈現增長。新取用的住宅物業市場按揭貸款從二零一三年的1,590億港元增加至2,140億港元。

隨著物業市場轉趨活躍，透過按揭保險計劃新承保的貸款亦從二零一三年的133億港元增加至二零一四年的160億港元。而扣除淨佣金支出後的已滿期保費淨額為3.05億港元。計及600萬港元的未決申索撥備回撥(二零一三年：900萬港元)，已滿期保費淨收入為3.11億港元(二零一三年：3.46億港元)。

### 其他收入

其他收入為8,900萬港元(二零一三年：2.97億港元)。主要來自重新配置投資組合的出售投資所得收益淨額累計5,900萬港元(二零一三年：1.36億港元)，股息收入則為3,500萬港元(二零一三年：8,900萬港元)。主要受到人民幣匯率波動對存款及高質素債券投資的影響，亦錄得1,300萬港元匯兌虧損(二零一三年：匯兌收益7,200萬港元)。

### 經營支出

本公司一直致力維持嚴格的成本監控以控制成本及提高營運效率。經營支出按年上升8.9%至2.56億港元，但較預算少1,800萬港元。僱員成本為1.57億港元(二零一三年：1.44億港元)，佔總經營支出有效控制於61.3%。辦公室租金及相關支出維持在3,900萬港元。

### 貸款減值撥備

資產質素維持穩健，拖欠比率維持於0.02%。考慮到住宅物業市場的發展及本地經濟狀況，根據已批准的審慎撥備政策，在二零一四年作出100萬港元的組合評估貸款減值撥備。本年度錄得貸款撇銷為200萬港元(二零一三年：50萬港元)；而同期收回已撇銷貸款為100萬港元(二零一三年：200萬港元)。

### 財務狀況

#### 貸款組合

本公司於本年度購入約2億港元香港貸款資產(二零一三年：32億港元)。計及本年度提早還款和正常還款後，本公司的未償還貸款組合錄得下降69億港元，未償還結餘為156億港元。

#### 證券投資

本公司按照董事局投資指引，採取審慎和低風險的方針管理剩餘資金與投資活動。於二零一四年十二月三十一日，投資組合總額為149億港元(二零一三年：124億港元)，包括57億港元可供出售投資及92億港元持有至到期投資。投資組合並無任何減值損失。

### 債券發行

於二零一四年，本公司透過中期債券發行計劃發行合共305億港元的債券。該計劃發行的所有非港元債務均轉換成港元或美元負債以對沖外匯風險。於二零一四年十二月三十一日，未贖回債券總額較一年前增加19億港元至333億港元，而總額的增加主要反映本公司採納審慎的預先籌措資金策略。

### 主要資產負債表外風險

#### 按揭保險

本公司以核准再保險公司分擔風險方式經營按揭保險業務。二零一四年底，風險總額約為131億港元(二零一三年：144億港元)，其中21億港元(二零一三年：24億港元)已向核准再保險公司購買再保險。由本公司承擔的資產負債表外的風險輕微下調至110億港元(二零一三年：120億港元)。在這些風險當中，7億港元的超額損失已透過運用超額損失再保險的安排作為對沖中間層的風險，而本公司保留其餘部分的風險，包括首次損失部分和剩餘風險。

於二零一四年底，未決申索撥備佔所承擔風險維持穩定於0.2%。拖欠比率維持穩健的0%水平(二零一三年：0%)。

### 股息

於二零一五年四月二十一日舉行的股東週年大會，考慮到本公司的財務表現與業務發展的資本需求，股東批准派發普通股息每股0.175港元(二零一三年：0.25港元)，合共3.5億港元，股息支付率為47%。

