

# 財務回顧

# 財務回顧

政府與香港金融管理局推出了進一步的需求管理措施，及第六輪的宏觀審慎監管措施，包括提高住宅和非住宅物業交易的印花稅，為防止在長期的低息環境下，物業價格不斷攀升。因此，二零一三年住宅物業市場出現放緩的跡象，但樓價仍然高企。自二零一三年第二季，隨着物業成交大幅減少後，樓價上升的幅度開始減慢。息率與租金回報率顯著收窄，令物業投資的吸引力漸減。然而，上年度整體住宅物業價格仍然上升7.7%。

## 收益表

### 財務表現

本公司於二零一三年的財務狀況保持穩健。二零一三年，股東應佔溢利為9.82億港元，較二零一二年減少了12.7%或1.43億港元(表1)。股東資金回報率為10.4%(二零一二年：12.4%)。盈利下降主要是由於貸款組合減少和按揭保險業務收入減少。資產回報率維持穩定於1.9%。由於經營收入減少，成本對收入比率增加至18.1%(二零一二年：15.4%)。資本充足率維持穩健於21%，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	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
未計減值前的經營溢利	1,064	1,203
除稅前溢利	1,068	1,211
股東應佔溢利	982	1,125
股東資金回報率	10.4%	12.4%
資產回報率	1.9%	1.9%
成本對收入比率	18.1%	15.4%
資本充足率	21.0%	20.2%

### 淨利息收入

全年淨利息收入下降19.7%至6.52億港元(二零一二年：8.12億港元)，主要是由於正常貸款償還而導致平均貸款組合減少74億港元，淨利差從二零一二年的1.4%下降至1.3%，而淨息差也從1.5%下降至1.4%(表2)。

表2

淨利息收入	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
淨利息收入	652	812
平均計息資產	46,430	55,747
淨息差	1.4%	1.5%
計息負債淨利差 <sup>1</sup>	1.3%	1.4%

<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

整體來說，隨著二零一三年二月政府推出另一輪需求管理措施，住宅物業市場依然呆滯而成交疏落。自二零一三年四月實施《一手住宅物業銷售條例》後，一手物業的流轉更趨緩慢，儘管物業發展商開始適應法例、並於年底時加快新項目的銷售。為了管理風險，本公司於二零一三年初進一步收緊按揭保險計劃的資格準則。經修訂後，只有400萬港元或以下的住宅物業，才可以敘造最高九成按揭貸款。400萬港元以上至450萬港元以下的住宅物業，可以透過計劃敘造八成至九成按揭貸款，最高為360萬港元。450萬港元或以上的住宅物業，則只可以敘造最高八成按揭貸款。按揭保險計劃的住宅物業價格上限，仍維持600萬港元。隨著物業市場的發展，按揭貸款亦同樣地出現明顯萎縮，新取用的住宅物業市場按揭貸款從二零一二年的1,920億港元下降至1,590億港元。透過按揭保險計劃新承保的貸款亦從220億港元下降至133億港元。在樓市成交量放緩情況下扣除淨佣金支出後的已滿期保費淨額，由一年前的3.63億港元減少至3.37億港元。計及900萬港元的未決申索撥備回撥（二零一二年：1,300萬港元回撥），已滿期保費淨收入下跌8%至3.46億港元。

### 其他收入

其他收入上升28%至2.97億港元（二零一二年：2.32億港元）。出售投資所得收益淨額約1.36億港元（二零一二年：9,000萬港元），主要是由於重新配置投資組合。來自上市證券投資包括ABF香港創富債券指數基金、沛富基金及一項房地產投資信託基金的股息收入為8,900萬港元（二零一二年：9,000萬港元）。本公司亦錄得7,200萬港元匯兌收益（二零一二年：3,000萬港元），主要是由於重估美元及人民幣存款及高級別債券投資所致。

### 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7.2%至2.35億港元，但較預算少3,200萬港元。僱員成本有效控制於1.44億港元（二零一二年：1.43億港元），佔總經營支出61.3%（二零一二年：65.3%）。辦公室租金及相關支出增加1,000萬港元至3,900萬港元，主要來自搬遷辦公室及租金開支。

### 貸款減值撥備

資產質素維持穩健，拖欠比率維持於0.05%。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，在二零一三年作出400萬港元的組合評估貸款減值回撥。本年度錄得貸款撇銷為50萬港元（二零一二年：無）；而同期收回已撇銷貸款為200萬港元（二零一二年：200萬港元）。

### 財務狀況

#### 貸款組合

本公司於本年度購入約32億港元香港貸款資產（二零一二年：9億港元）。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68億港元，未償還結餘223億港元。

#### 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。於二零一三年十二月三十一日，投資組合總額為124億港元（二零一二年：151億港元），包括39億港元可供出售投資及85億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

於二零一三年，本公司透過中期債券發行計劃發行合共182億港元的債券。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。於二零一三年十二月三十一日，未贖回債券總額較一年前減少50億港元至314億港元，而減少的原因主要反映了本地銀行體系流動資金充裕的環境下，本公司只購入少量貸款。

## 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。二零一三年底，風險總額約為144億港元(二零一二年：166億港元)，其中24億港元(二零一二年：28億港元)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120億港元(二零一二年：138億港元)。在這些風險當中，12億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。

於二零一三年底，未決申索撥備佔所承擔風險為0.3%(二零一二年：0.3%)。拖欠比率維持穩健的0%水平(二零一二年：0%)。

## 股息

於二零一四年四月七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0.25港元(二零一二年：0.375港元)，合共5億港元，股息支付率為50.9%。此外，股東批准由往年累積盈餘中，派發特別股息10億港元。