

友邦保險雙引擎增長強勁



方興未艾

鄧聲興

香港股票分析師協會主席

友邦保險(1299)今年第一季業績表現令人振奮。按固定匯率計算，新業務價值同比增长13%至17.57億美元，高於市場綜合預測的15.81億美元至17.51億美元。年化新保費增加16%至31.52億美元。新業務價值利潤率達56%，維持強勁水平。若剔除去年基數極高的泰國業務，新業務價值增長更達22%，反映核心業務基礎廣泛、增長動力充沛，而中國內地及香港市場雙引擎增長強勁。



■友邦中國內地及香港業務表現亮眼。

此外，友邦按最新一輪17億美元股份回購計劃，已於3月30日開始回購。截至4月29日累計回購5,670萬股，涉及金額48.06億元，反映集團以實際行動回饋股東。

兩個最大業務市場表現尤為亮眼。中國內地業務新業務價值上季錄得同比26%的強勁增長，香港業務亦升21%。集團在內地持續深化「最優秀代理」渠道改革，新入職代理人數及活躍代理人數均顯著提升，同時保障產品需求旺盛。

香港市場方面，本地客戶需求持續釋放，內地訪客對重疾及儲蓄保險的配置需求保持高位，獨立財務顧問及經紀渠道更錄得非常強勁的按年增長。

至於泰國業務因去年首季基數極高，導致今年首季新業務價值下跌18%，屬預期之內，不影響集團整體增長邏輯。

友邦管理層指，所有分部（除泰國外）均錄得按年增長，充分體現業務模式的寬度與多樣性。

推動新業務增長

儘管當前地緣政治局勢緊張，全球資本市場反覆波動，但亞洲市場結構性利好因素絲毫未變。人口結構年輕、收入持續增長、私營保險滲透率偏低，以及社會保障有限，共同構成人壽及健康保險產品的龐大需求。

友邦憑藉其品牌、分銷網絡、服

務及科技方面的競爭優勢，在亞洲多個市場佔據領導地位。管理層明確表示，集團戰略優先任務是把握前方重大機遇，推動盈利性新業務增長，從而提升未來盈利、自由盈餘及股東價值。

市場普遍認為，友邦首季業績開局良好，加上持續進行股份回購，為全年新業務價值實現雙位數增長奠定堅實基礎。在波動市況中，具備防守性與增長性的友邦，投資價值值得關注。

友邦上周四(4月30日)收報80.05元，微升0.1元或0.12%，成交金額30.84億元。

(筆者為證監會持牌人士，沒持有上述股份)

資助房屋首次同步申請



招國偉

公屋聯會總幹事

公屋聯會總幹事

房委會最新公布，居屋、綠置居及白居二2025，將於4月30日至5月20日期間接受申請。3項計劃更首次同步進行，精簡申請安排，筆者非常支持。

在居屋2025計劃中推出5個新屋苑，以及多個重售屋苑單位。新屋苑包括錦田匯苑、東涌裕豐苑、屏山朗風苑、啟德啟陽苑，以及將軍澳影輝苑，約7,000個單位。若想購買較大面積單位，影輝苑提供最大560平方呎實用面積單位；匯熙苑則毗鄰屯馬線錦上路港鐵站，步行路程相當近，交通便利。

今次計劃中亦推出13個屋苑重售單位，截至2月中旬約有320個。部分屋苑位於市區，如欣欣苑、啟悅苑及啟盈苑等，不少屋苑亦已入伙，可以「即買即住」。

回收空置戶最平一七折

同時，房委會推出綠置居2025計劃，主要出售九龍灣盛緻苑，提供860個單位。按上一期綠置居宏緻苑銷售情況，約200個重建戶選購單位，估計今期盛緻苑仍受彩虹邨重建戶歡迎。

此外，在綠置居計劃亦推出「租置計劃回收單位」，房委會轄下有39條租置屋邨，在回收空置單位後，經居屋及綠置居計劃出售予綠表人士，售價介乎16萬元至137萬元，約為市價一七折至二一折不等。

