

财务回顾

70

我们在2012/13年度的工作重点，仍然是透过「最佳模式」提供优质财务管理服务，以贯彻房屋委员会（房委会）的理想和工作目标。我们继续致力改善和加强财务及风险的管理程序，务求尽量提升各项活动的财务和业务价值。

房委会是财政自主的机构，以内部衍生的资金，持续推行庞大的公营房屋计划。为了确保有足够的财政资源，以顺利推行各项基本工程计划、营运服务及业务措施，我们必须审慎理财。

2012/13年度财务报表

房委会根据与政府于1988年达成的财政安排（已按1994年的增补协议修订），以及房委会所通过的会计政策编制财务报表。2012/13年度的整套财务报表连同本年报夹附于共用的封套内。同时，房委会在过去五年的运作结果和资本开支的概要分别载于本年报的附录9和附录10。

财务摘要

年内的综合业绩概列如下：

	百万元
1. 综合运作帐目盈馀	1,505
2. 资金管理帐目盈馀	4,277
3. 代管服务帐目盈馀	40
年内盈馀	5,822

1. 综合运作帐目

综合运作帐目概列租住房屋、商业楼宇和资助自置居所业务的运作结果，在计入0.98亿元的特别开支净额后，2012/13年度整体运作盈馀为15.05亿元。

租住房屋业务在2012/13年度录得12.34亿元的赤字。这项业务包括下列项目：

运作赤字	百万元
租住房屋（不包括中转房屋）	1,189
中转房屋	40
长者租金津贴	5
	1,234

商业楼宇业务未扣除0.33亿元的特殊项目前，盈馀为7.71亿元。这项业务包括下列项目：

运作盈馀	百万元
商场	379
停车场	130
工厂	40
福利设施	222
	771

特殊项目的款额为0.33亿元，主要是拆卸及清拆成本，以及由房委会拨款兴建的政府基础设施和社区设施所需的开支。

资助自置居所业务未计入0.23亿元的特殊项目前，盈餘为20.76亿元。这项业务包括下列项目：

运作盈餘 / (赤字)	百万元
居者有其屋计划 (居屋计划)	747
私人机构参建居屋计划 (私人参建计划)	385
租者置其屋计划 (租置计划)	976
自置居所贷款计划 (自置贷款计划) 及置业资助贷款计划 (置业贷款计划)	(32)
	2,076

特殊项目的款额为0.23亿元，是在本年度支付已售予香港按揭证券有限公司的自置贷款计划贷款组合的利息0.28亿元后，就该贷款组合尚未偿还餘額的未来利息负债所作的调整。

2. 资金管理帐目

与房委会的投资资金管理有关的收入和开支，均纳入资金管理帐目。该帐目显示，2012/13年度的盈餘为42.77亿元。在2013年3月31日，房委会的投资资金为689.89亿元。

房委会的投资策略，是由房委会财务小组委员会经参考过独立专业投资顾问的研究结果和建议后制定。投资策略的目标，是确保有充足的流动资金应付房委会运作所需，并以审慎和分散的投资方式，把房委会餘下资金作长线投资，以赚取较佳的长期回报。

财务小组委员会在辖下的资金管理附属小组委员会协助下，不时检讨房委会的投资策略和情况。资金管理附属小组委员会亦会就投资经理的遴选事宜提供意见，并监察投资经理的表现，而房屋署则负责执行日常的监察工作。房委会的投资顾问在2012/13年度完成全面的资产配置策略检讨。经参考过投资顾问的建议，并因应最新的金融市场情况和风险后，财务小组委员会决定将资产配置策略作适当的调整，包括将环球股票和环球债券的配置分别减少3%和2%，并透过利息的滚存，相应地将外汇基金的保本项目的配置增加5%。修订后的资产配置策略是把房委会约55%的资金投放于外汇基金作保本投资，17.5%投资于股票，17.5%投资于环球债券，和10%于流动资金（主要为银行存款）以应付房委会日常运作所需。

房委会资金在2012/13年度的整体总回报率为6.5%，而2011/12年度为4.7%。2012/13年度的回报率较高，主要是由于股票和环球债券的回报较佳。

3. 代管服务帐目

代管服务帐目显示的运作盈亏情况包括下列项目：代表政府执行的代理职务；已落成居屋屋苑住宅大厦和已拆售物业的屋邨内公用地方的物业代管服务；以及由政府付还款项的工程监督工作。