房委會將會在今年第二季進行同日攪珠，在第三至第四季期間邀請申請者選樓。

從預測市場看投資本質

「預測市場」是以進行預測為目的而產生的一種投機市場，讓參與者針對未來某指定事件結果進行押注，帶有賭博元素。相當交易活動或合約並非投資產品。可供預測事件從關於金融、經濟、政治、體育賽事，到關於氣象變化的事件，種類繁多。

此外，交易運作的每項事件只有「是」或「否」選擇；價格隨著參與者買賣而變動。收益方面，若參與者持有合約至事件結果出現，選對的可按合約得到相關回報，而選錯的話則損失所有投資額。

至於交易平台，有些「預測市場」平台建立在區塊鏈上，及可使用加密貨幣交易，去中心化，參與者在沒有中介人情況下進行交易。

應了解監管及保障

在考慮任何投資之前，應審慎思考：第一，並非單純下注一個機率。不論是上市公司股票和債券，還是貴金屬、物業、收藏品、虛擬資產等，均要審視有關資產本身價值及潛力。第二，投資涉及風險管理和投資年期等考量，應建立符合個人目標和風險承受能力的資產組合。第三，應了解清楚有關監管和投資者保障。

現時，在香港「預測市場」交易活動可能構成非法賭博。公眾參與相關交易活動，沒有《證券及期貨條例》或證監會執行的任何法規保障，一旦出現問題，可能難以追討，甚或無從追究。



從去貨到「儲糧」 發展商押注北都

隨着香港地產市場走出低迷，不論是置業者還是發展商，都積極為長遠發展布局。港鐵公司(0066)旗下元朗錦上路站第二期項目已於4月21日公布招標結果，由信和置業(0083)牽頭財團奪標，預期涉及總投資額130億元。項目樓面超過120萬平方呎，是近年罕見的大型鐵路物業發展。值得注意的是，項目至少有8個財團入標，反映發展商在沉寂多時後，對「買麵粉」的態度已明顯轉變。

回望過去3年，土地市場氣氛與目前相比可謂天壤之別。當時高息環境壓頂，經濟前景不明朗，特區政府推出多幅地皮均接連流標。發展商普遍採取保守策略，先集中清理庫存、減少資金佔用，甚至寧願錯過未來發展機會，也不願在不確定的市況下承擔風險。

直至2025年開始，樓市由谷

底回升，發展商開始由「保命式」去庫存，轉向「部署式」吸納土地儲備。目前樓市交投熾熱，樓價亦從谷底反彈，但地價尚未回升至高位，這個處於「吸引價」時期，正是資金充足的發展商吸納土儲機會，所以發展商勇於在不同規模的項目落注，而不再是單單劍指小型地皮來試水溫。

料未來發展重心北移

此外，發展商近期出手目標，不少都是圍繞北部都會區及其周邊連接地段。從去年信置投得屯門海珠路地皮、華懋投得荃灣德士古道地皮、新鴻基地產(0016)投得港鐵屯門第16區站第一期項目，到今次的錦上路站第二期項目，發展商思路非常清晰：預期香港未來城市發展重心勢將北移。

信置主席黃永光亦表明，錦

上路站第二期項目將興建優質住宅，配合區內基建及產業布局，為北都高質量發展作出積極貢獻。以總投資額逾130億元計算，每平方呎投資額約10,771元。

隨着北都發展提速，政府在不同層面給予最強力支持。2月份公布的財政預算案，更從外匯基金累積投資收益中，轉撥共1,500億元支持北都發展，即使面對財政壓力，政府仍決心加快發展北都。

此外，洪水橋、古洞北/粉嶺北、新田科技城已進入施工期，區內首個大型基建粉嶺繞道(東段)於昨日正式通車；而今年7月亦會推出洪水橋片區項目招標。所以，發展商聚焦北都項目，當然也是「鳳凰無寶不落」策略。當政策、基建、產業與資金同時向北都傾斜時，北都樓市極可能是下一輪長期升浪的起點。